

ALANTAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

(SAMSUN OTOGARI)

**RAPOR TARİHİ : 08.01.2014
RAPOR NO :2013.OZ.075**

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

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İLKADIM-SAMSUN



RAPOR NO:2013-OZ-075

RAPOR TARİHİ:08.01.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013-OZ-075
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 BOZDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 AynurBAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:182 (Dış İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:184 (İç İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:118 (Terminal) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 Ada 19-21-24 Parsel
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminal Binası, 2 adet Akaryakıt İstasyonu, 3 Adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada , 20 parsel sayılı 2.069,36 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m ² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz mallar .
İMAR DURUMU:	18 numaralı parsel; E=0,60 yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında, 20 numaralı parsel; TAKS:0,20 ve Hmax= 6,50 m yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; "Otogar" alanında kalmaktadır.
30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN SATIŞ DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri; 42.600.000,00 TL KDV Dâhil Yasal Durum Değeri 50.268.000,00.-TL

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

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.7 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin

- Seçilmesinin Nedenleri
- 4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.9 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.9.1 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.9.2 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.9.3 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.10 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.11 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.13 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.15 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- (1) ADET TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
- 3- (1) ADET İMAR DURUM YAZISI
- 4- (1) ADET TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
- 5- (1) ADET EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
- 6- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.01.2017 tarihinde, 2013-OZ-075 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor,

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Hissesi : 763/800) mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

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

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

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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 21.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 26.12.2013 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 kalarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-075 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 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

Bu rapor, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü,

“Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi(Hissesi : 763/800) mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. 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 taşınmazlar Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 182 posta adresinde yer alan dış akaryakıt istasyonu , Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 184 posta adresinde yer alan iç akaryakıt istasyonu , Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 118 posta adresinde yer alan Samsun Şehirler Arası Terminal Binası , Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 ada 19-21-24 parsellerdir.

Taşınmazlar, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi üzerinde yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller, şehir merkezinin batısında yer almakta olup, Ankara’dan, Samsun istikametine Havza üzerinden gelindiğinde, Havza’dan yaklaşık 85 km sonra, Sinop, Ordu ve Samsun merkezine ayrılan çevre yollarının kesiştiği kavşakta bulunmaktadır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde daha çok tarım arazisi olarak kullanılan parseller, doğu kısımda Samsun yerleşiminin başladığı konut alanları, Uyum (Makro) Alış Veriş Merkezi, Meyve Sebze Hali, Balık Hali, Gıda Borsası, Mezarlık ve Gıda Borsası bulunmaktadır. Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali’nin konum itibari ile belirli merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları ; Yeşil Kent Belediyesi ~400 metre , Makro A.V.M ~ 340 metre , Meyve Sebze Hali ~1030 metre Balık Hali ~ 970 metre , Kıran Mezarlığı ~ 1350 metre , Gıda Borsası ~ 1500 metre mesafede yer almaktadır.

Uydu Görüntüleri



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

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

BAYİLİK LİSANSLARI

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

YETKİ BELGESİ

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

3.3. İmar Bilgileri

İlkadım Belediye'si İmar Şehircilik Müd. 17.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler neticesinde değerlemeye konu parseller için hazırlanmış 06.06.2002 tarihli 1/1000 ölçekli Kıran Mahallesi imar planı kapsamında yer almaktadır..

18 numaralı parsel; E=0,60 yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında,
20 numaralı parsel; TAKS:0,20 ve Hmax= 6,50 m yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında

19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; “Otogar” alanında kalmaktadır. Otogar binası İmar Planı’nda blok olarak belirlenmiştir. Otogar alanında kalan parsellerde çekme mesafeleri; ana yoldan 20 m, ara yoldan 10 m, komşu parselden 5 m’dir.

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 18, 20, 22 numaralı parselin tamamı;

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

Değerleme konusu 19 numaralı parselin;

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

Değerleme konusu 21 numaralı parselin;

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

Değerleme konusu 24 numaralı parselin;

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

2012 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **KDV hariç 40.105.869,00.-TL**

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **KDV hariç 40.701.000,00.-TL**

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

İL	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN
İLÇESİ	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM
KÖY	KIRAN	KIRAN	KIRAN	KIRAN	KIRAN	KIRAN
MEVKİİ	-	-	-	-	-	-
PAFTA NO	19IIA	19IIA	19IIA	19IIA	19IIA	19IIA
ADA NO	6490	6490	6490	6490	6490	6490
PARSEL NO	18	19	20	21	22	24
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ , M ²	5.880,84	33.194,63	2.069,36	4.385,60	9.021,85	5.233,78
ÇİLT NO	19	19	19	19	19	25
SAYFA NO	1873	1874	1875	1876	1877	2475
EDİME TARİHİ	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011
YEVMIYE NO	2446	2446	2446	2446	2446	2446
GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	ARSA	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	ARSA	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALI	ARSA
HİSSE ORANI	TAM	763/800	TAM	TAM	TAM	TAM
MALİK	AVRASYA GAY. YAT. ORT. A.Ş.					
(***) 19 numaralı parsel'in 763/800 hissesi Avrasya GYO A.Ş'ye, 15 / 2400 hissesi Muzaffer CÖMERT'e, 96/2400 hissesi Yağar KARAKAŞ'a aittir.						

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 17.12.2013 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

***19 numaralı parsel ;**

Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Samsun 2. Asliye hukuk mahkemesini 'nin 10.04.2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzakkeresi yazısı ile (Tarih: 06.04.2012 Yevmiye :2266)

İrtifak Hakları Hanesinde;

***18 VE 20 NUMARALI PARSELLER**

OMV Petrol ofisi A.Ş. lehine 15 yıl müddet ile intifa hakkı vardır. TARİH: 31.03.2009 YEVMIYE: 7721.

Rehin Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "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." denmektedir. Söz konusu taşınmazların 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 2007 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 Yeşilırmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km²'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum İlleridir. Samsun İli yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilırmak Akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba Ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler ; Ondokuz Mayıs Üniversitesi ,Canik Başarı Üniversitesi , toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canik Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu ; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem; Gar ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır. İklim; Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir.

İlkadım; Samsun ilinin Karadeniz sahilinde, denizden yüksekliği 5 metre olan ilçesidir. İlçe yüzölçümü toplam 152,28 km² dir. İlkadım İlçesi Samsun ilinin merkezinde yer alır. Aynı zamanda Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ilçesidir. İlçenin doğusunda Canik ilçesi, kuzeyinde Karadeniz, batısında Atakum ilçesi, güneyinde Kavak ilçesiyle çevrilmiştir.

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

İlkadım Belediyesi 1994 yılında, Samsun Büyükşehir olunca, ona bağlı bir alt kademe belediyesi olarak kurulmuştur. Ancak 2008 yılında bir kanunla Gazi ve Yeşilkent alt kademeleride içine alarak 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 burda atmasından dolayı ilçeye İlkadım adı verilmiştir.

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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye'nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92'ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011'de yüzde 8,8, 2012'de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

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

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari 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 Piyasası

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011'de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibarı ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3'ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi'ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011'de 708 bin 275, 2012'de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013'ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012'yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark

kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

Zemin kat toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emniyet, fastfood teras, bankamatikler, alışveriş alanı, fuaye ve koridor mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit kaplama, duvarları kısmen saten boya, kısmen alüminyum giydirmedir. Alışveriş, gezinti ve koridor alanlarının tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur. Söz konusu katta bulunan 48 adet bilet satış bankosu, 2'şerli ve 4'erli olarak birleştirilmiş halde kullanılmaktadır.

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

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten boyadır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir.

Ayrıca, yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir.

Ayrıca, yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

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

Zemin kat toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emniyet, fastfood teras, bankamatikler, alışveriş alanı, fuaye ve koridor mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin yer döşemeleri granit kaplama, duvarları kısmen saten boya, kısmen alüminyum giydirmedir. Alışveriş, gezinti ve koridor alanlarının tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur. Söz konusu katta bulunan 48 adet bilet satış bankosu, 2'şerli ve 4'erli olarak birleştirilmiş halde kullanılmaktadır.

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

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten boyadır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur.

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

18 Numaralı Parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu şehirlerarası otobüslerin terminale giriş yaptığı alanda yer almakta olup, bu girişi kullanan otobüslere yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda; 1 adet 30.000,-lt kapasiteli motorin tankı, 1 adet 30.000,-lt kapasiteli euro dizel tankı, 1 adet 15.000,-lt kapasiteli euro dizel yakıt tankı ve 15.000,-lt kapasiteli motorin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank bulunmaktadır.

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 30.000,-lt kapasiteli motorin tankı, 15.000,-lt kapasiteli euro dizel yakıt tankı ve 15.000,-lt kapasiteli motorin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank, 15.000,-lt kapasiteli 95 ve 97 oktan benzin tankı olarak ikiye ayrılmış 30.000,-lt kapasiteli tank , 10.000,-lt kapasiteli LPG tankı bulunmaktadır.

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, Direkt 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 değerlemesinde 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 100.-TL - 160.-TL arasında olduğu, belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 50.TL - 100.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede otogar içerisinde yer alan dükkânların ortalama geri dönüş süresinin 11-13 yıl olduğu görülmüş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,06 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/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralamalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 taşınmazda yapılaşma tamamlanmıştır. Taşınmazların boş arazi değeri 28.199.527,00.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi yeni bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	M ² BİRİM DEĞERİ	DEĞER
6490	18	5880,84	600	3.528.504,00 ₺
6490	19	33194,19	450	14.937.385,50 ₺
6490	20	2069,36	650	1.345.084,00 ₺
6490	21	4385,6	450	1.973.520,00 ₺
6490	22	9021,85	450	4.059.832,50 ₺
6490	24	5233,78	450	2.355.201,00 ₺
TOPLAM		59785,62		28.199.527,00 ₺

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.

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (362) 435 45 76 - 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2000 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 700.000 TL bedel ile satılıktır. (350 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (362) 435 45 76 - 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 100 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı T.A.K.S : 0,80 , 7000 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.450.000 TL bedel ile satılıktır. (350 TL/ M²)

ELİF EMLAK : 0 (362) 231 23 57 - 0 (544) 278 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 80 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı T.A.K.S : 0,50 , 5000 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.750.000 TL bedel ile satılıktır. (350 TL/ M²)

GİRİŞİM EMLAK : 0 (362) 4070099 - 0 (532) 26236 06

-Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, bulunan Vatan Caddesine yaklaşık 25 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı TAKS 0,30 , KAKS 1,30 , 3750 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.500.000 TL bedel ile satılıktır. (400 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (362) 435 45 76 - 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 35 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 4 kat, 2520 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.000.000 TL bedel ile satılıktır. (793 TL/ M²) (Taşınmaza göre avantajlı konumda yer almaktadır.)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (362) 435 45 76 - 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı, Emsal: 1,60 Taks : 0,40 , 1900 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 750.000 TL bedel ile satılıktır. (395 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (362) 435 45 76 - 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 15 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı, 5 kat , 792 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 400.000 TL bedel ile satılıktır. (505 TL/ M²) (Taşınmaza göre avantajlı konumda yer almaktadır.)

CANİK BELEDİYESİ : 0 (362) 228 3550

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

Bölgede yapılan incelemede Ankara Bulvarına cephe konumda ticari imarlı arsaların metrekaire birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre m² birim değerinin 350-TL/M² ile 793-TL/ M² aralığında değiştiği belirlenmiş olup değerlemeye konu arsa m² birim değerinin 450 TL/m² olarak alınması, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık akaryakıt lejantına sahip arsa bulunamamış olup akaryakıt imarlı arsa m² birim değerinin 600-650 TL/M² olarak alınması uygun görülmüştür.

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

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	M ² BİRİM DEĞERİ	DEĞER
6490	18	5880,84	600	3.528.504,00 ₺
6490	19	33194,19	450	14.937.385,50 ₺
6490	20	2069,36	650	1.345.084,00 ₺
6490	21	4385,6	450	1.973.520,00 ₺
6490	22	9021,85	450	4.059.832,50 ₺
6490	24	5233,78	450	2.355.201,00 ₺
TOPLAM		59785,62		28.199.527,00 ₺

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 19.200,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 730,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; 8 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değerinin:

OTOGAR BİNASI	6490 ADA 22 PARSEL
KAPALI ALAN	19200
YAPI GRUBU	4/B
YAPI GURUBU DEĞERİ	730
YIPRANMA ORANI	10%
BİNA DEĞERİ	12.614.400,00 ₺
ARSA ALANI	9021,85
ARSA M² BİRİM DEĞERİ	450
ARSA DEĞERİ	4.059.832,50 ₺
TOPLAM DEĞER	16.674.232,50 ₺

olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 190,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 3-A olduğu buna göre birim maliyet değerinin 490,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; 4 yıllık yapının yıpranma oranının %5 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değerinin:

AKARYAKIT İSTASYONLARI	18 PARSEL	20 PARSEL
İDARE BİNASI M ²	95	95
İDARE BİNASI YAPI GRUBU	3/A	3/A
İDARE BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	490	490
YIPRANMA ORANI	5%	5%
İDARE BİNASI DEĞERİ	44.222,50 ₺	44.222,50 ₺
KANOPI ALANI	170	200
KANOPI ALANI M ² BİRİM DEĞERİ	250	250
KANOPI ALANI DEĞERİ	42.500,00 ₺	50.000,00 ₺
SAHA BETONU ALANI	4250	1620
SAHA BETONU M ² BİRİM DEĞERİ	30	30
SAHA BETONU DEĞERİ	127.500,00 ₺	48.600,00 ₺
ARSA ALANI	5880,84	2069,36
ARSA M ² BİRİM DEĞERİ	600	650
ARSA DEĞERİ	3.528.504,00 ₺	1.345.084,00 ₺
TOPLAM DEĞER	3.742.726,50 ₺	1.487.906,50 ₺

olarak belirlenmiş olup taşınmazın

TOPLAM ARSA DEĞERİ	28.199.527,00 ₺
TOPLAM BİNA DEĞERİ	12.702.845,00 ₺
TOPLAM KANOPI ALANI DEĞERİ	92.500,00 ₺
TOPLAM SAHA BETONU DEĞERİ	1.071.450,00 ₺

olarak hesaplanmış olup

DEĞERLEME ÖZET TABLOSU					
ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	BİNA DEĞERİ	KANOPI DEĞERİ	SAHA BETONU DEĞERİ
6490	18	3.528.504,00 ₺	44.222,50 ₺	42.500,00 ₺	127.500,00 ₺
6490	19	14.937.385,50 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	776.850,00 ₺
6490	20	1.345.084,00 ₺	44.222,50 ₺	50.000,00 ₺	48.600,00 ₺
6490	21	1.973.520,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	118.500,00 ₺
6490	22	4.059.832,50 ₺	12.614.400,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺
6490	24	2.355.201,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺	0,00 ₺
TOPLAM		28.199.527,00 ₺	12.702.845,00 ₺	92.500,00 ₺	1.071.450,00 ₺
TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ		42.066.322,00 ₺			

Taşınmazın Toplam Değeri: 42.066.322,00.-TL

olarak belirlenmiştir.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 100.TL - 160.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 50.TL - 100.TL arasında olduğu belirlenmiştir

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Otogar içerisinde yer alan dükkânların ortalama geri dönüş süresinin 11-13 yıl olduğu görülmüş ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranı (Ro) = 0,06 olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1793,61 m²'dir. Zemin katta yer alan dükkanların toplam kiralanabilir alanı 1184,90 m², diğer katlardaki dükkan ve mağazaların toplam kiralanabilir alanı 608,61 m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %97 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yer alan dükkân veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 65.USD (135.TL) olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 40.USD(80.TL) olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam yıllık kira geliri;

Yıllık Kira Geliri: ((65.-USD x 1184,90m²) + (40.-USD x 608,61m²)) x 12.Ay x 0,97 = 1.179.864,16.-USD'dir.

Buna göre;

Taşınmazın Toplam Değeri: 1.179.864,16-USD / 0,06 (Ro) = 19.664.402,67-USD ~ 43.143.699,45-TL olarak takdir edilmiştir.

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 100.TL - 160.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 50.TL - 100.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Toplam 19.200 m² kapalı alana sahip, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 187.174,28 TL + KDV bedel üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca kira sözleşmesine göre kira artış oranı TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin 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: $187.174,28 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} \times 1.07185 = 2.407.473,00 \text{ TL}$
Aylık kira bedelinin : $187.174,28 \text{ TL} \times 1.07185 = 200.622,00 \text{ TL}$
olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu otogar binasının taşınmazın yapı sınıfının 4-B' akaryakıt istasyon binalarının yapı gurubu 3-A 'dır. 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 metrekare birim maliyet değeri 490.-TL. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$19.200\text{m}^2 \times 730.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{1.401.600.-\text{TL}}$
 $95\text{m}^2 \times 490.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{46.550.-\text{TL}}$
 $95\text{m}^2 \times 490.-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{46.550.-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Samsun İli, İlkadım İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 17.12.2013 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu parsellerintapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek kaydının bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" 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. Bu tebliğe göre, taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

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

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 18 ve 20 numaralı parseller mevcut durumda akaryakıt satış istasyonu olarak, 22 numaralı parsel şehirler arası otobüs terminali olarak, 19-21-24 numaralı parseller ise arsa kullanılmakta olup, taşınmaz ticaret alanı kapsamında yer almaktadır. Taşınmazın mevcut durumunun korunarak şehirler arası otobüs terminali ve akaryakıt istasyonu olarak işletilmesi taşınmazın en etkin ve verimli kullanım seçeneğidir.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, 19 numaralı parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Taşınmazın 15/2400 hissesi Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş , 1/25 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır. Buna maliklerin hisselerine düşen değerler;

Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu 15/2400 hissesinin değeri;
 $14.937.385,50.-TL \times 15/2400 = 93.358,66.-TL$

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 763/800 hissesinin değeri;
 $14.937.385,50.-TL \times 763/800 = 14.246.531,42.-TL$

Samsun Büyükşehir Belediyesi 1/25 hissesinin değeri ;
 $14.937.385,50.-TL \times 1/25 = 597.495,42.-TL$

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 “Gelir Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değeri belirlenerek toplam **42.066.322 TL** değere ulaşılmıştır. Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ile taşınmazın değeri **43.143.699,45-TL** olarak tespit edilmiştir. Taşınmazın her iki yöntem ile bulunan sonuçlar arasında uyumlaştırma yapılarak nihai değer olarak **42.600.000,00-TL bedelin** adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Değerleme konusu 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, İlkadım İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 17.12.2013 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek kaydının bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “c” 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.” denmektedir. Bu tebliğe taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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 15.12.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, “Akaryakıt Servis İstasyonu” nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli taşınmaz malların 30.12.2013 tarihi itibari ile toplam değerinin

KDV HARİC

42.600.000 -TL

Kırkikimilyonaltıyüzbin TÜRK LİRASI

19.894.456 -USD

Ondokuzmilyonsekizyüzdoksandörtbindörtüyüzellialtı USD

14.459.303 -EURO

Ondörtmilyondörtüyüzellidokuzbinüçyüzüç EURO

KDV DAHİL

50.268.000 TL

Ellimilyonikiyüzaltmışsekizbin TÜRK LİRASI

23.475.458 -USD

Yirmiüçmilyondörtüyüz yetmişbeşbindörtüyüzellisekiz USD

17.061.977 -EURO

Onyedimilyonaltmışbirbindokuzyüz yetmişyedi 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



- 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:



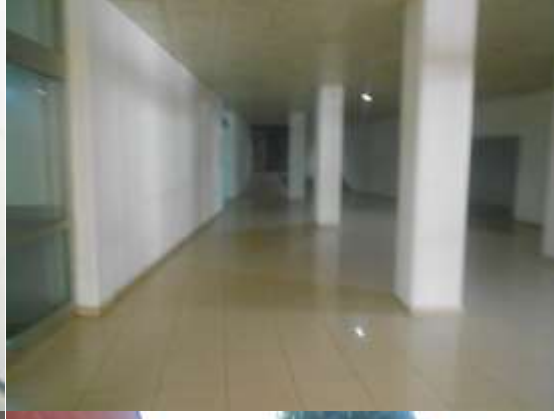


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.













ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.













ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.







ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

16 12 2018

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru tarihi: 16.12.2018		2. Başvuru yeri: ...	
3. Başvuru türü: ...		4. Başvuru türü: ...	
5. Başvuru türü: ...		6. Başvuru türü: ...	
7. Başvuru türü: ...		8. Başvuru türü: ...	
9. Başvuru türü: ...		10. Başvuru türü: ...	
11. Başvuru türü: ...		12. Başvuru türü: ...	
13. Başvuru türü: ...		14. Başvuru türü: ...	
15. Başvuru türü: ...		16. Başvuru türü: ...	
17. Başvuru türü: ...		18. Başvuru türü: ...	
19. Başvuru türü: ...		20. Başvuru türü: ...	
21. Başvuru türü: ...		22. Başvuru türü: ...	
23. Başvuru türü: ...		24. Başvuru türü: ...	
25. Başvuru türü: ...		26. Başvuru türü: ...	
27. Başvuru türü: ...		28. Başvuru türü: ...	
29. Başvuru türü: ...		30. Başvuru türü: ...	
31. Başvuru türü: ...		32. Başvuru türü: ...	
33. Başvuru türü: ...		34. Başvuru türü: ...	
35. Başvuru türü: ...		36. Başvuru türü: ...	
37. Başvuru türü: ...		38. Başvuru türü: ...	
39. Başvuru türü: ...		40. Başvuru türü: ...	
41. Başvuru türü: ...		42. Başvuru türü: ...	
43. Başvuru türü: ...		44. Başvuru türü: ...	
45. Başvuru türü: ...		46. Başvuru türü: ...	
47. Başvuru türü: ...		48. Başvuru türü: ...	
49. Başvuru türü: ...		50. Başvuru türü: ...	
51. Başvuru türü: ...		52. Başvuru türü: ...	
53. Başvuru türü: ...		54. Başvuru türü: ...	
55. Başvuru türü: ...		56. Başvuru türü: ...	
57. Başvuru türü: ...		58. Başvuru türü: ...	
59. Başvuru türü: ...		60. Başvuru türü: ...	
61. Başvuru türü: ...		62. Başvuru türü: ...	
63. Başvuru türü: ...		64. Başvuru türü: ...	
65. Başvuru türü: ...		66. Başvuru türü: ...	
67. Başvuru türü: ...		68. Başvuru türü: ...	
69. Başvuru türü: ...		70. Başvuru türü: ...	
71. Başvuru türü: ...		72. Başvuru türü: ...	
73. Başvuru türü: ...		74. Başvuru türü: ...	
75. Başvuru türü: ...		76. Başvuru türü: ...	
77. Başvuru türü: ...		78. Başvuru türü: ...	
79. Başvuru türü: ...		80. Başvuru türü: ...	
81. Başvuru türü: ...		82. Başvuru türü: ...	
83. Başvuru türü: ...		84. Başvuru türü: ...	
85. Başvuru türü: ...		86. Başvuru türü: ...	
87. Başvuru türü: ...		88. Başvuru türü: ...	
89. Başvuru türü: ...		90. Başvuru türü: ...	
91. Başvuru türü: ...		92. Başvuru türü: ...	
93. Başvuru türü: ...		94. Başvuru türü: ...	
95. Başvuru türü: ...		96. Başvuru türü: ...	
97. Başvuru türü: ...		98. Başvuru türü: ...	
99. Başvuru türü: ...		100. Başvuru türü: ...	

Şantiye Şefinin

Adı Soyadı: ...
 İmza: ...
 Tarih: ...

Yapı Mühürhâlinin

Adı Soyadı: ...
 İmza: ...
 Tarih: ...

Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri

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

Yapı ile İlgili Özellikler

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

Yapı Teknik Özellikleri

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

Yapının Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

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

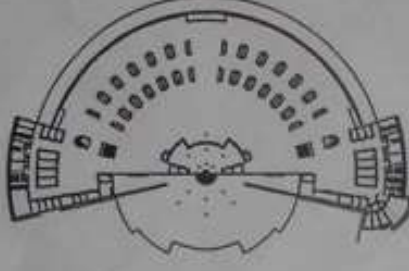
Konut ile İlgili Özellikler

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

BUDJETİ		Kullanılan Alan		Kullanılan Alan		Kullanılan Alan		Kullanılan Alan	
1. Mülkiyet hakkı türü	<input checked="" type="checkbox"/> Mülkiyet	<input type="checkbox"/> Kira	<input type="checkbox"/> Diğer	2. Mülkiyet hakkı tarihi	01.11.2005	3. Mülkiyet hakkı tarihi	12	4. Mülkiyet hakkı tarihi	22
5. Anlaşım tarihi	06.06.2002	6. Parşömanlı yapılaşma tarihi	11.12.2003	10. İşletme durumu tarihi ve no	YATIRILMIŞ DURUMDA	11. İşletme durumu tarihi ve no		12. İşletme durumu tarihi ve no	
11. Parşöman süzülmesi emrinin tarihi	01.06.2001	12. Tapu ve diğer belgeler tarihi ve no	1. BÖLGE TAPU SIC. 9001	13. Tapu ve diğer belgeler tarihi ve no	11.12.2003-13463	14. Daire emrinin tarihi ve no		15. Daire emrinin tarihi ve no	
16. Daire emrinin tarihi ve no		17. Parşöman iptal tarihi ve no		18. Parşöman iptal tarihi ve no		19. Parşöman iptal tarihi ve no		20. Parşöman iptal tarihi ve no	
YAPILAN İŞLER					YAPILAN İŞLER				
21. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				22. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
23. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				24. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
25. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				26. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
27. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				28. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
29. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				30. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
31. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				32. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
33. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				34. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
35. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				36. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
37. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				38. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
39. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				40. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
41. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				42. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
43. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				44. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
45. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				46. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
47. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				48. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
49. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				50. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
51. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				52. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
53. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				54. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
55. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				56. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
57. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				58. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
59. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				60. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
61. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				62. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
63. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				64. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
65. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				66. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
67. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				68. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
69. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				70. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
71. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				72. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
73. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				74. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
75. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				76. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
77. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				78. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
79. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				80. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
81. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				82. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
83. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				84. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
85. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				86. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
87. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				88. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
89. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				90. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
91. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				92. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
93. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				94. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
95. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				96. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
97. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				98. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
99. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				100. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
101. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				102. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
103. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				104. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
105. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				106. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
107. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				108. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
109. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				110. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
111. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				112. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
113. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				114. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
115. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				116. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
117. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				118. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
119. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				120. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
121. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				122. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
123. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				124. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
125. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				126. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
127. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				128. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
129. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				130. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
131. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				132. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
133. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				134. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
135. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				136. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
137. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				138. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
139. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				140. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
141. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				142. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
143. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				144. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
145. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				146. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
147. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				148. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
149. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				150. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
151. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				152. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
153. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				154. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
155. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				156. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
157. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				158. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
159. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				160. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
161. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				162. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
163. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				164. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
165. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				166. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
167. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				168. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
169. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				170. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
171. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				172. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
173. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				174. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
175. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				176. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
177. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				178. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
179. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				180. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
181. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				182. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
183. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				184. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
185. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				186. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
187. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				188. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
189. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				190. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
191. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				192. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
193. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				194. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
195. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				196. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
197. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				198. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			
199. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN				200. Adres	NECİPBEY CAD. SAMSUN			



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Etüt Proje Şube Müdürlüğü					
İŞİN ADI		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ			
PROJE VAZİYET PLANI		10139			
					
MAHALLE	Kıran	PAFTA: 536.214 2d	ADA: 6490	PARSEL: 22	
YÜKLENİCİ FİRMA				TEL :	
				FAX :	
				E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CANER	YÜK.MÜH.MİM		7141	
STATİK B.A	HALİL GENÇKURT	İNŞ.MÜH.		34880	
MEKANİK	N.CUMHUR KÖSE	MAK.MÜH.		11678	
ELEKTRİK	H.CELİL KURADA	ELK.MÜH.		14099	
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/1000- 1/200
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Mimar Proje Şube Müdürü			
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kıran Mah.
Ada: 6490
Parsel: 22

ŞEHİRCİLİK KURUMU OTOBÜS TERMINALI BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

CETVEL II

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

549.66

1185.70



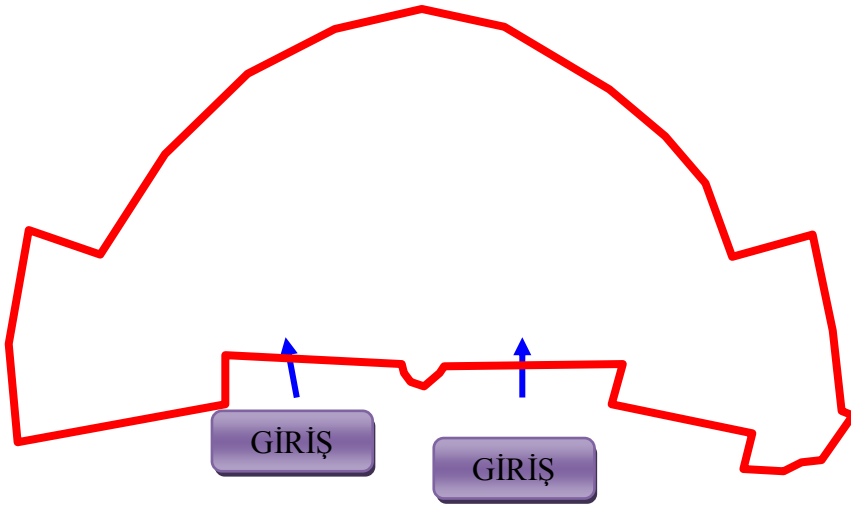
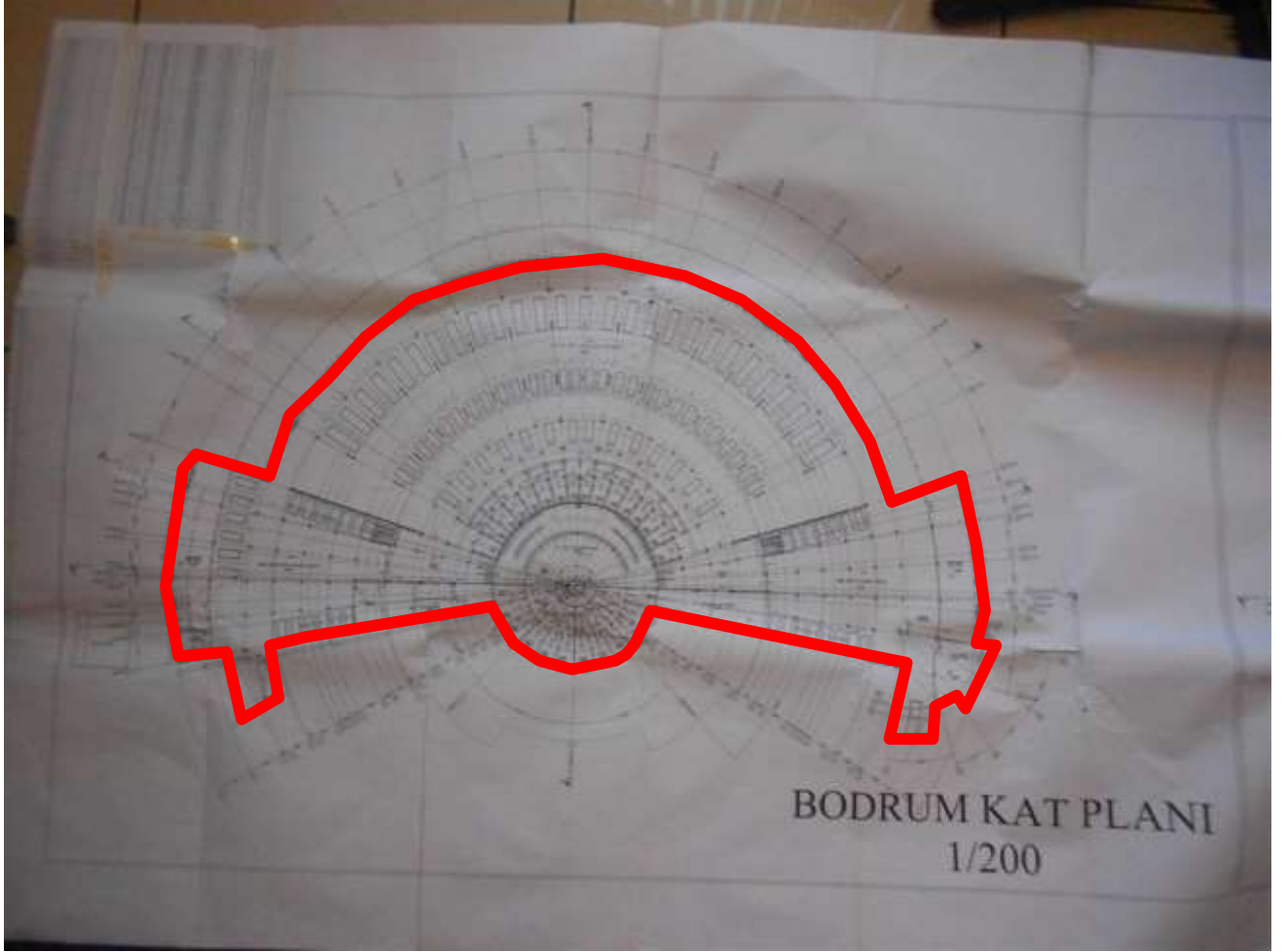
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

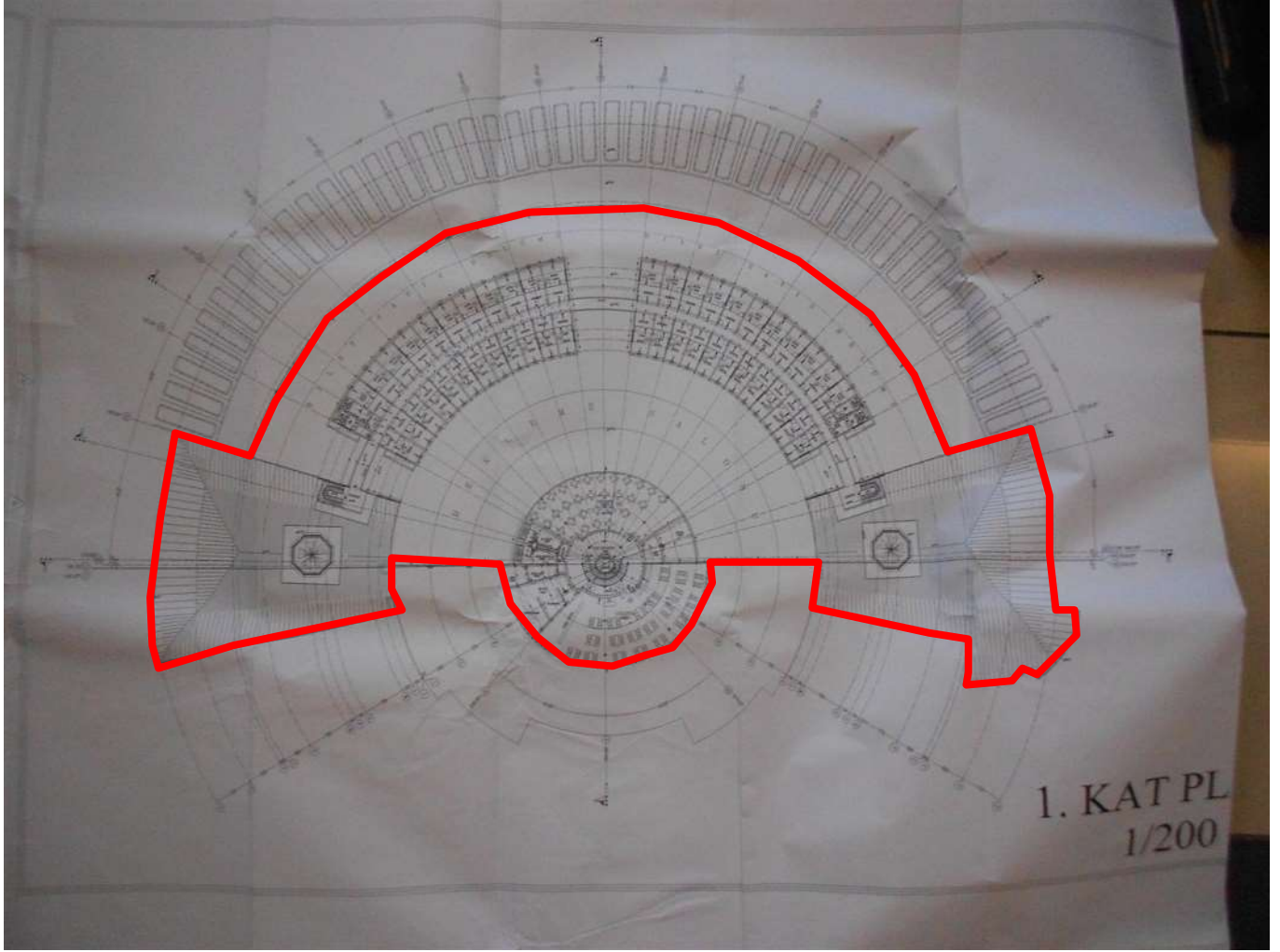


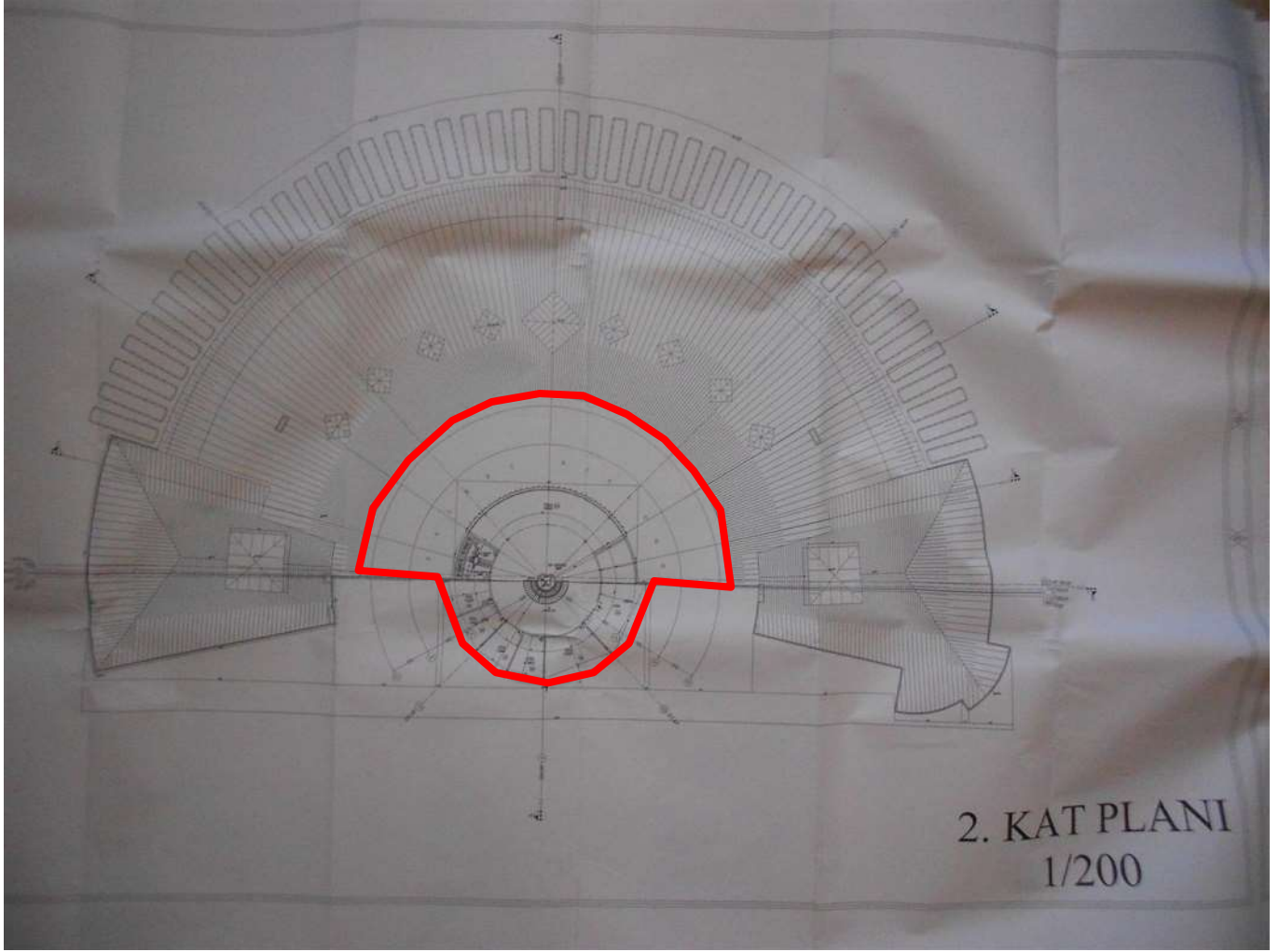






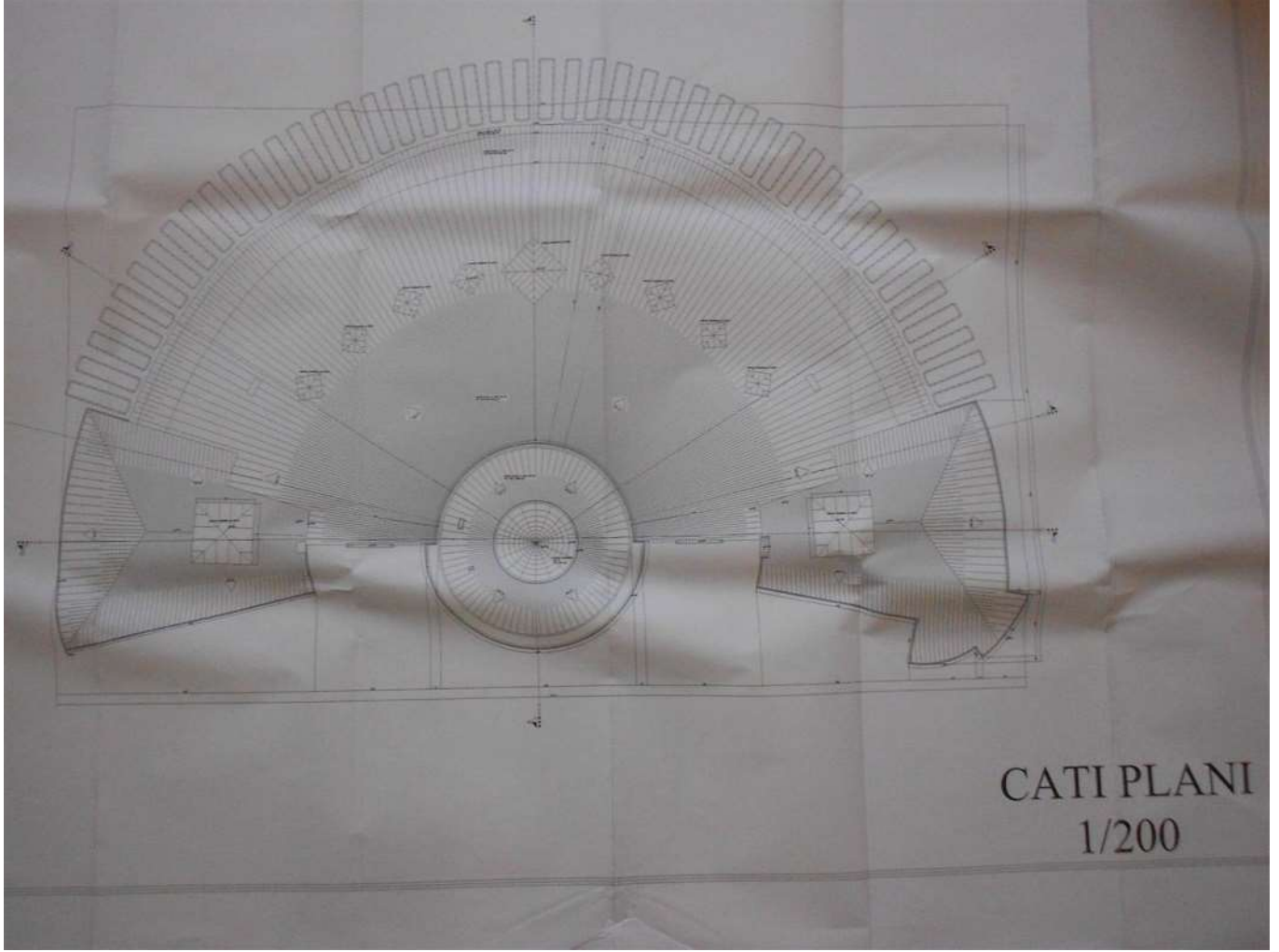
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

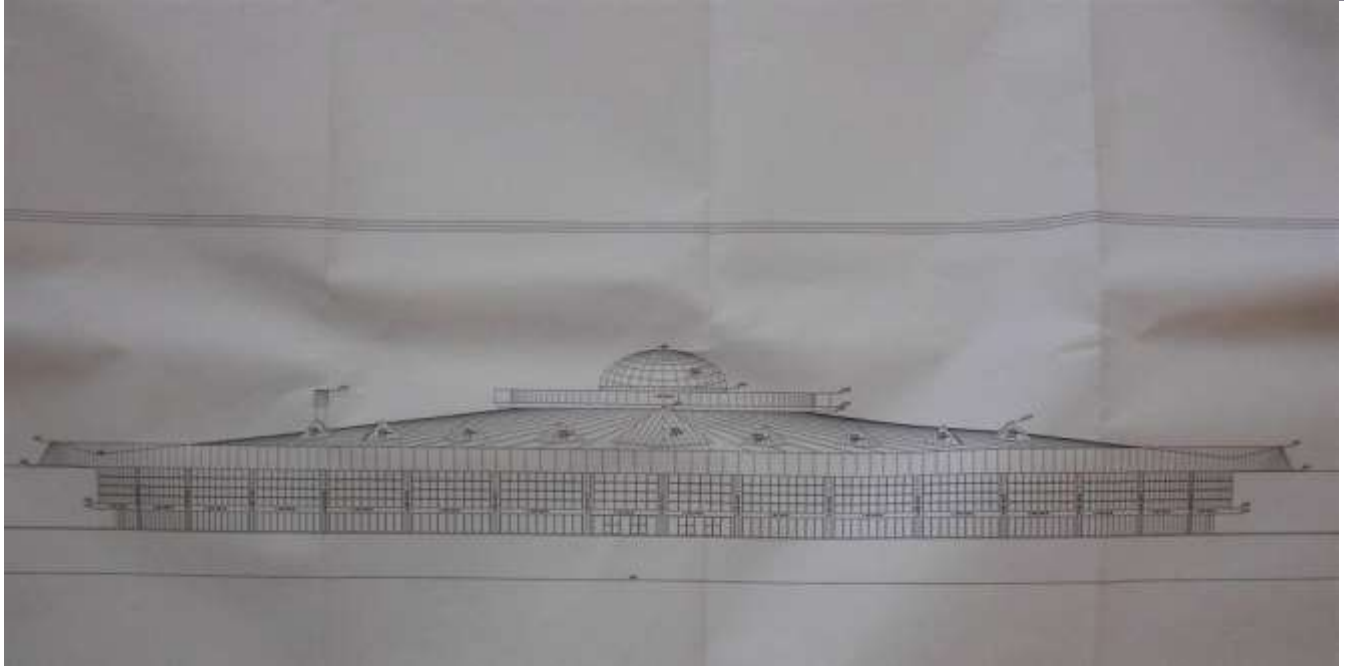
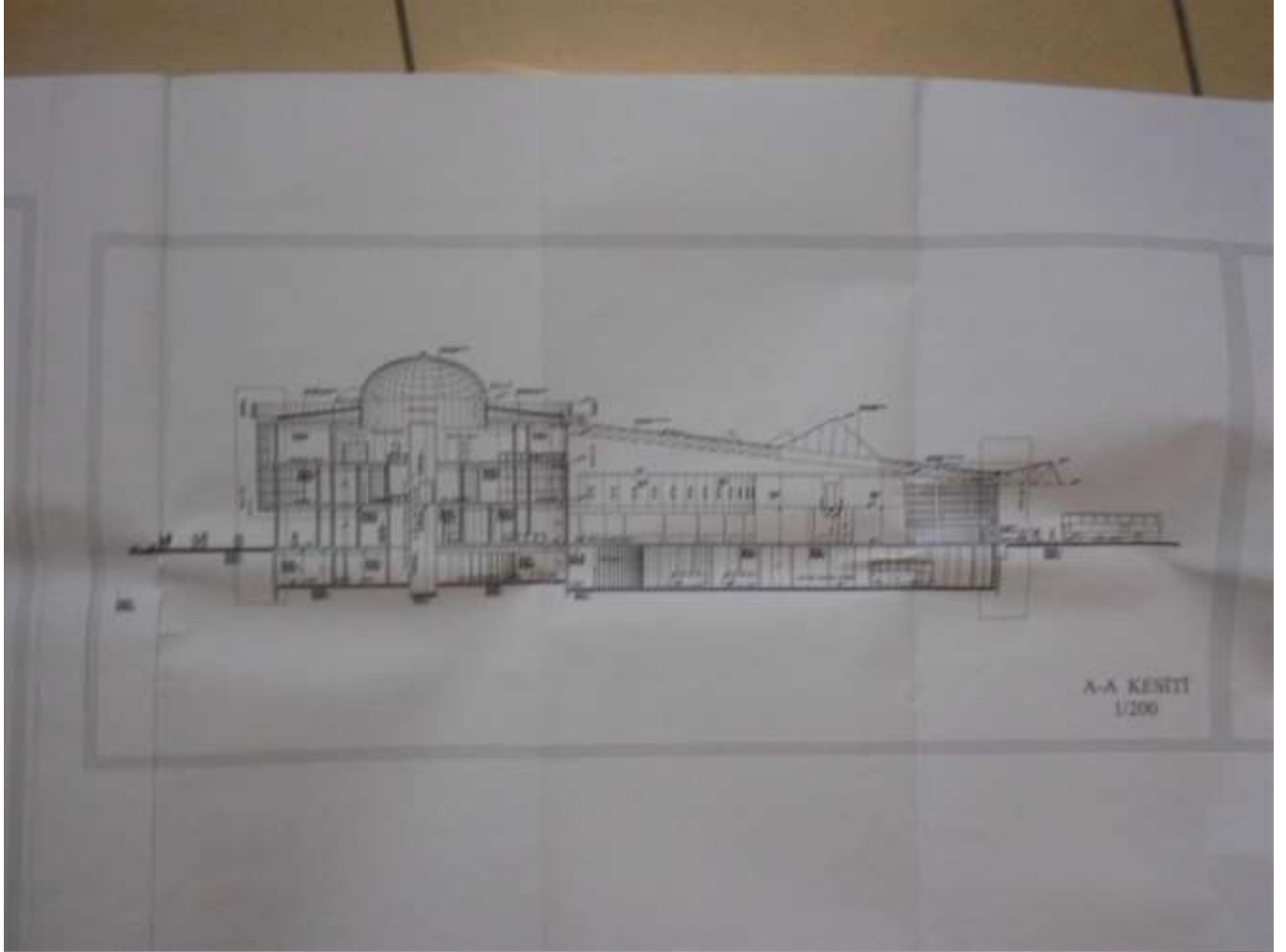






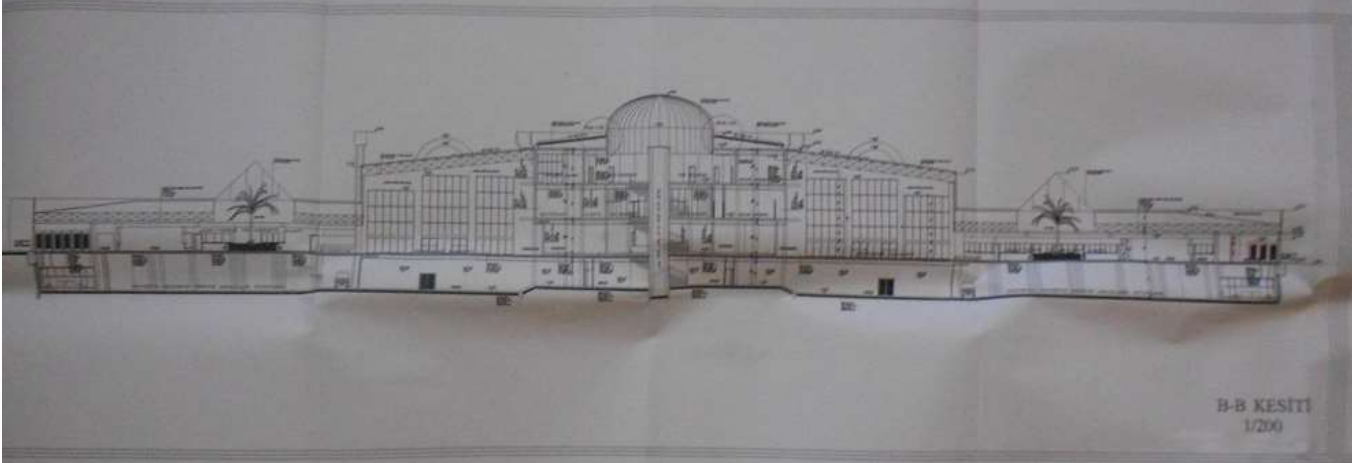
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



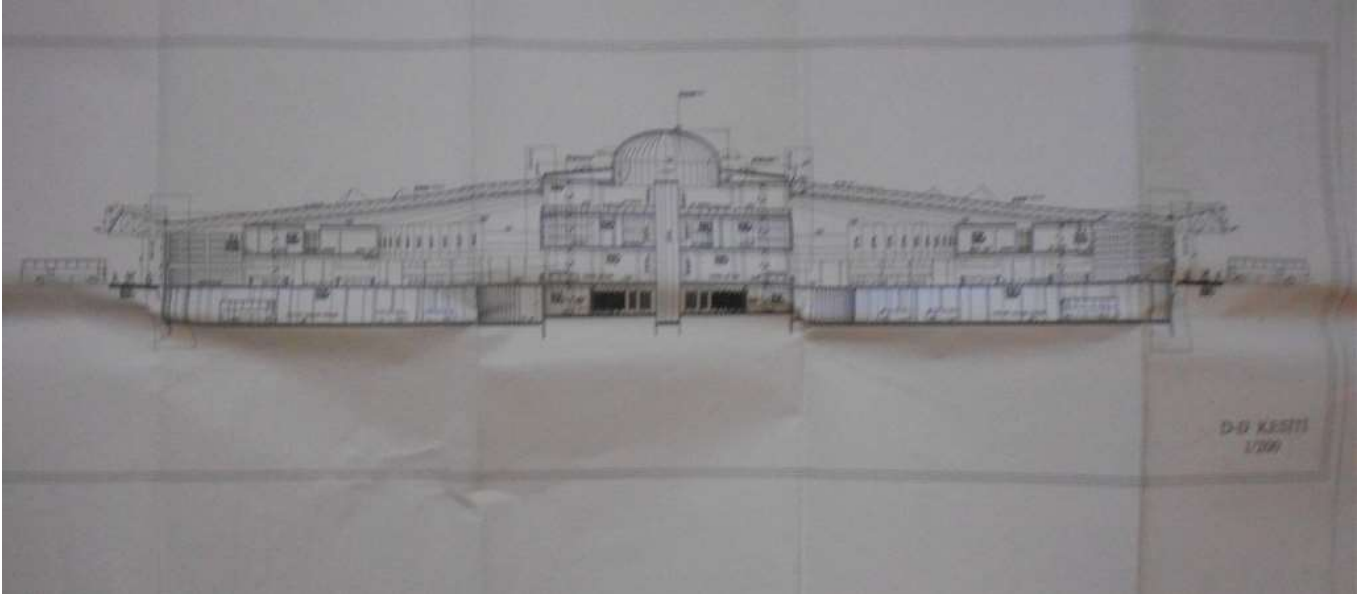




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



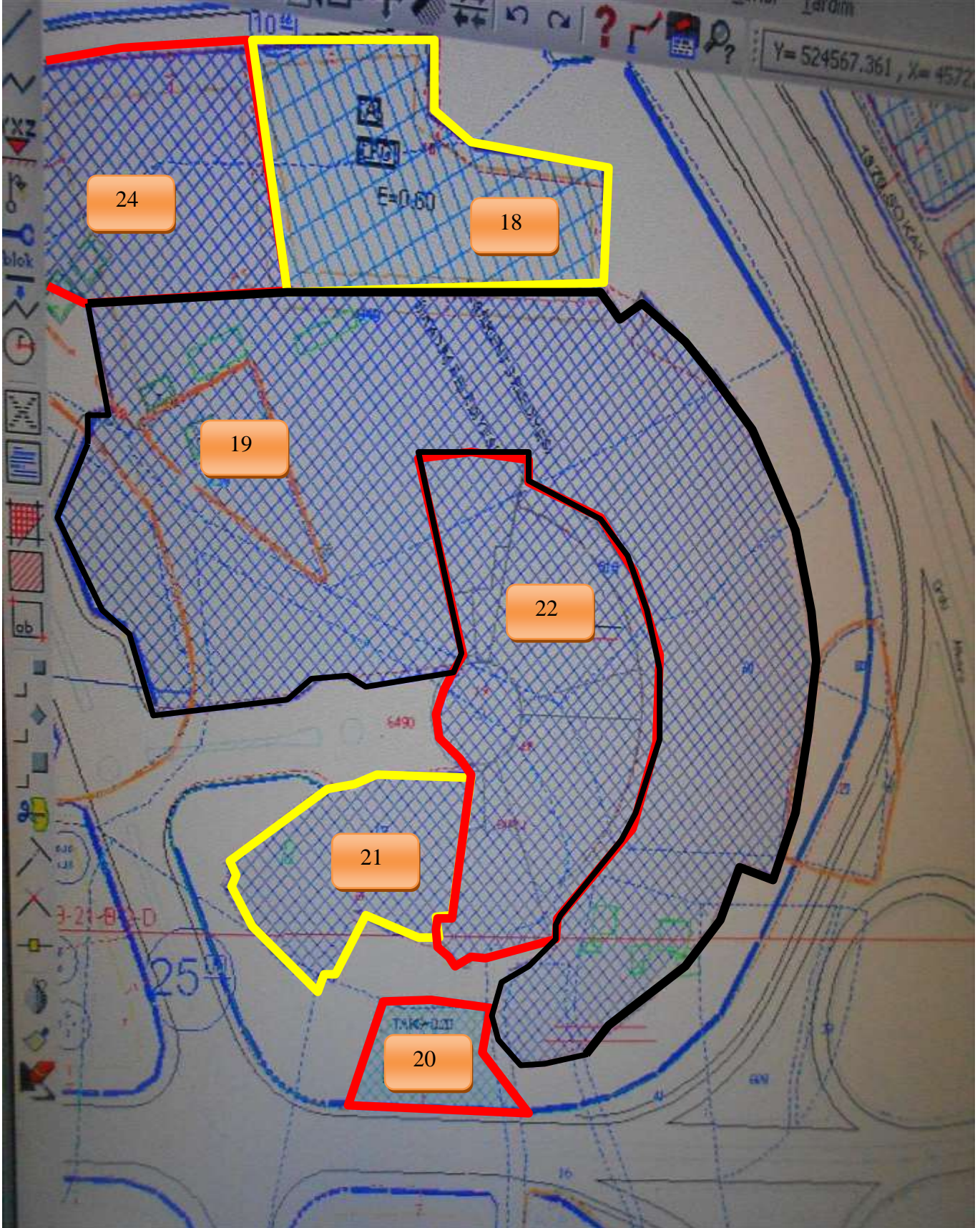
B-B KESİTİ
1/200



D-D KESİTİ
1/200



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.





T.C.

SAMSUN

İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : ANONİM ŞİRKETİ 1.ŞUBESİ

FAALİYET KONUSU : OTOGAR İŞLETMECİLİĞİ

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

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

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE
: SİHHİ MÜESSESE

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



H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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



TC. ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU

**BAYİLİK LİSANSI
(İSTASYONLU)**

Lisans No : BAY/939-82/27393

Tarih : 16/03/2010

Bu lisans; Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne Merkez Kıran Mah. No:184 Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal İçi, Ada:6490, Parsel:18) SAMSUN adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 16/03/2010 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 Kararna istinaden verilmiştir.

Hasan KÖKTAŞ
Başkan



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C. ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURULU

**BAYİLİK LİSANSI
(İSTASYONLU)**

Lisans No : BAY/939-82/27394

Tarih : 16/03/2010

Bu lisans; Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne Merkez Kiran Mah. No:184 Yusuf Ziya Yılmaz Otobüs Terminali (Terminal Dışı, Ada:6490, Parsel:20) SAMSUN adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 16/03/2010 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 hükümlerle ayarlanmış bir hükümdür.

Tarance/Şeyh



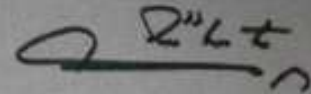
**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

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

Tarih : 21/01/2013

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



Hasan KÖKTAŞ
Başkan



T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

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

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

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

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

NOT: 10/06/2005 Tarih ve 29902 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Yasasının 8 ve 28 maddelerine göre düzenlenmiştir.



Yusuf Ziya YILMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

01113

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

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

T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI

Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

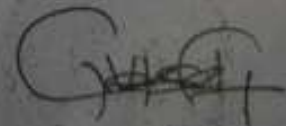
Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Noterlik Hizmetleri Genel Müdürlüğü

21 Ocak 2014

EYÜP 7. NOTERİ

İsmail TOĞRAK FİDAN
Gökseki ÇETİNKAYA





T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI VE SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
İŞYERİNİN ÜNVANI : SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
FAALİYET KONUSU : AKARYAKIT VE LPG OTOGAZ SATIŞ İSTASYONU
İŞYERİNİN ADRESİ : MERKEZ KIRAN MAH. NO:184 YUSUF ZİYA YILMAZ
OTOBÜS TERMİNALİ (TERMİNAL DIŞI) SAMSUN
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No: 6490 Pafta No: --- Parsel No :20
İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrisihhi Müessese Sıhhi Müessese

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

1. Depo 30 m³ 2. Depo 15 m³ 3. Depo 15 m³ 4. Depo 15 m³ 5. Depo 15 m³ 1. LPG 10 m³ 2.LPG - m³

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

Benzin - IB, Motorin - II, LPG

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 28.12.2012 - 19



Yusuf Ziya YILMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

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

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



T.C.

SAMSUN

İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ

İŞYERİNİN ÖNVANI : TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TERMINAL İÇİ)

FAALİYET KONUSU : MARKET


İŞYERİNİN ADRESİ : YUSUF ZIYA YILMAZ OTOBÜSÜS TERMINALİ
NO:184 SAMSUN

İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : ADA:6490 PAFTA :19J1A PARSEL :18

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE
: SİHHİ MÜESSESE

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




H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı



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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

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

Tarih : 21/01/2013

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

Hasan KÖKTAŞ
Başkan

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C.
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



YETKİ BELGESİ

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
19/08/2011	19/08/2016	BKN.U-NET.T1.34.17
YETKİ BELGESİ SAHİBİ (U-NET NO = 43306)		
TİCARİ ÜNVANI	AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI	-	
ADRES	BÜYÜK İSTANBUL OTOGARI MERKEZ BLOK KAT:4 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL	
TERMINAL ADRESİ	YENİ SAMSUN OTOGARI KIRAN KÖYÜ SAMSUN MERKEZ-SAMSUN	
TİCARET SİCİL NO	234386/1811932	
VERGİ DAİRESİ / NO	ULAŞTIRMA / 1930033442	

BELGE TÜRÜ

T1

ONAYLAYAN


Hüseyin YILMAZ
Genel Müdür Yardımcısı

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

KİRA SÖZLESMESİ

Bir tarafta; Büyükdere Cd. Metrocity İşmerkezi No:171 A Blok Kat 7 Levent Şişli İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (GYO) (Bundan böyle **KİRALAYAN** olarak anılacaktır), diğer tarafta, Büyük İstanbul Otogarı Yönetim binası Kat 2 Bayrampaşa İSTANBUL adresinde mukim Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Bundan böyle **KİRACI** olarak anılacaktır) arasında, Karayolu Yolcu Taşımacılığı sektöründe Terminal olarak kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlar dahilinde, iş bu kira sözleşmesi üzerinde (Bundan böyle **SÖZLEŞME** olarak anılacaktır) mutabakata varılmıştır.

1- KİRALANAN YER:

Tapunun:

- Samsun İli, İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta, 6490 Ada, 18 Parsel'inde kayıtlı 5.880,84m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve tüm müştemilatı ile birlikte,
- Samsun İli, İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta, 6490 Ada, 20 Parsel'inde kayıtlı 2.069,36m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve tüm müştemilatı ile birlikte,
- Samsun İli, İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta, 6490 Ada, 19 Parsel'inde kayıtlı 33.194,63m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkulün KİRALAYAN'a ait olan 763/800 oranındaki hissesi,
- Samsun İli, İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta, 6490 Ada, 21 Parsel'inde kayıtlı 4.385,60m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul,
- Samsun İli, İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta, 6490 Ada, 24 Parsel'inde kayıtlı 5.880,84m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul,
- Samsun İli, İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta, 6490 Ada, 22 Parsel'inde kayıtlı 9.021,85m²'lik alan üzerine kurulu Şehirlerarası Otobüs Terminali Binası, arsası ve üzerinde bulunan tüm müştemilatı ile birlikte,

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir.

2- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:


Kiralanın yer Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. tarafından, mevcut akaryakıt istasyonu, dükkanları, park yerleri ve tüm kiracıları ile birlikte Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılacaktır.

3- KİRANIN BAŞLANGICI:

İş bu Kira Sözleşmesi uyarınca kiranın başlangıç tarihi 19.02.2011 tarihidir.

4- KİRALAMA SÜRESİ:

Sözleşmenin süresi 1 (bir) yıldır. Taraflardan herhangi biri bu sürenin sonundan 1 (bir) ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece iş bu sözleşme kira bedeli hariç aynı şartlarla devam eder.


**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cd. No:171 Metrocity İşmerkezi
K:7 Blok 7 Kat: 7 Levent / Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. :1050089920


AVRASYA
Terminal İşletmeleri A.Ş.



5- KİRA BEDELİ:

Kira bedeli aylık, 179.449TL + KDV (Yüz Yetmiş Dokuz Bin Dört Yüz Kırk Dokuz Türk Lirası artı KDV) 211.750TL KDV Dahil (İki Yüz On Bir Bin Yedi Yüz Elli Türk Lirası KDV Dahil)'dir. İş bu kira sözleşmesi kapsamında yapılacak ödemeler 6. maddede belirtildiği şekilde yapılacaktır. Kira bedeli her ayın sonu itibariyle kesilen faturanın **KİRACI**'ya tebliğinden itibaren 3 (üç) gün içerisinde peşinen ödenir. Ayrıca, kira bedelleri zamanında ödenmezse gelecek aylara ilişkin kiralar da muaccel hale gelir.

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

6- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ:

Tüm kira bedelleri, fatura karşılığı peşin olarak ödenecektir. Kira bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde 6183 sayılı yasanın 51. maddesinde belirlenen oranda yasal gecikme faizi işletilecektir.

7- ÖZEL HÜKÜMLER:

- KİRACI**'ya kira konusu yer mevcut kiracıları ve mevcut haliyle tam ve eksiksiz olarak teslim edilecektir. Mecur sözleşme bitiminde **KİRALAYAN**'a tadilatı yapılmış, tam ve eksiksiz olarak teslim edilecektir.
- KİRACI**, kiraya konu gayrimenkullerde tadilat, ilave tesisat, mevcut tesisatın kaldırılması gibi inşaat ile mimari proje aykırı mecurun mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. Bu kurala Uyulmadığı takdirde **KİRALAYAN**'ın **SÖZLEŞME**'yi fesih hakkı saklıdır. Ancak, **KİRALAYAN**'ın yazılı izni ile bedeli kiracıya ait tadilat ve değişiklik yapabilir. İzinsiz yapılacak işlerden doğan zarar ziyan **KİRACI**'dan tazmin edilir.
- KİRACI**, mecuru üçüncü şahıslara kiraya verebilir. Bu durumda üçüncü şahıslar da iş bu **SÖZLEŞME** hükümlerine uymakla yükümlü olur. Mecurun su, elektrik, yakıt, çevre temizlik vergisi, ortak gider katkı payı, belediye resim, harç ve vergileri ile stopajı **KİRACI**'ya aittir.
- KİRACI**, **KİRALAYAN** şirketin mecurla ilgisi olarak alınmış yönetim kurulu kararlarına uyacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.
- KİRACI**, **SÖZLEŞME**'den doğan stopajı Maliye'ye ödeyecek olup, yıl sonunda makbuzların bir örneğini **KİRALAYAN**'a verecektir. Aksi hal **SÖZLEŞME**'nin feshi nedenidir.
- KİRALAYAN**, **KİRACI**'nın kiralanan gayrimenkuller üzerinde yapılmış veya yapılacak olan akaryakıt istasyonu ve benzeri işyerleri kurulması, işletilmesi veya işlettirilmesi için gerekli olan her türlü irtifak hakkı ve ipotek tesis ettirmesine

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Boğaziçi Cad. No:171 Mecidiyeköy
A Blok Kat: 11. Kat / İSTANBUL
Ziraatçılar V.D. 1050054920

AVRASYA
Terminal İşletmeciliği A.Ş.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

muvafakat eder. Gerektiğinde bu işlemlerin yapılabilmesi üzerine düşen her türlü vebibeyi yerine getirmeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder.

8- FESHİ:

KİRALAYAN ve **KİRACI**, karşılıklı olarak iş bu **SÖZLEŞME'nin** süresinden önce feshine karar verebilirler. **KİRACI** tarafından kira bedellerinin zamanında ödenmemesi halinde **KİRALAYAN** iş bu **SÖZLEŞME'yi** tek taraflı olara hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshetme hakkına sahiptir. **KİRALAYAN, KİRACI'nın** iş bu **SÖZLEŞME'den** kayıaklanan yükümlülüklerini kısmen veya tamamen yerine getirmemesi halinde **KİRALAYAN'ın** maddi ve manevi tazminat hakları saklı kalmak üzere **SÖZLEŞME'yi** hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın feshedebilir. Bu durumda **KİRACI**, feshi itiraz edemeyeceği gibi, **KİRALAYAN'a** karşı maddi ve manevi tazminat talebinde de bulunamayacaktır.

9- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ:

İş bu **SÖZLEŞME'nin**, eklerinin tadilinin uygulanmasından veya yorumunda doğan ihtilaflarda **BAKIRKÖY** mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir. **SÖZLEŞME'nin** veya bazı hükümlerinin veya iş bu hükümün geçersizliği iddialarının ileri sürülmesi halinde de yine Türk Mevzuatına göre bu iddialar sonuçlandırılır ve bu hususta da **BAKIRKÖY** mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

10- TEBİLGAT ADRESİ:

KİRALAYAN'IN ve **KİRACI'nın**, tebligat adresi iş bu **SÖZLEŞMENİN** giriş paragrafında yazılı olan adresidir.

11- SON HÜKÜMLER:

İş bu **SÖZLEŞME** 11 maddeden ibaret olup, 21.02.2011 tarihinde taraflarca 2 nüsha olarak imzalanmıştır.

KİRALAYAN
AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171/100
2 Blok Kat:7 34398/İSTANBUL
Ziraatçıkaya V.D. 105005092

KİRACI
AVRASYA TERMİNAL
İŞLETMELERİ A.Ş.

AVRASYA
Terminal İşletmeleri A.Ş.

32553/10 #11. İK. UYGU. Vergisi
tarafımızdan makbuz karşılığı
ödenmiştir.
Defter Sıra No: 3



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

TARİHİ	BEYK	KUÇUK	ABONE	KART	GAZ	WC 1	WC 2	TAKSİ	DOKKAN	PAZLI	MES	ELEKT	BA	İDARE	TOPLAM
ARAC	ARAC			ÖCAGI				AGAT	KIRK	KIRK	ÖZEL			ÖZEL	ÖZEL
01.10.2013	8.250,00	348,00	200,00	0,00	25,00	522,00	330,00	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.815,00
02.10.2013	8.180,00	300,00	280,00	0,00	25,00	573,00	470,00	0,00	16.400,00	12.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.943,00
03.10.2013	8.080,00	343,00	0,00	0,00	25,00	582,00	440,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.269,00
04.10.2013	8.020,00	340,00	0,00	0,00	25,00	1.300,00	520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.510,00
05.10.2013	8.000,00	415,00	0,00	0,00	25,00	870,00	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.410,00
06.10.2013	9.270,00	380,00	0,00	0,00	25,00	940,00	470,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.152,00
07.10.2013	9.210,00	420,00	0,00	0,00	25,00	1.120,00	550,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.152,00
08.10.2013	8.840,00	300,00	900,00	0,00	25,00	880,00	0,00	240,00	0,00	0,00	0,00	21.220,00	3.080,00	0,00	30.300,00
09.10.2013	8.820,00	377,00	0,00	0,00	25,00	1.315,00	1.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.327,14	0,00	0,00	45.322,04
10.10.2013	12.000,00	880,00	0,00	0,00	25,00	1.570,00	840,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.307,00
11.10.2013	11.300,00	790,00	900,00	0,00	25,00	2.514,00	1.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.622,00
12.10.2013	10.000,00	1.100,00	0,00	0,00	25,00	2.400,00	1.544,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.534,00
13.10.2013	12.600,00	810,00	0,00	0,00	25,00	2.350,00	1.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.221,00
14.10.2013	11.300,00	420,00	0,00	0,00	25,00	1.400,00	880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.747,00
15.10.2013	1.900,00	410,00	0,00	0,00	25,00	580,00	540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.201,00
16.10.2013	10.400,00	870,00	0,00	0,00	25,00	1.340,00	740,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.480,00
17.10.2013	13.000,00	854,50	0,00	0,00	25,00	1.400,00	751,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.460,50
18.10.2013	12.720,00	1.080,50	0,00	0,00	25,00	1.927,00	1.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.220,50
19.10.2013	16.800,00	2.891,00	0,00	0,00	25,00	2.927,00	1.591,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.000,00
20.10.2013	19.100,00	3.830,00	0,00	0,00	25,00	2.864,00	1.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.224,00
21.10.2013	16.480,00	2.121,00	0,00	0,00	25,00	2.487,00	1.402,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.380,00
22.10.2013	11.800,00	1.341,00	0,00	0,00	25,00	1.904,00	1.810,00	340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.751,00
23.10.2013	10.500,00	720,00	0,00	0,00	25,00	1.420,00	714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.124,00
24.10.2013	10.200,00	447,00	170,00	0,00	25,00	1.260,00	704,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.811,00

Özcan Barış

Özcan BARİŞ
Samsun Çiftlik
Bilgi İşletme ve Danışmanlık

25.10.2013	8.850,00	471,00	0,00	0,00	25,00	1.230,00	794,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.345,00
26.10.2013	8.800,00	620,00	0,00	0,00	25,00	1.710,00	850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.925,00
27.10.2013	8.800,00	480,00	0,00	0,00	25,00	1.190,00	631,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.214,00
28.10.2013	9.140,00	500,00	0,00	0,00	25,00	1.380,00	840,00	810,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.214,00
29.10.2013	9.300,00	500,00	0,00	0,00	25,00	1.224,00	540,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.837,17	16.297,17
30.10.2013	9.280,00	370,00	2.030,00	0,00	25,00	1.001,00	364,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.926,00
31.10.2013	9.420,00	304,00	0,00	0,00	25,00	920,00	842,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.076,00
TOPLAM	201.480,00	24.870,00	4.880,00	0,00	775,00	49.181,00	34.863,00	2.430,00	18.430,00	12.820,00	32.827,14	21.223,00	3.087,00	0,00	181.808,44

Özcan Barış

Özcan BARİŞ
Samsun Çiftlik
Bilgi İşletme ve Danışmanlık



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ A.Ş.																	
SAMŞUN OTOGARI 2013 YILI AYLIK ÇIKAN ARAÇ TOPLAMI																	
AYLAR	800 KÜRK ARACI	400 DÖRTÜZ	NECE ÇIKIŞI TL	UZAK 50 TL	UZAK 55 TL	UZAK 60 TL	121A 25 TL	E.ÖY.İL. 14 TL	15 TL	900 KÜRK ARACI	GENELİ ÇIKIŞI TOPLAM	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL	1000 TL
OCAK	1.896	1.138		90	1.352		4.502	2.248		8.429	2.912	329	1.043	45.547	12.750	3.495	47.299
ŞUBAT	3.940	1.150			1.524		4.228	2.410		8.164	5.676	521	325	47.655	11.487	2.853	49.218
MART	1.712	675	640		1.240		4.546	2.624		8.876	2.295	429	304	48.750	11.670	2.895	49.125
NİSAN	1.758		1.288		1.215		4.600	2.561		9.257	3.808	295	594	56.314	11.658	2.587	75.916
MAYIS	1.951		1.254		1.840		4.788	2.721		10.131	3.784	294	1.025	64.184	12.549	2.447	87.271
HAZİRAN	2.486		1.440	958	1.131		6.287	2.762	230	12.296	5.758	416	510	58.959	14.925	3.295	85.215
TEMMUZ	2.342		1.225		1.639		5.485	2.691	255	11.199	4.218	523	652	46.123	12.902	3.020	69.125
AĞUSTOS	2.320		1.314		2.192		6.432	2.845	240	12.783	6.072	507	1.133	52.457	14.418	3.225	64.576
EYLÜL	2.927		1.587		1.934		6.032	2.915	271	12.462	7.004	441	917	53.880	14.522	3.278	75.974
EKİM	2.852		1.424		2.241		5.781	2.949	290	12.295	7.568	346	425	57.234	16.238	3.251	85.522
KASIM	2.188		1.219		1.444		4.955	2.909	251	10.201	4.081	308	440	45.011	12.723	2.967	65.809
ARALIK																	
YILLIK TOP.	25.454	2.972	11.204		18.118		57.675	29.604	1.457	116.571	57.908	4.658	10.181	564.822	146.910	34.730	829.230
TOPLAM ARAÇ					786.829												
YILLIK ORT.	2.121	246	934		1.510		4.806	2.472	122	9.714	4.826	388	846	46.729	12.245	2.889	61.340

OZCAN BAYRAM
Samsun Otogar
İşletme ve Teknik Amir

AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ A.Ş.			
SAMŞUN OTOGARI			
AYLAR	OTOBÜS ÇIKIŞLARI	OTOPARK ÇIKIŞLARI	ÜCRET
OCAK	230085,00	14405,50	244.490,50 TL
ŞUBAT	225780,00	19988,50	245.768,50 TL
MART	221050,00	11825,00	232.875,00 TL
NİSAN	236320,00	13277,00	249.597,00 TL
MAYIS	247522,00	13284,00	260.806,00 TL
HAZİRAN	317385,00	19201,00	336.586,00 TL
TEMMUZ	292320,00	15922,10	308.242,10 TL
AĞUSTOS	348135,00	28185,10	376.320,10 TL
EYLÜL	326410,00	23672,50	350.082,50 TL
EKİM	337460,00	24984,00	362.444,00 TL
KASIM	263030,00	14243,50	277.273,50 TL
ARALIK			0,00 TL
YILLIK TOP	3045497,00	198938,20	3.244.435,20 TL
YILLIK AYLIK ORT.	253.791,42 TL	16.578,18 TL	270.369,60 TL

OZCAN BAYRAM
Samsun Otogar
İşletme ve Teknik Amir



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

BİLET SATIŞ GİŞESİ NO	FORM NO	SADRESİZ BÖLÜM NO	ÖN KISIM				ARKA KISIM					
			FİRMA ADI	ALYIYI KİRA BEDELİ (AYLIK DÖNEM)	ALYIYI KİRA BEDELİ (AYLIK DÖNEM)	BİLET SATIŞ GİŞESİ NO	FORM NO	SADRESİZ BÖLÜM NO	FİRMA ADI	ALYIYI KİRA BEDELİ (AYLIK DÖNEM)	ALYIYI KİRA BEDELİ (AYLIK DÖNEM)	
1.A	1	95										
2.A	2	96										3.000,00 TL
3.A	3	97	ATYACIK DEVLET METRO	1.000,00 TL								3.000,00 TL
4.A	4	98	ATYACIK DEVLET METRO	1.000,00 TL								3.000,00 TL
5.A	5	99										
6.A	6	100										
7.A	7	101	HAZİNELERİN İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
8.A	8	102	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
9.A	9	103	İSTANBUL ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
10.A	10	104										
11.A	11	105	ATYACIK DEVLET METRO	1.000,00 TL								3.000,00 TL
12.A	12	106	ATYACIK DEVLET METRO	1.000,00 TL								3.000,00 TL
13.A	13	107	ULUNCI VARAN	1.100,00 TL								3.000,00 TL
14.A	14	108	ULUNCI VARAN	1.100,00 TL								3.000,00 TL
15.A	15	109	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
16.A	16	110	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
17.A	17	111	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL

18.A	18	112	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
19.A	19	113	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
20.A	20	114	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
21.A	21	115	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.400,00 TL								3.000,00 TL
22.A	22	116	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
23.A	23	117	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
24.A	24	118	ÖZEL İZMİR ŞİRKETİ	1.100,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	2.100,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	700,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	900,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	1.000,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	900,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	900,00 TL								3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOPARK ALANI	900,00 TL								3.000,00 TL
TOPLAMLAR:				25.202,00 TL	21.000,00 TL	TOPLAMLAR:		11.836,31 TL	23.000,00 TL			
				OTOBÜS BİLET SATIŞ GİŞELERİ AYLIK GELİR TOPLAMI				30.348,31 TL				
				OTOPARK ALANI ÜCRET MİNNETLERİ VE TAKSİT DURAGI AYLIK GELİR TOPLAMI				8.800,00 TL				
				KİRAYA VERİLEBİLİR ÇEK YERLER AYLIK GELİR TOPLAMI				84.000,00 TL				

- NOT: 1- 45 Bin Satış Yerinin 29'ü dolu olup, 19'ü boştur (Mavi bölgeler boş bilet satış gişelerini gösterir.)
2- Dolu olan Otobüs Bilet satış ve yazıhanelerinden 30.348,00 TL aylık kira bedeli alınmaktadır.
Boş olan Otobüs Bilet satış ve yazıhanelerinden 16.400,00 TL aylık kira bedeli alınabilecektir.
3- Otogar Taksi: 18 araçlık olup araç başı haftalık 30 TL abonman ücreti üzerinden bir ay 4 hafta baş alınarak toplam 2.160,00 TL aylık alınmaktadır.
4- Asarlık - Ladik - Kavak - Havza - Veziröğürü İlçe Minibüsleri toplamı 151 olup araç başı aylık 30 TL abonman ücreti üzerinden 4.530,00 TL aylık gelir alınmaktadır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ
01ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARI İLE TİCARİ BİRİMLER DURUM TABLOSU

SIRA NO	KAPI NO	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	ALINANKİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINABİLECEK KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	KİRACI FIRMA ADI
1		46	EMANET OD.	77.11 m ²	118,00 TL		
2	1	51	DÜKKAN	13.58 m ²	BOŞ	500,00 TL	METRO KARGO
3	2	52	DÜKKAN	13.66 m ²	885,00 TL		
4	3	53	DÜKKAN	12.62 m ²	885,00 TL		ADEM TAŞAR-BÜFE
5	4	54	DÜKKAN	14.74 m ²	500,00 TL		ADEM TAŞAR-BÜFE
6	5	55	DÜKKAN	30.47 m ²	600,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
7	6	56	DÜKKAN	18.16 m ²	600,00 TL		METRO İKRAM(AYYACIK SEY.)
8	7	57	DÜKKAN	9.82 m ²	BOŞ	600,00 TL	METRO İKRAM(AYYACIK SEY.)
9	8	58	DÜKKAN	10.45 m ²	BOŞ	600,00 TL	
10	9	59	DÜKKAN	22.32 m ²	750,00 TL		
11	10	60	DÜKKAN	11.83 m ²	350,00 TL		AHM. CANDAN-ÇAY OCAĞI
12	11	61	DÜKKAN	13.47 m ²	350,00 TL		AHM. CANDAN-ÇAY OCAĞI
13	12	62	DÜKKAN	13.09 m ²	350,00 TL		AHM. CANDAN-ÇAY OCAĞI
14	13	63	DÜKKAN	17.29 m ²	BOŞ	600,00 TL	AHM. CANDAN-ÇAY OCAĞI
15	14	64	DÜKKAN	28.05 m ²	737,50 TL		
16	15	65	DÜKKAN-KUAFÖR	28.05 m ²	786,66 TL		TRAKSAM-TELEFONCU
17	16	66	DÜKKAN	28.05 m ²	500,00 TL		KADIR ARSLAN-BEBBER
18	17	67	DÜKKAN	28.05 m ²	500,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
19	18	120	DÜKKAN	12.62 m ²	750,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
20	19	121	DÜKKAN	13.66 m ²	590,00 TL		SEZAL AY-TUHAFFE BÜFE
21	20	122	DÜKKAN	13.85 m ²	BOŞ	500,00 TL	FATMA CANDAN-KU YMS-BÜFE
22	21	134	DÜKKAN	28.05 m ²	600,00 TL		
23	22	135	DÜKKAN	28.05 m ²	1.475,00 TL		SEZAL AY-SARKÜTERİ BÜFE
24	23	136	DÜKKAN	28.05 m ²	590,00 TL		SEZAL AY-SARKÜTERİ BÜFE
25			BANKO	15,30 m ²	885,00 TL		BIROL ÇAPAN-SİMİT BÜFE
26	24	137	DÜKKAN	28.05 m ²	708,00 TL		BIROL ÇAPAN-FASFOOD
27	25	139	BANKAMATİK	5.53 m ²	727,76 TL		OZZEYNEPOĞLU-SİMİT BÜFE
28	26	140	BANKAMATİK	5.53 m ²	724,05 TL		T.C İÇ BANKASI
29			BANKAMATİK	1,5 m ²	835,83 TL		T.C ZİRAAT BANKASI
30			PTT ŞUBESİ		1.423,20 TL		T.C FİNANSBANK
31			DÜKKAN BODRUM		100,00 TL		FTT MERKEZ MÜDÜRLÜĞÜ
32		41	BOD.KAT DEPO	397,00 m ²	BOŞ	850,00 TL	ERDOĞAN TERZİ-DÜŞ
33		68	LOSTRA	3,00 m ²	BOŞ	250,00 TL	
34		93	LOSTRA	3,00 m ²	147,50 TL		RAMAZAN ÖZLAF
35		94	LOSTRA	3,00 m ²	147,50 TL		İSMET ÖZLER
36		119	LOSTRA	3,00 m ²	BOŞ	250,00 TL	
37		138	FASFOOD	310,24 m ²			A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
38		141	FASFOOD	22,60 m ²	3.000,00 TL		A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
39		142	FASFOOD	22,60 m ²			A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
40		191	ÇAĞRI MERKEZİ	284,10 m ²	1.534,00 TL		ATLAS YAZILIM ÇAĞRI MERKEZİ
41		192	TOPL.SALONU	428,18 m ²	BOŞ	2.000,00 TL	
42		195	İDARİ KAT	101,31 m ²	295,00 TL		AYYACIK DOĞAL ÜRÜNLER LTD.ŞTİ.
			İDARİ KAT	160,47 m ²	590,00 TL		(SAMSUN GIDA)
							SAMSUN GIDA
							SAMSUN FİNDİK TIC.LTD.ŞTİ.
							(SAMSUN GIDA)
43		197	İDARİ KAT	0	295,00 TL		METRO PETROL ÜRÜNLERİ A.Ş.
			AKARYAKIT İSTASYONLARI		2.360,00 TL		(MİPET)
44	18-20 NOLU PARSELLER		TOPLAMLAR:		25.690,00 TL	6.150,00 TL	

NOT: 18-20 NOLU PARSELLERİN 36' u dolu olup 9 tanesi boştur.
Özellikle 197 nolu parselin 36' u dolu olup 9 tanesi boştur.
295,00 TL olarak alınan kira bedeli toplamı (10 yıllıklar dahil) 25.690,00 TL dir.
36' u dolu olan parselin kira bedeli toplamı 6.150,00 TL dir.
36' u dolu olan parselin kira bedeli toplamı 6.150,00 TL dir.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ANKARA 44. NOTERLİK BÜYÜKLERİ KONGRESİ
ANKARA 44. NOTERLİK BÜYÜKLERİ KONGRESİ
ANKARA 44. NOTERLİK BÜYÜKLERİ KONGRESİ

SURET

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012

Tarih: 10.11.2008 No: 400891

0939

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Astina Uygundur

ANKARA 44. NOTERLİK BÜYÜKLERİ KONGRESİ

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012

Tarih: 08.02.2008 No: 400727

07033

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut
E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

İçerisindeki bilgilerin gerçeğe uygun olduğunu, imzaların, tasvir ve diğer teknik bilgilerin doğruluğunu ve eksiksizliğini beyan ederim.
REVİZE İ. S. NOTERLİK BÜYÜKLERİ KONGRESİ

ANKARA 44. NOTERLİK BÜYÜKLERİ KONGRESİ