



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜK

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

---

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

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

**İLKADIM-SAMSUN**

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

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

## DEĞERLEME RAPORU

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

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

**İLKADIM-SAMSUN**



RAPOR NO:2015-OZ-119 –REV.

RAPOR TARİHİ:30.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

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

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

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

## BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### RAPOR BİLGİLERİ

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

### BÖLÜM 2

#### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

### BÖLÜM 4

#### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

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

### EKLER:

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

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2015 tarihinde, 2015-OZ-119 rapor numarası ile düzenlenmiş olup bu kere raporun “ **Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**” başlıklı 4.13 maddesi revize edilmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

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

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı soyadı

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

## 1.6 Değerleme Tarihi

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

## 1.7 Dayanak Sözleşmenin tarih ve sayısı

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

## 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

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

## BÖLÜM 2

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

#### 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

Bu rapor,

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

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

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

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

## 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

### Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

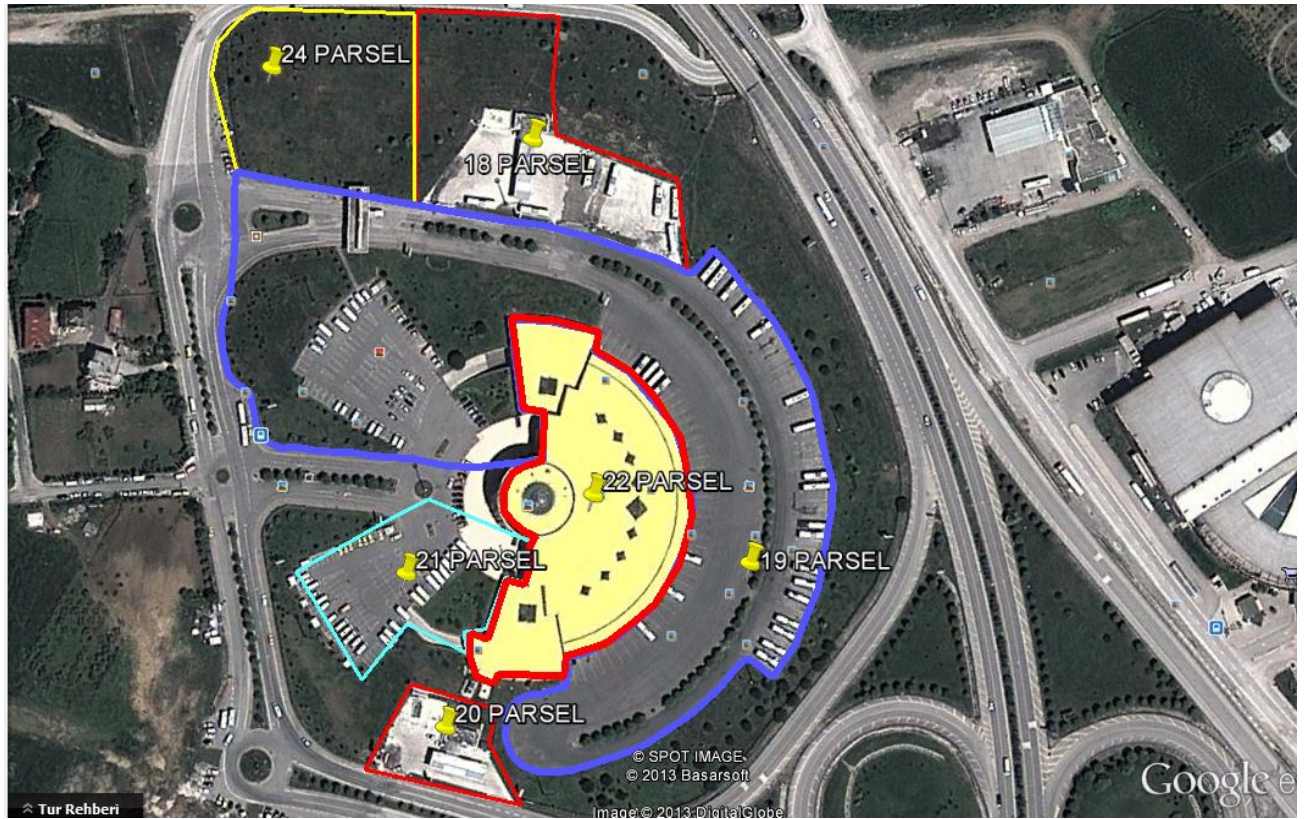
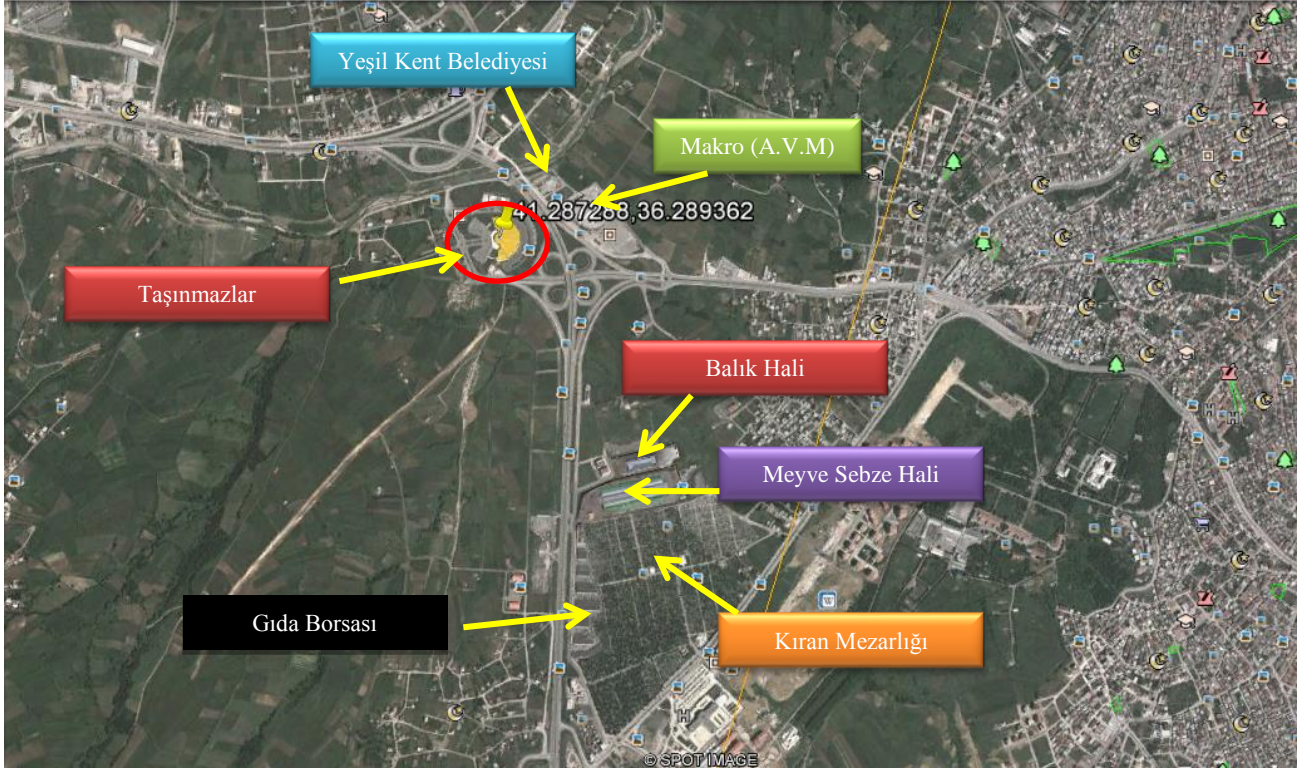
Değerlemeye konu taşınmazlar Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 182 posta adresinde yer alan dış akaryakıt istasyonu, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 184 posta adresinde yer alan iç akaryakıt istasyonu, Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO: 118 posta adresinde yer alan Samsun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

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

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



## Uydu Görüntüleri



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

#### Yapı Ruhsatı;

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

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

#### İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

#### BAYİLİK LİSANSLARI

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

#### YETKİ BELGESİ

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

### 3.3. İmar Bilgileri

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

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

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

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

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

#### Değerleme konusu 19 numaralı parselin;

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

#### Değerleme konusu 21 numaralı parselin;

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

#### Değerleme konusu 24 numaralı parselin;

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

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

### 3.5 Gayrimenkullerin Mülkiyet ve Takyidat Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(6490 ada 18 parsel)**

**Beyanlar Hanesinde;**

\*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

\*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

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

**Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

**(6490 ada 19 parsel)**

**Beyanlar Hanesinde;**

\*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

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

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

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

**Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

**(6490 ada 20 parsel)**

**Beyanlar Hanesinde;**

\*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

\*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

**İrtifak Hakları Hanesinde;**

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

**Rehin Hakları Hanesinde;**

\*Bulunmamaktadır.

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

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

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km<sup>2</sup>'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilimizin komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum İlleridir. Samsun İli yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak Akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba Ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz



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

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

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

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

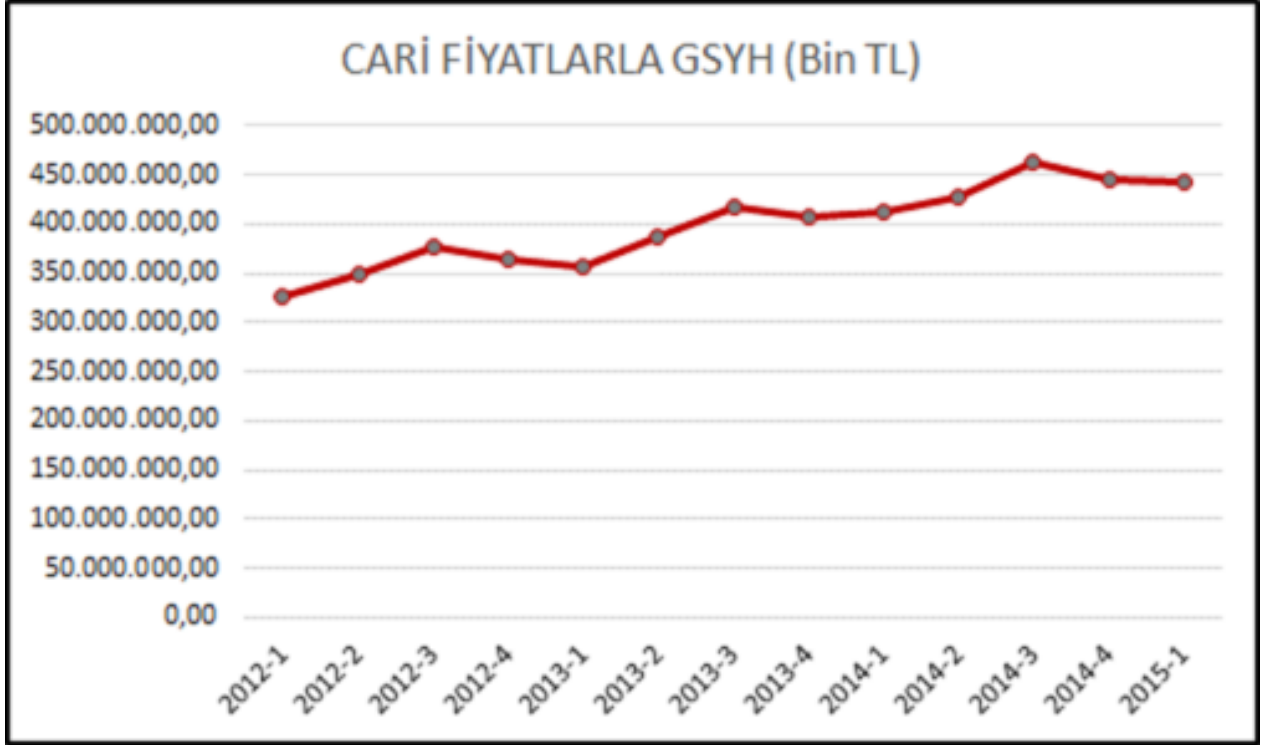
Samsun ili, İlkadım İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

### **4.2.1 Makro Ekonomik Veriler**

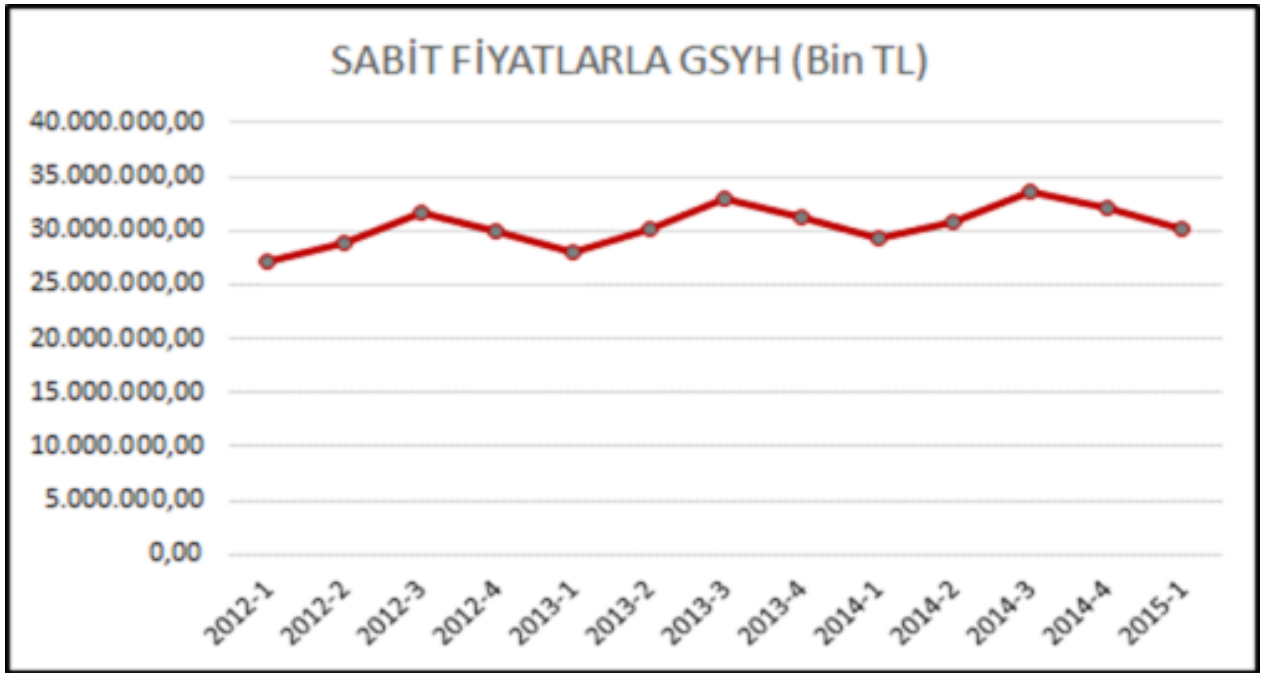
Türkiye'nin 2012, 2013, 2014 yılları ile 2015 yılı birinci çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri incelenmiştir. Yıllık bazda bir önceki yıla göre 2012 yılında %9,18, 2013 yılında %10,62, 2014 yılında %11,64 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 13 döneme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

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



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

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



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

Türkiye genelinde 2012 yılı istihdam oranı %43,58, 2013 yılı istihdam oranı %43,98, 2014 yılı istihdam oranı %45,47 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılının Ocak ayında %44,30, Şubat ayında %44,40, Mart ayında %45,00, Nisan ayında %46,20 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılı ilk dört ay ortalaması %44,98'dir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre istihdam oranında 0,35 puan artış gerçekleşmiştir. İşsizlik oranları ise 2012 yılında %8,40, 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,90 puan artış olmuştur. 2015 yılının ilk dört ayı işsizlik oranları ise, Ocak ayı %11,30, Şubat ayı %11,20, Mart ayı %10,60, Nisan ayı %9,60 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %10,68, 2014 yılının ilk dört ayının ortalama işsizlik oranı %9,80 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılının ilk dört ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre işsizlik oranında 0,88 puanlık artış yaşanmıştır. Yukarıda veriler irdelendiğinde 2015 yılının ilk dört ayında, bir önceki yılın aynı dönemine göre hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkânlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanır.

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

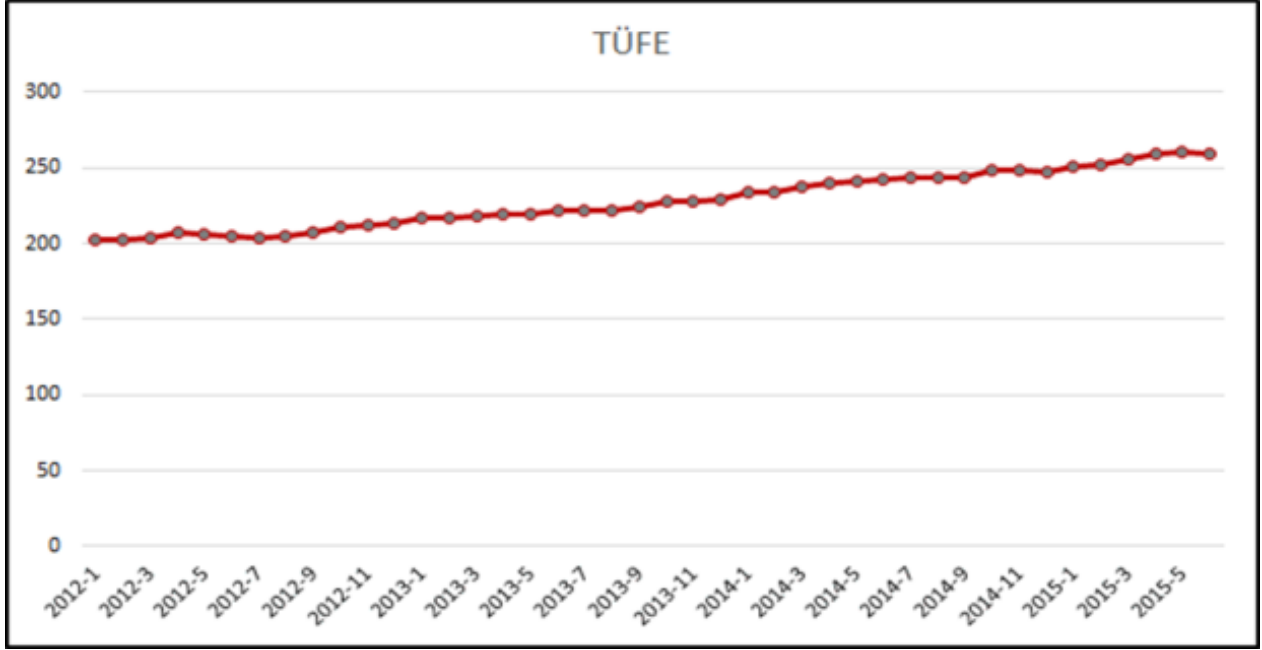
Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	İhracat Açığı
2012	152,462	236,544	-84,082
2013	151,803	251,661	-99,858
2014	157,615	242,178	-84,563
2015	61,558	88,531	-26,973

2015 yılı ilk beş aylık verileridir.

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

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

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



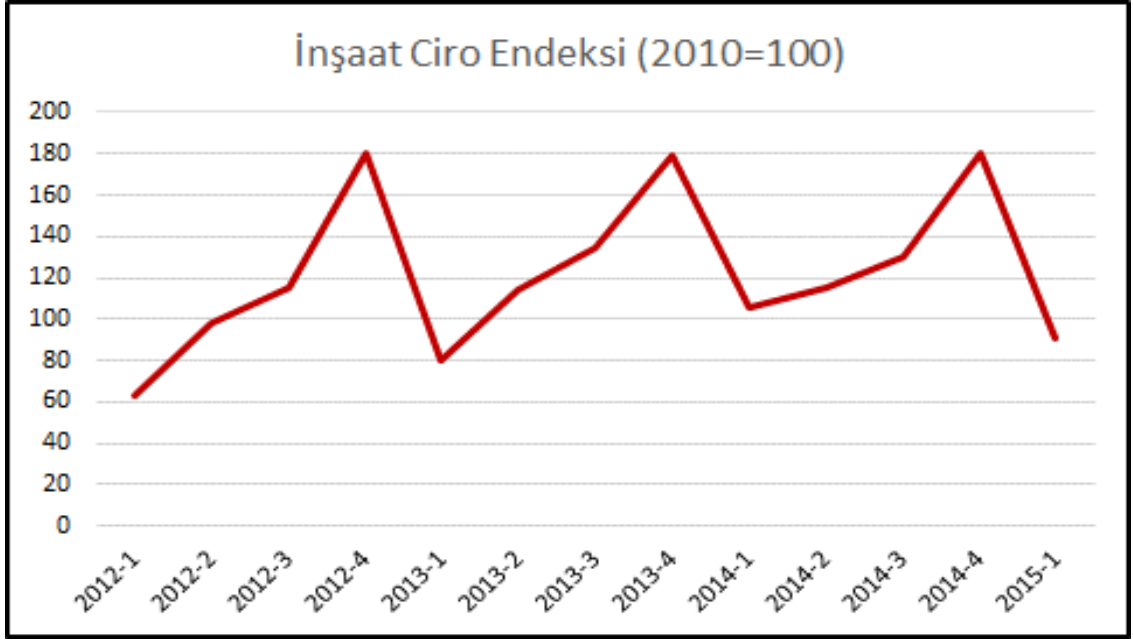
Türk Lirasının Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın bir önceki gün belirlenen gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2014 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 2,3346.-TL, 1-EURO karşılığı 2,8365.-TL değer ile 2014 yılı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

## 4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

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

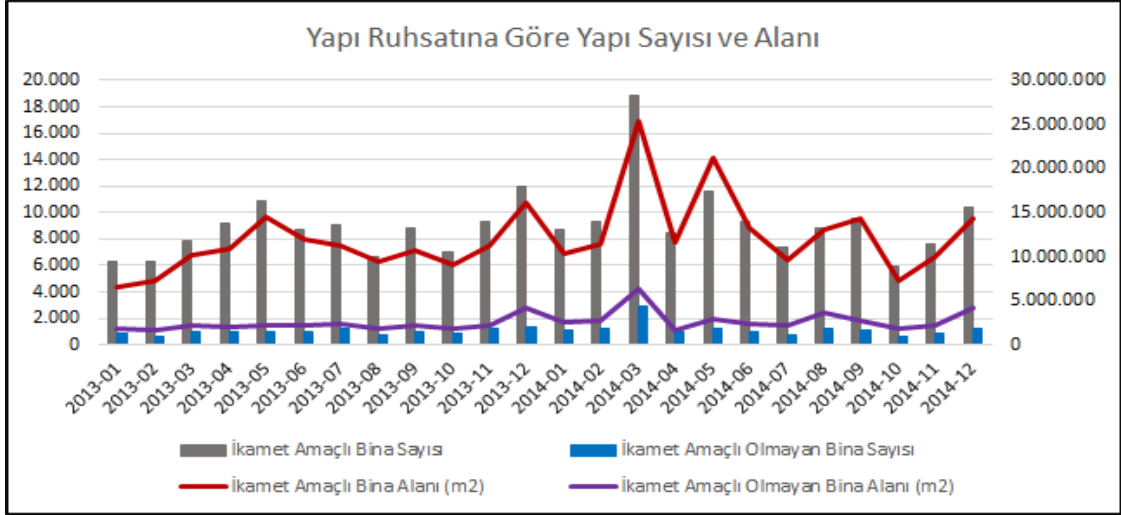
Halk arasında "Kentsel Dönüşüm" ismi ile alınan 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013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

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

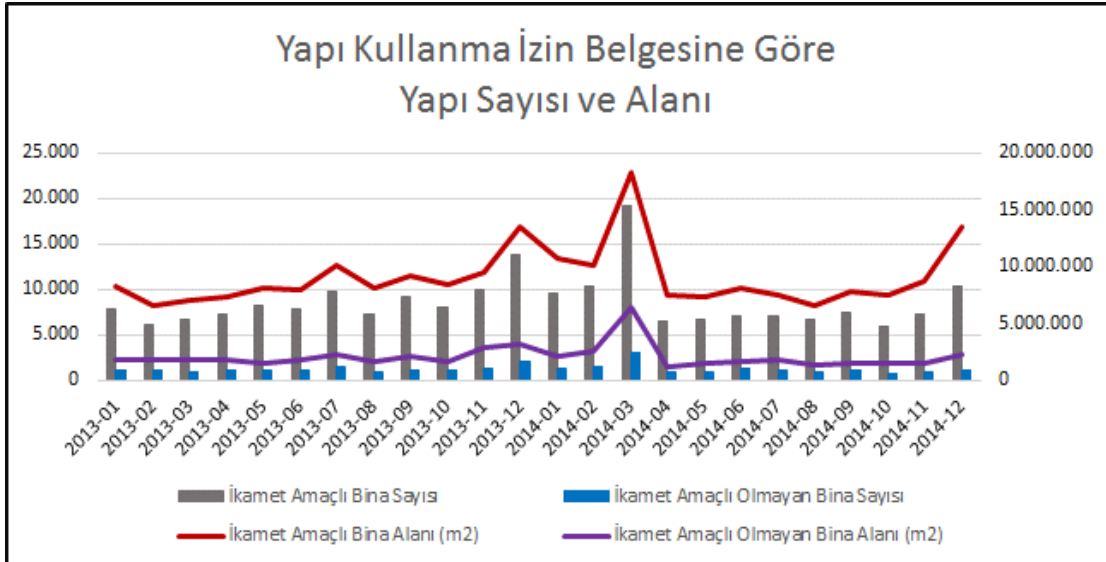


Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat cirosu yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üççeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır.

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



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



2013 ve 2014 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı %17,35 oranında azalırken yapı alanı %24,37 oranında artmıştır. Ofis nitelikli binaların yapı sayısı %29,08, yapı alanı %33,11 oranında artmıştır. Toptan ve perakende ticaret binalarının

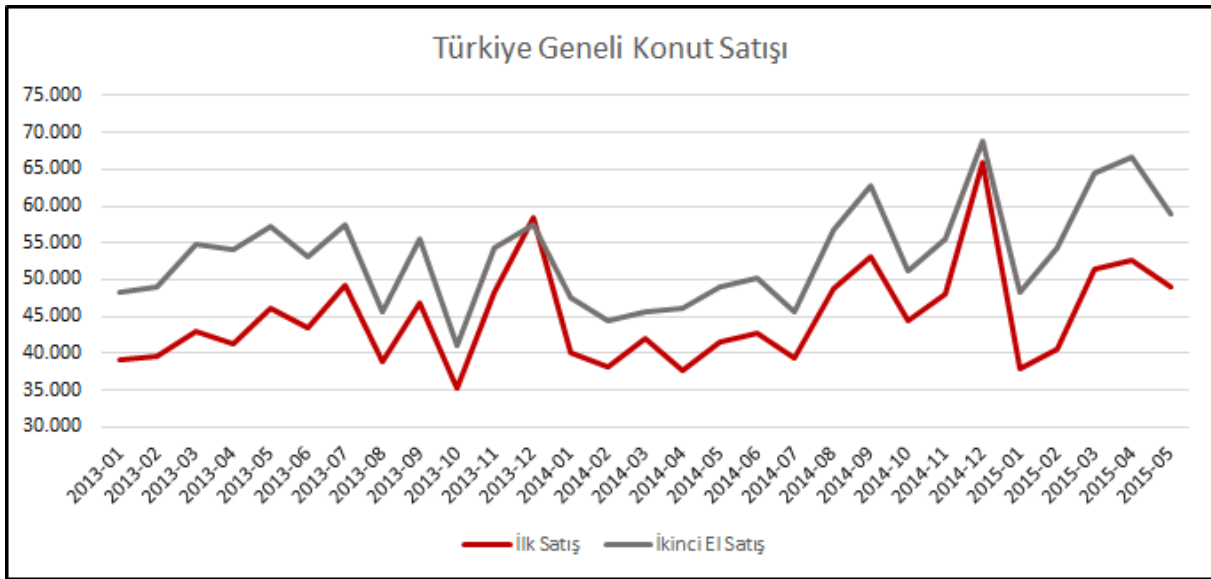


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yapı sayısı %1,38 azalırken, yapı alanı %0,61 oranında artış yaşanmıştır. Sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı %11,44 oranında artarken, yapı alanı %11,46 oranında düşüş göstermiştir.

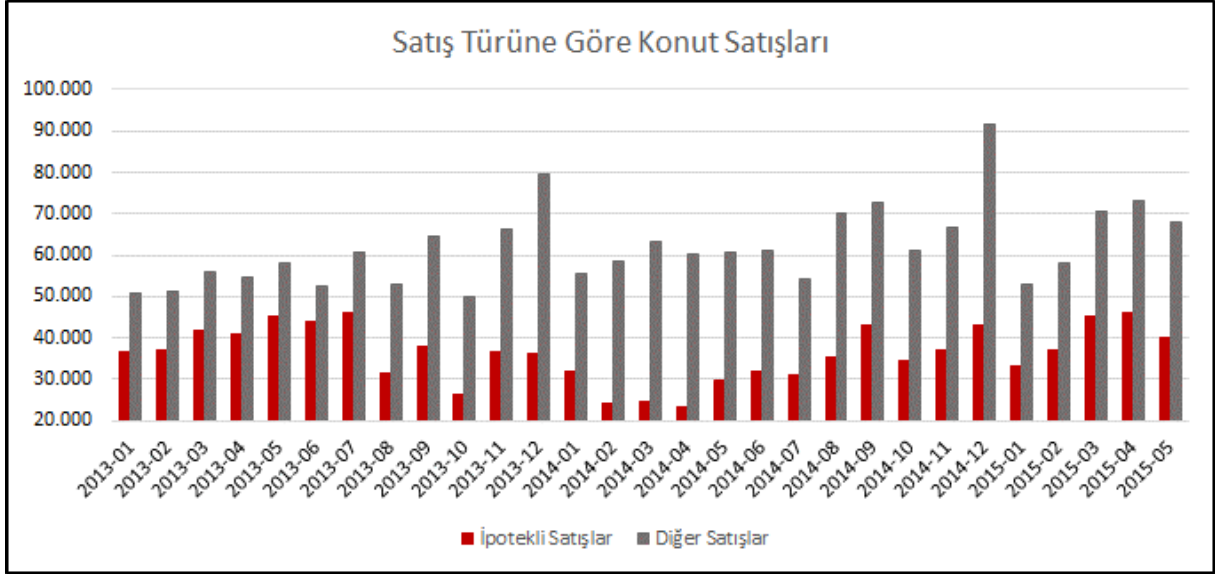
Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2013	Yapı Ruhsatı	1.353	4.718.905	2.784	7.339.014	4.213	7.341.136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

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



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





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

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

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Zemin** kat toplam brüt alanı 8.245 m<sup>2</sup>'dir. Zemin kat, dükkan, bilet satış gişesi, büfe, bay-bayan WC, kuaför, emanet odası, temizlik odası, elektrik odası, mescit, sağlık ocağı, çocuk bakım odası, zabıta, PTT,



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

### Olumlu Faktörler

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

### Olumsuz Faktörler

- 6490 ada 19 parselin hisseli olması

## 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul

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

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

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

### Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

### Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılatı veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

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

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

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

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

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

**YAŞAR EMLAK: 0 (532) 45052 55**

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

**ELİF EMLAK: 0 (544) 278 57 57**

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

**SU GAYRİMENKUL: 0 (545) 344 55 55**

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

**ELİF EMLAK: 0 (544) 278 57 57**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

### ARSA DEĞERLERİ TABLOSU

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

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

#### 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

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

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

Buna göre;

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

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

Ayrıca;

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

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

### YAPI DEĞERLERİ TABLOSU

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

### MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE ULAŞILAN SONUÇ:

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

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa m <sup>2</sup> Değeri	Arsa Değeri (TL)	Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	Beton Saha Alanı (m <sup>2</sup> )	kanopi alanı (m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı %	Yapı m <sup>2</sup> Değeri	Beton Saha m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Kanopi m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Kanopi m <sup>2</sup> Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
6490	18	5.880,84	750	4.410.630	95	4.250	170	0,06	590	50	350	52.687	212.500	59.500	4.735.317
6490	19	33.194,63	550	18.257.047		25.895				50			1.294.750	0	19.551.797
6490	20	2.096,36	800	1.677.088	95	1.620	200	0,06	590	50	350	52.687	81.000	70.000	1.880.775
6490	21	4.385,60	550	2.412.080		3.950				50			197.500		2.609.580
6490	22	9.021,85	600	5.413.110	19.200			0,10	860			14.860.800			20.273.910
6490	24	5.233,78	550	2.878.579				0,00							2.878.579
				35.048.534											
<b>TOPLAM</b>				<b>~35.050.000 TL</b>											
<b>~51.930.000 TL</b>															

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

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI			MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER
6490	18	5.880,84	4.735.317	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	4.735.317
6490	19	33.194,63	19.551.797	AVRASYA GYO A.Ş.	763000	/	800000	18.647.526
6490	20	2.096,36	1.880.775	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	1.880.775
6490	21	4.385,60	2.609.580	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	2.609.580
6490	22	9.021,85	20.273.910	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	20.273.910
6490	24	5.233,78	2.878.579	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	2.878.579
			51.929.958					51.025.687
TOPLAM			~51.930.000 TL	AVRASYA GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin Toplam Değeri				~51.025.000 TL

## 4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

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



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

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

$$r = rrf + rrp$$

r: Gayrimenkulün beklenen getiri oranı (Kapitalizasyon oranı)

rrf: Risksiz faiz (getiri) oranı

rrp: Risk primi

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

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

Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' de kayıtlı 5.880,084 m<sup>2</sup> lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' de kayıtlı 2.069,36 m<sup>2</sup> lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonlarının 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL+ KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. den öğrenilmiştir.

Buna göre;

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılan ve aylık KDV hariç 338.983 TL/ay olarak kirada bulunan, 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 53.215.000 TL,

-Üzerinde akaryakıt istasyonları bulunan ve aylık KDV hariç 10.000 TL/ay olarak kirada bulunan 6490 ada 18 ve 20 parsellerin İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 1.700.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz malların İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 54.915.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

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

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

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

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

### 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 160.TL - 200.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 100.TL - 150.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1793,61 m<sup>2</sup>'dir. Zemin katta yer alan dükkanların toplam kiralanabilir alanı 1184,90 m<sup>2</sup>, diğer katlardaki dükkan ve mağazaların toplam kiralanabilir alanı 608,61 m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %95 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkân veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 180 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 120 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca kira sözleşmesine göre otogar sahası için kira artış oranı TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE + ÜFE'nin yarısı olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın 2016 yılı kira artış oranı Temmuz 2016 tarihinde açıklanacak oranlar dikkate alınarak belirlenecek olup değerlendirme tarihi itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumunca en son 03.12.2015 tarihinde açıklanan TÜFE ve ÜFE endekslerinden yararlanılmıştır. Türkiye İstatistik Kurumunca en son 03.12.2015 tarihinde TÜFE'de (2003=100) 2015 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,10 ve on iki aylık ortalamalara göre %7,61 artış gerçekleştiği, Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2015 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,42 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre % 6,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %5,25 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %5,33 artış gösterdiği açıklanmıştır.

Taşınmazın kira artış oranı 03.12.2015 tarihinde açıklanan verilerden on iki aylık ortalamalar dikkate alınarak % 7,61 (TÜFE)+ % 5,33 (ÜFE)/2 =% 6,47 olarak belirlenmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz mallardan Avrasya Terminal İşletmeleri AŞ'ye şehirlerarası otobüs terminali ve otopark sahası olarak kiralanmış Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 6490 ada 19 parselin 763/800 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının;

2016 yılı aylık kira bedelinin :400.000 TL x 1,0647 = 425.880 TL

2016 yılı yıllık kira bedelinin: 400.000.- TL x 12 ay x 1,0647= 5.110.560 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

➤ Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada, 18 Parsel' de kayıtlı 5.880,084 m<sup>2</sup>' lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 19J1A Pafta 6490 Ada 20 Parsel' de kayıtlı 2.069,36 m<sup>2</sup>' lik alana sahip gayrimenkul üzerinde bulunan akaryakıt istasyonlarının 01.01.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 10.000,00 TL+ KDV üzerinden MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.'ye kiraya verildiği Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş den öğrenilmiştir. Ancak kira sözleşmesinde kira artış oranı belirlenmemiştir.

Kira sözleşmesinde kira artış oranının bulunmaması ve taşınmazın kiracısından gelir belgelerinin temin edilememesi nedeniyle mevcut kira bedeli üzerinden TÜİK tarafından 03.12.2015 tarihinde açıklanan Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) endeksinin on iki aylık ortalamalarına göre belirlenen %5,33 artış oranının uygulanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

2016 yılı aylık kira bedelinin :10.000 TL x 1,0533 = 10.533 TL

2016 yılı yıllık kira bedelinin: 10.000.- TL x 12 ay x 1,0533= 126.396 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

#### 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

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

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otopark binası: 19.200m<sup>2</sup> x 860.-TL/m<sup>2</sup>= **16.512.000-TL**

6490 ada 18 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: 95m<sup>2</sup> x 590.-TL/m<sup>2</sup>= **56.050.-TL**

6490 ada 20 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: 95m<sup>2</sup> x 590.-TL/m<sup>2</sup>= **56.050.-TL**

Olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması

halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. “

c” fıkrasında ise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup 6490 ada 18,20 ve 22 parseller cins tashihli olup 6490 ada 19,21 ve 24 parsel no.lu taşınmazlar arsa vasıflıdır. Değerleme konusu parsellerden 6490 ada 19 numaralı parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Taşınmazın 15/2400 hissesi Muzaffer Cömert:

Mehmet oğlu, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1/25 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değeri **54.915.000 -TL** olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların her iki yöntem ile bulunan sonuçları birbirini desteklemekte olup nihai değer olarak Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin

maliyet yöntemi ile tespit edilen **51.025.000,00-TL** bedelin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

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

### **Yapı Ruhsatı;**

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

### **Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

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

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

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

### **BAYİLİK LİSANSLARI**

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

## YETKİ BELGESİ

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

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

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

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

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

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

## BÖLÜM 6 SONUÇ

### 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 6.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

#### KDV HARİC

51.025.000 -TL

ELLİBİRMİLYONYİRMİBEŞBİN TÜRK LİRASI

#### KDV DAHİL

60.209.500 TL

ALTMİŞMİLYONİKİYÜZDOKUZBİNBEŞYÜZTÜRK LİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

#### Raporu Hazırlayan

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



**ALAN**  
Taşınmaz Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.  
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.  
Tel:0212.2440961 Fax:2440966  
Beyoğlu VD:0212 053 5126  
Tic.Sic.No:897062

#### Raporu Onaylayan

**Aynur BAŞ**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

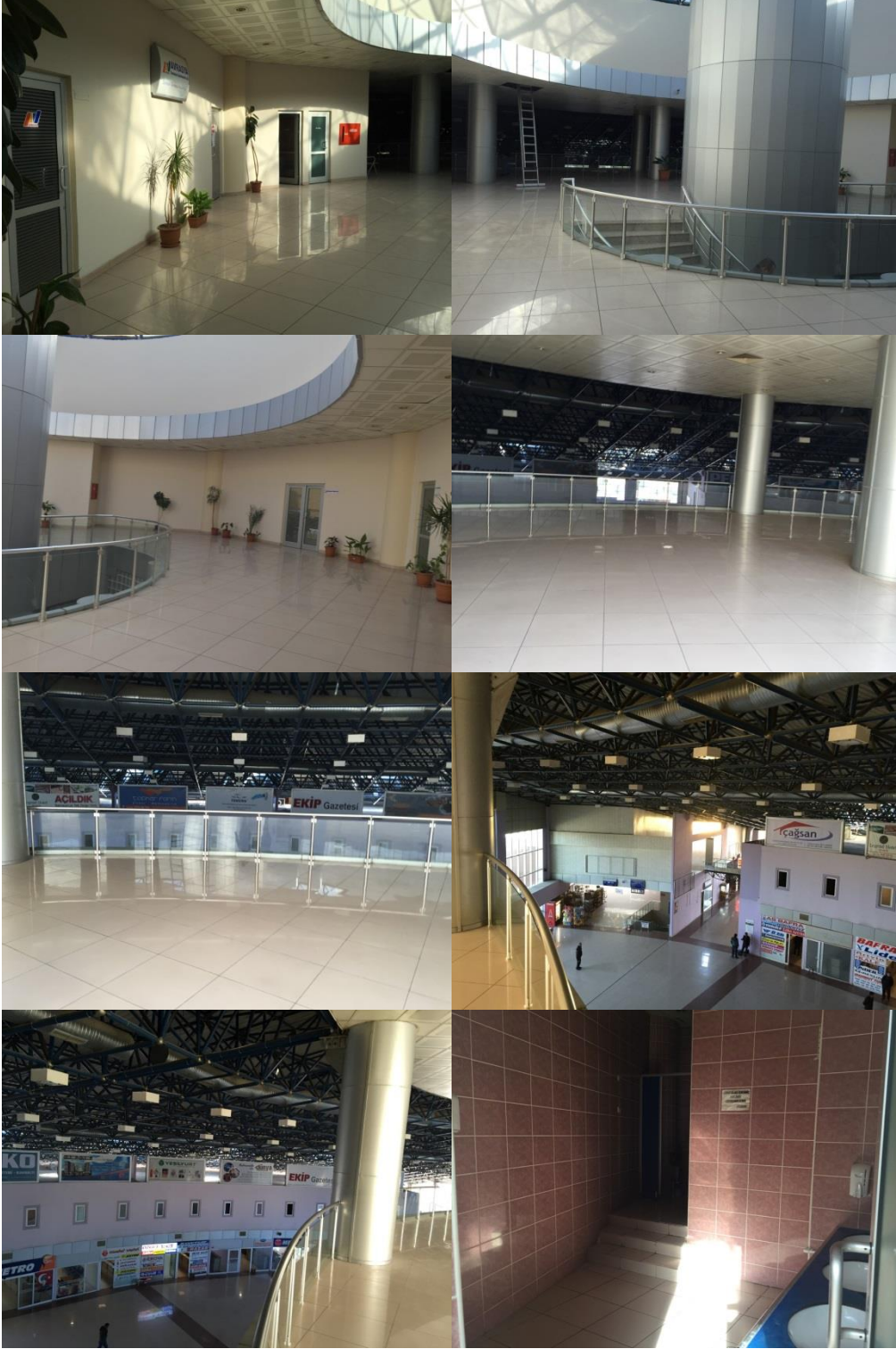
SPK Lisans No: 400727

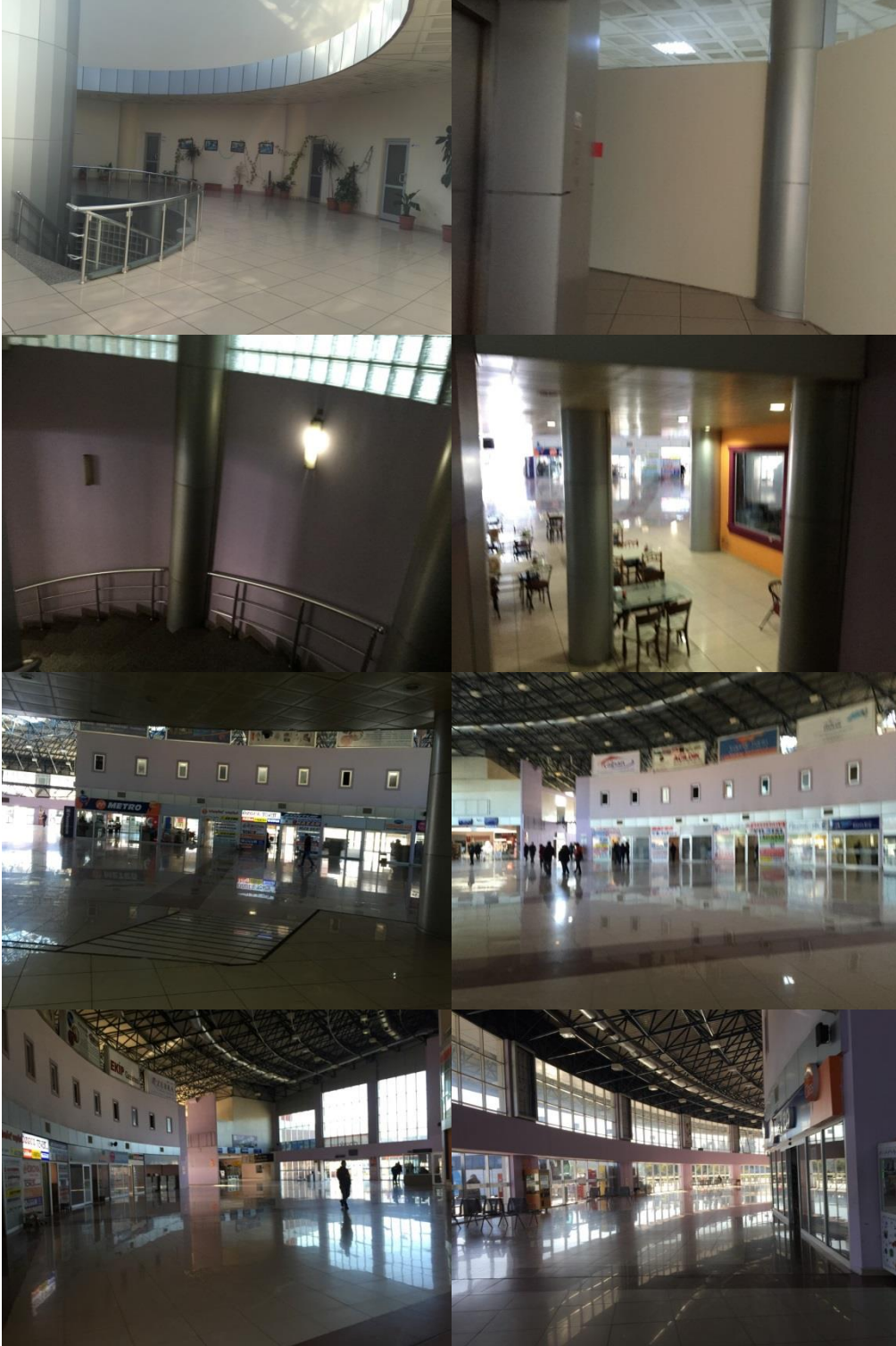




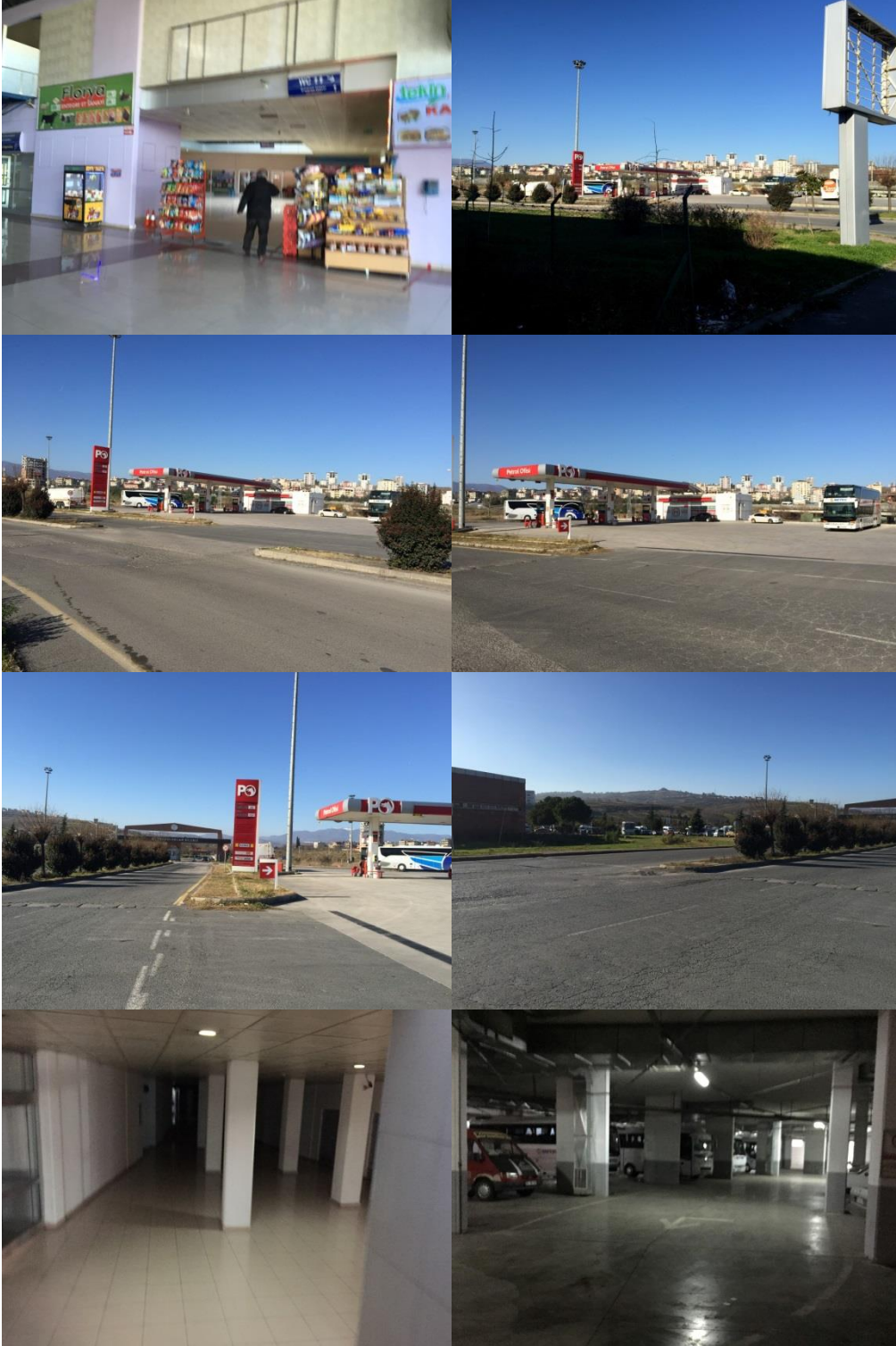
**EK-1 Fotoğraflar:**
















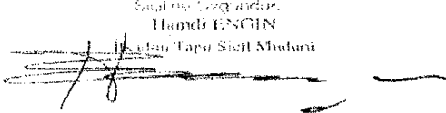


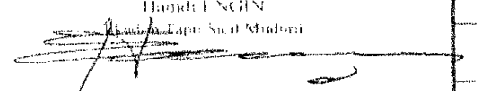






**EK:2 MÜLKİYET BİLGİLERİ**


İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğrafl		
İlçesi	II KADIM	 <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>					
Mahallesi	KIRAN						
İsme							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Palfa No.	Arda No	Parsel No.	Yüzölçümü		
1011,980.00	911A	6490	18		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA						
Sınır	Planlıda Zemin Sistem No : 1992151						
Edinme Sebebi	Tümünü AVRASYA İTİRMİNAL İŞLEMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden satın aldığı cardu 1119 AR. ELİROL DİŞİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHTAR AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Baş. Tar. 26/04/2009) Dış. Tar. 02/02/2011'den						
Yatırımcı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				Tam		
Geldi	Yazma No	Gilt No.	Satış No.	Sıra No	Tarih	Gilt No.	
Gilt No.	2416	19	1871		18/02/2011	Gilt No.	
Satış No.	<p>İzlenim Uygunca, Hamdi ENGİN İstanbul Tapu Sicil Müdürü</p> 					Satış No.	
Yazma No.						Yazma No.	
Tarih						Tarih	

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf						
İlçesi	İLKADIM									
Mahallesi	KIRAN									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	2.666.196,00	Palfa No.	911 A	Ada No.	6490	Parsel No.	19	Yüzölçümü		
								ha	m <sup>2</sup>	dm
									33.194,63 m <sup>2</sup>	
Niteliği	ARSA									
Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No: 5241661									
Edinme Sebebi	76/3890 sayı AVRASYA FERMİSAL İŞLETİMİLLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
Şubesi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					76/3890				
Geldi	Yerleşim No.	Göl No.	Çevre No.	Sıra No.	Tarih	İş No.				
Çöl No.	2456	19	1873		18/02/2011	İşlet No.				
Şirket No.	<p>Satış işlemi yapılmıştır.</p> <p><b>Hamdi ENGİN</b></p> <p>İstanbul Tapu Sicil Müdürü</p> 					Şirket No.				
Çöl No.						Şirket No.				
İşlet No.						İşlet No.				
İşlet No.						İşlet No.				

İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İlçe	İLKADIM						
Mahalle	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Falıtı No	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
282.000,00		011A	6490	20	ha	m <sup>2</sup>	
Mülüğü		ARSA					
Sınırı		Planıdır Zemin Sistem No : 1057538					
İnşaat Sözümleri		Tamamı AVRASYA TİCARET VE İŞLETİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı (koc. AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden, İhtiva hakkı vardır. LEHİFAR, DELEKOL, GÜŞİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHİTAR :AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar.126/93/2009 Bk. Tar.92,07/2008)					
Sahibi		AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Gözetim		Yerleşim No.	Çiftlik No.	İnşaat No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Gözetim No.		2416	10	1825		18/02/2011	Gözetim No.
Gözetim No.		Tarih ve Yerinde, Hamdi N. N. N.					Gözetim No.
Gözetim No.							Gözetim No.
Gözetim No.		Tarih ve Yerinde, Hamdi N. N. N.					Gözetim No.

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçe	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
217.644,00		011A	6490	21	ha	m <sup>2</sup>	dcm <sup>2</sup>
217.644,00						4.385,60 m <sup>2</sup>	
Niteliği	ARSA						
Şartları	Planlıdır Zemin Sistemi No : 1072539						
Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ikinci AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Tabiihi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yatırım No	Çift No.	Selâh-ı İstisna	Sıra No	Tarih	Güven	
Çift No.	2416	19	1876		18/02/2011	Çift No.	
Yatırım No	Sözleşme No: 1072539 Handi ENGİN İlçe Müdürü Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.	
Sıra No						Sıra No.	
Tarih	18/02/2011					Tarih	

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi	İLKADIM										
Mahallesi	KIRAN										
Koyü											
Sokağı											
Mevki		TAPU SENEDİ									
Satış Bedeli							Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
29.968.351,00	111A						6190	22	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
										9.021,85 m <sup>2</sup>	
Niteliği	ŞEHİRCİLİK ARASI OTOBÜS TERMINALI										
Sınırı	Planındaır Zemin Sistem No: 172549										
Edinme Söbebi	Taraftarı AVRASYA TERMINAL İŞLEMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden										
Şahı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
Çeldiği	Yerleşim No	Çift No.	Sahife No	Şah No.	Tarih	Çift No					
Çift No	2446	19	1877		18/02/2011	Çift No					
Şahife No	Sicil No: Uyğurdur Hamdi ENGİN Başkan Tapu Sicil Müdürü					Sahife No					
Şah No						Şah No					
Tarih	18/02/2011					Tarih					

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	ILKADIM	 <b>TAPU SENEDİ</b>				
Mahallesi	KIRAN					
Kayı						
Sokakı						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım Alanı		
283.001,00	0911A	6490	24	ha	m <sup>2</sup>	cm <sup>2</sup>
					5 2 13,78 m <sup>2</sup>	
Miteliği	ARSA					
Sınırı	Planladadır					
	Zemin Sistem No : 26-83863					
Ertinme Şebubü	Tamamı AVPASYA TERMINAL İŞİ HİTMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayırlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satır işleminden.					
Ehberi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Gedoni	Yatırım No.	Çift No.	Günlük No.	Sıra No.	Tarih	Gibi
Çift No.	2446	25	2475		18/02/2011	Çift No.
Günlük No.	Sözleşme Hükmüdedir. Hanedü ENGİN					Sıra No.
Sıra No.	İstanbul Tapu Sicil Mühürü					Sıra No.
Tarih	18/02/2011					front



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var )						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 699213			
Zemin No	: 1992151	Yatılışın	: 5.881,84 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Niteliği	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU			
Kurum Adı	: İKADIM TİM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevki	:					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1873					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
135782602	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	5.880,84	Satış - 16/02/2011 - 2446-	- - -
SBI	Açıklama	Muht / Lehdar	Tarih - Yevsiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İmtih	13 yıl mülkiyetle ilgili hükümler vardır.	OMV PETROL OFİSİ A.Ş.	31/03/2009 - 7721	- - -		

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

Rapor No: 040781  
T.C. İYİDİZ  
İLKADIM KAYIT VE KAYIT  
TAPU MÜHÜRÜ  
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54

1

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

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

Rapor No: 040781  
T.C. İYİDİZ  
İLKADIM KAYIT VE KAYIT  
TAPU MÜHÜRÜ  
SARİ SARI  
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 09.12.2015 16:54

1



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

Rapor Tarihi / Saati : 30.12.2015 / 11:08 1

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/19			
Zemin No	: 1972538	Yüzölçüm	: 2.069,36 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Taş. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU			
Kurum Adı	: İlkadim TM					
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1874					
Kayıt Durum	: Aktif					
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.
12192993	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	2.069,36	Satış - 18/02/2011 - 2446	-
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yev.		
1	İnfaak İnfale hakis vardır.(15 yıl)	OMV PETROL ÇİFTİ A.Ş.	31/09/2009 - 7721	-		

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

Rapor No: 640781  
A.Ş. VİLLİZ  
Kamulaştırma  
04.12.2015  
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI  
İLKADIM KAYIT VE İZLENİM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
Tapu Müdürlüğü Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 30.12.2015 16:54 1





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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebetsi - Tarih - Yev.	Terkin Sebetsi - Tarih - Yev.
126786964	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.385,00	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

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

Raporlayan: tk40781  
ALİ YILDIR  
Kadim Kaymaklıoğlu  
İKADIM KAYMAKLI  
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati: 08.12.2015 16:54

1

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebetsi - Tarih - Yev.	Terkin Sebetsi - Tarih - Yev.
126786963	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	9.021,85	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

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

Raporlayan: tk40781  
ALİ YILDIR  
Kadim Kaymaklıoğlu  
İKADIM KAYMAKLI  
Tapu Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati: 08.12.2015 16:54

1



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Rapor Numarı: 040781  
AE YILDIR  
Kadın Uzman  
T.C. MİLLÎ VE  
MÂLÎ BAKANLIĞI  
İLKADİM GAYRİMENKUL  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tic. Sic. No: 270100/00001



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:3 İMAR DURUM YAZISI



T.C.  
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 36173590- 4071  
Konu : İmar durumu

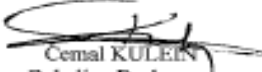
10/12/2015

Sayın : AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İlgi: 04/12/2015 tarihli dilekçeniz

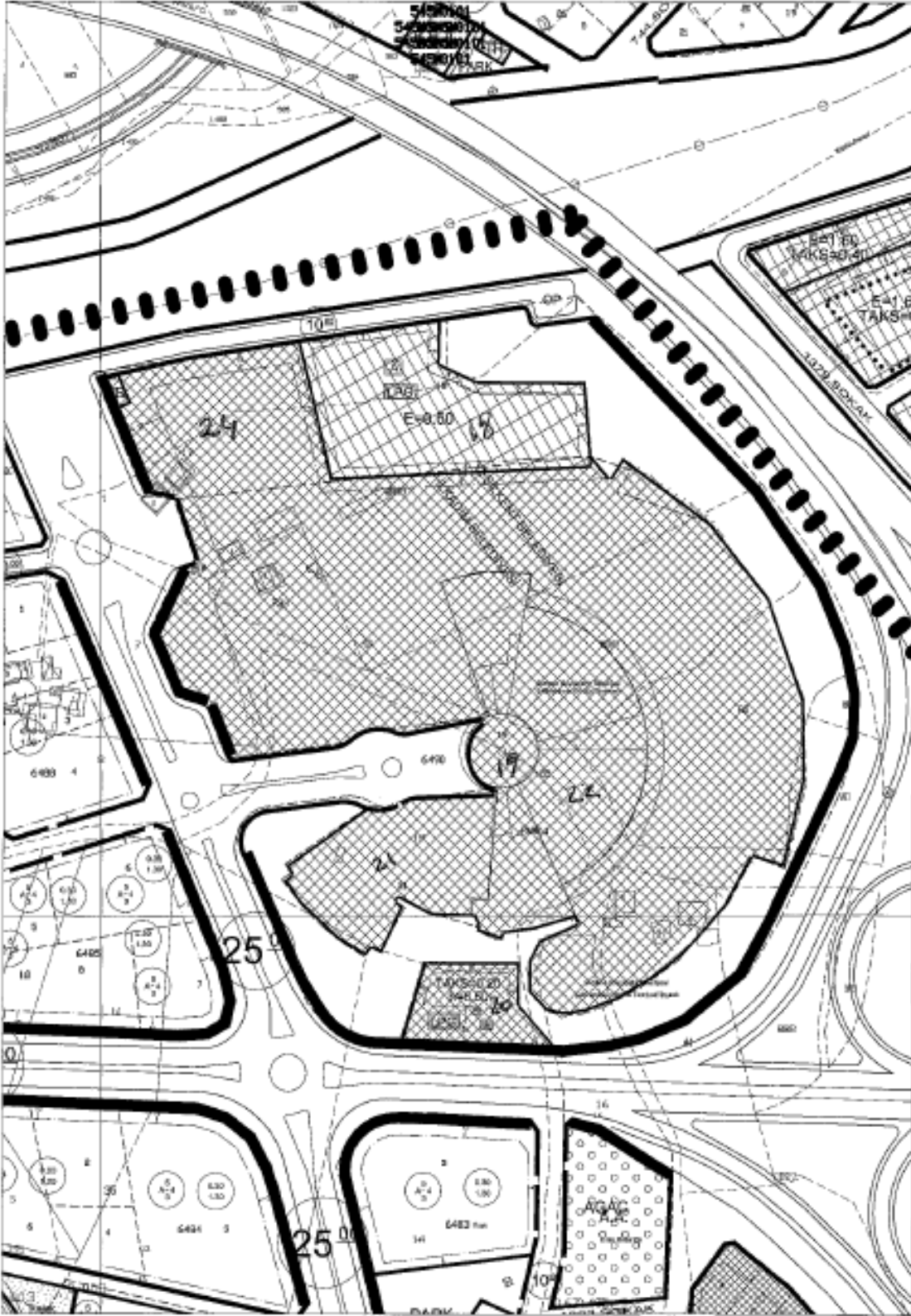
Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mah. tapınun; 6490 ada 19,21,22,24 nolu parseller,,  
1/1000 Uygulamalı İmar planında ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALİ ,18 ve 20 nolu  
parseller ise AKARYAKIT (LPG) alanına isabet etmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

  
Cemal KULELİN  
Belediye Başkanı  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bahçelievler Mah. Şehit Mehmet Sandıkçı Sok.No:1 55070 SAMSUN  
Telefon: (0362) 4441919 Fax:(0362)2311701  
Elektronik Adı: www.ilkadim.bel.tr

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat  
Har.Tek: M. ÖZTÜRK ( Dahili : 305 )



**EK:4 KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI ve ÇAP ÖRNEĞİ**



T.C  
SAMSUN VALİLİĞİ  
Kadastro Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro  
Müdürlüğü


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

10.12.2015

AVRASYA GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.NE

İlgi : 04.12.2015 tarihli yazınız.

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

 e-İmzalıdır

Uğur Şükri ÖNDER  
Kadastro Müdürü V.

Ek : 1 Adet plan örneği

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun Gereğince  
E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.

8. 10.12.2015

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : 0W206F30Y0ACRKL8R50E Evrak Takip Adresi: <http://tcgidegitim.muh.gov.tr>  
Liman Mahallesi Gezi Caddesi No: İlkadım/SAMSUN  
Tel: 0362 280 15 39 Faks: 0362 4452290  
[www.samsunkadastro.gov.tr](http://www.samsunkadastro.gov.tr)

Bilgi için:Hikmet SEVİM  
Kadastro Teknisyeni



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

177 1096

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

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

Tarih	10.12.2015
No	822

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## EK:5 EMLAK VERGİ BEYANNAMELERİ

İlgili Makama

### EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (BİNA)

İlkadım Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA SAMSUN-İLKADIM İL-İLÇE	YILI : .....	Beşya No : 0			
	Bildirim Veriliş Nedeni : .....	İk. Birleşim <input type="checkbox"/> Değişiklik <input type="checkbox"/>			
<b>MÜKELLEFİN</b>	1 Vergi Kimlik No (T.C.Vatandaşlar dışı gerçek kişilerde T.C.Kimlik numarası kullanılabilir.)	2 Telefon No (Alan Kodu)	532	5769821	
	3 Sicil No 64525	4 Faks No (Alan Kodu) (Faksl)			
	5 Şeyah (Unvan) Adı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
	6 Adres Mahalle C/ULSU	Kapı No	0	İhtis.No	
	7 Bçe Adı E Adı	Posta Kodu			
	8 E-Posta Adresi murat.tuncer@avrasyapyo.com.tr				

#### BİNA BİLDİRİMİ

BINAYA AİT BİLGİLER		1.Bina (3)	2.Bina (2)	3.Bina (1)
BİNA BİLGİLERİ	1 Bulunduğu Köy veya Mahallenin Adı	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN
	2 Cadda Bölge (Doğar tarifi bilgisi ile Bölgenin adı)	VATAN Cad.	VATAN Cad.	VATAN Cad.
	3 Kapı ve Daire No (Ticari Kayıtları)	OTO GAR BİNASI	AKARYAKIT SERVİS STASYONU	AKARYAKIT SERVİS STASYONU
	4 Parça Ada/Parsel Ticari Sicil No Çiftlik No	19/21A 6490 / 32 19 / 1877	19/21A 6490 / 30 19 / 1875	19/21A 6490 / 18 19 / 1873
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5 Bina Alanının Alanı (M <sup>2</sup> )	9921.85	2062.15	5880.84
	6 Binaya Ait Alan Payının Oranı ve Mevzuatı	1 / 1 / 6021.85	1 / 1 / 2069.36	1 / 1 / 6880.84
	7 İnşaat Türü (Çelik, Betonarme, Kargas, Yığma, Y.Yığma, Ahşap, Tağdiver, Gecekondu, Beşit)	Çelik Kargas	Çelik Kargas	Çelik Kargas
	8 İnşaatın Sınıfı (Lüks, 1, 2, 3. Sınıf, Beşit)	1.Sınıf	1.Sınıf	1.Sınıf
	9 Kullanış Şekli (Meydan/Çevre/Depo vs.)	Ticaret/hane/özeri Binaları	Ticaret/hane/özeri Binaları	Ticaret/hane/özeri Binaları
	10 İnşaatın Bitim Tarihi	31-01-2008	09-07-2009	29-07-2009
	11 İşletme Tarihi	28-04-2011	28-04-2011	28-04-2011
	12 Kurul & Varsa Restorasyon Tarihi			
	13 Varsa Mülkiyetin Bağlama Yılı ve Süresi	2011 / 2011	2011 / 2011	2011 / 2009
	14 İndirimi Vergi Uygulanması			
15 Bina Hisse/İskele Hisse Oranı	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	1 / 1 / 1	
16 Binanın Değerin Dışında Yüzölçümü (M <sup>2</sup> ) (Hisse/İskele Hisse İle İlgili Edilen Yüzölçümü)	9021	76	570	
17 Kolonlar Çıplak Olmadığı	Evet	Evet	Evet	
18 Asansör Çıplak Olmadığı	Evet	Evet	Evet	
Yıllar itibarıyla Esas/Vergi Değeri (TL)	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 2015 12.753.911,00 12.821.066,00 2014 12.140.801,00 12.140.801,00 2013 13.820.000,00 11.383.840,00 2012 13.843.000,00 10.375.604,00 2011 12.868.351,00 9.712.960,00	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 2015 173.495,00 157.735,00 2014 185.155,00 165.155,00 2013 221.000,00 158.457,00 2012 205.000,00 205.940,00 2011 185.955,00 185.955,00	Yıl Esas Değeri Vergi Değeri 2015 101.008.254,00 954.870,00 2014 958.785,00 908.795,00 2013 1.072.000,00 908.107,00 2012 994.000,00 994.493,00 2011 801.839,00 801.839,00	

ASLI GİÇİR

Tarih ve saat

10-12-2015 10:00

Soner BAS  
Müdür Yardımcısı





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İlgili Makama

**EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ  
(ARSA)**

<b>İl/İlçe</b> İstanbul Belediyesi BELEDİYE BAŞKANLIĞINA SAMSUN-İLKADIM	<b>YERİ</b> : .....	<b>Doğru No</b> : 0
<b>Bildirim Veriliş Yeri</b> : .....	<b>İlk Keşif</b> <input type="checkbox"/>	<b>Değerleme</b> <input type="checkbox"/>
<b>1 Vergi Kimlik No</b> : .....	<b>2 Telefon No</b> : 532 5769821	
<small>(T.C.Venkateş ulca yarıklı Mülkiyet T.C.Sabit mülkiyet yarıklı)</small>	<small>(Alan Kodu) (Telefon)</small>	
<b>3 Şifre No</b> : 84525	<b>4 Faks No</b> : .....	
<small>(Alan Kodu) (Faks)</small>		
<b>5 Soyadı (Ünvan)</b> : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
<b>6 Adı</b> : .....		
<b>7 Adres - Mahalle</b> : .....	<b>8 Kağıt No</b> : 0 <b>9 Bulvarı</b> : .....	
<b>10 Dış Adı</b> : .....	<b>11 İl Adı</b> : .....	
<b>12 E-Posta Adresi</b> : burat.tuncer@avrasyapyc.com.tr	<b>13 Posta Kodu</b> : .....	

ARSAYA AİT BİLGİLER		1.Arsa (3)	2.Arsa (2)	3.Arsa (1)					
ADRES BİLGİLERİ	1 Bulvarı/Köy veya Mahallenin Adı	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN	YKENT-KIRAN					
	2 Cadde Sokak (Değer takli) Bölgenin adı	VATAN Cad.	VATAN Cad.	VATAN Cad.					
	3 Pafta	19J1A	19J1A	19J1A					
YERİ	4 Ada/Parcel	6490 / 24	6490 / 21	6490 / 19					
	5 CM/Şehit No	26 / 2475	0 / 0	0 / 0					
VERGİLENDİRME İLİŞKİN BİLGİLER	6 Arsaın (Parcel) Yıcağı (M2)	6233	4385.6	33194.63					
	7 Arsa Hisse İse Nispeti	1 / 1 : 6233	1 / 1 : 4385.6	763 / 930 - 31669.3784					
	8 Hisseye İsalet eden Yıcağı (M2)	5.233,0000	4.385,0000	31.059,3784					
	9 İktisap Tarihi	28-04-2011	28-04-2011	28-04-2011					
	10 Miras Kurallık Başlangıç Tarihi								
	11 Miras Müafiyetin Başlangıç Yılı ve Süresi	2011 / 2011	2011 / 2011	2011 / 2011					
Yıllar İlaıyla Esas/Vergi Değerleri K TL.	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri	Yıl	Esas Değeri	Vergi Değeri
	2015	194.918,00	154.844,00	2015	138.212,00	138.234,00	2015	987.745,00	987.804,00
	2014	193.960,00	155.990,00	2014	131.588,00	131.988,00	2014	948.781,00	948.781,00
	2013	337.000,00	151.438,00	2013	282.000,00	135.295,00	2013	3.189.000,00	876.882,00
	2012	312.000,00	148.768,00	2012	282.000,00	125.616,00	2012	2.939.000,00	906.591,00
2011	283.601,20	135.849,00	2011	237.644,00	113.802,00	2011	2.695.198,00	821.877,00	

ABLİ GIBER  
Tarih ve  
10-12-2015  
  
Sener BAŞ  
Mali Hizmetler Müdürü  
Şirket Müdürü Yrd.



## EK:6 DİĞER BELGELER

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

Yol Tanıfı

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



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

Yol Tanıfı

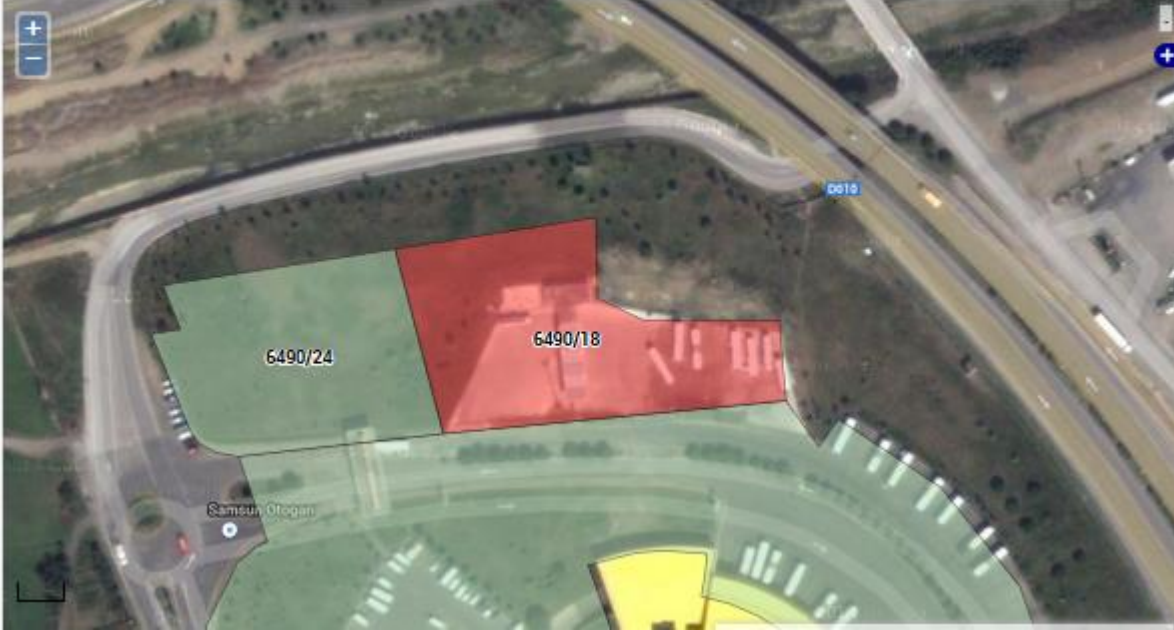
[Komşu Parselleri Göster](#) | [Yazdır](#)



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kıran	6490	18	5.880,84 m <sup>2</sup>	Akaryolot servis istasyonu	-	1931A

Yol Tanfı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : 0003 0006

1. Belgeyi veren kurum <b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>		2. Belgenin verilmiş amacı Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/>		4. Belgenin onay tarihi <b>15.11.2006</b>		5. Belge no. <b>03</b>															
İlçe : <b>SAMSUN</b>		3. Belgeye esas ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> ilave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Pafta no <b>19J1A</b>		7. Ada no <b>6490</b>															
Bucak : <b>YEŞİLKENT</b>		9. İmar planı onay tarihi <b>06.06.2002</b>		10. Parselzasyon planı onay tarihi <b>11.12.2003</b>		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m <sup>2</sup> ) <b>OTOGAR-9021.85</b>															
Köy : <b>KIRAN</b>		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu hucul belgesi veren kurum <b>1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.</b>															
Belediye : <b>YEŞİLKENT</b>		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no <b>01.11.2005-12</b>		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi															
Mahalle : <b>KIRAN</b>		20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Ruhsat takip no. <b>0012 005</b>																	
Muhtarlık :		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN															
22. Adı soyadı ünvanı <b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>		27. Adı soyadı, ünvanı <b>BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı															
<input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu						38. Oda sicil no.															
23. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>GAZİLER</b>		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu v. Dairesi <b>GAZİLER</b>		31. Vergi dairesi sicil no <b>7420036297</b>															
24. Vergi dairesi sicil no. <b>7420036297</b>		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no		34. Müteahhitlik karnesi no															
25. Adres : <b>NECİPBAY CAD. SAMSUN</b>		26. İmza		35. Adres <b>NECİPBAY CAD. SAMSUN</b>		36. İmza															
39. Büro tescil no		40. Oda belge no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no															
43. Adres		44. İmza		45. Yapının Üntelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı															
47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		48. Benzer yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )															
<b>13212</b>		<b>1</b>		<b>1</b>		<b>9021.85</b>															
51. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )															
<b>9021.85</b>		<b>202</b>		<b>202</b>		<b>19.200</b>															
55. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		56. Yapının yol kotu alt kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı															
<b>19.200</b>		<b>1</b>		<b>3</b>		<b>4</b>															
59. İlave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği		62. Yapının sınıfı															
<b>0</b>		<b>13.95</b>		<b>0</b>		<b>4</b>															
63. Yapının grubu		64. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		66. Yapının arsa değeri (YTL)															
<b>B</b>		<b>475</b>		<b>9120000</b>		<b>3.157.647</b>															
67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)		68. Toplam		69. Toplam		70. Toplam															
<b>12277647</b>		<b>202</b>		<b>19.200</b>		<b>475</b>															
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																					
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME													
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma <b>71. SICAK SU</b> <input type="checkbox"/> Termostat <input type="checkbox"/> Şofben		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Fünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <b>75. DÖŞEME</b> <input type="checkbox"/> Plak Kirş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap													
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME													
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Mülsterrek		<input type="checkbox"/> Otogaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Fünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik													
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																					
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																	
76. Tarih ve numarası		77. Ünitenin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı		2 odalı		3 odalı		4 odalı		5 odalı		6 odalı		7 odalı		TOPLAM	
				78. Daire sayısı																	
				79. Parke olan daire sayısı																	
				80. Bir dairenin yüzölçümü																	



16 İSTASYON

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

Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
İstanbul Otobüs İşl. A.Ş. 22566		PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566		47. Adı soyadı, ünvanı: / /	
37. Oda sicil no: 0		38. Oda sicil durum belge no: 0		48. T.C. kimlik no: / /	
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ		40. Vergi kimlik no: 57919392566		49. Oda sicil durum belge no: / /	
41. Sigorta sicil no: 0		42. Sözcüye tarihi: 28.04.2008	43. Sözcüye no: 02	44. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0	50. Sigorta sicil no: / /
45. Sicile esas adres: BÜYÜKDERE CAD. NO:37 B BLOK 34398 AYAZAĞA ŞİŞLİ İSTANBUL		46. İmza: / /		53. Adres: / /	
35. İmza: / /		44. Sözcüye tarihi: / /		52. Sözcüye no: / /	
54. İmza: / /		51. Sözcüye tarihi: / /		52. Sözcüye no: / /	

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

Teknik Özellikler		99. Ortak Kullanım Alanları		91. Yapının Taşınır Sistemleri											
1. Asansör <input type="checkbox"/>	2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/>	3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/>	4. Soba <input type="checkbox"/>	1. Asansör <input type="checkbox"/>	2. Binek kulübüsü <input type="checkbox"/>	3. Doğalgaz <input type="checkbox"/>	4. Elektrik <input type="checkbox"/>	5. Haberleşme <input type="checkbox"/>	6. Pissu <input type="checkbox"/>	7. Temiz su <input type="checkbox"/>	8. Hidrofor <input type="checkbox"/>	9. Jeneratör <input type="checkbox"/>	10. Paratoner <input type="checkbox"/>	11. Yangın tekiatli <input type="checkbox"/>	12. / /
1. Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	2. Ahşap <input type="checkbox"/>	3. Çelik <input type="checkbox"/>	4. Prefabrik <input type="checkbox"/>	5. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/>	1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/>	1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	5. Kırma <input type="checkbox"/>	1. Plak Kır <input type="checkbox"/>	2. Mezar Döşeme <input type="checkbox"/>	3. Aamden <input type="checkbox"/>	4. Ahşap <input type="checkbox"/>	5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/>	6. / /	

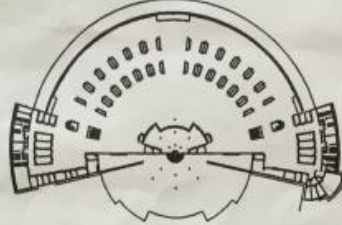
Binanın Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler							
95. Belge no: / /	96. Blok no: / /	97. Bağımsız bölüm no: / /	98. Konutun taban dahil ota sayısı: / /	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı: / /	100. Parka olan daire sayısı: / /	101. Bir dairenin yüzölçümü: / /									







YAPILAN İZİN BELGESİ		505731	
1. Bölge no: 03		10. Başlangıç tarihi: 28.07.2023	
2. Bölge adı: KADIKÖY		11. Başlangıç tarihi: 03	
3. Başlangıç tarihi: 03		12. Başlangıç tarihi: 03	
4. Başlangıç tarihi: 03		13. Başlangıç tarihi: 03	
5. Başlangıç tarihi: 03		14. Başlangıç tarihi: 03	
6. Başlangıç tarihi: 03		15. Başlangıç tarihi: 03	
7. Başlangıç tarihi: 03		16. Başlangıç tarihi: 03	
8. Başlangıç tarihi: 03		17. Başlangıç tarihi: 03	
9. Başlangıç tarihi: 03		18. Başlangıç tarihi: 03	
10. Başlangıç tarihi: 03		19. Başlangıç tarihi: 03	
11. Başlangıç tarihi: 03		20. Başlangıç tarihi: 03	
12. Başlangıç tarihi: 03		21. Başlangıç tarihi: 03	
13. Başlangıç tarihi: 03		22. Başlangıç tarihi: 03	
14. Başlangıç tarihi: 03		23. Başlangıç tarihi: 03	
15. Başlangıç tarihi: 03		24. Başlangıç tarihi: 03	
16. Başlangıç tarihi: 03		25. Başlangıç tarihi: 03	
17. Başlangıç tarihi: 03		26. Başlangıç tarihi: 03	
18. Başlangıç tarihi: 03		27. Başlangıç tarihi: 03	
19. Başlangıç tarihi: 03		28. Başlangıç tarihi: 03	
20. Başlangıç tarihi: 03		29. Başlangıç tarihi: 03	
21. Başlangıç tarihi: 03		30. Başlangıç tarihi: 03	
22. Başlangıç tarihi: 03		31. Başlangıç tarihi: 03	
23. Başlangıç tarihi: 03		32. Başlangıç tarihi: 03	
24. Başlangıç tarihi: 03		33. Başlangıç tarihi: 03	
25. Başlangıç tarihi: 03		34. Başlangıç tarihi: 03	
26. Başlangıç tarihi: 03		35. Başlangıç tarihi: 03	
27. Başlangıç tarihi: 03		36. Başlangıç tarihi: 03	
28. Başlangıç tarihi: 03		37. Başlangıç tarihi: 03	
29. Başlangıç tarihi: 03		38. Başlangıç tarihi: 03	
30. Başlangıç tarihi: 03		39. Başlangıç tarihi: 03	
31. Başlangıç tarihi: 03		40. Başlangıç tarihi: 03	
32. Başlangıç tarihi: 03		41. Başlangıç tarihi: 03	
33. Başlangıç tarihi: 03		42. Başlangıç tarihi: 03	
34. Başlangıç tarihi: 03		43. Başlangıç tarihi: 03	
35. Başlangıç tarihi: 03		44. Başlangıç tarihi: 03	
36. Başlangıç tarihi: 03		45. Başlangıç tarihi: 03	
37. Başlangıç tarihi: 03		46. Başlangıç tarihi: 03	
38. Başlangıç tarihi: 03		47. Başlangıç tarihi: 03	
39. Başlangıç tarihi: 03		48. Başlangıç tarihi: 03	
40. Başlangıç tarihi: 03		49. Başlangıç tarihi: 03	
41. Başlangıç tarihi: 03		50. Başlangıç tarihi: 03	
42. Başlangıç tarihi: 03		51. Başlangıç tarihi: 03	
43. Başlangıç tarihi: 03		52. Başlangıç tarihi: 03	
44. Başlangıç tarihi: 03		53. Başlangıç tarihi: 03	
45. Başlangıç tarihi: 03		54. Başlangıç tarihi: 03	
46. Başlangıç tarihi: 03		55. Başlangıç tarihi: 03	
47. Başlangıç tarihi: 03		56. Başlangıç tarihi: 03	
48. Başlangıç tarihi: 03		57. Başlangıç tarihi: 03	
49. Başlangıç tarihi: 03		58. Başlangıç tarihi: 03	
50. Başlangıç tarihi: 03		59. Başlangıç tarihi: 03	
51. Başlangıç tarihi: 03		60. Başlangıç tarihi: 03	
52. Başlangıç tarihi: 03		61. Başlangıç tarihi: 03	
53. Başlangıç tarihi: 03		62. Başlangıç tarihi: 03	
54. Başlangıç tarihi: 03		63. Başlangıç tarihi: 03	
55. Başlangıç tarihi: 03		64. Başlangıç tarihi: 03	
56. Başlangıç tarihi: 03		65. Başlangıç tarihi: 03	
57. Başlangıç tarihi: 03		66. Başlangıç tarihi: 03	
58. Başlangıç tarihi: 03		67. Başlangıç tarihi: 03	
59. Başlangıç tarihi: 03		68. Başlangıç tarihi: 03	
60. Başlangıç tarihi: 03		69. Başlangıç tarihi: 03	
61. Başlangıç tarihi: 03		70. Başlangıç tarihi: 03	
62. Başlangıç tarihi: 03		71. Başlangıç tarihi: 03	
63. Başlangıç tarihi: 03		72. Başlangıç tarihi: 03	
64. Başlangıç tarihi: 03		73. Başlangıç tarihi: 03	
65. Başlangıç tarihi: 03		74. Başlangıç tarihi: 03	
66. Başlangıç tarihi: 03		75. Başlangıç tarihi: 03	
67. Başlangıç tarihi: 03		76. Başlangıç tarihi: 03	
68. Başlangıç tarihi: 03		77. Başlangıç tarihi: 03	
69. Başlangıç tarihi: 03		78. Başlangıç tarihi: 03	
70. Başlangıç tarihi: 03		79. Başlangıç tarihi: 03	
71. Başlangıç tarihi: 03		80. Başlangıç tarihi: 03	
72. Başlangıç tarihi: 03		81. Başlangıç tarihi: 03	
73. Başlangıç tarihi: 03		82. Başlangıç tarihi: 03	
74. Başlangıç tarihi: 03		83. Başlangıç tarihi: 03	
75. Başlangıç tarihi: 03		84. Başlangıç tarihi: 03	
76. Başlangıç tarihi: 03		85. Başlangıç tarihi: 03	
77. Başlangıç tarihi: 03		86. Başlangıç tarihi: 03	
78. Başlangıç tarihi: 03		87. Başlangıç tarihi: 03	
79. Başlangıç tarihi: 03		88. Başlangıç tarihi: 03	
80. Başlangıç tarihi: 03		89. Başlangıç tarihi: 03	
81. Başlangıç tarihi: 03		90. Başlangıç tarihi: 03	
82. Başlangıç tarihi: 03		91. Başlangıç tarihi: 03	
83. Başlangıç tarihi: 03		92. Başlangıç tarihi: 03	
84. Başlangıç tarihi: 03		93. Başlangıç tarihi: 03	
85. Başlangıç tarihi: 03		94. Başlangıç tarihi: 03	
86. Başlangıç tarihi: 03		95. Başlangıç tarihi: 03	
87. Başlangıç tarihi: 03		96. Başlangıç tarihi: 03	
88. Başlangıç tarihi: 03		97. Başlangıç tarihi: 03	
89. Başlangıç tarihi: 03		98. Başlangıç tarihi: 03	
90. Başlangıç tarihi: 03		99. Başlangıç tarihi: 03	
91. Başlangıç tarihi: 03		100. Başlangıç tarihi: 03	

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



Kıran mah.  
Ada: 6490  
Parsel: 22

ŞEHİRCİLİK İZİNLERİ OTOBÜS TERMINALİ  
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

CETVEL II

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



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

549.26

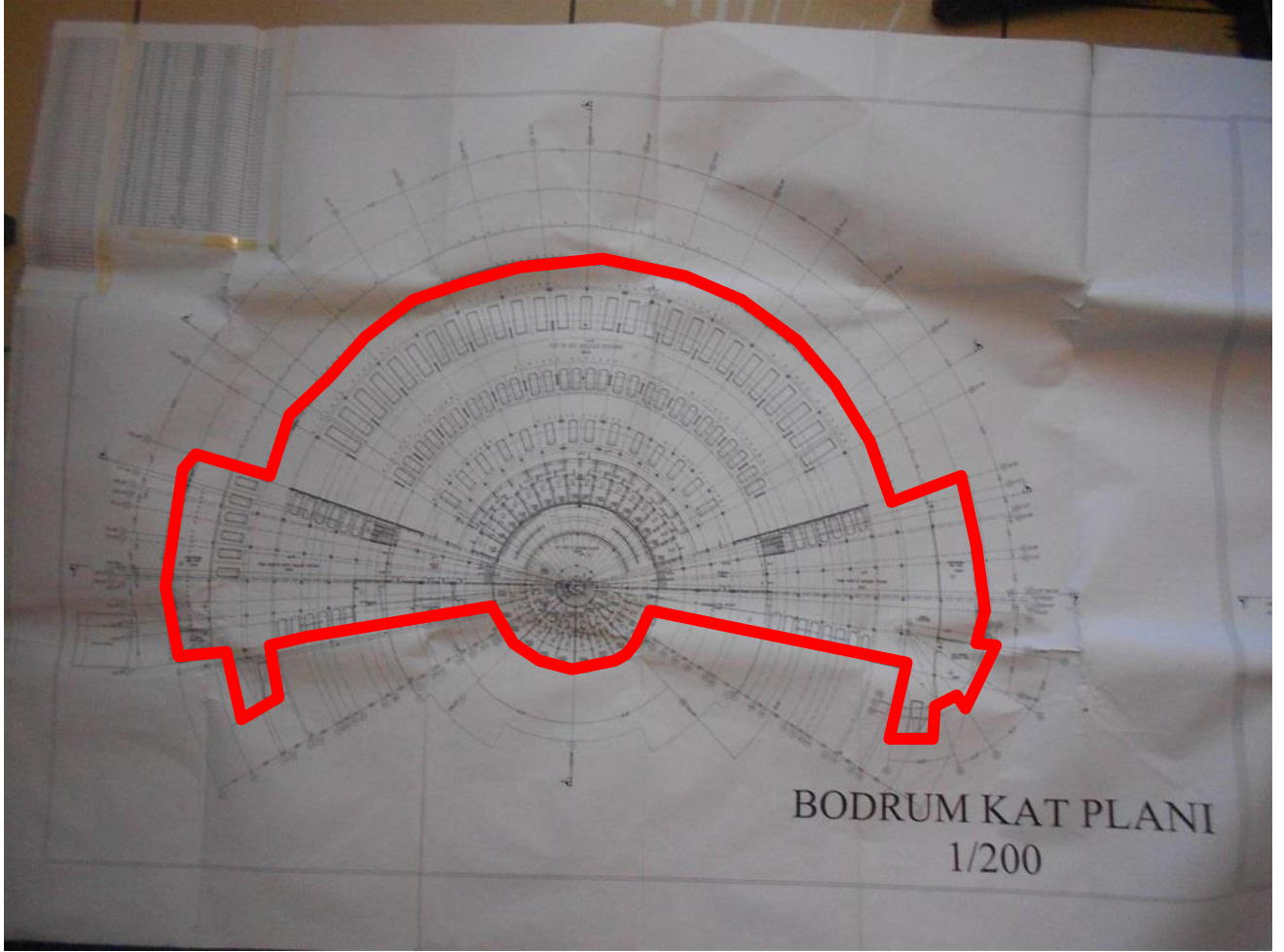
1186.99

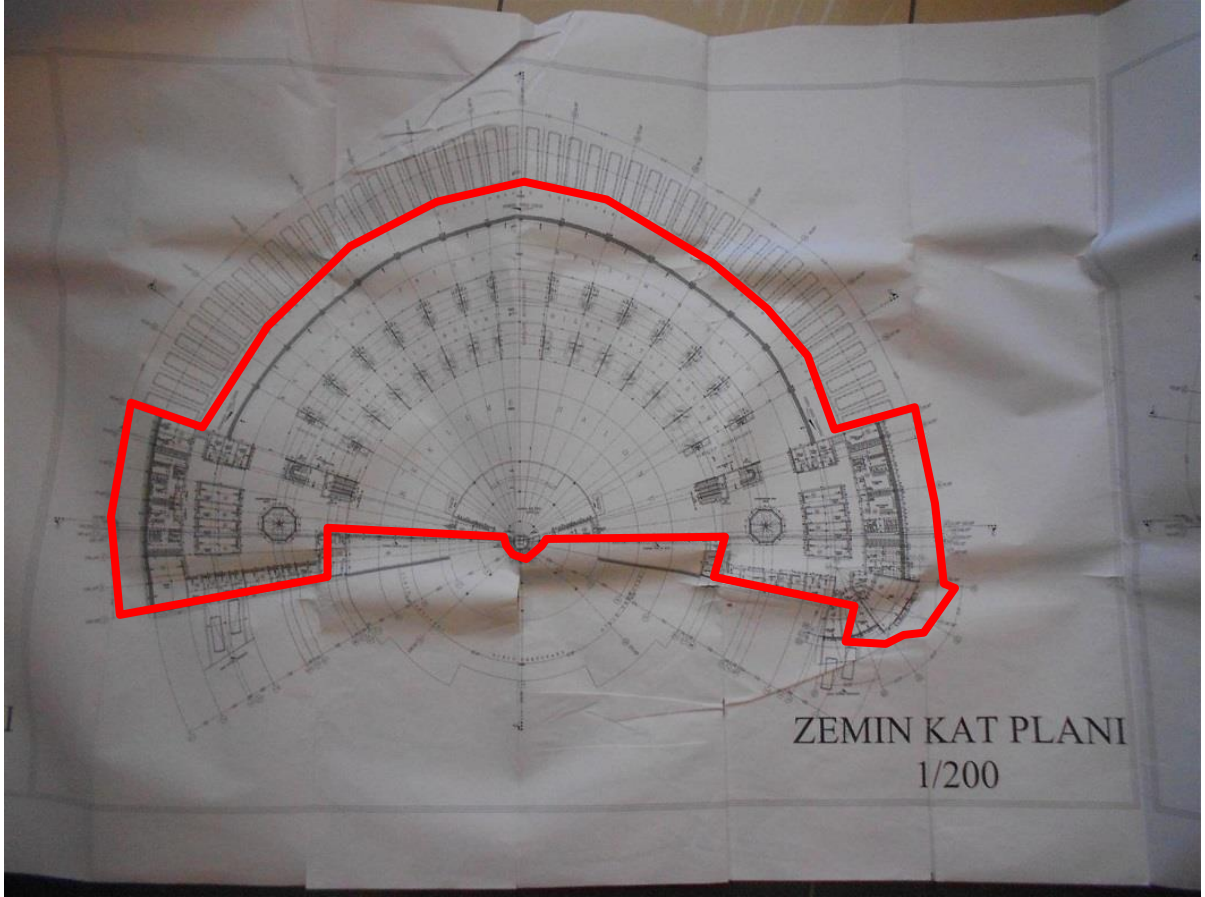


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

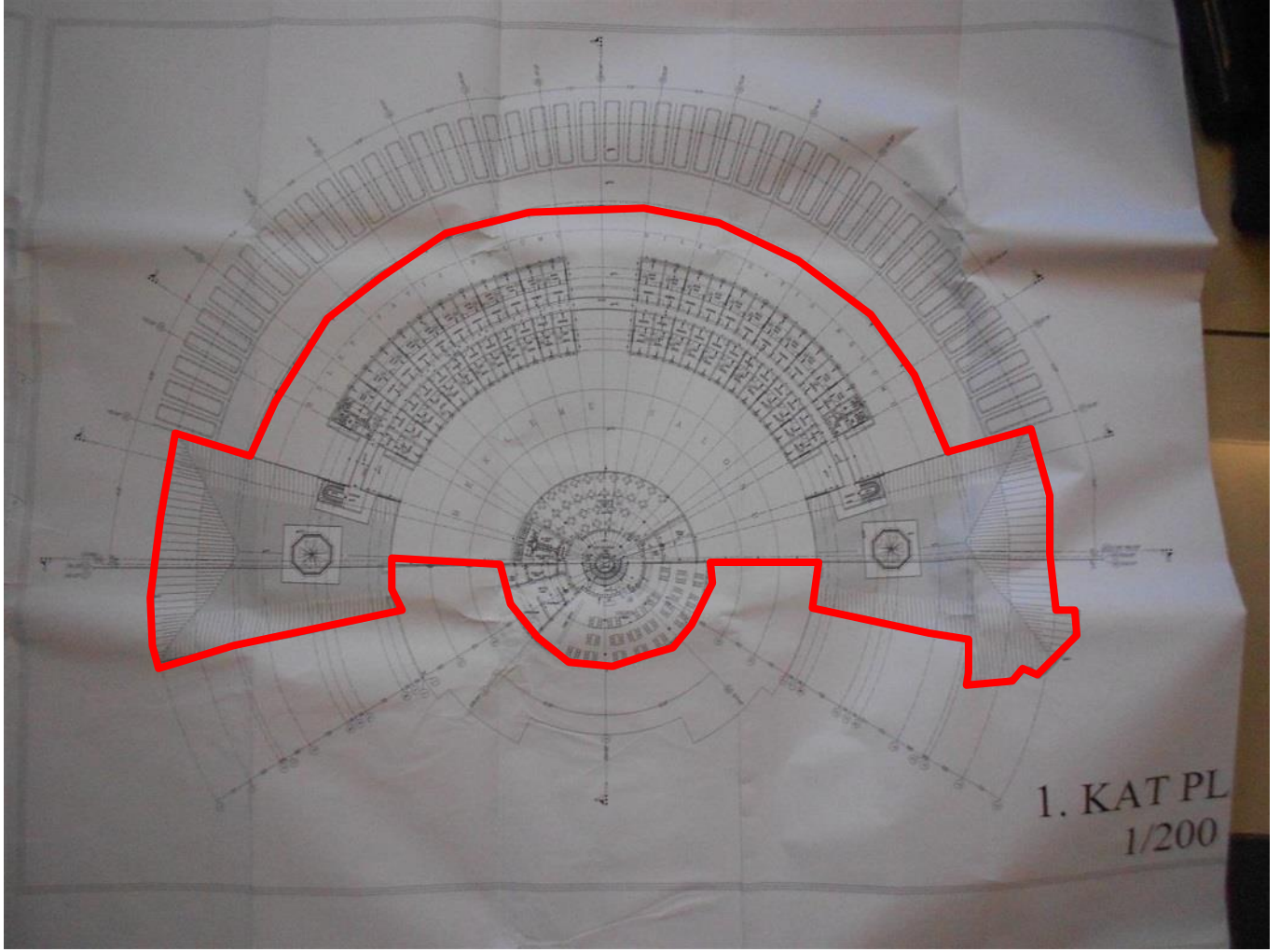


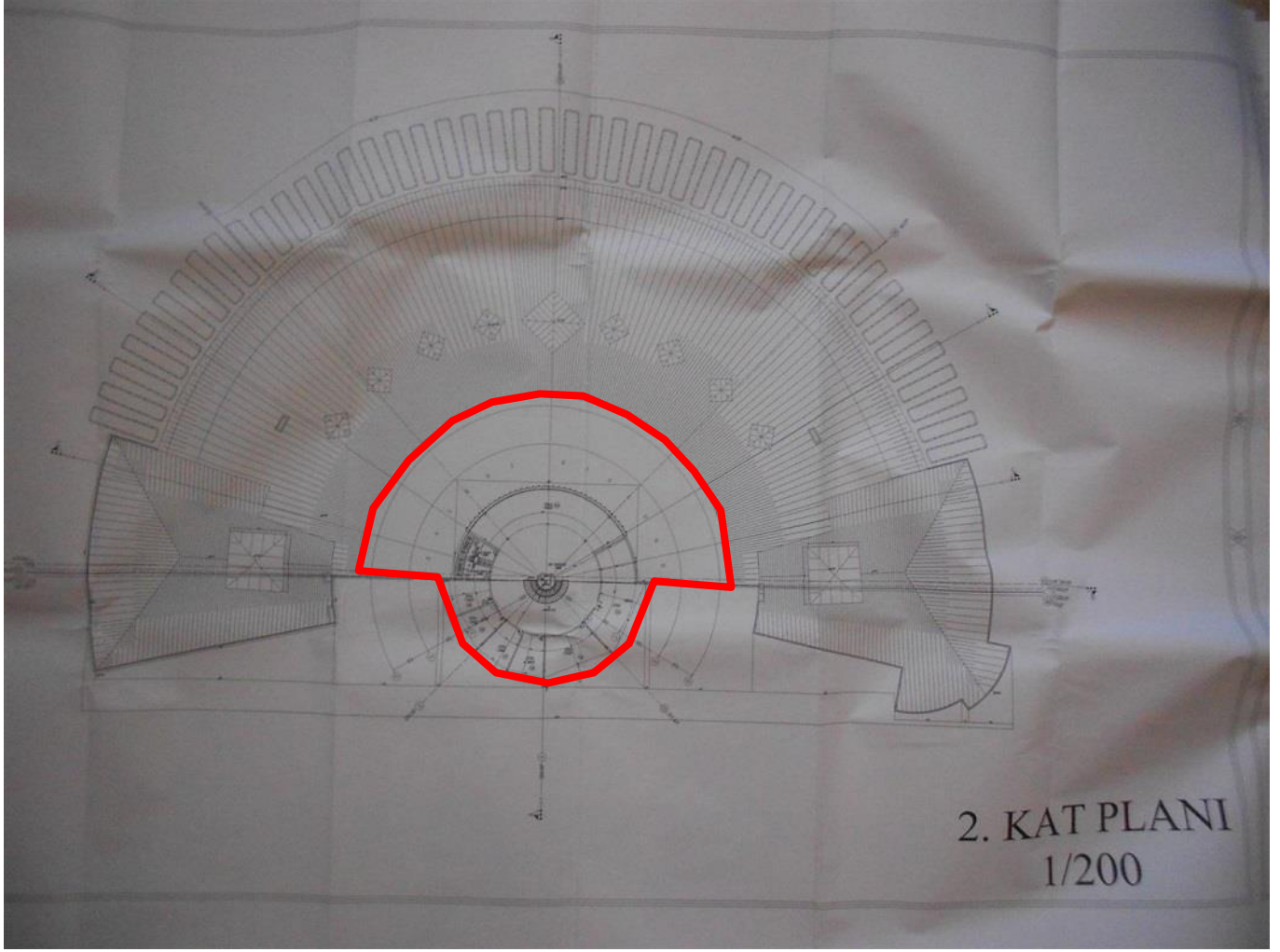






ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



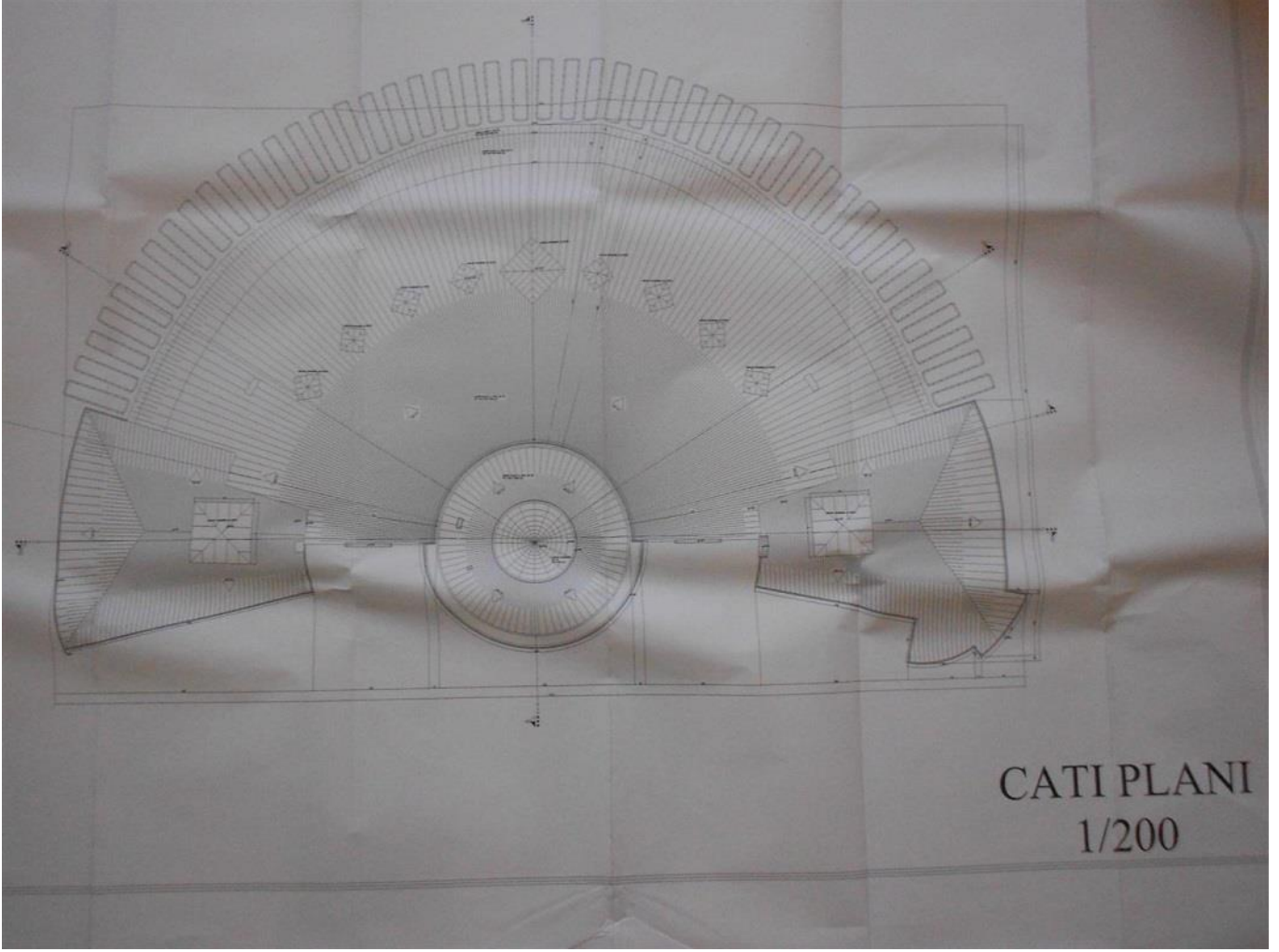


2. KAT PLANI  
1/200

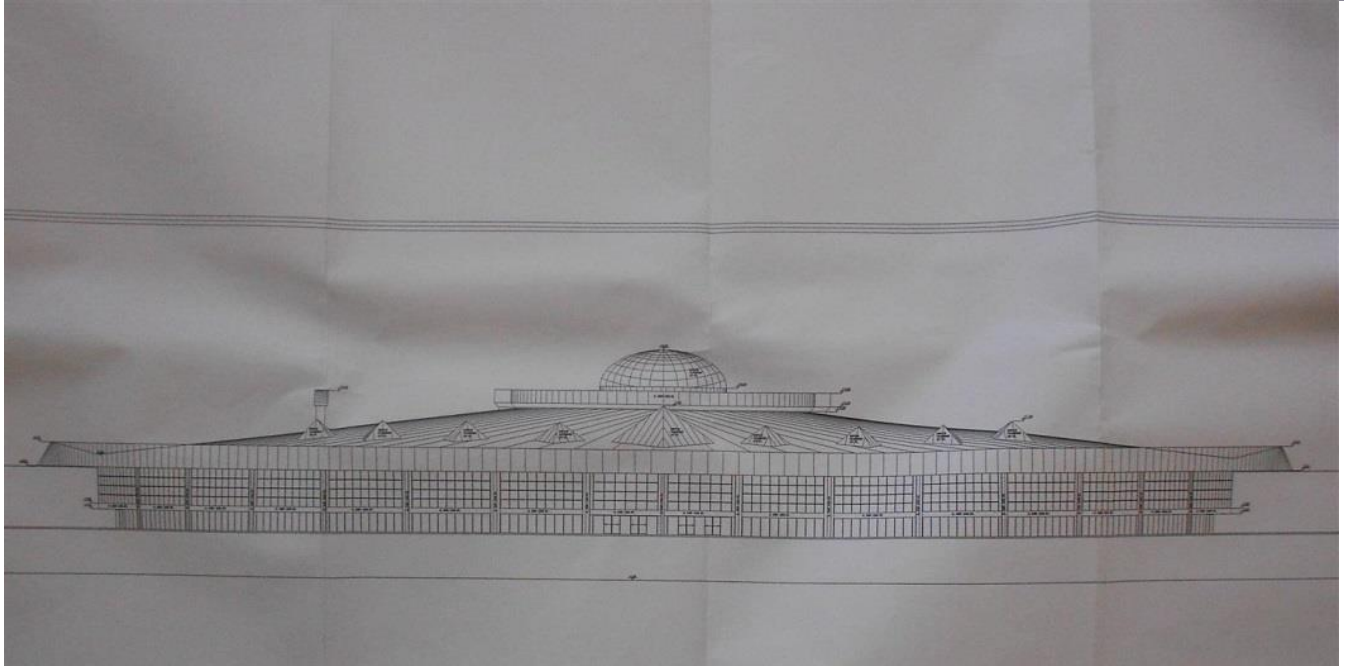
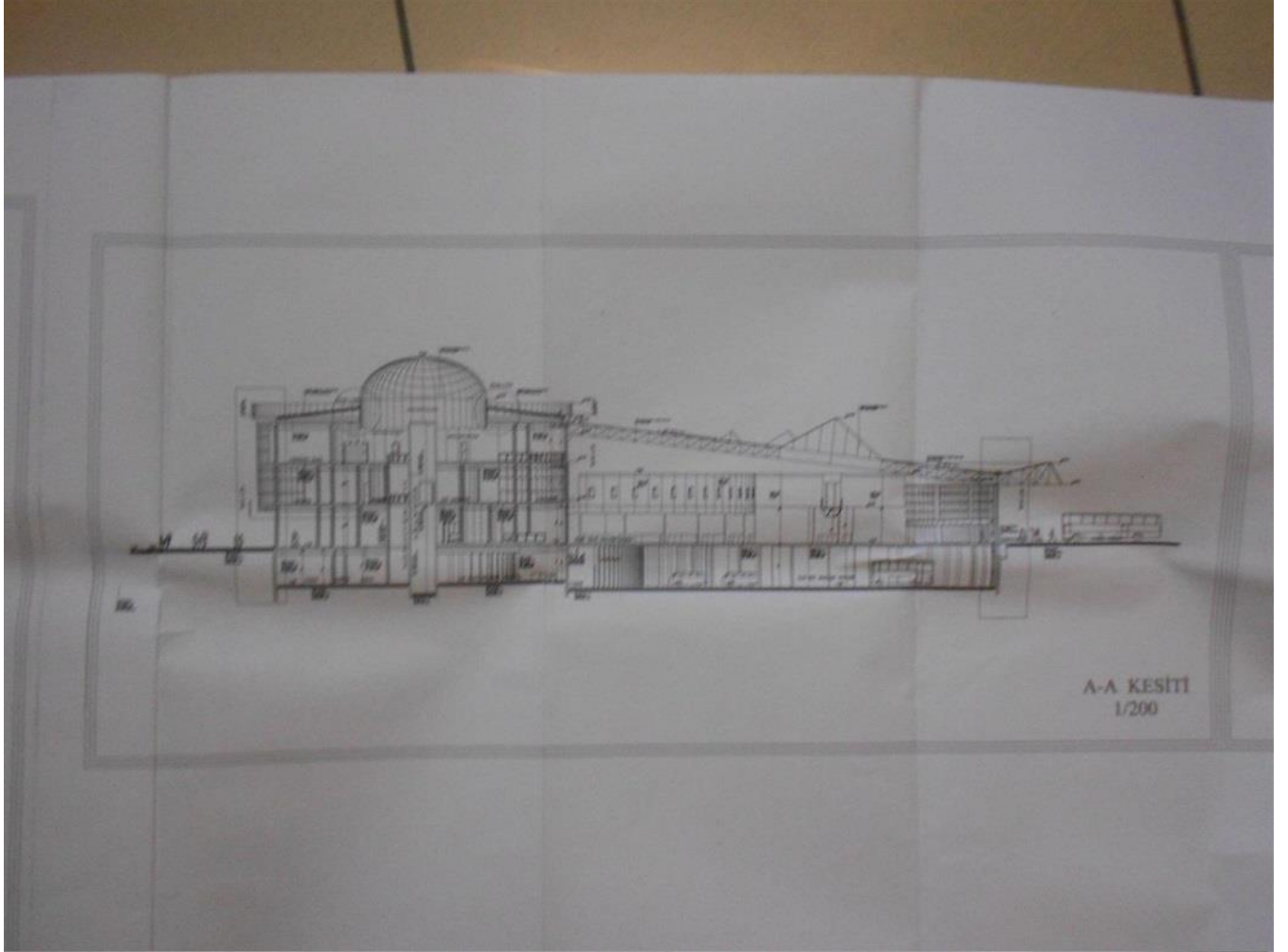


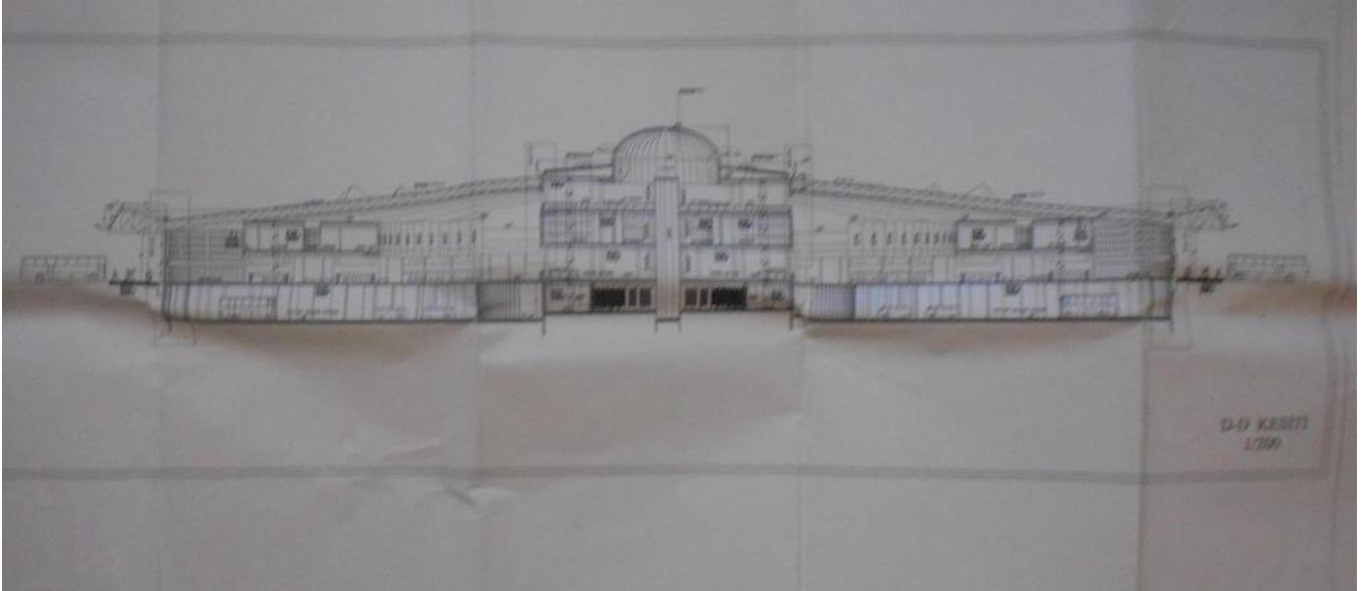
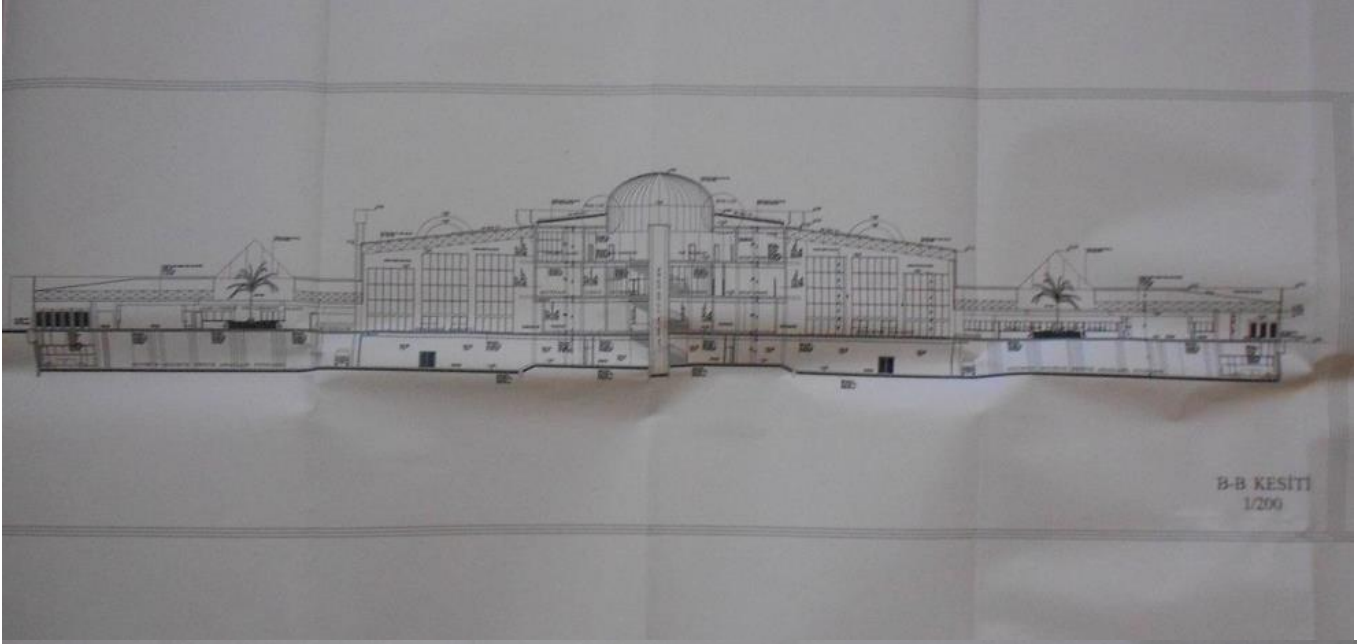


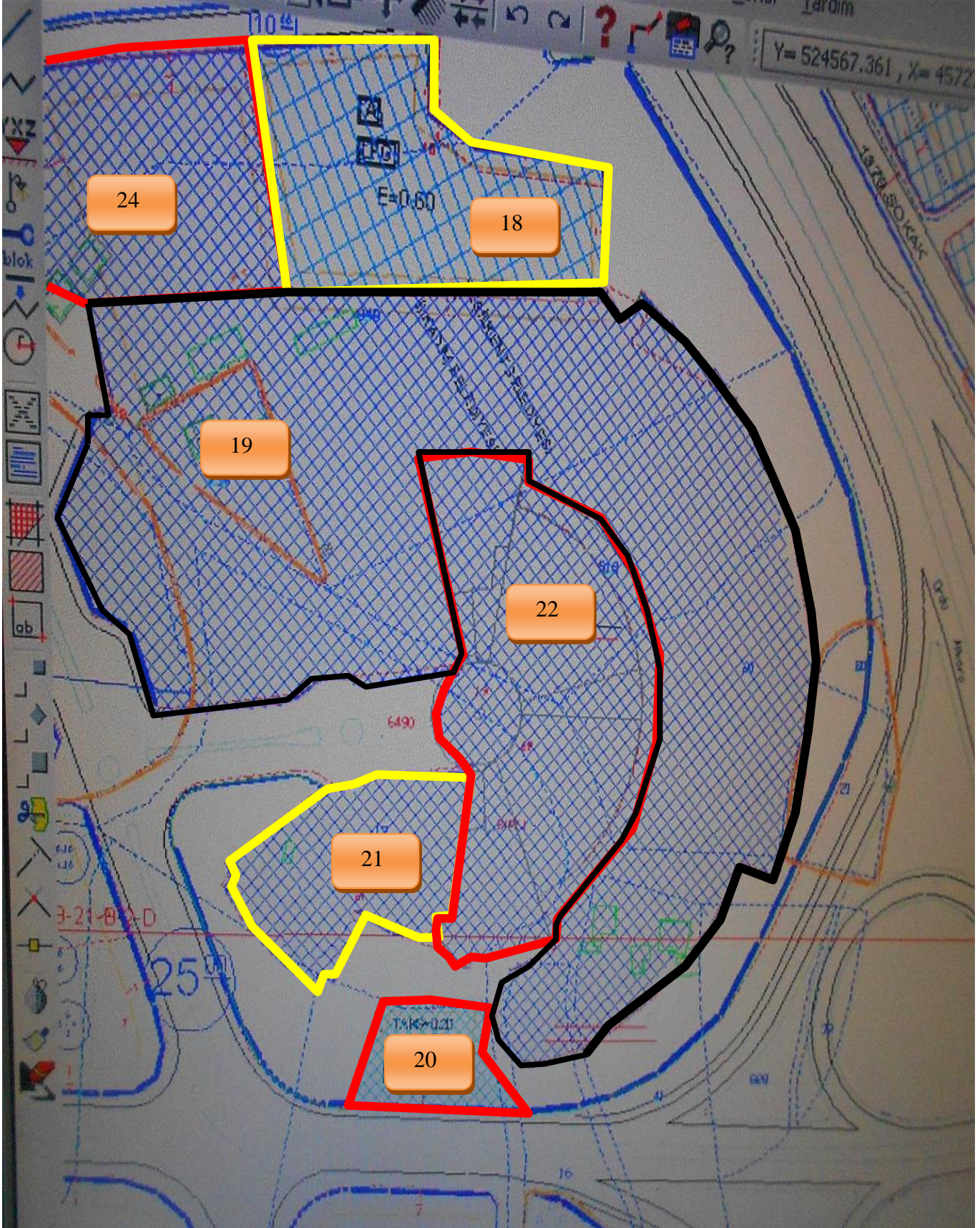
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



CATI PLANI  
1/200









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

ADI SOYADI : AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : ANONİM ŞİRKETİ 1.ŞUBESİ

FAALİYET KONUSU : OTOGAR İŞLETMECİLİĞİ

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

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

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE   
: SİHHİ MÜESSESE

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

  
H.Ali ÖZMEN  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

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



**TC. ENERJİ PİYASASI  
DÜZENLEME KURUMU**

**BAYİLİK LİSANSI  
(İSTASYONLU)**

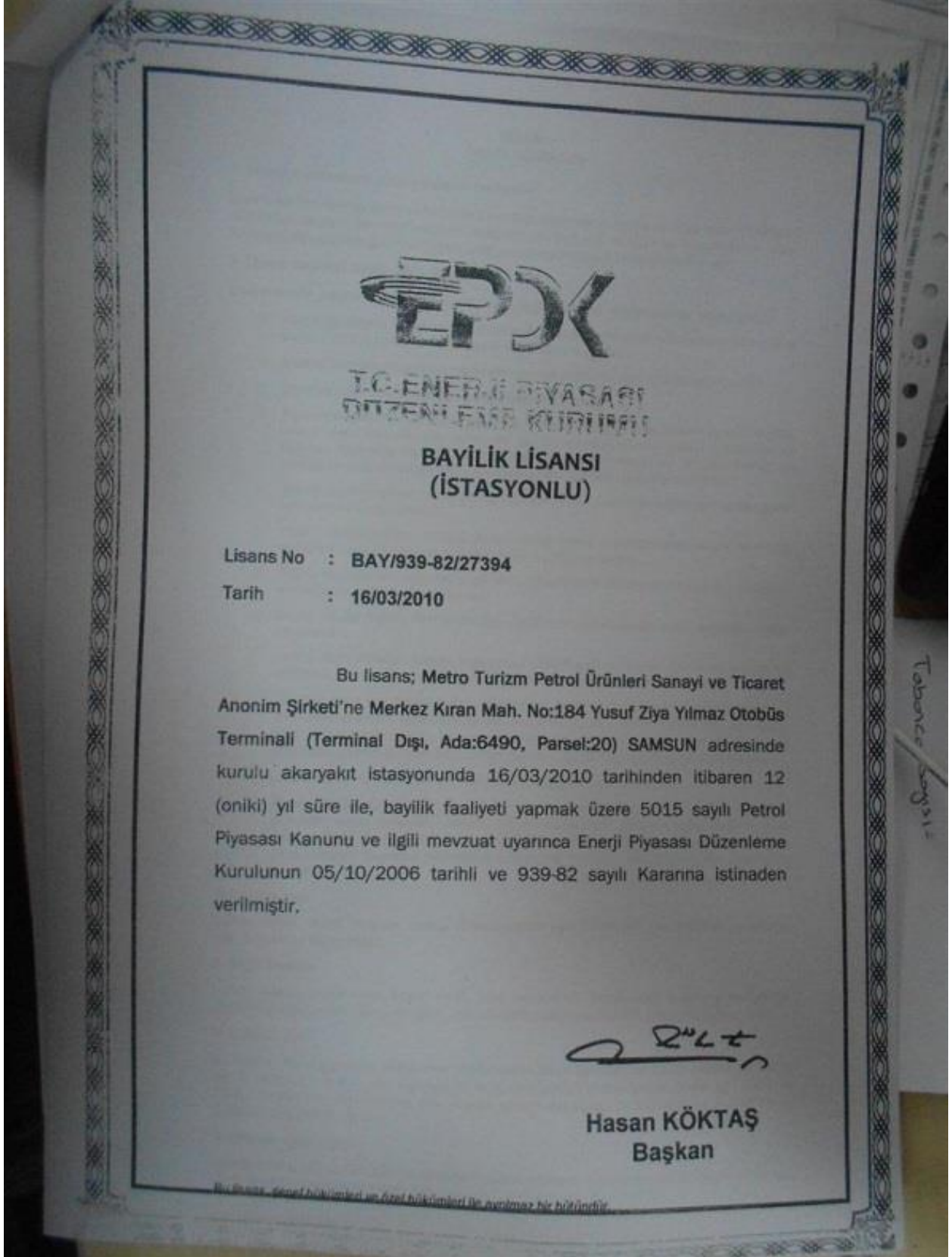
Lisans No : **BAY/939-82/27393**

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 Kararına istinaden verilmiştir.

**Hasan KÖKTAŞ  
Başkan**

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





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

**LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI**

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

Tarih : 21/01/2013

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

**Hasan KÖKTAŞ**  
Başkan

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





T.C.  
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

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

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

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

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

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

  
Yusuf Ziya YİĞMAZ  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

01113

LTF  
Kef

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

T.C. İYİ HAYAT MÜHÜRÜ

21 Ocak 2014

ASLİNIN AYNI DİR

EYÜP 7. NOTERİ

Göksel ÇETINKAYA



T.C.  
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

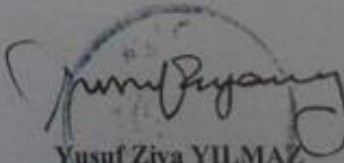
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi \*  
1. Depo 30 m<sup>3</sup> 2. Depo 15 m<sup>3</sup> 3. Depo 15 m<sup>3</sup> 4. Depo 15 m<sup>3</sup> 5. Depo 15 m<sup>3</sup> 1. LPG 10 m<sup>3</sup> 2. LPG -- m<sup>3</sup>  
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/sınıfları \*

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

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 28.12.2012 – 19



Yusuf Ziya YILMAZ  
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

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

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



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

ADI SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TERMINAL İÇİ)

FAALİYET KONUSU : MARKET

İŞYERİNİN ADRESİ : YUSUF ZİYA YILMAZ OTOBÜSÜS TERMINALI  
NO:184 SAMSUN

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

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE   
: SİHHİ MÜESSESE

RUHSAT TARİHİ VE SAYISI : 25/04/2011-454

  
H.Ali ÖZMEN  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

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



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

**LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI**

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

Tarih : 21/01/2013

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

**Hasan KÖKTAŞ**  
Başkan

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



T.C.  
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI  
KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



## YETKİ BELGESİ

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

BELGE TÜRÜ

T1

ONAYLAYAN

Hüseyin YILMAZ  
Genel Müdür Yardımcısı

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

## EK:7 KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOL

### EK PROTOKOL

-2-

#### 1. PROTOKOLÜN TARAFLARI :

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

#### 2. PROTOKOLÜN KONUSU:

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

#### 3. ÖZEL HÜKÜMLER

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

##### "5- KİRA BEDELİ

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

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

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

  
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Mevkii: Büyükdere Caddesi Çayırbaşı Sok. No: 17 Kat: 17 Levent Şişli İstanbul  
Tic Sicil No: 272123 / Şirket Sicil No: 272123 / Mers No: 08100012750000000000  
Tic Sicil No: 272123 / Şirket Sicil No: 272123 / Mers No: 08100012750000000000  
www.avrasya.com.tr

  
AVRASYA  
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.  
Etiler İşletme Binası Kat: 2 Sayfa: 10/10  
İstanbul - Beşiktaş / D: 192 800 7493  
Tic Sicil No: 272123 / Şirket Sicil No: 272123 / Mers No: 08100012750000000000  
www.avrasya.com.tr



**SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ  
AKARYAKIT İSTASYONU  
KİRA SÖZLEŞMESİ**

**1. TARAFLAR:**

Bir tarafta, Büyükdere Cd. Metrocity İşmerkezi a Blok Kat 17 Levent Şişli İSTANBUL adresinde mukim **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (bundan böyle kısaca **KİRALAYAN** olarak anılacaktır) ile diğer tarafta Rüzgarlıbahçe Mah. Şehitler Cengiz Karcıoğlu Sok No 6 Kavacık Beykoz İSTANBUL adresinde mukim **MEPET Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.** (Bundan böyle kısaca **KİRACI** olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde işbu kira sözleşmesi imzalanmıştır

**2. KİRALANAN YER:**

İşbu sözleşmeye konu kiralanan yer tapunun;

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

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir. (Bundan böyle sadece **KİRALANAN** olarak anılacaktır)

**3. KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:**

**KİRALANAN**, **KİRACI** tarafından mevcut gayrimenkulü yalnızca Akaryakıt İstasyonu olarak kullanacaktır. **KİRACI**, ayrıca Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji Piyasası Denetleme Kurulu ( EPDK) , Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Ulaştırma Bakanlığı ve Samsun Belediyesi tarafından Terminal İşletmeciliği hususunda çıkarılacak yönetmelik, tebliğ, genelge ve sair her türlü düzenleyici işlem ve duyurulara hiçbir ihtirazı kayıt olmaksızın eksiksiz olarak riayet edeceğini, bu hususlara ilişkin tüm def'ilerinden şimdiden feragat ettiğini gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

**4. KİRANIN BAŞLANGICI VE SÜRESİ:**

İşbu kira sözleşmesi 01.01.2015 tarihinde başlar.

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

**5. KİRA BEDELİ:**

Kira bedeli aylık 10.000,00 TL + K.D.V. (On Bin Türk Lirası artı Katma Değer Vergisi) dir. İşbu kira sözleşmesi kapsamında yapılacak ödemeler (F) maddesinde belirtildiği şekilde yatırılacaktır. 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, **KİRAYALAN'** ın talebi doğrultusunda ve yaptıracağı Kira Değerlemesi oranından aşağı olmamak üzere belirlenecek oran üzerinden yapılacak olup, **KİRACI** tarafından bu husus şimdiden gayri kabirücu kabul beyan ve taahhüt edilmiştir. **KİRACI**, bu oranları kendi rızası piyasa şartları ve kendi ticari ve ekonomik durumunu da dikkate alarak ihtirazı kayıtsız kabul ettiğini ve hiçbir şekilde Borçlar Kanunu hükümlerini ileri sürerek artış oranını düşürmeyi talep etmeyeceğini gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. •

**AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok  
Kat:17 Levent / İSTANBUL  
Zarflık No: V.D. 105 003 6930  
SERMAYE: 72.000.000 TL

**METRO PETROL  
ve TESİSLERİ SAN. TİC. A.Ş.**  
Rüzgarlıbahçe Mah. Şehitler Cengiz  
Karcıoğlu Sok. No:6 Kavacık Beykoz İST.  
Marmara Kurumlar V.D. 800 032 8794



## 6. KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ:

Tüm kira bedelleri, fatura karşılığı peşin olarak ayın en geç 5. Gününe kadar KİRALAYAN' ın banka hesabına ödenecektir. Kira bedellerinin ödenmesinde gecikme olması halinde 6183 sayılı kanunun 51. maddesinde belirtilen oran TARAFLARCA gecikme zammı oranı olarak kabul edilmiş olup, bu oran üzerinden gecikme faizi işletilecektir. KİRACI, bu tutarın fazla veya fahiş olmadığını gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

## 7. ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1) KİRACI, KİRALANAN' ı mevcut haliyle her türlü açık ve kapalı alanlarını gezip gördüğünü, mevcut kiracıların tüm kiracılık haklarını bildiğini ve tüm bakım onarım ihtiyaçları ile birlikte hiçbir ihtirazi kaydı olmaksızın teslim aldığını bu hususta Borçlar Kanununun 304 ve devamı maddelerinde tanınmış itirazlarından şimdiden feragat ettiğini, gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. Mecur, sözleşme bitiminde KİRALAYAN' a tadilatı yapılmış, tam ve eksiksiz olarak teslim edilecektir.
- 2) KİRACI, KİRALANAN' da KİRALAYAN' ın yazılı onayı ve muvafakati olmaksızın hiçbir şekilde tadilat, ilave tesisat, mevcut tesisatın kaldırılması gibi inşaat ile mimari projeye aykırı, mecurun mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. Bu kurala uyulmadığının tespiti halinde hiçbir ihbar, ilam veya ihtara gerek kalmaksızın KİRALAYAN' ın işbu sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı olduğunu gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. KİRALAYAN' ın bu maddeye riayet edilmemesinden doğan her türlü zarar ve ziyanın talep hakkı saklıdır.
- 3) KİRACI, Samsun Belediyesi ve ilgili bölümlerinden ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarından KİRALANAN ile alakalı tüm teknik, idari ve hukuki araştırmayı yaptığını mevcut durumda sözleşmeye konu KİRALANAN ile alakalı tüm hal ve koşulları kabul ettiğini şimdiden gayri kabirücu kabul beyan ve taahhüt etmiştir. Bu anlamda kurum ve kuruluşlardan kaynaklanan uyumsuzluklarda KİRACI, KİRALAYAN' dan hiçbir hak ve alakacak talep etmeyeceğini şimdiden gayri kabirücu kabul beyan ve taahhüt etmiştir.
- 4) KİRACI, KİRALAYAN' ın yazılı onayı ile KİRALANAN' da mimar ve statik projelerine uygun olmak ve Samsun Belediye Başkanlığından gerekli izin ve ruhsatlar alınmak kaydıyla kullanım amacına gerekli tadilatı yapmakla yükümlüdür. Bu tadil ve bakım onarım işlerinin yapılmaması nedeniyle meydana gelebilecek hasarlardan KİRACI sorumlu olmakla birlikte, bu nedenden dolayı KİRALAYAN' dan herhangi bir talepte (kira bedelinin tenzili, zararın veya eksikliğin giderimi gibi) bulunulamaz.
- 5) KİRACI, KİRALAYAN' ın yazılı izin ve onayını olmadan gayrimenkul ya da akaryakıt istasyonunu başkasına kiralayamaz. KİRACI, bu onayın alt kira sözleşmeleri için bir önşart olduğunu, bu maddeye aykırı sözleşmelerin KİRALAYAN tarafından geçersiz sayılacağını ve onay alınmadan yapılan kiralamaların iptali ile kiracının tahliyesinin her zaman talep edilebileceğini, gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder. KİRACI, yeni alt kiralalarda hiçbir şekilde DEPOZİTO bedeli adı altında bedel almayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6) KİRACI, KİRALAYAN' ın yazılı izin ve onay vermesi halinde, alt kiralalarında işbu sözleşme şartlarının da alt kira sözleşmelerinde alt kiracılara kabul ettirilmesine yönelik maddeler olacağını ve kiracıların bu sözleşmeye riayetinin sağlanacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 7) KİRACI, KİRALAYAN' ın KİRALANAN ile ilgili olarak almış olduğu tüm yönetim kurulu kararları ve işletme yönergesine eksiksiz olarak uyacağını peşinen gayrikabirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity A Blok  
K:17 Levent / İSTANBUL  
Zirvecilik V.D. 105 095 1924  
SARFIYELER: 72.000.000 TL

MEPET METRO PETROL  
ve TİCARİ EMLAK A.Ş.  
Rüzgarlıbaşı Mah. Şehit E. Öngör  
Karcioğlu Sk. No:6 Kavacık Beykoz / İST.  
Marmara Kurumlar V.D. 620 052 2401



#### 10. YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ:

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

#### 11. TEBLİGAT ADRESİ:

KİRALAYAN' ın ve KİRACI' nın tebligat adresi iş bu SÖZLEŞME' nin giriş paragrafında yazılı olan adrestir. TARAFLAR, bu sözleşmede bildirdikleri adreslerinin değişmesine rağmen 1 (bir) hafta içerisinde karşı tarafa yazılı olarak bildirilmemiş olması halinde işbu sözleşmedeki adrese yapılan tebligatın hukuken geçerli ve kendisini bağlayıcı bir tebligat olduğunu, bu konuda herhangi bir itirazda bulunmaması şimdiden taahhüt ettiğini kabul ve beyan eder.

#### 12. SON HÜKÜMLER:

- 1) İş bu sözleşmede belirtilmeyen hususlar hakkında Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin geçerli olup uygulanacağı konusunda TARAFLAR mutabıktırlar.
- 2) İş bu 12 ( on iki ) madde 4 ( dört ) sayfadandır ibaret sözleşme taraflarca okunmak suretiyle 01.01.2015 tarihinde tanzim ve imza edilmiştir.

**KİRALAYAN**  
**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

AVRASYA GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. No:171 Metroçiny A Blok  
K:17, Levent / İS TANIUL  
Zincirlikuyu V.D. 105 995 6920  
SERMAYE: 72.000.000 TL

**KİRACI**  
**MEPET METRO PETROL ve TESİSLERİ SAN. TİC. A.Ş.**

MEPET METRO PETROL  
ve TESİSLERİ SAN. TİC. A.Ş.  
Özgürlük Meydanı Mah. Şehit Er Canaz  
Kerem Sk. No:6 Kavacık Beykoz / İT.  
Marmara Kurumlar V.D. 620 052 27 04

226/80 TL.'lik Damga Vergisi  
tarafımızdan makbuz karşılığı  
ödenmiştir.  
Defter Sıra No: 1

**EK:8 LİSANS ÖRNEKLERİ**

**T.C. ANKARA 44. NOTERLİK BEYÖĞÜLÜ 19. FEYZİ ÜNAL**  
Yeni Tanıtım Cad. Çiğdem Sok. No: 11  
Kat: 02/20 065 11 92 095 34 23  
Faks: 0212 244 73 60

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

**SURET** 07 HAZİRAN 2012

Tarih : 10.11.2008 No : 400893

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ersan BOZDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevezat Öztangut*  
E. Nevezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**Aşina Uygunluk**

ANKARA 44. NOTERLİK BEYÖĞÜLÜ 19. KAT

**ÖRNEK**

**T.C. ANKARA 44. NOTERLİK BEYÖĞÜLÜ 19. FEYZİ ÜNAL**  
Yeni Tanıtım Cad. Çiğdem Sok. No: 11  
Kat: 02/20 065 11 92 095 34 23  
Faks: 0212 244 73 60

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

**ÖRNEK** No: 07033

Tarih : 08.02.2008 No : 400727

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Aynur BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevezat Öztangut*  
E. Nevezat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**Aşina Uygunluk**

ANKARA 44. NOTERLİK BEYÖĞÜLÜ 19. KAT

İhtisarı: Örneğin dairine getiren kişinin aynı olduğunu, örneğin birisinin ilgiliye imza ettirilerek noterlik bürosunda saklandığını onaylarım. BEYÖĞÜLÜ 19. NOTERLİK BEYÖĞÜLÜ 19. FEYZİ ÜNAL

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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından

- 08.01.2014 / 2013.OZ.0075
- 02.06.2014 / 2013.OZ.0075-rev
- 14.01.2015 / 2014.OZ.0110,
- 29.12.2015/ 2014.OZ.0110-REV
- 30.12.2015 /2015.OZ.0119

tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır

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