

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
15.12.2013 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

(SAMSUN- ÇARŞAMBA OTAGARI)

**RAPOR NO : 2013/OZ/074
RAPOR TARİHİ: 08.01.2014**

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

DEĞERLEME RAPORU
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
OTOGAR
ÇARŞAMBA - SAMSUN



RAPOR NO: 2013-OZ-00074

RAPOR TARİHİ: 08.01.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013-OZ-00074
RAPOR TARİHİ:	08.01.2014
RAPORU TALEB EDEN:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), Çarşamba Otogarı ÇARŞAMBA/SAMSUN
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	OTOGAR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,96 m ² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Otogar Alanı
30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN SATIŞ DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri: 12.300.000.-TL KDV Dahil Yasal Durum Değeri: 14.514.000.-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 dâhilinde 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 Petrol 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 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.10.1 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.11 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.12 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.13 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.18 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
 - 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri
 - 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 2Değerlemesi 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

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- () ADET BELGELER
- 7- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.01.2014 tarihinde, 2013-OZ-00074 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,960 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. TAM hisseli mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz 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 15.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2013 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 15.12.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 31.01.2013 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. 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 2013-OZ-00074 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 eğitilmiş ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 15.06.2013 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

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111.96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tam Hisseli mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte 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

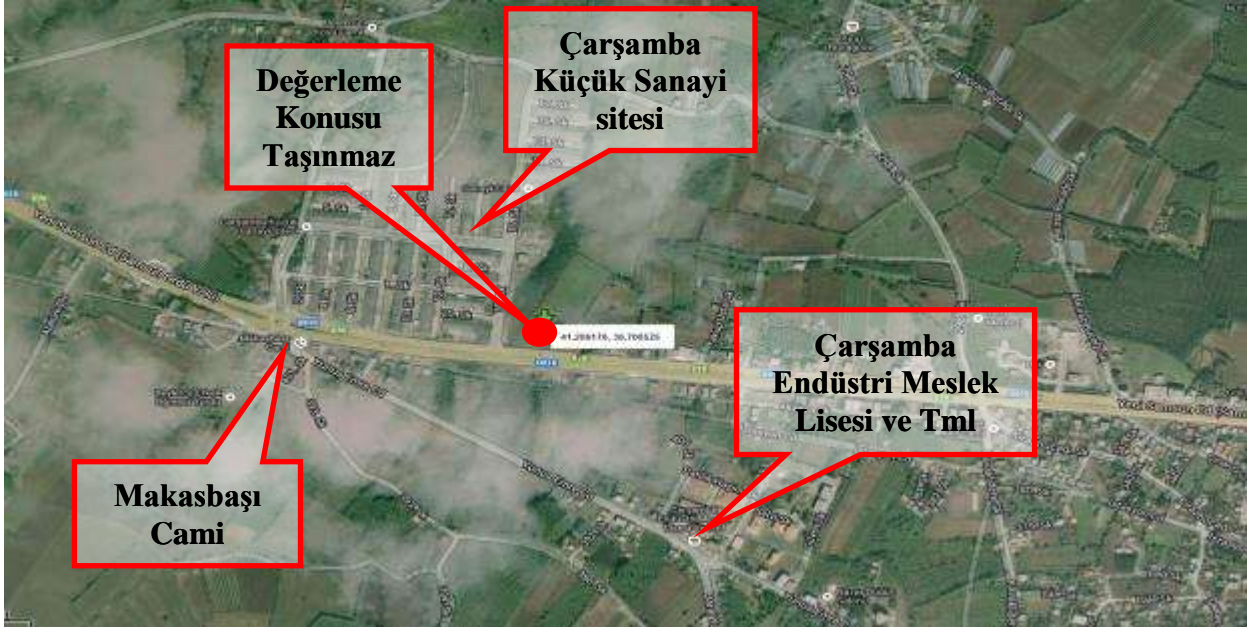
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerlemeye konu taşınmaz Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi (Samsun Ordu Yolu), Çarşamba Otogarı posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmaz, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu) üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Çarşamba Küçük Sanayi Sitesi, Makasbaşı Cami ve Çarşamba Endüstri Meslek Lisesi ve Tml yakın konumda olup, taşınmazın yakın çevresinde, konut amaçlı kullanılan 3-4 katlı binalar ve 1-2 katlı sanayi dükkânlarının yer aldığı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Yeni Samsun Caddesinin kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz Yeni Samsun Caddesine bitişik olup, Çarşamba Küçük Sanayi Sitesine 100m, Makasbaşı Camisine yaklaşık 600m, Çarşamba Endüstri Meslek Lisesi ve Tml 700m mesafede yer almaktadırlar.

Uydu Görüntüleri



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

Değerleme konusu taşınmaza ait, Samsun Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nün 20.12.2013 tarihinde görevli memurdan alınan bilgiye göre taşınmaz üzerindeki herhangi bir takyidatın olmadığı bilgisi edinilmiş ve tapu kayıt örneği eklerde sunulmuştur. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 20.12.2013 tarihinde alınan imar plan örneği ekte sunulmuştur.

Yapı Ruhsatı;

07.04.2008 tarih ve 08/043/2627 sayılı İlk Yapı Ruhsatı
23.12.2009 tarih ve 2009/160 sayılı Son Yapı Ruhsat Belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi
16.02.2009 tarih 09/0201/2627 sayılı İlave Yapı Ruhsatı belgesi

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

29.01.2009 tarih ve 09/011/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
15.07.2009 tarih ve 09/077/2627 sayılı İlave Yapı Kullanma İzin Belgesi
24.12.2009 tarih ve 09/127/2627 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

113 Ada 3 numaralı Parsel için verilmiş 26.08.2013 tarihli 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı

YETKİ BELGESİ

113 Ada 3 numaralı Parsel üzerinde konumlu Çarşamba Şehirler Arası Otobüs Terminali için TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2010 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur

3.3. İmar Bilgileri

Çarşamba Merkez Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 20.12.2013 tarihinde alınan imar planı örneği ve alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Samsun-Çarşamba Sungurlu Mahallesi Uygulama İmar Planında "Otogar" ve "akaryakıt istasyonu" alanında kalmakta olduğu görülmüştür.

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde 20.12.2013 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmadığı, "Otogar" ve "akaryakıt istasyonu" alanında kaldığı belirlenmiştir.

Çarşamba Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nde 20.12.2013 tarihinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın 2013 yılı yıllık emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri 10.074.000-TL- (5111.96m² için)

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	F37DO5D4A
İLÇESİ	ÇARŞAMBA	ADA	113
MAHALLESİ	KIRAZBUCAĞI	PARSEL	3
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	5111.96m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	OTOGAR		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	-		
ARSA PAYI	-	YEVMIYE NO	1401
BLOK NO	-	CİLT NO	8
KAT NO	-	SAHİFE NO	688
BAĞ. BÖL. NO	-	TAPU TARİHİ	16.02.2011
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 20.12.2013 tarihinde görevli memurdan alınan sözlü bilgiye göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

* Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

* Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin Hakları Hanesinde;

* Herhangi bir kayıt 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 "c" paragrafında "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 takyidat bulunmayıp taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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 taşınmazın inşa edildiği 2008 yılında Samsun ili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir.

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 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 ili 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 kıyıları, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler ; 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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır.

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. Çarşamba, Orta Karadeniz bölümünde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak 'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır. Çarşamba İlçesi, Trabzon İline bağlı Canik (Samsun) sancağının ilçesi olarak kurulmuş, Samsun bağımsız il olunca Samsun iline bağlı ilçe olarak yönetilmiştir. 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 arasında bir hızlı tren uygulaması düşünülmektedir. Samsun İli, Çarşamba 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 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.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 açıktaki artışın 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 Sektörü

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 öngörülere 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. 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.

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

Türkiye'de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibarı 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

ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali Binası, bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10116,35 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın katlara göre mahal ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir:

Bodrum Kat:

Taşınmazın bodrum katı; restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3342,5 m²**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

Zemin Kat:

Taşınmazın zemin katı; bilet satış gişeleri, kafeterya (mutfak ve deposu), bay + bayan wc, personel soyunma odası, ortak mahaller (yolcu bekleme alanı), büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.299 m²**’dir. Katın yer döşemesi granit, ıslak hacimlerin yer döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyum ve iç kapılar ise Amerikan pres kapıdır.

1.Normal Katı:

Taşınmazın 1.normal katı; ofis odaları, toplantı odaları, müdür odası, sekreteryaya odası, personel odası, restaurant (mutfak ve deposu), mescit, bay + bayan wc, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.395 m²**’dir. 1.normal kattaki ıslak hacimlerin yer döşemeleri ve duvarları seramik olup, diğer mahallerin yer döşemeleri granit seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Ofis bölümlerinin yer

döşemesi laminant parkedir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. İç kapılar Amerikan pres kapıdır.

Çatı Katı:

Taşınmazın çatı katı mimari projede yaklaşık 90 m² brüt alana sahip olup terminalde 2 adet asansör, jeneratör, su deposu, fuel-oil yakıtlı kalorifer sistemi, yangın dedektörü, 26 adet kapalı devre kamera kontrol sisteminden oluşmaktadır. Çatısı izolasyonlu şeklindedir. Cephe, kapı ve pencere doğramaları çift camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları amerikan pres kapı, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplıdır.

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 75m² kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15m³ benzin tankı, 15m³ ve 30m³ kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 3 parsel üzerinde herhangi bir akaryakıt istasyonu bulunmadığı tespit edilmiş olup, **9.228 m²** Park Alanı üzerinde kurulu olduğu tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m²** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **158,5m²** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

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

ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10116,35 m² kapalı alana sahiptir.

Bodrum Kat:

Taşınmazın bodrum katı; restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3342,5 m²**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

Zemin Kat:

Taşınmazın zemin katı; bilet satış gişeleri, kafeterya (mutfak ve deposu), bay + bayan wc, personel soyunma odası, ortak mahaller (yolcu bekleme alanı), büfe, danışma, güvenlik, depo, hediyelik eşya mağazaları, revir, berber, emanet ve temizlik odaları hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.299 m²**'dir. Katın yer döşemesi granit, ıslak hacimlerin yer döşemeleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları çift camlı alüminyum ve iç kapılar ise Amerikan pres kapıdır.

1.Normal Katı:

Taşınmazın 1.normal katı; ofis odaları, toplantı odaları, müdür odası, sekreteryaya odası, personel odası, restaurant (mutfak ve deposu), mescit, bay + bayan wc, yazıhane deposu, şoför dinlenme odası, seminer salonu, çocuk bakım odası hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt alanı **3.395 m²**'dir. 1.normal kattaki ıslak hacimlerin yer döşemeleri ve duvarları seramik olup, diğer mahallerin yer döşemeleri granit seramik, duvarlar ise plastik boyalıdır. Ofis bölümlerinin yer döşemesi laminant parkedir. Pencere doğramaları çift camlı alüminyumdur. İç kapılar Amerikan pres kapıdır.

Çatı Katı:

Taşınmazın çatı katı mimari projede yaklaşık 90 m² brüt alana sahip olup terminalde 2 adet asansör, jeneratör, su deposu, fuel-oil yakıtlı kalorifer sistemi, yangın dedektörü, 26 adet kapalı devre kamera kontrol sisteminden oluşmaktadır. Çatısı izolasyonlu şeklindedir. Cephe, kapı ve pencere doğramaları çift camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları amerikan pres kapı, merdiven ve sahanlıklar mermer kaplıdır.

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 75m² kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15m³ benzin tankı, 15m³ ve 30m³ kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 3 parsel üzerinde herhangi bir akaryakıt istasyonu bulunmadığı tespit edilmiş olup, **9.228 m²** Park Alanı üzerinde kurulu olduğu tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m²** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **158,5m²** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile takdir edilmiş, Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 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.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

Değerleme çalışmamız; taşınmazların hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkânların aylık kira birim metrekare değerlerinin 55.-TL - 75.-TL arasında olduğu, belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 40.TL – 55.-TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede otogar içerisinde yer alan dükkânların ortalama geri dönüş süresinin 10-15 yıl olduğu görülmüş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,10 olarak alınmıştır.

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 değerlendirilmesi 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 bilmeseyse 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, hasıla 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 taşınmaz yapılaşması tamamlanmış olup boş arazi değeri 3.322.774,00.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi 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.

NAS YAPI GAYRİMENKUL : 0 (362) 435 34 06

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2500 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 635.000 TL bedel ile satılıktır. (254 TL/ M²)

AYDINOĞLU EMLAK: 0 (362) 439 31 21

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 120 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 26000 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.650.000 TL bedel ile satılıktır. (102 TL/ M²)

NAS YAPI GAYRİMENKUL : 0 (362) 435 34 06

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 3200 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 550.000 TL bedel ile satılıktır. (172 TL/ M²)

ASRİN EMLAK : (531) 210 00 27

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi sitesi arkasında yer alan bulunduğu sokağa yaklaşık 15 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 209 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 35.000 TL bedel ile satılıktır. (167 TL/ M²)

SAHİBİNDEN : 0 (532) 381 51 77

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 1171 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.000.000 TL bedel ile satılıktır. (854 TL/ M²)

Bölgede yapılan incelemede Samsun-Ordu karayoluna Cepheli konumda ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre ortalama olarak 100.TL ile 300.TL aralığında değiştiği belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz özel yapılaşması olan, Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 170 m cephesinin bulunduğu belirlenmiş olup parselin konumu mevcut yapısı dikkate alınarak parsel birim metrekare değerinin 650.TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri;

$$5.111,96 \text{ m}^2 \times 650.-\text{TL/m}^2 = 3.322.774,00.-\text{TL}$$

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 10.136,35m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 730,00.- TL olduğu belirlenmiştir. İlçe Minibüs binasının toplam inşaat alanı 167,88 m² olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak alınmıştır. Son olarak güvenlik binasının 27,84 m² alana sahip olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak belirlenmiştir. Taşınmazların Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; 5 yıllık yapının yıpranma oranının %5 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değeri aşağıdaki gibidir:



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ÇARŞAMBA OTOGAR FİYAT ANALİZİ	
ARSA ALANI	5111,96 m ²
ARSA M ² BİRİM DEĞERİ	650-TL/m ²
ARSA DEĞERİ	3.322.774-TL
OTOGAR BİNASI	10136,35 m ²
OTOGAR BİNASI YAPI GRUBU	4/B
OTOGAR BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	730-TL/m ²
OTOGAR BİNASI DEĞERİ	6.955.563-TL
YIPRANMA ORANI(BÜTÜN BİNALAR İÇİN)	5%
İLÇE MİNİBÜS BİNASI	167,88 m ²
İLÇE MİNİBÜS BİNASI YAPI GRUBU	3/A
İLÇE MİNİBÜS BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	490-TL/m ²
İLÇE MİNİBÜS BİNASI DEĞERİ	77.325,52-TL
GÜVENLİK BİNASI	27,84 m ²
GÜVENLİK BİNASI YAPI GRUBU	3/A
GÜVENLİK BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	490-TL/m ²
GÜVENLİK BİNASI DEĞERİ	12.823,10-TL
KANOPI ALANI	112 m ²
KANOPI ALAN M ² BİRİM DEĞERİ	250-TL/m ²
KANOPI ALANI DEĞERİ	28.000-TL
SAHA BETONU ALANI	20.000 m ²
SAHA BETONU ALANI M ² BİRİM DEĞERİ	50-TL/m ²
SAHA BETONU DEĞERİ	1.000.000-TL
YEŞİL ALAN VE IŞIKLANDIRMA DEĞERİ	903.514-TL
TOPLAM DEĞER	12.300.000-TL

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde kira gelirleri dikkate alınarak “Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otopark içerisinde konumda, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve yazıhanelerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 55.TL - 75.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otopark içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 40.TL – 55-TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede otopark içinde bulunan dükkânların ortalama geri dönüş süresinin 10-15 yıl olduğu görülmüş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,10 olarak alınmıştır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 3.595,00 m²'dir. Zemin katta bulunan dükkânların kiralanabilir alanı 1350 m², diğer katlardaki dükkânların toplam kiralanabilir alanı 2.245,00m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %50 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, terminal içerisinde yer alan dükkân ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 30-USD (64.TL) olabileceği, 1. normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 25-USD (54.TL) olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca 10.800 m2 kapalı alana sahip, Yeni Samsun Caddesi, Küçük Sanayi Caddesi, Küçük Sanayi Sitesi Yanı Çarşamba / SAMSUN adresinde yer alan Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 45.080,62 TL+KDV bedeli üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Bu değerler dikkate alınarak taşınmazın indirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre 8.898.100,03 TL olarak belirlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun - ÇarşambaTerminali) ABD \$					
	2014	2015	2016	2017	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	\$ 267.738,00	\$ 275.770,14	\$ 284.043,24	\$ 292.564,54	\$ 301.341,48
İskonto Faktörü	1,09	1,19	1,30	1,41	1,54
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	\$ 245.631,19	\$ 232.110,21	\$ 219.333,50	\$ 207.260,10	\$ 3.251.131,32
Büyüme Oranı	3%				
İskonto Oranı	9%				
				Net Bugünkü Değerlerin Toplamı (\$)	\$ 4.155.466,32
				1 ABD Doları	2,1413 TL
				Net Bugünkü Değerlerin Toplamı (TL)	8.898.100,03 TL

. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve yazıhanelerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 55.TL - 75.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 40.TL – 55.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 45.080,62 TL+KDV bedeli üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca kira sözleşmesine göre kira artış oranı TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'oranının yarısı olarak belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumunca 03.01.2014 tarihinde ;

TÜFE'de (2003=100) 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,46, bir önceki yılın Aralık ayına göre %7,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %7,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,49 artış gerçekleştiği,

Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE), 2013 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,11, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %4,48 artış gösterdiği açıklanmıştır.

Taşınmazın 2014 yılı kira artış oranı Şubat 2014 tarihinde açıklanacak oranlar dikkate alınarak belirlenecek olup Ocak ayı verilerine göre %7,40 (TÜFE)+ % 6,97 (ÜFE)/2 =% 7,185 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın ; Yıllık kira bedelinin: 45.080,62 TL x 12 ay x 1.07185 =579.836,00 TL

Aylık kira bedelinin :45.080,62 TL x 1.07185 = 48.319,00 TL

olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2013 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 730.- TL' 3-A yapı sınıfı taşınmazların yapı değeri 490.-TL 'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

10.136,35m² x 730.-TL/m²= **7.399.535,50.-TL**

167.88 m² x 490.-TL/m² = **82.261,20 TL**

27.84 m² x 490.-TL/m² = **13.641,60 TL**

TOPLAM SİGORTA DEĞERİ : 7.495.438,30 TL

olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Samsun İli, Çarşamba İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 20.12.2013 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ipotek takyidatının 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" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun ili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.12.2013 tarihli imar durum yazısı ile taşınmaza ait imar durumu belirlenmiştir.

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 taşınmaz mevcut durumda otobüs terminali olarak kullanılmakta olup, taşınmaz ticaret alanı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak otobüs terminali olarak işletilmesi taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmaz mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aittir. Değerleme fiziki olarak farklı olarak kullanılan kısımlar dikkate alınarak yapılmıştır.

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 taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değeri belirlenerek toplam değere ulaşılmıştır. Ayrıca İndirgenmiş Nakit akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alındığından (Kira sözleşmesi toplam 3953 m2 üzerinden 17.02.2011 de başlatılarak TEFE+ÜFE/2 oranında arttırılmak suretiyle bugünkü değerine ulaştığından) maliyet yöntemine göre bulunan değerden düşük kalmıştır. Taşınmazın her iki yöntem ile bulunan sonuçlar arasından maliyet yöntemi ile bulunan 12.300.000 TL nin 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 taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

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

Samsun İli, Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nün 20.12.2013 tarihli tapu kayıt örneklerinin incelenmesi sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde ipotek takyidatının bulunduğu 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” paragrafında “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” denmektedir. Bu nedenle taşınmazın Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu, kanaatine varılmıştır.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 26.12.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,96 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetinde yer alan taşınmazın 30.12.2013 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

12.300.000.-TL

5.744.174.-USD

4.174.869.-EURO

Onikimilyonüçyüzbin TÜRK LİRASI

Beşmilyonyediyüzkırkdörtbinüçyüz yetmişdört USD

Dörtmilyonyüzyetmişdörtbinsekizyüzaltmışdokuz EURO

KDV DAHİL

14.514.000.-TL

6.778.125.-USD

4.926.345.-EURO

Ondörtmilyonbeşyüzondörtbin TL

Altımilyonyediyüzyetmişsekizbinüçyüz yirmibeş USD

Dörtmilyondokuzyüzyirmialtıbinüçyüz kırkbeş EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 30.12.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,1413.-TL, 1.-Euro: 2,9462.- TL olarak alınmıştır.)

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 V.D. No:053 9126
Tic. Sic. No:007062

- 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.

EK-1 Fotoğraflar:







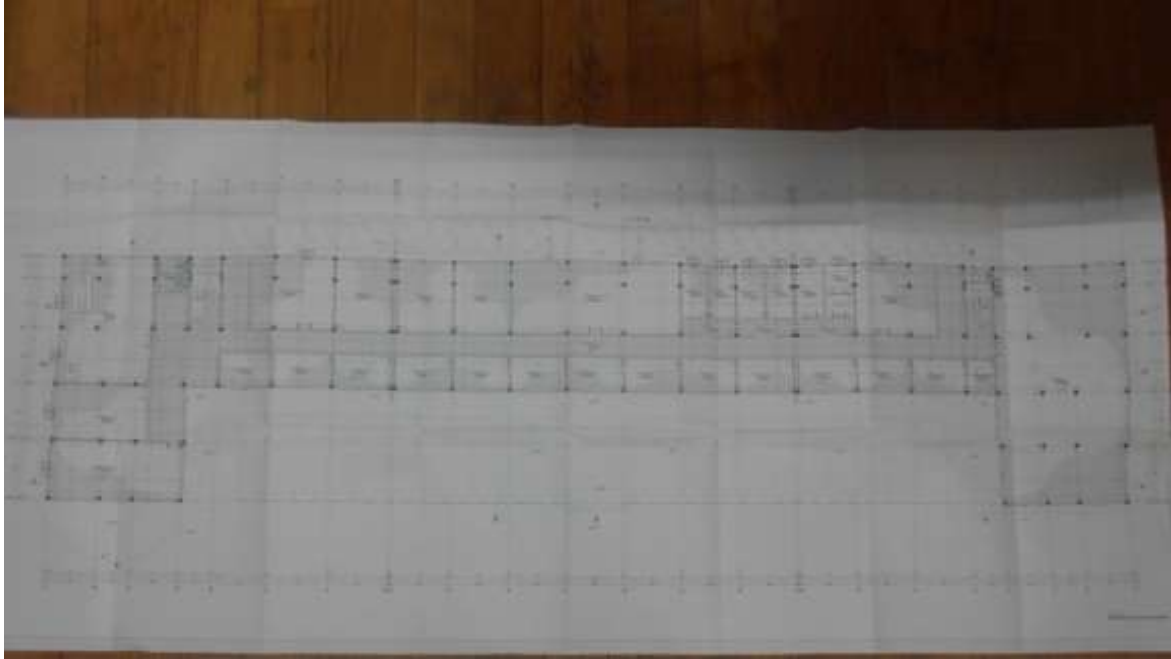




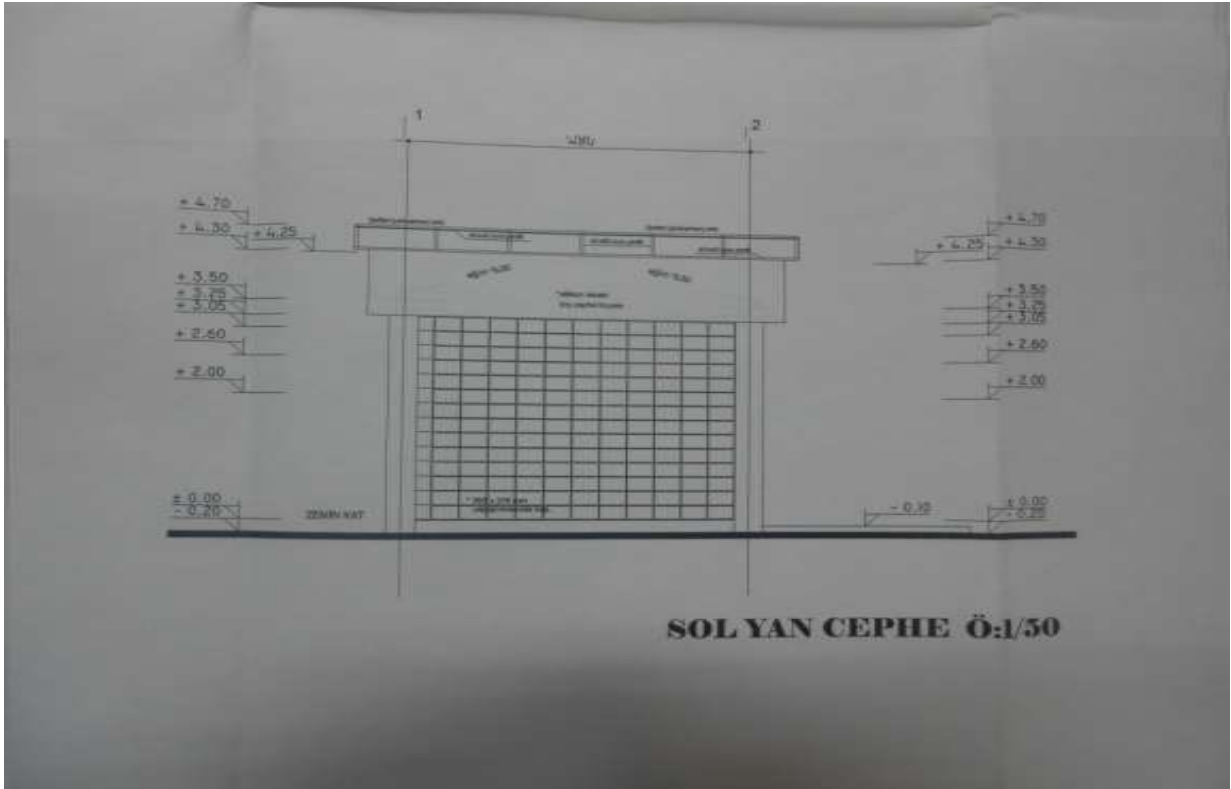
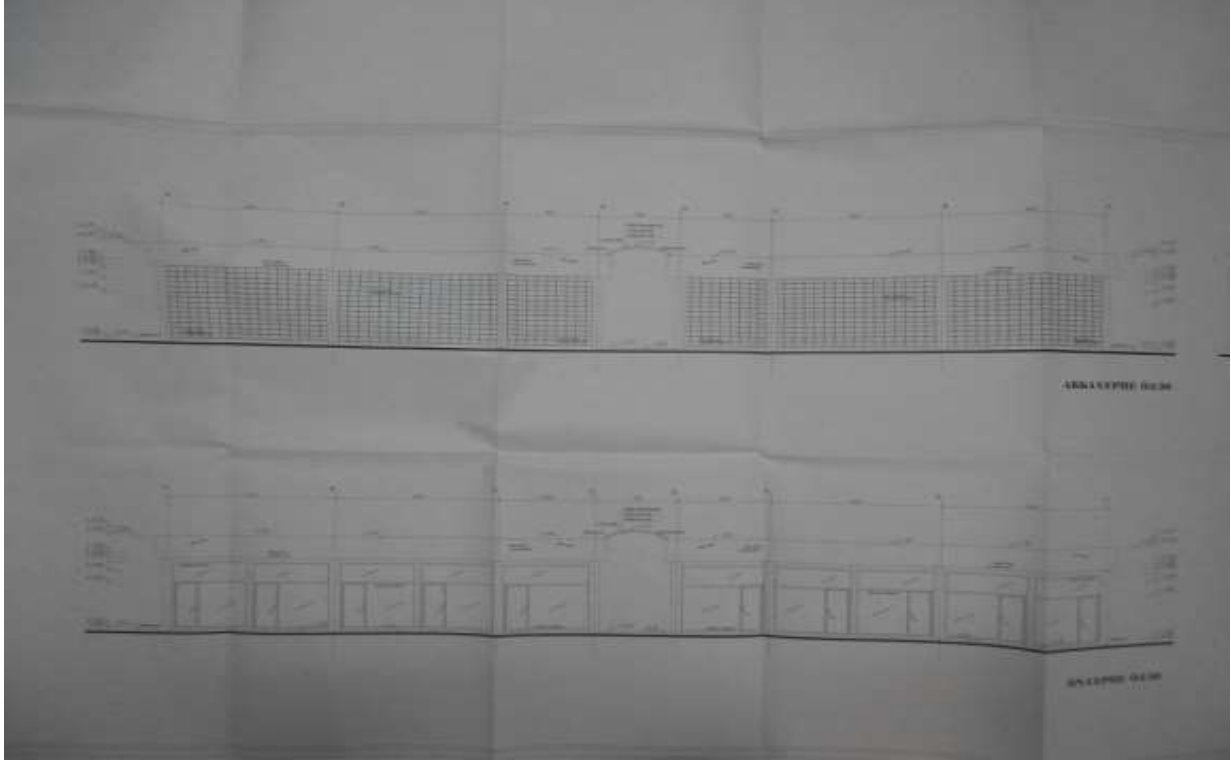
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.







T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İSİM ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ SİDİRLER ARASI TERMINALI				
MİNİBÜS TERMINALI GÖRÜNÜŞLER					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSEL	
YÜKLENİCİ FIRMA			TEL	E-MAIL	
PROJE MÜHÜRLEİ	ADI - SOYADI	UNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SÖKEN YÖN	İNG. MURAT			
SİDİRLER TERİSİT	HALUK PEKŞEN	MAR. MURAT			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZGÜR	ELK. MURAT			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
BEVEZYON	TARİHİ	AÇIKLAMA			1/50
ONAY					
	TARİHİ	İSİM-UNVAN-GÖREV			İMZA
GENEL MÜHÜR					
ETİK PROJELERİN MÜHÜRÜ					
FEN İŞLERİ MÜDÜRÜ					

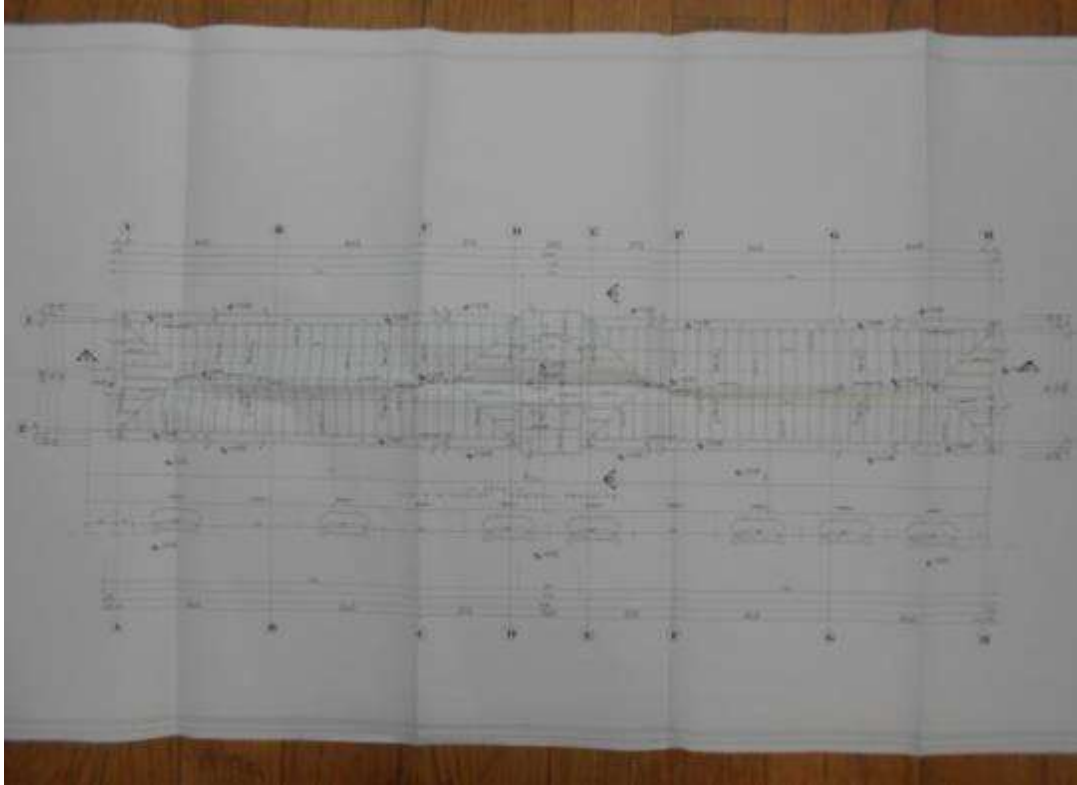




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ**
Fen İşleri Müdürlüğü

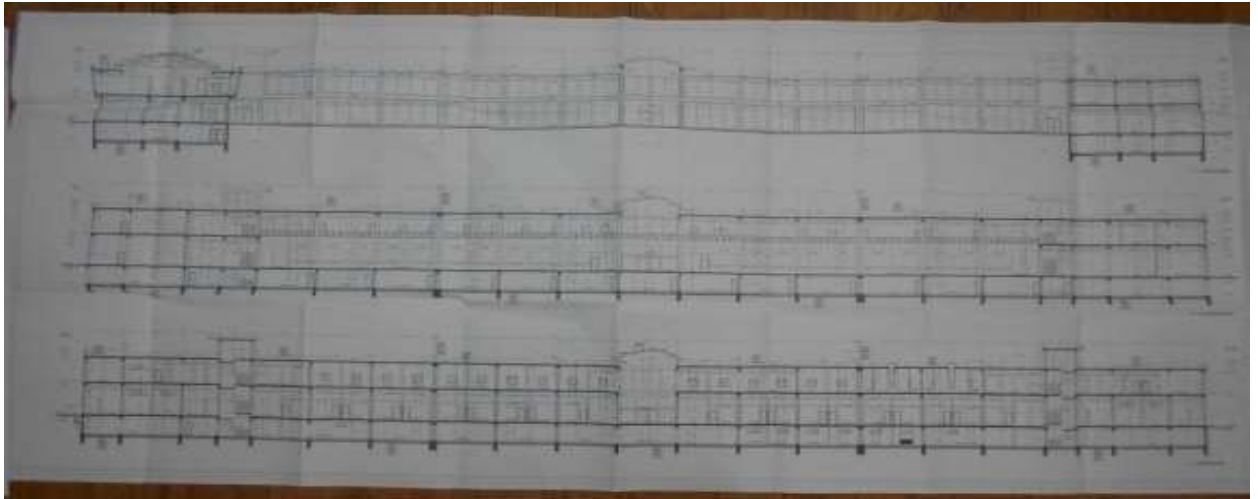
İBİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ BİRİMLER ARASI TERMİNALI					
MİNİBÜS TERMİNALI ÇATI PLANI						
MARSALE	PAFTA			ADA	PARSEL	
YÖKLENCİ FIRMA				TEL		
				FAX		
				E-MAİL		
PROJE MÜHÜRÜ	ADİ BOYAGI	ÖNVAHİ	DİPLOMA NO	ODA NİCE NO	İMZA	
BETONARME						
	SEKİZYON	İNŞ. NO				
SİĞİTİ TERZİLAT						
	HALİCİ PERZİN	BAŞ. NO				
ELEKTRİK						
	MUSTAFA DEMETEN	ELE. NO				
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK	
REVİZYON	TARİHİ	AÇIKLAMA			1/50	
ONAY						
	TARİHİ	İSİM-ÖNVAHİ-GÖREV			İMZA	
İNŞEYAT MÜHÜRÜ						
ETKİLEŞİM MÜHÜRÜ						
ÇEVRESEL İZLENİM MÜHÜRÜ						





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü						
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALİ					
OTOBÜS TERMINALİ KESİTLER						
MAHALLE	PAFTA:			ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FIRMA				TEL:		
				FAX:		
				E-MAIL:		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	UNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA	
BETONARME	BEKİR YON	İNŞ. MÜH.				
SHHİ TERİSAT	HULUK PEKŞEN	MAR. MÜH.				
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.				
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ					ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA				
ONAY						
	TARİH	İSİM-UNVAN-GÖREV				İMZA
İNŞETİM GÖREVLİSİ						
EYİT PROJESİ BİRE MÜDÜRÜ						
FEN İŞLERİ DANIŞMANI						

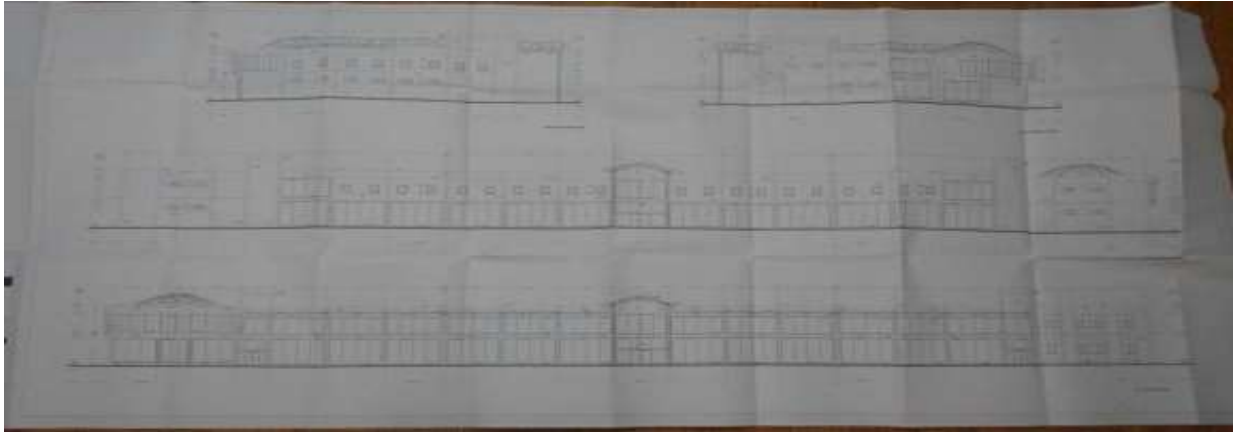




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

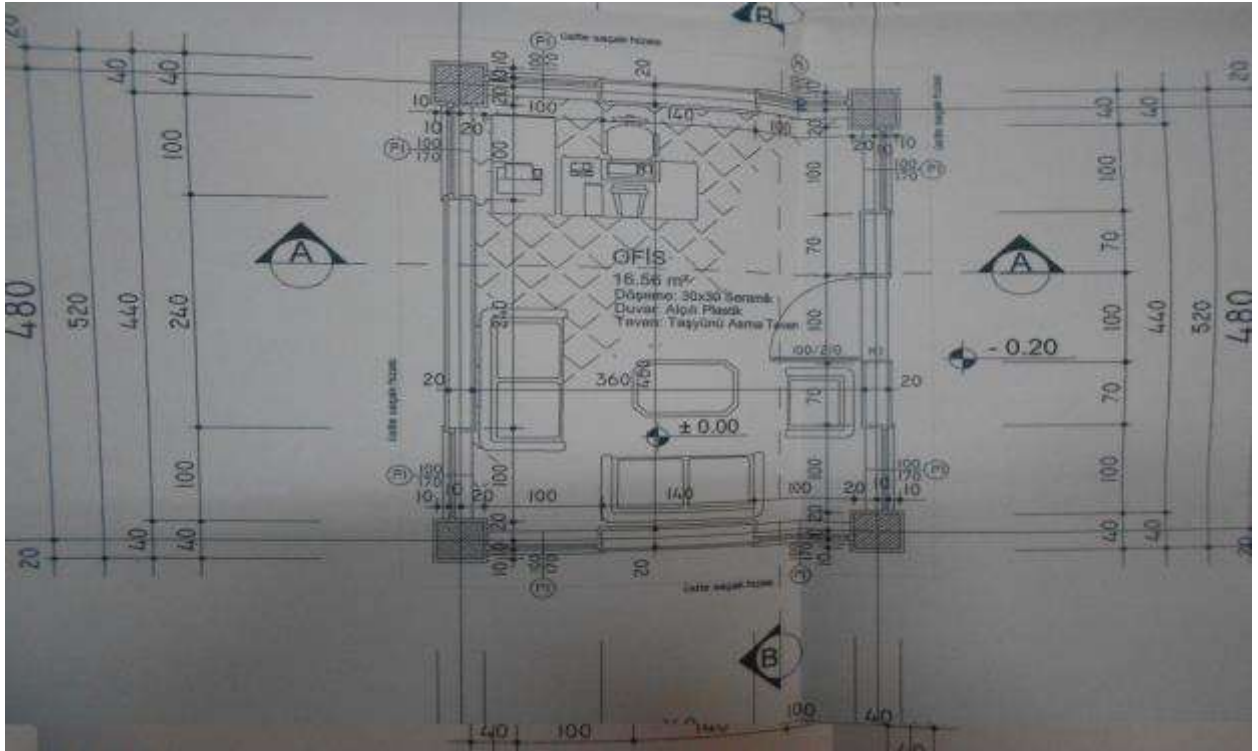
**T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ**
Fen İşleri Müdürlüğü

İŞİN ADI		ÇARŞAMBA BELEDİYESİ BİHHİLER ARASI TERMINALI			
OTOBÜS TERMINALI GÖRÜNÜŞLER					
MARALFE	PAFTA			ADA	PARSEL
YÖKLENCİ FİRMA				TEL :	
				FAX :	
				E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÖNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
ONAY					
BETONARME	BEKİR YON	İNŞ. MÜH.			
BİHHİ TESİSAT	HALUK PERŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMEYDAN	ELE. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			1/100
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÖNVAN-GÖREV			İMZA
DEĞİŞİM KONTROLÜ					
ŞİFTİ BİNA MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ BAŞKANLIĞI					



**T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ**
Fen İşleri Müdürlüğü

İSİM ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ BEHİRLER ARASI TERMINALİ				
NİZAMIYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	UNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
ONAY					
BEYONARME	SEKİZYON	ZİNE MOH			
SİBİH TESİSAT	HALLA FİREN	MAK. MOH			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMİRİN	ELK. MOH			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK
REVİZYON	TARİHİ	AÇIKLAMA			1:50
ONAY					
	TARİHİ	İSİM-UNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖRENLİSİ					
ETÜD PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

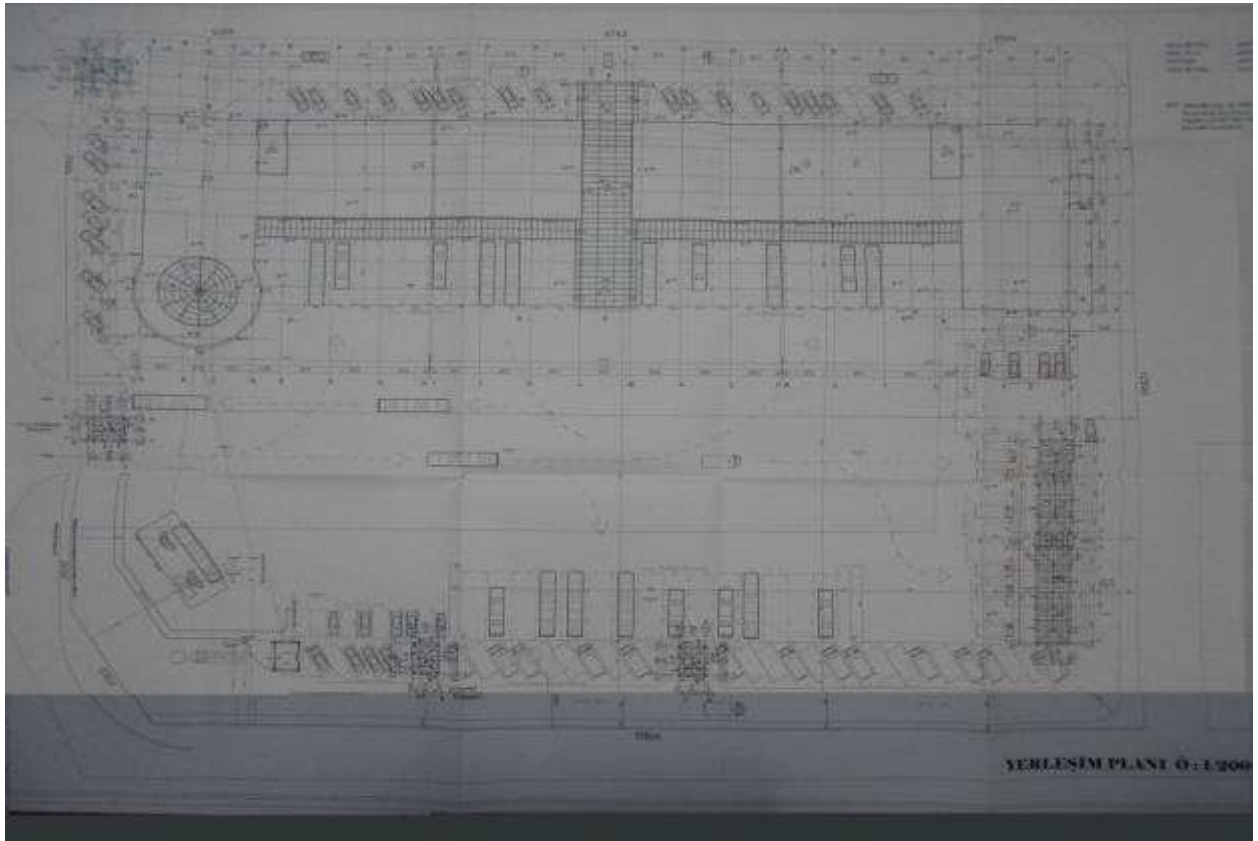




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ**
Fen İşleri Müdürlüğü

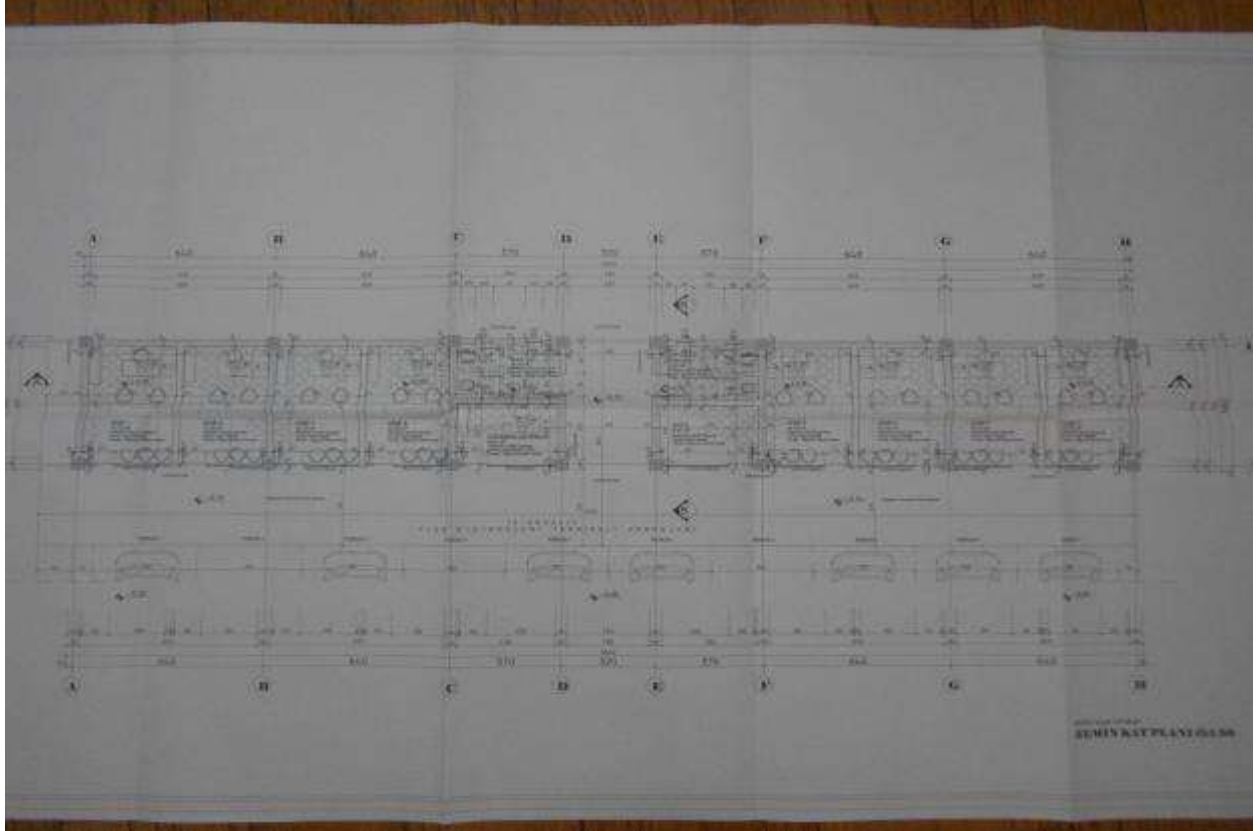
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞİHİLLER ARASI TERMINALI				
VAZİYET PLANI					
MARHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YOKLENİCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜHÜRÜ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME					
SİHİİ TESİSAT					
ELEKTRİK					
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/200 - 1/500
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETİF PROJESİ ŞUBE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					




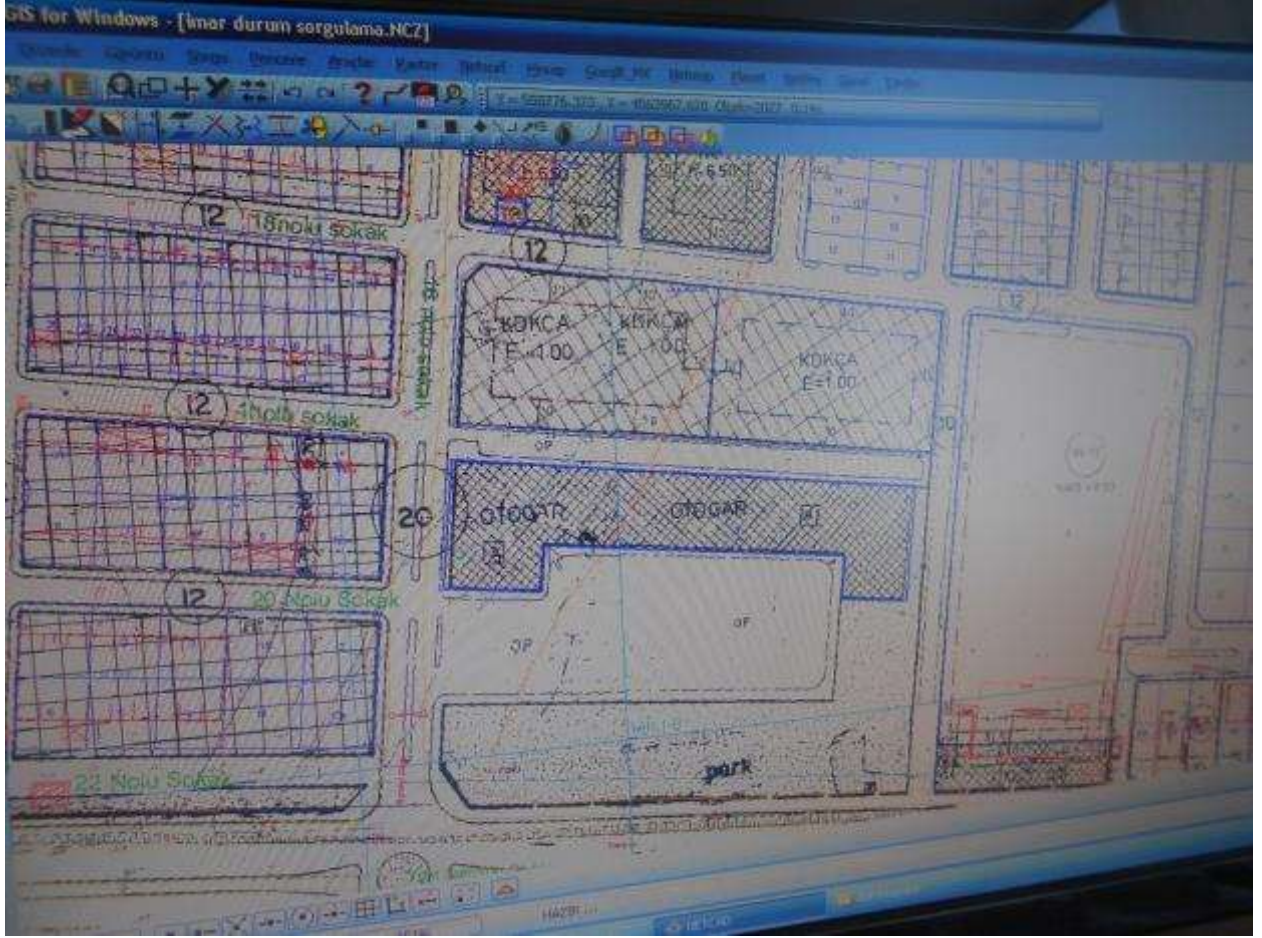
Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul

**T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ**
Fen İşleri Müdürlüğü

İSİM ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARKASI TERMINALI			
MİNİBÜS TERMINALI ZEMİN KAT PLANI				
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	
YÖKLENCİ TERMA		TEL	E-MAIL	
PROJE MÜHÜRÜ	ADI - SOYADI	ÖNVANI	DİPLOMA NO	ODGA SİCİL NO
				İMZA
BETONARME	SECKİN YON	İNŞ. MÜH.		
SİHHİ TESİLAT	HALUK PEKŞEN	MAR. MÜH.		
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.		
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ			ÖLÇEK 1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA		
ONAY				
	TARİH	İSİM-ÖNVAN-GÖREV		İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ				
ETSYE PROJE ŞUBU BAŞKANI				
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI				



İlçesi		CARGAMBA/0		Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  TAPU SENEDİ			Fotograf		
Mahallesi									
Köyü		K:RAZBUCAZI K:Kızılcıbaşı							
Sokağı									
Mevkii									
Satış Bedeli				Pasta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 9125000.00YTL				F37D05D4A	113	3	ha	m ²	dm ²
				F37D05D4A	113	3	5111	.96	
Nitelik		OTDERSA R OTOGAR V		F37D05D4A 113 3			5111 96		
Sınır		Paftasında							
Edinme Sebebi		Yasaı Avrasya Teransal İŞLETMELERİ İRİDİM ŞİRHETİ adına ke- yitli iken, satışından tescil edildi. Temiz							
Sahibi		Avrasya Gayrimenkul Yatır İM ORTAKLIĞI A.Ş. : Tam							
Geldi		Yerleşme No	Ölçü No.	Sahne No	Sıra No.	Tarih	Gider		
Çizim No.		1401 1401	8 8	688 688		16/02/2011 16.02.2011	Çizim No.		
Sahne No.		Sicil No: 1401/8 ERBANKA İZMİR Tapu Sicil No: 1401/8					Sahne No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih		02/11/2010					Tarih		





YAPI RUHSATI

Yapı Ruhsatı No: 04024004
Mülkiyet Sahibi: ...
Mülkiyet Türü: ...
Mülkiyet Durumu: ...
Mülkiyetin Kayıt No: ...
Mülkiyetin Kayıt Tarihi: ...
Mülkiyetin Kayıt Yeri: ...
Mülkiyetin Kayıt Durumu: ...
Mülkiyetin Kayıt Durumu Tarihi: ...
Mülkiyetin Kayıt Durumu Yeri: ...

Yapı Mütahhidi

Yapı Mütahhidi Adı: ...
Yapı Mütahhidi Adres: ...
Yapı Mütahhidi Telefon: ...
Yapı Mütahhidi E-posta: ...

Santya Şerhleri

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

Özellikler

Özellikler

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

Teknik Özellikler

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

Proje Bilgileri

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



YAPI RUHSATI 118779

Deletyeye

1. Adres: SAMSUN
2. İl: SAMSUN
3. İlçe: ÇARŞAMBA İLEDEYESİ
4. Mahalle: YERLİBAĞ
5. YENİ SAMSUN OCAĞI
6. Kat: 2
7. Alan No: 220

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

9. Ruhsatın tarihi: 07.04.2008
10. Ruhsatın no: 08/043/2027
11. Ruhsatın alanı: 1833
12. Ruhsatın alanı: 5111.96
13. Ruhsatın alanı: 08/043/2027
14. Ruhsatın alanı: 23.06.2008
15. Ruhsatın alanı: 3323
16. Ruhsatın alanı: 08.04.2008
17. Ruhsatın alanı: 07.04.2013

Yapı Sahibinin Çarşamba Belediyesi
Yapı Mülkiyetinin Çarşamba Belediyesi
Şantiye Şefinin Çarşamba Belediyesi

Ferim Düzenlenen Kısımlar İlgili Özellikler

18. İşlenen alanın planı yapım belgesinde belirtilen alan	19. İşlenen alanın alanı	20. İşlenen alanın alanı
12x12 - Olgun birleşim	1	10136.05
Alan: 12x12 - Olgun birleşim	1	10136.35

Yapı ile ilgili Özellikler

21. İşlenen alanın alanı	22. İşlenen alanın alanı	23. İşlenen alanın alanı	24. İşlenen alanın alanı	25. İşlenen alanın alanı	26. İşlenen alanın alanı	27. İşlenen alanın alanı	28. İşlenen alanın alanı	29. İşlenen alanın alanı	30. İşlenen alanın alanı
1	1	3345.45	10136.35	1	3345.45	10136.35	4	2	3
3.00	12.00	15.00	333.00	5402574.55	187251.09	5589225.54	5402574.55		

Yapının Teknik Özellikleri

31. Yapının alanı	32. Yapının alanı	33. Yapının alanı	34. Yapının alanı	35. Yapının alanı	36. Yapının alanı	37. Yapının alanı	38. Yapının alanı	39. Yapının alanı	40. Yapının alanı
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Proje

41. Proje	42. Proje	43. Proje	44. Proje	45. Proje
Çarşamba Belediyesi	Çarşamba Belediyesi	Çarşamba Belediyesi	Çarşamba Belediyesi	Çarşamba Belediyesi



T.C
CARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı : AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİC.LTD.ŞTİ.
İşyerinin Unvanı : CARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALI
Ana Faaliyet Konusu : OTOBÜS TERMİNALI
Tali Faaliyet Konusu :
İşyerinin Adresi : BEYLERCE MEVKİ YENİ SAMSUN CADDESİ NO:220
İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No: 113 Pafta No: F37D05D4A Parsel No:3
İşyerinin Sınıfı : SIHHİ
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi* : 1.Depo : 2.Depo :
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları* :
Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 26/08/2013-49


Hüseyin G. DUNDAR
Belediye Başkanı


14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.

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



T.C.
ULAŞTIRMA, DENİZCİLİK VE HABERLEŞME BAKANLIĞI
KARAYOLU DÜZENLEME GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



YETKİ BELGESİ

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
10/09/2013	10/09/2018	SAM. U-NET. T2.55.355
YETKİ BELGESİ SAHİBİ (U-NET NO = 775221)		
TİCARİ ÜNVANI	AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI		
ADRES	SARICALI MAHALLESİ AYVAÇIK BARAJ YOLU ÜZERİ KAT:1 NO:53 ÇARŞAMBA / SAMSUN	
TERMINAL ADRESİ	BEYLERÇEK KÖYÜ HALIŞPAŞA MAH. YENİSAMSUN CADDESİ NO:220 ÇARŞAMBA / SAMSUN	
TİCARET SİCİL NO	2002	
VERGİ DAİRESİ / NO	ÇARŞAMBA / 1080407299	

BELGE TÜRÜ

T2

ONAYLAYAN



DAVUT ASLANPAŞA
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı
K. Zeynep Mahallesi

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRLARI DIŞINDA KALAN YERLEŞİM BİRİMLERİNDEKİ YOLOLU TERMINALLERİ İŞLETMECİLİĞİ YAPMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.



T.C.
ÇARŞAMBA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

HAFTA TATİLİNDEN İSTİSNA EDİLENLERE MAHSUS RUHSAT

SIRA NO: 2013/34		MALİ YILI: 2013
İŞYERİ SAHİBİNİN ADI VE SOYADI	AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİCARET ŞİRKETİ	
FAALİYET KONUSU	OTOBÜS TERMINALI	
İŞYERİ ADRESİ	HALIŞPAŞA BEYLERÇEK KÖYÜ YENİSAMSUN CAD NO:220	
İŞYERİNDE ÇALIŞANLARIN SAYISI		
KANUN VE MADDESİ	394 SAYILI HAFTA TATİLİ KANUNUNUN 8 İNÇİ MADDESİ	
ENCÜMENCE BELİRLENEN SINIF		
ALINAN RUHSAT HARCİ MİKTARI	800,00 ₺	
MAKBUZ TARİHİ VE NUMARASI	26.08.2013 33116	
GEÇERLİLİK TARİHİ	31/12/2013 TARİHİNE KADAR GEÇERLİDİR.	

İşbu Ruhsatıye yukarıda yazılı Müesseseye bir sene Mülkiye için muteber olmak üzere verilmiştir.

26.08.2013



BELEDİYE BAŞKANI





**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU
BAYİLİK LİSANSI
(İSTASYONLU)**

Lisans No : BAY/939-82/28199

Tarih : 26/08/2010

Bu lisans; Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yeşilirmak Mah. Yeni Samsun Cad. No:220 (Pafta:F37D15D4A, Ada:113, Parsel:3) Çarşamba / SAMSUN adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 26/08/2010 tarihinden itibaren 12 (oniki) 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 belge, genel hükümler ve özel hükümler ile ayrılmaz bir bütündür.



T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.
İşyerinin Unvanı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.
Faaliyet Konusu : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU
İşyerinin Adresi : YEŞİLIRMAK MAH.YENİ SAMSUN CAD NO:220
ÇARŞAMBA/SAMSUN

İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No: 113 Pafta No: F37D15D4A Parsel No:3

İşyerinin Sınıfı : 2. SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESE

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla
bulunacak depoların hacmi* : 1.Depo : 30 TON 2.Depo : 30 TON
3. Depo: 4. Depo:

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin
verilenlerin sınıfı/sınıfları* : IB-II

Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 02/08/2010-2010/14



14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe
konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında
düzenlenmiştir.

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