



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
31.12.2014 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

(SAMSUN- ÇARŞAMBA OTOGARI)

**RAPOR NO : 2014.OZ.112
RAPOR TARİHİ: 14.01.2015**

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

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

OTOGAR

ÇARŞAMBA - SAMSUN



RAPOR NO: 2014-OZ-112

RAPOR TARİHİ: 14.01.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-112
RAPOR TARİHİ:	14.01.2015
RAPORU TALEP EDEN:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 Aynur BAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKULÜN ADRESİ:	Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), Çarşamba Otogarı ÇARŞAMBA/SAMSUN
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	OTOGAR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu Yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5111,96 m ² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli taşınmaz ile Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m ² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m ² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine kullanım hakkı terminal malikine bırakılması nedeniyle) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının bulunduğu saha.
İMAR DURUMU:	Otogar Alanı
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri: 12.420.000.-TL KDV Dahil Yasal Durum Değeri: 14.655.600.-TL

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

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
 - 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler
 - 4.2.2 Türkiye'de Petrol Piyasası
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklere 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 değerlendirilip yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- MİMARİ PROJE
- 3- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
- 4- İMAR DURUMU
- 5- YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ
- 6- KİRA SÖZLEŞMESİ
- 7- EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
- 8- DİĞER BELGELER
- 9- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 14.01.2015 tarihinde, 2013-OZ-112 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor,
Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile,

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 31.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 13.01.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

İş bu değerlendirme raporu 31.12.2014 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında düzenlenen 31.12.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2014-OZ-112 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının,

Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

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

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

Uydu Görüntüleri





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

Değerleme konusu taşınmaza ait, Samsun Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidatın olmadığı anlaşılmış ve tapu kayıt örneği eklerde sunulmuştur. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınan imar plan örneği ekte sunulmuştur.

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

YETKİ BELGESİ

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

3.3. İmar Bilgileri

Çarşamba Merkez Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 31.12.2014 tarihinde alınan imar planı örneği ve alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Samsun-Çarşamba Sungurlu Mahallesi Uygulama İmar Planında "Otogar" ve "akaryakıt istasyonu" alanında kalmakta olduğu görülmüştür.

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıda belirtilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri, 26.08.2013 tarih



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ve 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı ile TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2010 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcuttur.

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde 31.12.2014 tarihinde yapılan incelemede ve 31.12.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın Avrasya Terminal İşletmeleri Anonim Şirketi adına kayıtlı iken, 16.02.2011 tarihinde satış suretiyle Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edildiği öğrenilmiş olup taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	F37D05D4A
İLÇESİ	ÇARŞAMBA	ADA	113
MAHALLESİ	KİRAZBUCAĞI	PARSEL	3
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	5.111,96m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	CİNS TASHİHLİ
NİTELİĞİ	OTOGAR		
YEVMIYE NO	1401	CİLT NO	8
TAPU TARİHİ	16.02.2011	SAHİFE NO	688
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)		

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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Tapu Müdürlüğü sisteminden 31.12.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat 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" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması nedeniyle Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsele komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde otogar binası olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir. Çarşamba, Orta Karadeniz bölümünde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme,



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak 'ın Çarşamba Ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır. Çarşamba İlçesi, Trabzon İline bağlı Canik (Samsun) sancağının ilçesi olarak kurulmuş, Samsun bağımsız il olunca Samsun iline bağlı ilçe olarak yönetilmiştir. Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Havaş ile yarım saatte Çarşamba Merkeze ulaşılır. Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da Çarşamba'dan geçmektedir. Bu yol sahilde değil de biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır. Demir Yolu: İlçe 1920 tarihinde yapılan ve daha sonra revize edilen kısa bir tren yoluyla Samsun'a bağlanır. Ayrıca Elektronik Yüksek Mühendisi Sabahattin Çelik tarafından geliştirilen makinistsiz tren projesinin çalışmaları burada yapılması planlanmakta ve Samsun Çarşamba arasına bir hızlı tren uygulaması düşünülmektedir. Samsun İli, Çarşamba İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler;

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

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

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

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali Binası, 113ada 3parşel üzerine bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 3 normal kat + çatı katı olmak üzere Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre otogar binası 10.116,35 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın katlara göre mahal ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir:

Bodrum Kat:

Taşınmazın bodrum katı; Restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3.342,5 m²**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

Zemin Kat:

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

1.Normal Katı:

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

Çatı Katı:

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

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 112 m² kanopi alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15m³ benzin tankı, 15m³ ve 30m³ kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 20 m² lik akaryakıt istasyonu binasının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m²** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **167,88.m²** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

ÇARŞAMBA ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2008 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 10.116,35 m² kapalı alana sahiptir.

Bodrum Katı:

Taşınmazın bodrum katı; restaurant deposu, kafeterya deposu, ısı merkezi, lav-wc, koridor, “13 adet yazıhane deposu, 2 adet havalandırma makine deposu, 4 adet terminal deposu, kat holü, depo görevlisi odası, saymanlık, teknik personel odası, teknik oda, jeneratör, trafo odası, pano bölümü, 3 adet hol, temizlik odası ve sığınak hacimlerinden oluşmakta olup toplam brüt alanı **3.342,5 m²**’dir. Bu katta yer alan hacimlerin zeminleri seramik kaplamalı olup, duvarları plastik boyalıdır. Bodrum katında bulunan hacimlerin girişleri ahşap doğramadır.

Zemin Kat:

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

1.Normal Katı:

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

Çatı Katı:

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

Üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu terminale giriş yapan araçlara yönelik hizmet vermektedir. Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 20 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 112 m² kanopî alanı bulunmaktadır. İstasyon sadece 2 adet pompadan oluşmaktadır. Akaryakıt istasyonunda, 1 adet 15m³ benzin tankı, 15m³ ve 30m³ kapasiteli motorin yakıt tankı bulunmaktadır. Söz konusu akaryakıt istasyonu yapı kullanma izin belgesine göre 113 ada 3 parsel üzerinde yer almakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 20 m² lik akaryakıt istasyonu binasının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

İlçe minibüs terminal binası, söz konusu taşınmazın yer aldığı 113 ada 3 parselde göre, güneyinde yer alan **9.228 m²** alanlı park alanı üzerinde yer almaktadır. Park alanına göre doğu cephede yer almakta olup, ilçe minibüs terminal binasının yerinde yapılan incelemelerde ve mimari projesine göre **167.88m²** alana sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapının çatısı betonarme üzeri kiremit kaplı olup, dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Cephe ve kapı doğramaları ise alüminyum doğramadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile takdir edilmiş, Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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 değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşması tamamlanmış olup boş arazi değeri 4.089.568.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde yeni geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

SAHİBİNDEN : 0 (507) 480 00 50

-Değerleme konusu taşınmazın yan parseli konumlu, Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan Konut + Ticari imarlı 15.500 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 10.000.000 TL bedel ile satılıktır. (645 TL/ m²)

EMLAK CENTER : 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yoluna yaklaşık 20 metre mesafede yer alan konut imarlı 305 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 100.000 TL bedel ile satılıktır. (328 TL/ m²)

EMLAK CENTER : 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yoluna yaklaşık 40 metre mesafede yer alan konut imarlı 2080 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 520.000 TL bedel ile satılıktır. (250 TL/ m²)

RADİKAL GAYRİMENKUL : 0 (549) 447 48 40

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 65 metre cephe uzunluğu bulunan konut imarlı 7650 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.750.000 TL bedel ile satılıktır. (360 TL/ m²)

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

SAHİBİNDEN : 0 (545) 320 09 00

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi sitesi arkasında yer alan bulunduğu sokağa yaklaşık 15 metre cephe uzunluğu bulunan konut imarlı 431 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 150.000 TL bedel ile satılıktır. (348 TL/ m²)

NASYAPI GAYRİMENKUL: 0 (532) 151 44 84

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

SAHİBİNDEN: 0 (532) 381 51 77

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Samsun-Ordu karayoluna yaklaşık 30 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 1.171 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.000.000 TL bedel ile satılıktır. (854 TL/ m²)(taşınmazın bir yıldan fazla bir süredir satışta olduğu bilgisi alınmıştır.)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların değerlerinin 250.-TL/m² ile 360.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Bölgede ticari imarlı arsaların değerlerinin 650.-TL/m² ile 850.-TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın özel yapılaşması olması, konumu, çevre düzenlemesi maliyeti, saha betonu maliyeti ve üzerinde mevcut olan yapılaşmanın oluşturduğu arti şerefiye, emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak arsa m² birim metrekare değerinin 800.-TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri;
 $5.111,96 \text{ m}^2 \times 800.-\text{TL}/\text{m}^2 = 4.089.568.-\text{TL}$

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanının yapı kullanım izin belgesine göre 10.136,35m² olduğu belirlenmiş ve değerlendirme bu alan üzerinden yapılmıştır . Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 800,00.-TL olduğu belirlenmiştir. İlçe Minibüs binasının toplam inşaat alanının 167,88 m² olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak alınmıştır. Son olarak güvenlik binasının 27,84 m² alana sahip olduğu belirlenmiş olup yapı sınıfı 3/A olarak belirlenmiştir. 3-A yapı sınıfında bulunan yapıların birim maliyet değerinin 550,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazların Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; 6 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın maliyet yöntemine göre değeri 12.420.000 TL olarak belirlenmiş olup detaylı hesaplama aşağıda belirtilmiştir.

ÇARŞAMBA OTOGARI DEĞER ANALİZİ

ARSA DEĞERİ	: 5.111,96 m² x 800.-TL = 4.089.568.-TL
OTOGAR BİNASI DEĞERİ	: 10.136,35 m² x 800.-TL x 0,90 = 7.298.172.-TL
İLÇE MİNİBÜS BİNASI DEĞERİ:	167,88 m² x 550.-TL x 0,90 = 83.100.-TL
GÜVENLİK BİNASI DEĞERİ	: 27,84m² x 550.-TL x 0,90 = 13.780.-TL
KANOPI ALANI DEĞERİ	: 112 m² x 300.-TL = 33.600.-TL
SAHA BETONU DEĞERİ	: 15.000 m² x 60.-TL = 900.000.-TL
TOPLAM DEĞER	: 12.418.220.-TL ~ 12.420.000.-TL

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

İskonto faktörü olarak kullanılan en yaygın değerlerden biri, yatırımcının değerlemeye konu gayrimenkulden beklediği getiri oranıdır. Beklenen getiri oranı, her ne kadar herkes tarafından üzerinde uzlaşılan nesnel bir değer olmasa da, finans literatüründe çok yaygın olarak kullanılan bir iskonto oranıdır.

Bilindiği gibi hazine bonusu faiz oranı devlet güvencesi dolayısıyla risksiz faiz oranı olarak kabul edilmektedir. Likiditesi görece çok daha düşük gayrimenkul yatırımları ise, gerek hazine bonusu, gerekse şirket tahvilleri ve hisse senetleri gibi sermaye piyasasının diğer temel finansal araçlarına oranla daha riskli bir yatırım aracıdır. Dolayısıyla, hazine bonusuna oranla daha yüksek risk taşıyan diğer temel finansal araçlar için yatırımcılar ilave bir getiri (risk primi) beklentisinde olacaktır.

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Ayrıca 113 ada 3 parselin 08.07.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 46.000 TL+KDV bedeli üzerinden Aybir Gıda San. İnş.tic.Ltd.Şti'ye 1 yıllık süre kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca mevcut sözleşmenin aynı bedel ve şartlar doğrultusunda 1 yıl uzatıldığı bilgisi, Avrasya G.Y.O. 'dan alınan 13.01.2015 tarihli yazı üzerinden tespit edilmiştir. Bu değerler dikkate alınarak taşınmazın indirgenmiş nakit akım yöntemine göre net bugünkü değeri aşağıdaki tabloya göre 9.160.000 TL olarak belirlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (Samsun -Çarşamba Otobüs Terminali)					
	2014	2015	2016	2017	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	552.000,00 ₺	607.200,00 ₺	667.920,00 ₺	734.712,00 ₺	808.183,20 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	488.495,58 ₺	475.526,67 ₺	462.902,06 ₺	450.612,63 ₺	7.281.581,07 ₺
Büyüme Oranı	10,00%				
İskonto Oranı	13%				
				Net Bugünkü Değerlerin Toplamı	9.159.118,00 ₺
				~	9.160.000,00 ₺

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, yol kotu seviyesinde yer alan 35 m² alanlı yazıhanelerin aylık kira bedellerinin 3000 TL+KDV olduğu bilgisi alınmış olup aylık m² kira birim değerlerinin 85.TL olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde konumda, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 45.TL – 60-TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 3.595,00 m²'dir. Zemin katta bulunan dükkanların kiralanabilir alanı 1350 m², diğer katlardaki dükkanların toplam kiralanabilir alanı 2.245,00m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %40 seviyesindedir.

Değerleme konusu taşınmazın 08.07.2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 46.000 TL+KDV bedeli üzerinden kiraya verildiği ve işletmecinin beklenen karı elde edememesi nedeniyle sözleşmenin aynı bedel ve şartlar üzerinde 2014 yılında 1 yıl uzatıldığı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan 13.01.2015 tarihli yazıdan öğrenilmiştir. Taşınmazda doluluk oranının düşük olması ve otogar etrafında genellikle sanayi alanlarının bulunması nedeniyle mevcut kira bedelinin dengeli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfının 4-B'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı yapı yaklaşık maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 800.-TL/m², 3-A yapı sınıfı taşınmazların yapı değeri 550.-TL 'dir. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$$\begin{aligned} 10.136,35 \text{ m}^2 \times 800.-\text{TL}/\text{m}^2 &= \mathbf{8.109.080.-\text{TL}} \\ 167,88 \text{ m}^2 \times 550.-\text{TL}/\text{m}^2 &= \mathbf{92.334.-\text{TL}} \\ 27,84 \text{ m}^2 \times 550.-\text{TL}/\text{m}^2 &= \mathbf{15.312.-\text{TL}} \end{aligned}$$

TOPLAM SİGORTA DEĞERİ : **8.216.726.-TL** olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İş bu rapor Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile,

Otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir. Değerleme konusu 113 ada, 3 numaralı parselde bitişik olan yaklaşık 9.228,-m² "Park Alanı (Yeşil Alan)" ve yaklaşık 6.742,-m² "Otopark Alanı" üzerinde bulunan ve otogarın mütemmim cüz'ü olan İlçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım hakkı ve otogar ile birlikte tüm bu tesislerin işletme hakkı 30.05.2008 tarihli Satış Sözleşmesi ile terminal malikine bırakılması nedeniyle değerlendirilmiştir. Samsun İli, Çarşamba İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir. Çarşamba Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarihli imar durum yazısı ile taşınmaza ait imar durumu belirlenmiştir.

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

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

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmazın tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aittir. Değerleme fiziki olarak farklı olarak kullanılan kısımlar dikkate alınarak yapılmıştır. 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." denilmektedir. Bu nedenle taşınmazda kat mülkiyeti kurulmamış olsa dahi taşınmazın otogar olarak tapuda cins tashihinin yapılmış olması ve bütün olarak kiraya verilmesi nedeniyle tebliğin 22/b maddesi gereğince Avrasya Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde otogar binası olarak yer almasına engel teşkil edecek bir durum söz konusu bulunmamaktadır.

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 taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde "Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi", "Maliyet Yöntemi" ve "İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi" kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazın arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değerleri belirlenerek Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parsele komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının toplam değeri 12.420.000 TL olarak belirlenmiştir . Ayrıca İndirgenmiş Nakit akım Yöntemi ile taşınmazın mevcut kira sözleşmesindeki kira bedelleri esas alınarak taşınmazın değeri 9.160.000 TL olarak belirlenmiştir. Taşınmazın İndirgenmiş Nakit akım Yöntemi ile tespit edilen değerinin piyasa şartlarına göre gerçek değeri yansıtmayacağı kanaati hasıl olduğundan maliyet yöntemi ile bulunan 12.420.000 TL değerinin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Çarşamba Belediyesi İmar Müdürlüğünde otogar binasına ait bila tarih ve bila sayılı mimari proje incelenmiştir. Ayrıca aşağıda belirtilen yapı ruhsatları, yapı kullanım izin belgeleri, 26.08.2013 tarih ve 49 belge numaralı Sıhhi Müessese iş yeri açma ve çalıştırma ruhsatı ile TC. Ulaştırma Bakanlığı Kara Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından 10.09.2010 tarihinde verilmiş 5 yıl süreli T2 türünde yetki belgesi mevcut olup mevzuat hükümleri gereğince yasal evraklarının tam ve eksiksiz olduğu anlaşılmıştır.

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

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

Taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmaması, yapı kullanım izin belgesi olması ve tapu senedinde niteliğinin otogar olarak tescilli olması nedeniyle Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, "OTOGAR" nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otogar alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otogarın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde otogar binası olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan gayrimenkul ile, otopark alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otoparkın tamamlayıcı unsurları olan ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin, portföylerinde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 31.12.2014 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Sungurlu Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi(Samsun Ordu yolu), F37DO5D4A pafta, 113 ada, 3 parsel sayılı 5.111,96 m² yüzölçümlü, “OTOGAR” nitelikli taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde yer alan taşınmaz ile,

Otopark alanının bulunduğu 3 nolu parselde komşu, 9.228 m² yüzölçümlü park alanı ile 6.742 m² yüzölçümlü otopark alanı üzerinde yer alan ve otoparkın tamamlayıcı unsurları olan (satış vaadi sözleşmesine göre) ilçe minibüs terminali, iç yollar, otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkının 31.12.2014 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

12.420.000.-TL

ONİKİMİLYONDÖRTYÜZYİRMİBİNTÜRK LİRASI

KDV DAHİL

14.655.600.-TL

ONDÖRTMİLYONALTİYÜZELLİBEŞBİNALTIYÜZTÜRK LİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



EK-1 Fotoğraflar:



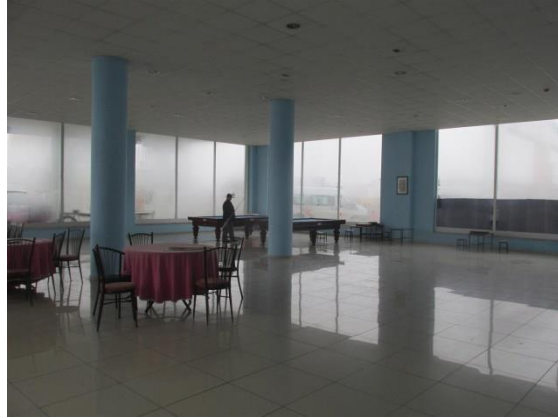
Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul





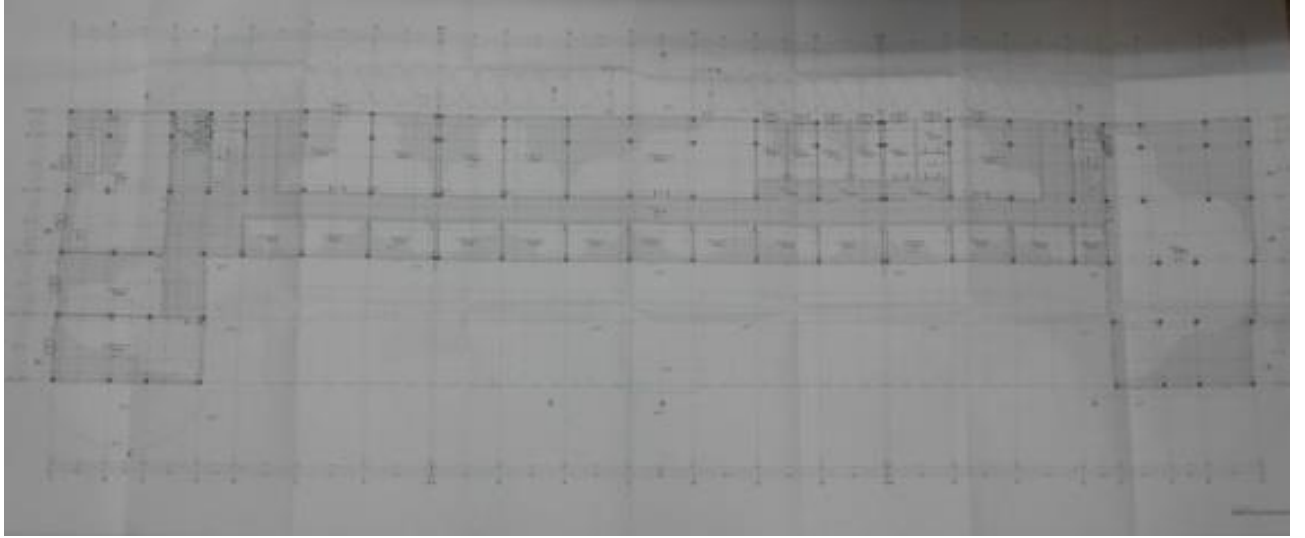






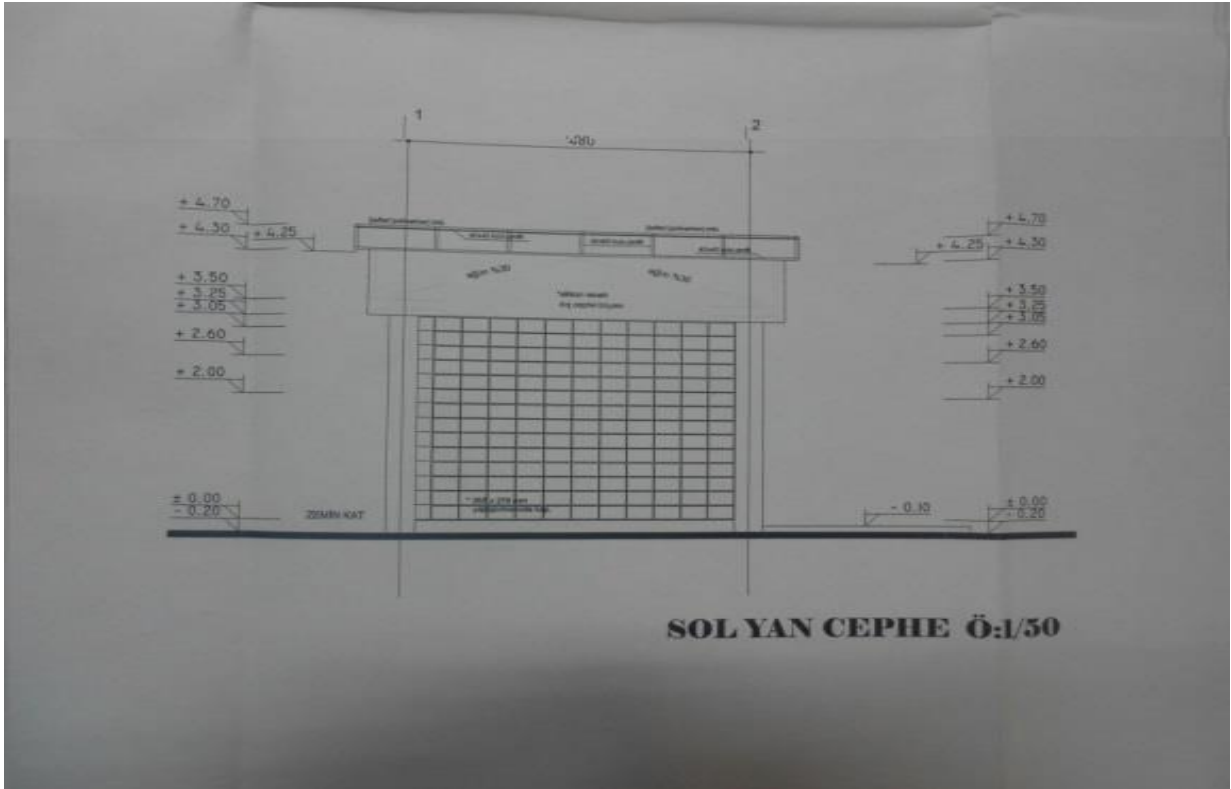
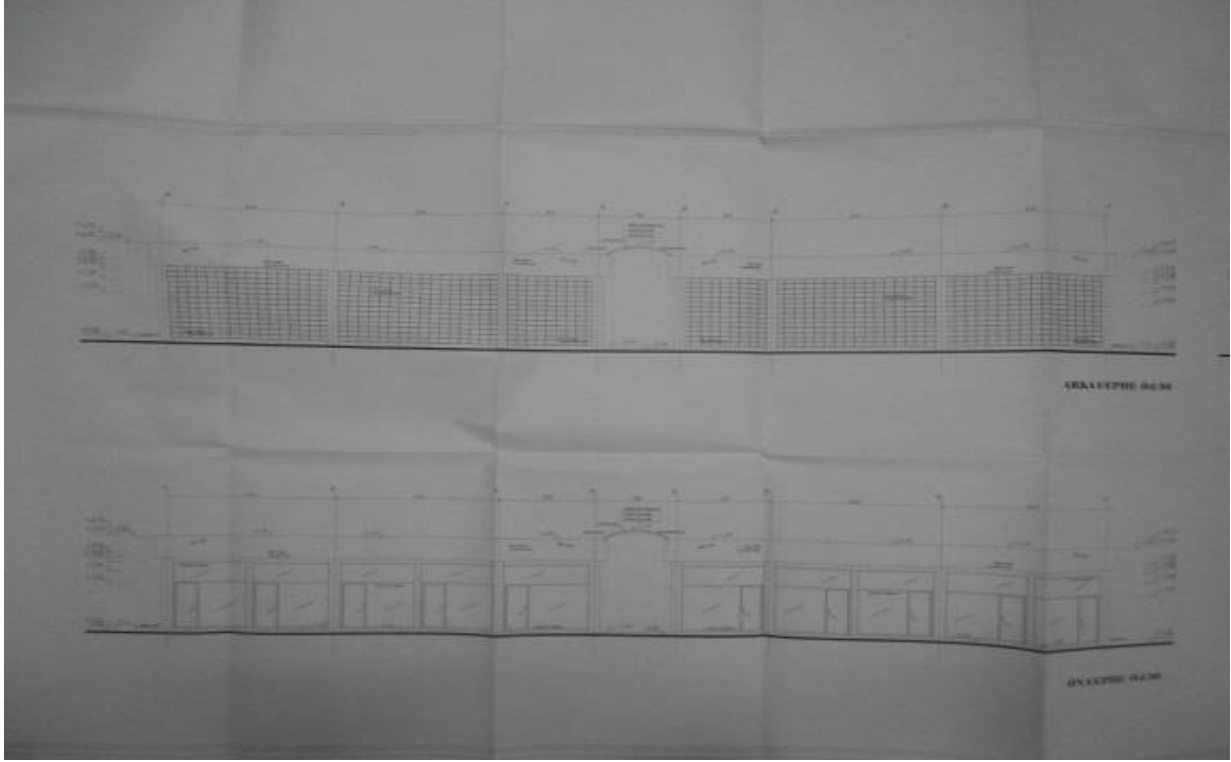


EK – 2 MİMARİ PROJE



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

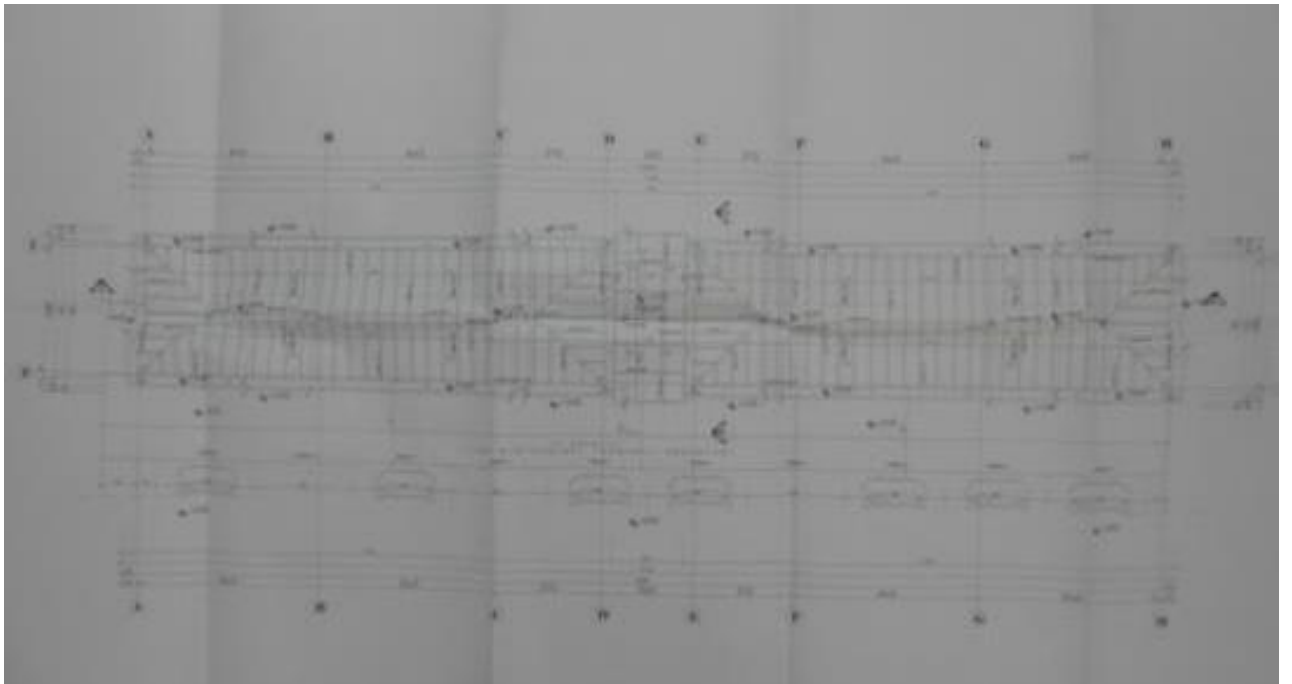
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALI					
	MİNİBÜS TERMINALI GÖRÜNÜŞLER					
MAHALLE		PAFTA:	ADA:	PARSEL:		
YÜRLÜNCÜ FİRMA			TEL : FAX : E-MAIL :			
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	UNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA	
BETONARME	SEKİN YÖN	İNS. MÜH.				
SİHİİ TERİSAT	HALUK PERŞEN	MAK. MÜH.				
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELE. MÜH.				
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/50	
REVİZYON	TARİH	ACIKLAMA				
		ONAY				
	TARİH	İSİM-UNVAN-GÖREV			İMZA	
DENETİM GÖREVLİSİ						
ETİKET PROJESİ SÜBİ MÜDÜRÜ						
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI						





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEBEKLER ARASI TERMINALI				
MİNİBÜS TERMINALI ÇATI PLANI					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÖRELENCİ FİRMA			TEL :		
			FAX :		
			E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÖNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SEKİNYÖN	İng. M04			
SİHHİ TESLAT	HALUK FİDAN	MAR. M04			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETSİN	ELE. M04			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÖNVAN-GÖREV			İMZA
İNŞİFAAT MÜHÜRÜ					
PROJE MÜHÜRÜ					
FEN İŞLERİ MÜHÜRÜ					

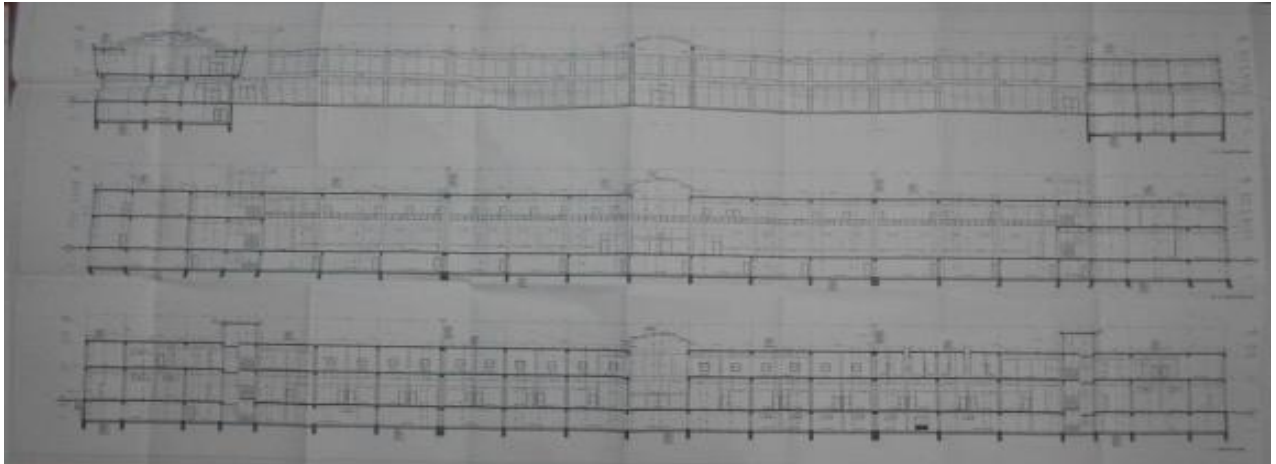


Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

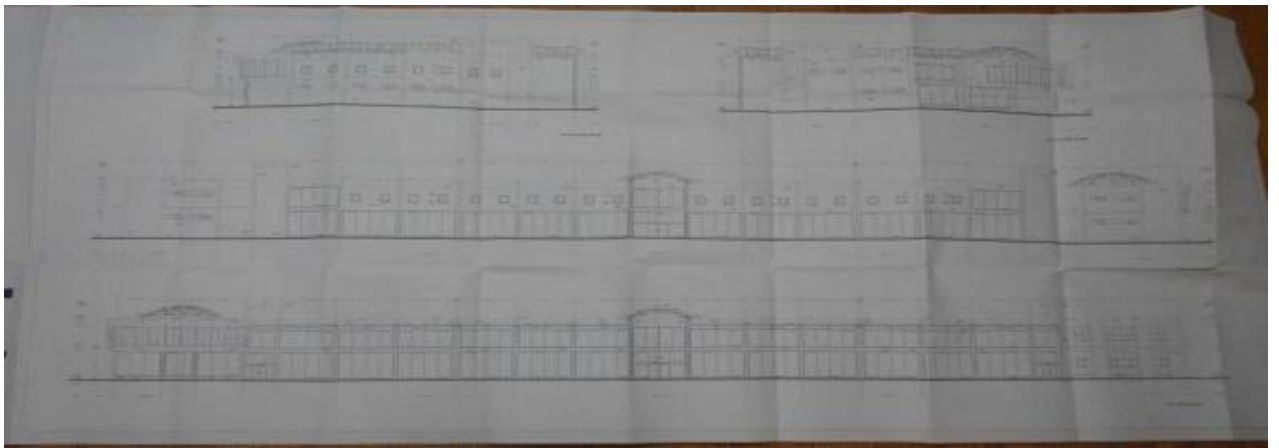
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
OTOBÜS TERMİNALI KESİTLER					
MAHALLE	PAFTA:			ADA:	PARSEL:
YÜKLENİCİ FIRMA				TEL : FAX : E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	UNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YÖN	İNŞ. MÜH.			
SİHHİ TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAE. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-UNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE BÜRE MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

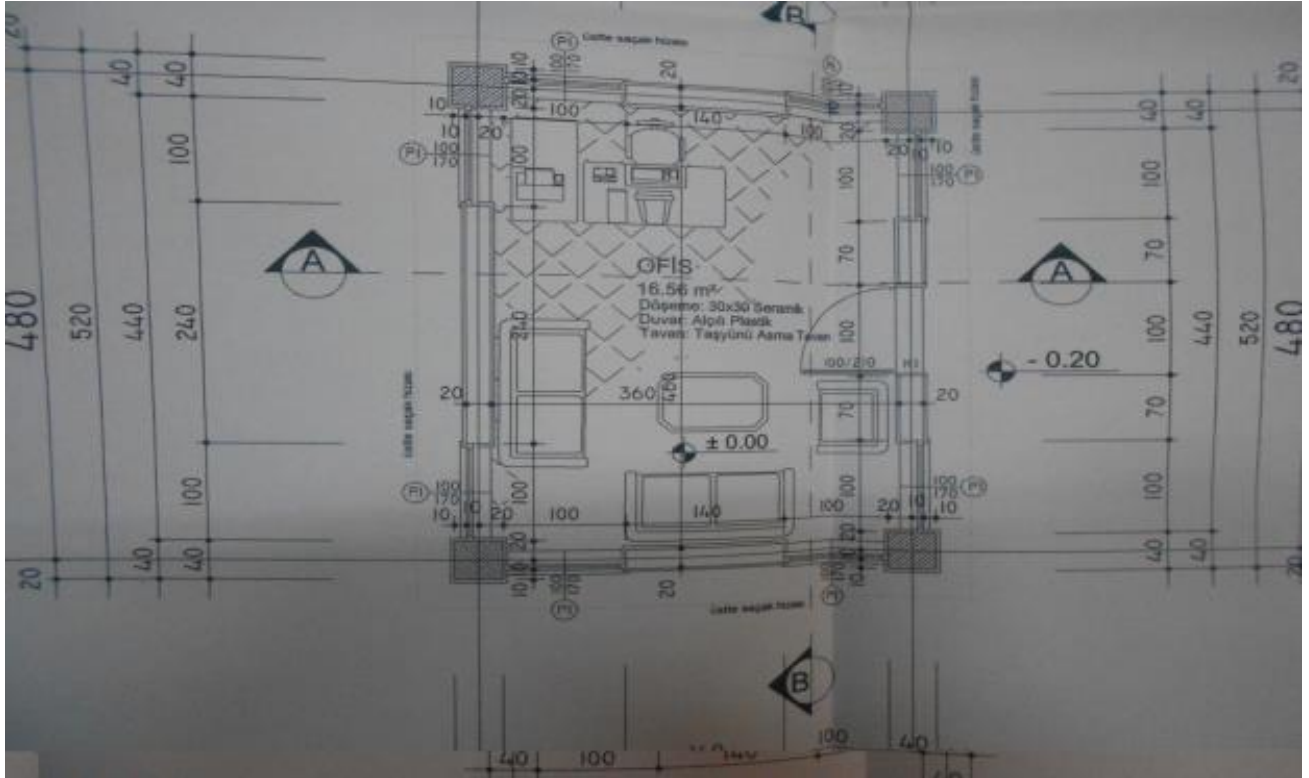
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İSİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMINALI				
OTOBÜS TERMINALI GÖRÜNÜŞLER					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YÜKLENİCİ FİRMA			Tel : FAX : E-MAIL :		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÖNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	BEKİR YÖN	İNŞ. MÜH.			
SİHHİ TESİSAT	HALUK PERSEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMEYDAN	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/100
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÖNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ŞEHİR PLANLAMA BÜBÜ MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İŞİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARABI TERMINALI				
NİZAMİYE VE DURAK BİNALARI UYGULAMA PROJESİ					
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL		
YÜKLENİCİ FIRMA	TEL		E-MAIL		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	DNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME	SEÇKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SİHHİ TESİSAT	HALİZE PEÇEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZMETİN	ELE. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1/50
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETSY PROJESİ SÜRE MODÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

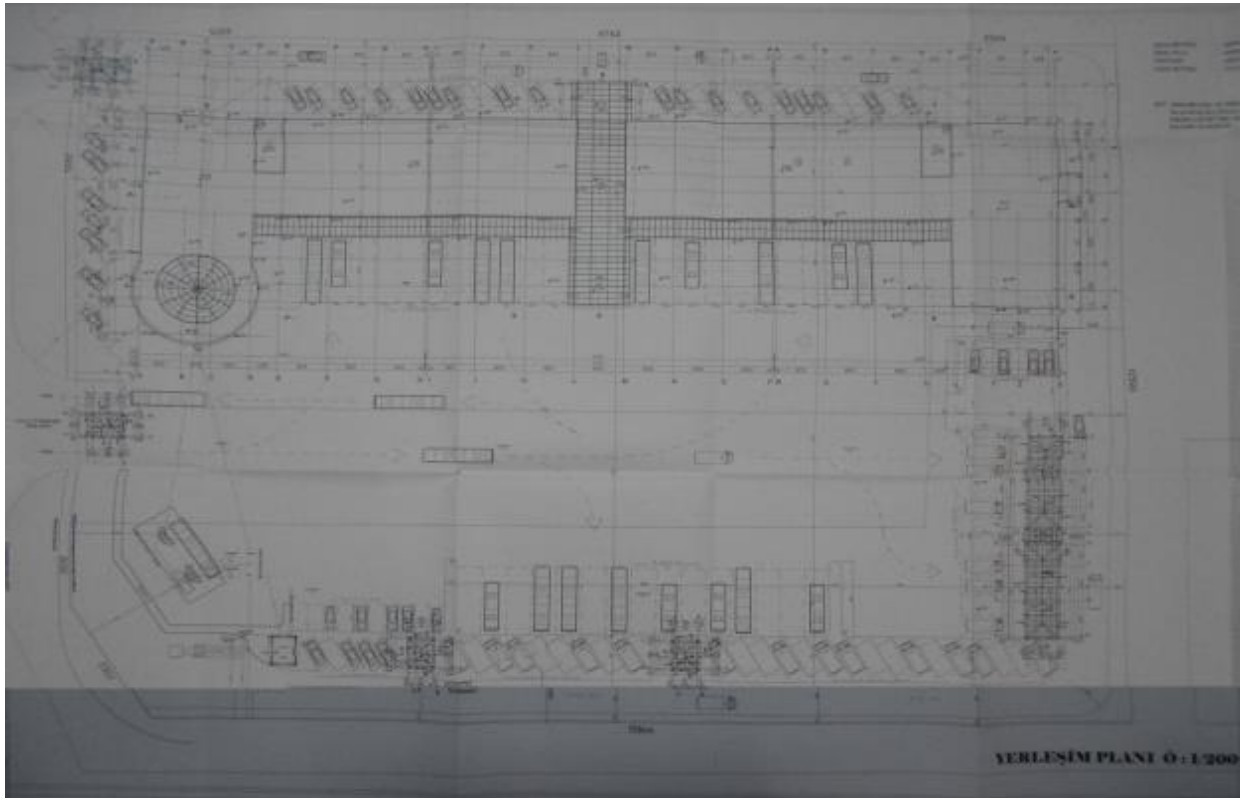


Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

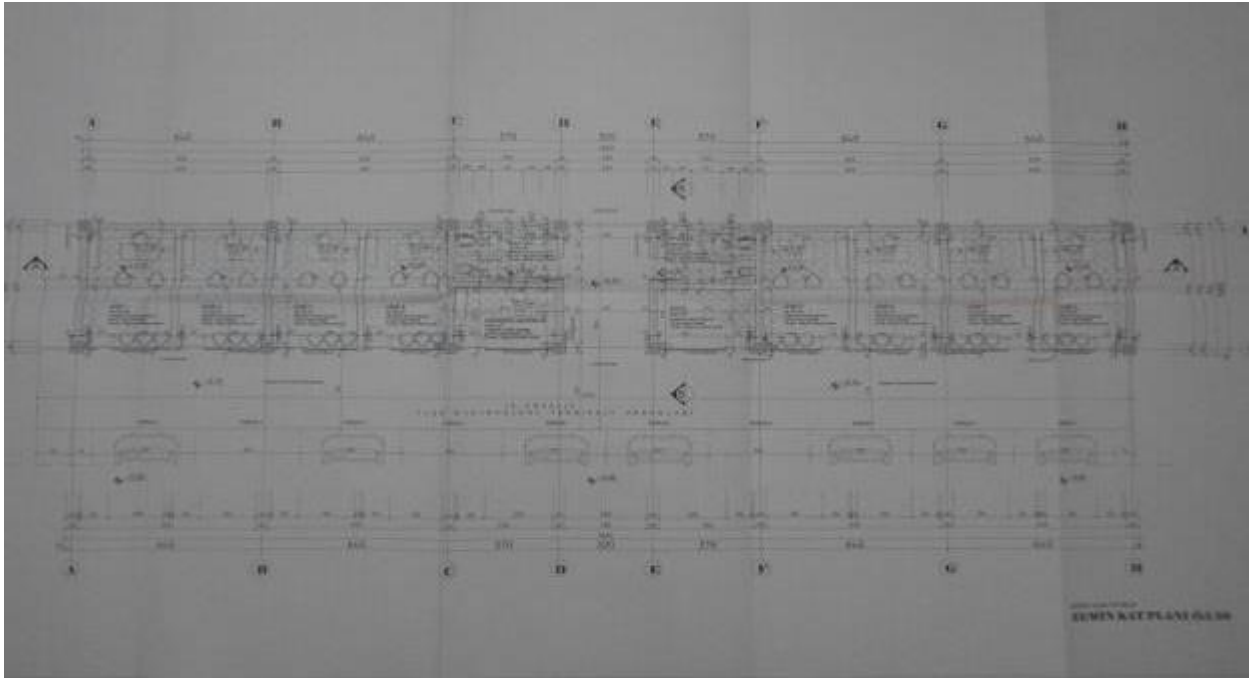
T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İSİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRCİLİK ARASI TERMINALİ				
VAZİYET PLANI					
MAHALLE	PAFTA:		ADA:	PARSEL:	
YOKLENİCİ FIRMA			TEL:		
			FAX:		
			E-MAIL:		
PROJE MÜELLİFİ	ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	İMZA
BETONARME					
SİHHİ TESİSLAT					
ELEKTRİK					
PAFTA ADI					ÖLÇEK
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			1/200 - 1/300
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜD PROJE ŞUBESİ MÜDÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.


T.C. ÇARŞAMBA BELEDİYESİ Fen İşleri Müdürlüğü					
İSİN ADI	ÇARŞAMBA BELEDİYESİ ŞEHİRLER ARASI TERMİNALI				
MİNİBÜS TERMİNALI ZEMİN KAT PLANI					
MAHALLE	PAFTA		ADA	PARSEL	
YÜKLENCİ FIRMA			TEL	E-MAIL	
PROJE MÜELLİFİ	ADI-SOYADI	ÇEVRE	DEPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
BETONARME	SERKİN YON	İNŞ. MÜH.			
SİHİH TESİSAT	HALUK PEKŞEN	MAR. MÜH.			
ELEKTRİK	MUSTAFA ÖZKURT	ELK. MÜH.			
PAFTA ADI	MİMARİ DETAY PROJELERİ				ÖLÇEK 1:50
REVİZYON	TARİHİ	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM-ÜNVAN-GÖREV			İMZA
İNŞAAT MÜHÜRÜ					
PROJEYİ YAPAN ŞİRKETİN MÜHÜRÜ					
FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANI					





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

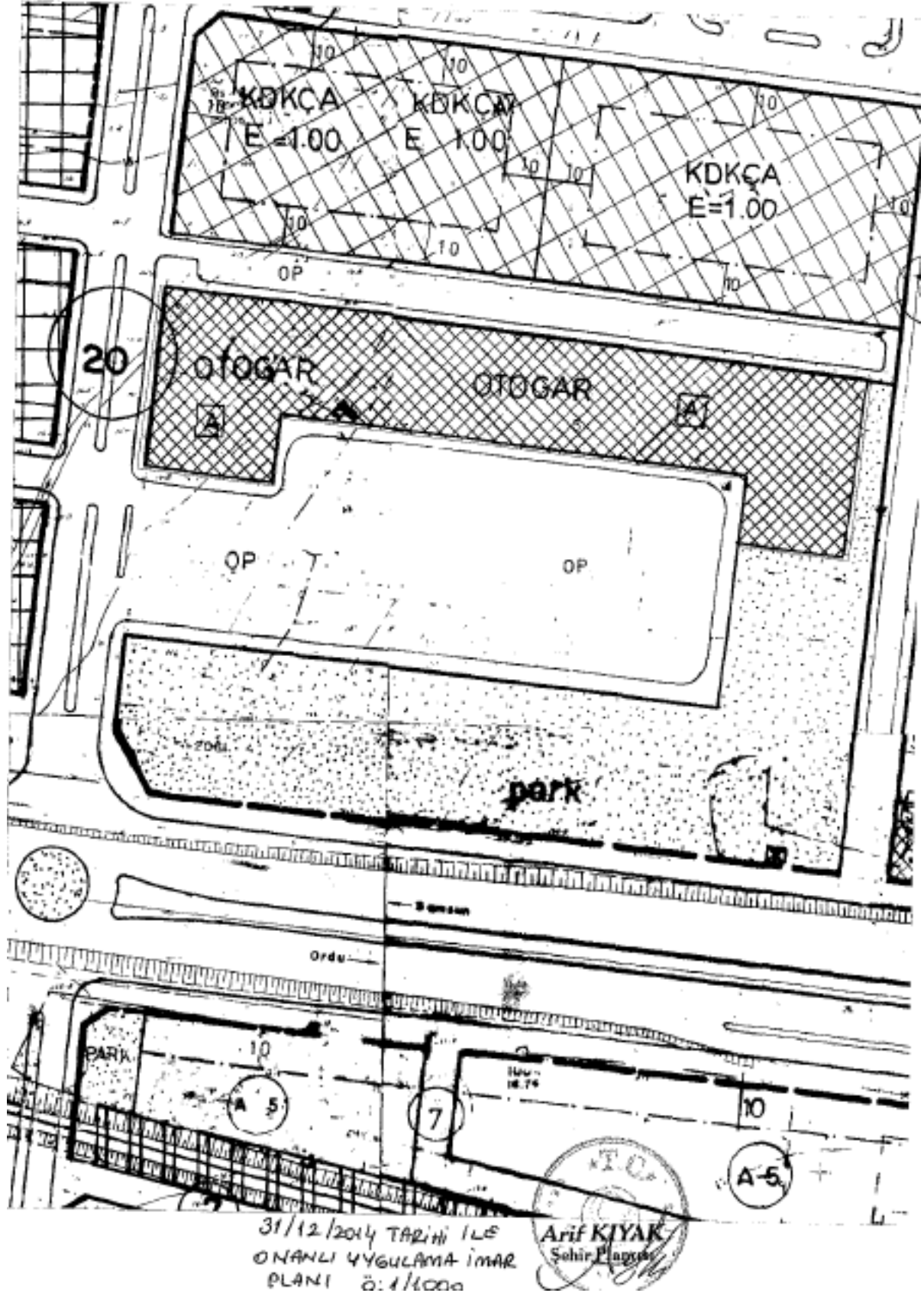
EK: 3 TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ÇARŞAMBA/O						
Mahallesi							
Köyü	KIRAZBUCAEI						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
SATIŞ	9125000.00YTL	F37D05D4A	113	3		5111	.96
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	OTOBAN					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamaaı Avrasya Terminal İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına ka- yıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Avrasya Gayrimenkul Yatır İM ORTAKLIĞI A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	1401	B	688		16/02/2011		Cilt No.
Cilt No.							
Sahife No.	9262	Siciline Uygunluk ERDOĞAN ADIK Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih	02/11/2010	NOT : * Mülkiyet kayıtları aynı hâlede ve zamana göre tapu işlemlerine marafaceal edilmelidir. ** Tapu Sicil Müdürlüğü Hükümetin görevi olan adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. Stok No

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

EK:4 İMAR PLANI





EK:5 YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
CARŞAMBA BELEDİYESİ				9. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanım izni		10. Belgenin onay tarihi 29.01.2009		11. Belge no 09/011/2627		311494	
SAMSUN İlçe: CARŞAMBA Köy: YERİLİRMAK Mahalle tanımlı kodu: 4				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.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçit <input type="checkbox"/> 8.Taahhüt <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.Fosforitlik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Tesviyat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesviyatı <input type="checkbox"/> 16.İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 07.04.2008		14. İlk yapı ruhsatı no 08/043		15. Son yapı ruhsatı tarihi	
YENİ SAMSUN Mahalle tanımlı kodu: 2				16. Son yapı ruhsatı no		17. Yenileme ruhsatı tarihi		18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Taahhüt ruhsatı tarihi	
Dış kapı no: 220 -				20. İmar planı onay tarihi		21. İmar durumu tarihi 07.05.2007		22. İmar durumu no 1830		23. Zemin etüdü onay tarihi	
Mevki adı: OTOGAR				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tescil belgesi tarihi 23.08.2006		26. Tapu tescil belgesi no 3823		27. Tapu tescil belgesi veren kurum CARŞAMBA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
4. Ada No: 113				28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parsel kullanım amacı OTOGAR		30. Parselin alan(m ²) 5111,96		31. 5. Blok no	
5. Parsel No: 3				32. Zemin etüdü onay tarihi		33. Tapu tescil belgesi tarihi		34. Tapu tescil belgesi no		35. 6. Blok no	
8. Deha Önce kısmi kullanım izni alınan bölüm no				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no		37. Oda sicil no		38. Oda sicil durum belge no		39. Bağı olduğu vergi dairesi adı	
9. Deha Önce kısmi kullanım izni alınan bölüm no				39. Bağı olduğu vergi dairesi adı		40. Vergi kimlik no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi	
36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no				43. Sözleşme no		44. Yapı müteahhidi yetki belge no		45. Sigorta sicil no		46. Sözleşme tarihi	
37. Oda sicil no				47. Adı soyadı, ünvanı		48. T.C. kimlik no		49. Oda sicil durum belge no		50. Sigorta sicil no	
38. Oda sicil durum belge no				51. Sözleşme tarihi		52. Sözleşme no		53. Adres		54. İmza	
39. Bağı olduğu vergi dairesi adı				53. Adres		54. İmza		55. Sözleşme tarihi		56. Sözleşme no	
40. Vergi kimlik no				57. Sözleşme tarihi		58. Sözleşme no		59. Sözleşme tarihi		60. Sözleşme no	
41. Sigorta sicil no				61. Sözleşme tarihi		62. Sözleşme no		63. Sözleşme tarihi		64. Sözleşme no	
42. Sözleşme tarihi				65. Sözleşme tarihi		66. Sözleşme no		67. Sözleşme tarihi		68. Sözleşme no	
43. Sözleşme no				69. Sözleşme tarihi		70. Sözleşme no		71. Sözleşme tarihi		72. Sözleşme no	
44. Yapı müteahhidi yetki belge no				73. Sözleşme tarihi		74. Sözleşme no		75. Sözleşme tarihi		76. Sözleşme no	
45. Sigorta sicil no				77. Sözleşme tarihi		78. Sözleşme no		79. Sözleşme tarihi		80. Sözleşme no	
46. Sözleşme tarihi				81. Sözleşme tarihi		82. Sözleşme no		83. Sözleşme tarihi		84. Sözleşme no	
47. Adı soyadı, ünvanı				85. Sözleşme tarihi		86. Sözleşme no		87. Sözleşme tarihi		88. Sözleşme no	
48. T.C. kimlik no				89. Sözleşme tarihi		90. Sözleşme no		91. Sözleşme tarihi		92. Sözleşme no	
49. Oda sicil durum belge no				93. Sözleşme tarihi		94. Sözleşme no		95. Sözleşme tarihi		96. Sözleşme no	
50. Sigorta sicil no				97. Sözleşme tarihi		98. Sözleşme no		99. Sözleşme tarihi		100. Sözleşme no	
51. Sözleşme tarihi				101. Sözleşme tarihi		102. Sözleşme no		103. Sözleşme tarihi		104. Sözleşme no	
52. Sözleşme no				105. Sözleşme tarihi		106. Sözleşme no		107. Sözleşme tarihi		108. Sözleşme no	
53. Adres				109. Sözleşme tarihi		110. Sözleşme no		111. Sözleşme tarihi		112. Sözleşme no	
54. İmza				113. Sözleşme tarihi		114. Sözleşme no		115. Sözleşme tarihi		116. Sözleşme no	
55. Sözleşme tarihi				117. Sözleşme tarihi		118. Sözleşme no		119. Sözleşme tarihi		120. Sözleşme no	
56. Sözleşme no				121. Sözleşme tarihi		122. Sözleşme no		123. Sözleşme tarihi		124. Sözleşme no	
57. Sözleşme tarihi				125. Sözleşme tarihi		126. Sözleşme no		127. Sözleşme tarihi		128. Sözleşme no	
58. Sözleşme no				129. Sözleşme tarihi		130. Sözleşme no		131. Sözleşme tarihi		132. Sözleşme no	
59. Sözleşme tarihi				133. Sözleşme tarihi		134. Sözleşme no		135. Sözleşme tarihi		136. Sözleşme no	
60. Sözleşme no				137. Sözleşme tarihi		138. Sözleşme no		139. Sözleşme tarihi		140. Sözleşme no	
61. Sözleşme tarihi				141. Sözleşme tarihi		142. Sözleşme no		143. Sözleşme tarihi		144. Sözleşme no	
62. Sözleşme no				145. Sözleşme tarihi		146. Sözleşme no		147. Sözleşme tarihi		148. Sözleşme no	
63. Sözleşme tarihi				149. Sözleşme tarihi		150. Sözleşme no		151. Sözleşme tarihi		152. Sözleşme no	
64. Sözleşme no				153. Sözleşme tarihi		154. Sözleşme no		155. Sözleşme tarihi		156. Sözleşme no	
65. Sözleşme tarihi				157. Sözleşme tarihi		158. Sözleşme no		159. Sözleşme tarihi		160. Sözleşme no	
66. Sözleşme no				161. Sözleşme tarihi		162. Sözleşme no		163. Sözleşme tarihi		164. Sözleşme no	
67. Sözleşme tarihi				165. Sözleşme tarihi		166. Sözleşme no		167. Sözleşme tarihi		168. Sözleşme no	
68. Sözleşme no				169. Sözleşme tarihi		170. Sözleşme no		171. Sözleşme tarihi		172. Sözleşme no	
69. Sözleşme tarihi				173. Sözleşme tarihi		174. Sözleşme no		175. Sözleşme tarihi		176. Sözleşme no	
70. Sözleşme no				177. Sözleşme tarihi		178. Sözleşme no		179. Sözleşme tarihi		180. Sözleşme no	
71. Sözleşme tarihi				181. Sözleşme tarihi		182. Sözleşme no		183. Sözleşme tarihi		184. Sözleşme no	
72. Sözleşme no				185. Sözleşme tarihi		186. Sözleşme no		187. Sözleşme tarihi		188. Sözleşme no	
73. Sözleşme tarihi				189. Sözleşme tarihi		190. Sözleşme no		191. Sözleşme tarihi		192. Sözleşme no	
74. Sözleşme no				193. Sözleşme tarihi		194. Sözleşme no		195. Sözleşme tarihi		196. Sözleşme no	
75. Sözleşme tarihi				197. Sözleşme tarihi		198. Sözleşme no		199. Sözleşme tarihi		200. Sözleşme no	
76. Sözleşme no				201. Sözleşme tarihi		202. Sözleşme no		203. Sözleşme tarihi		204. Sözleşme no	
77. Sözleşme tarihi				205. Sözleşme tarihi		206. Sözleşme no		207. Sözleşme tarihi		208. Sözleşme no	
78. 1 m ² maliyeti (YTL)				209. Sözleşme tarihi		210. Sözleşme no		211. Sözleşme tarihi		212. Sözleşme no	
79. Yapının maliyeti (YTL)				213. Sözleşme tarihi		214. Sözleşme no		215. Sözleşme tarihi		216. Sözleşme no	
80. Yapının arsa değeri (YTL)				217. Sözleşme tarihi		218. Sözleşme no		219. Sözleşme tarihi		220. Sözleşme no	
81. Arsa Dehi yapının maliyeti (YTL)				221. Sözleşme tarihi		222. Sözleşme no		223. Sözleşme tarihi		224. Sözleşme no	
82. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				225. Sözleşme tarihi		226. Sözleşme no		227. Sözleşme tarihi		228. Sözleşme no	
83. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				229. Sözleşme tarihi		230. Sözleşme no		231. Sözleşme tarihi		232. Sözleşme no	
84. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				233. Sözleşme tarihi		234. Sözleşme no		235. Sözleşme tarihi		236. Sözleşme no	
85. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				237. Sözleşme tarihi		238. Sözleşme no		239. Sözleşme tarihi		240. Sözleşme no	
86. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				241. Sözleşme tarihi		242. Sözleşme no		243. Sözleşme tarihi		244. Sözleşme no	
87. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				245. Sözleşme tarihi		246. Sözleşme no		247. Sözleşme tarihi		248. Sözleşme no	
88. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				249. Sözleşme tarihi		250. Sözleşme no		251. Sözleşme tarihi		252. Sözleşme no	
89. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				253. Sözleşme tarihi		254. Sözleşme no		255. Sözleşme tarihi		256. Sözleşme no	
90. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				257. Sözleşme tarihi		258. Sözleşme no		259. Sözleşme tarihi		260. Sözleşme no	
91. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				261. Sözleşme tarihi		262. Sözleşme no		263. Sözleşme tarihi		264. Sözleşme no	
92. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				265. Sözleşme tarihi		266. Sözleşme no		267. Sözleşme tarihi		268. Sözleşme no	
93. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				269. Sözleşme tarihi		270. Sözleşme no		271. Sözleşme tarihi		272. Sözleşme no	
94. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				273. Sözleşme tarihi		274. Sözleşme no		275. Sözleşme tarihi		276. Sözleşme no	
95. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				277. Sözleşme tarihi		278. Sözleşme no		279. Sözleşme tarihi		280. Sözleşme no	
96. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				281. Sözleşme tarihi		282. Sözleşme no		283. Sözleşme tarihi		284. Sözleşme no	
97. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				285. Sözleşme tarihi		286. Sözleşme no		287. Sözleşme tarihi		288. Sözleşme no	
98. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				289. Sözleşme tarihi		290. Sözleşme no		291. Sözleşme tarihi		292. Sözleşme no	
99. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				293. Sözleşme tarihi		294. Sözleşme no		295. Sözleşme tarihi		296. Sözleşme no	
100. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				297. Sözleşme tarihi		298. Sözleşme no		299. Sözleşme tarihi		300. Sözleşme no	
101. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				301. Sözleşme tarihi		302. Sözleşme no		303. Sözleşme tarihi		304. Sözleşme no	
102. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				305. Sözleşme tarihi		306. Sözleşme no		307. Sözleşme tarihi		308. Sözleşme no	
103. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				309. Sözleşme tarihi		310. Sözleşme no		311. Sözleşme tarihi		312. Sözleşme no	
104. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				313. Sözleşme tarihi		314. Sözleşme no		315. Sözleşme tarihi		316. Sözleşme no	
105. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				317. Sözleşme tarihi		318. Sözleşme no		319. Sözleşme tarihi		320. Sözleşme no	
106. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				321. Sözleşme tarihi		322. Sözleşme no		323. Sözleşme tarihi		324. Sözleşme no	
107. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				325. Sözleşme tarihi		326. Sözleşme no		327. Sözleşme tarihi		328. Sözleşme no	
108. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				329. Sözleşme tarihi		330. Sözleşme no		331. Sözleşme tarihi		332. Sözleşme no	
109. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				333. Sözleşme tarihi		334. Sözleşme no		335. Sözleşme tarihi		336. Sözleşme no	
110. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				337. Sözleşme tarihi		338. Sözleşme no		339. Sözleşme tarihi		340. Sözleşme no	
111. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				341. Sözleşme tarihi		342. Sözleşme no		343. Sözleşme tarihi		344. Sözleşme no	
112. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				345. Sözleşme tarihi		346. Sözleşme no		347. Sözleşme tarihi		348. Sözleşme no	
113. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				349. Sözleşme tarihi		350. Sözleşme no		351. Sözleşme tarihi		352. Sözleşme no	
114. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				353. Sözleşme tarihi		354. Sözleşme no		355. Sözleşme tarihi		356. Sözleşme no	
115. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				357. Sözleşme tarihi		358. Sözleşme no		359. Sözleşme tarihi		360. Sözleşme no	
116. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				361. Sözleşme tarihi		362. Sözleşme no		363. Sözleşme tarihi		364. Sözleşme no	
117. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				365. Sözleşme tarihi		366. Sözleşme no		367. Sözleşme tarihi		368. Sözleşme no	
118. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				369. Sözleşme tarihi		370. Sözleşme no		371. Sözleşme tarihi		372. Sözleşme no	
119. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				373. Sözleşme tarihi		374. Sözleşme no		375. Sözleşme tarihi		376. Sözleşme no	
120. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				377. Sözleşme tarihi		378. Sözleşme no		379. Sözleşme tarihi		380. Sözleşme no	
121. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				381. Sözleşme tarihi		382. Sözleşme no		383. Sözleşme tarihi		384. Sözleşme no	
122. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				385. Sözleşme tarihi		386. Sözleşme no		387. Sözleşme tarihi		388. Sözleşme no	
123. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				389. Sözleşme tarihi		390. Sözleşme no		391. Sözleşme tarihi		392. Sözleşme no	
124. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				393. Sözleşme tarihi		394. Sözleşme no		395. Sözleşme tarihi		396. Sözleşme no	
125. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				397. Sözleşme tarihi		398. Sözleşme no		399. Sözleşme tarihi		400. Sözleşme no	
126. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				401. Sözleşme tarihi		402. Sözleşme no		403. Sözleşme tarihi		404. Sözleşme no	
127. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				405. Sözleşme tarihi		406. Sözleşme no		407. Sözleşme tarihi		408. Sözleşme no	
128. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				409. Sözleşme tarihi		410. Sözleşme no		411. Sözleşme tarihi		412. Sözleşme no	
129. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				413. Sözleşme tarihi		414. Sözleşme no		415. Sözleşme tarihi		416. Sözleşme no	
130. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				417. Sözleşme tarihi		418. Sözleşme no		419. Sözleşme tarihi		420. Sözleşme no	
131. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				421. Sözleşme tarihi		422. Sözleşme no		423. Sözleşme tarihi		424. Sözleşme no	
132. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				425. Sözleşme tarihi		426. Sözleşme no		427. Sözleşme tarihi		428. Sözleşme no	
133. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				429. Sözleşme tarihi		430. Sözleşme no		431. Sözleşme tarihi		432. Sözleşme no	
134. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				433. Sözleşme tarihi		434. Sözleşme no		435. Sözleşme tarihi		436. Sözleşme no	
135. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				437. Sözleşme tarihi		438. Sözleşme no		439. Sözleşme tarihi		440. Sözleşme no	
136. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				441. Sözleşme tarihi		442. Sözleşme no		443. Sözleşme tarihi		444. Sözleşme no	
137. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				445. Sözleşme tarihi		446. Sözleşme no		447. Sözleşme tarihi		448. Sözleşme no	
138. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				449. Sözleşme tarihi		450. Sözleşme no		451. Sözleşme tarihi		452. Sözleşme no	
139. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				453. Sözleşme tarihi		454. Sözleşme no		455. Sözleşme tarihi		456. Sözleşme no	
140. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				457. Sözleşme tarihi		458. Sözleşme no		459. Sözleşme tarihi		460. Sözleşme no	
141. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				461. Sözleşme tarihi		462. Sözleşme no		463. Sözleşme tarihi		464. Sözleşme no	
142. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				465. Sözleşme tarihi		466. Sözleşme no		467. Sözleşme tarihi		468. Sözleşme no	
143. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				469. Sözleşme tarihi		470. Sözleşme no		471. Sözleşme tarihi		472. Sözleşme no	
144. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				473. Sözleşme tarihi		474. Sözleşme no		475. Sözleşme tarihi		476. Sözleşme no	
145. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				477. Sözleşme tarihi		478. Sözleşme no		479. Sözleşme tarihi		480. Sözleşme no	
146. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				481. Sözleşme tarihi		482. Sözleşme no		483. Sözleşme tarihi		484. Sözleşme no	
147. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				485. Sözleşme tarihi		486. Sözleşme no		487. Sözleşme tarihi		488. Sözleşme no	
148. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)				489. Sözleşme tarihi		490. Sözleşme no		491. Sözleşme tarihi		492. Sözleşme no	
149. Form dışındaki inşaat maliyeti (YTL)											

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ													
1. Belgeli Yürürlük Numarı: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ			9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni						10. Belgenin onay tarihi: 15.07.2009		11. Belge no: 09/071/2627		
2. Belgeli yerleşim raporlu adres: 1. SAMSUN İlçe: ÇARŞAMBA			12. Belgeli esas ruhsat: <input 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 İavesi <input checked="" type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Göçü			13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 07.04.2008		14. İlk yapı ruhsatı no: 08/043/2627		15. Son yapı ruhsatı tarihi:		16. Son yapı ruhsatı no:	
3. Belediye: ÇARŞAMBA BELEDİYESİ			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.Fosforajlı <input type="checkbox"/> 14.Mükemmül Tesizat			17. Yenileme ruhsatı tarihi:		18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:		20. İmar planı onay tarihi:	
4. Mahalle: YEŞİLİRKAL Mahalle tanımlı kodu: 4			15. Elektrik Tesiatı: <input type="checkbox"/> 16.İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnatıl Duvarı <input type="checkbox"/> 18.Belge Duvan <input type="checkbox"/> 19.			21. İmar durumu tarihi: 07.05.2007		22. İmar durumu no: 1830					
5. Mülkiyet Sahibi: YENİ SAMSUN			23. Zemin etüdü onay tarihi:			24. CED raporu onay tarihi:			25. Temel etüdü onay tarihi:				
6. Daire/Sokak tanımlı kodu: 2			7. Dağı kapı no: 220										
8. Adı: ÖTOGAR			9. Mevki adı:										
10. Parça No: 3/0145044			11. Ada No: 113			12. Parsel No: 3			13. Blok No:				
14. Sahibinin Adı:			15. Yapı Müteahhidinin Adı:						16. Şantiye Şefinin Adı:				
17. Adres:			18. Adres:						19. Adres:				
20. Adres:			21. Adres:						22. Adres:				
23. Adres:			24. Adres:						25. Adres:				
26. Adres:			27. Adres:						28. Adres:				
29. Adres:			30. Adres:						31. Adres:				
32. Adres:			33. Adres:						34. Adres:				
35. Adres:			36. Adres:						37. Adres:				
38. Adres:			39. Adres:						40. Adres:				
41. Adres:			42. Adres:						43. Adres:				
44. Adres:			45. Adres:						46. Adres:				
47. Adres:			48. Adres:						49. Adres:				
50. Adres:			51. Adres:						52. Adres:				
53. Adres:			54. Adres:						55. Adres:				
56. Adres:			57. Adres:						58. Adres:				
59. Adres:			60. Adres:						61. Adres:				
62. Adres:			63. Adres:						64. Adres:				
65. Adres:			66. Adres:						67. Adres:				
68. Adres:			69. Adres:						70. Adres:				
71. Adres:			72. Adres:						73. Adres:				
74. Adres:			75. Adres:						76. Adres:				
77. Adres:			78. Adres:						79. Adres:				
80. Adres:			81. Adres:						82. Adres:				
83. Adres:			84. Adres:						85. Adres:				
86. Adres:			87. Adres:						88. Adres:				
89. Adres:			90. Adres:						91. Adres:				
92. Adres:			93. Adres:						94. Adres:				
95. Adres:			96. Adres:						97. Adres:				
98. Adres:			99. Adres:						100. Adres:				
101. Adres:			102. Adres:						103. Adres:				
104. Adres:			105. Adres:						106. Adres:				
107. Adres:			108. Adres:						109. Adres:				
110. Adres:			111. Adres:						112. Adres:				
113. Adres:			114. Adres:						115. Adres:				
116. Adres:			117. Adres:						118. Adres:				
119. Adres:			120. Adres:						121. Adres:				
122. Adres:			123. Adres:						124. Adres:				
125. Adres:			126. Adres:						127. Adres:				
128. Adres:			129. Adres:						130. Adres:				
131. Adres:			132. Adres:						133. Adres:				
134. Adres:			135. Adres:						136. Adres:				
137. Adres:			138. Adres:						139. Adres:				
140. Adres:			141. Adres:						142. Adres:				
143. Adres:			144. Adres:						145. Adres:				
146. Adres:			147. Adres:						148. Adres:				
149. Adres:			150. Adres:						151. Adres:				
152. Adres:			153. Adres:						154. Adres:				
155. Adres:			156. Adres:						157. Adres:				
158. Adres:			159. Adres:						160. Adres:				
161. Adres:			162. Adres:						163. Adres:				
164. Adres:			165. Adres:						166. Adres:				
167. Adres:			168. Adres:						169. Adres:				
170. Adres:			171. Adres:						172. Adres:				
173. Adres:			174. Adres:						175. Adres:				
176. Adres:			177. Adres:						178. Adres:				
179. Adres:			180. Adres:						181. Adres:				
182. Adres:			183. Adres:						184. Adres:				
185. Adres:			186. Adres:						187. Adres:				
188. Adres:			189. Adres:						190. Adres:				
191. Adres:			192. Adres:						193. Adres:				
194. Adres:			195. Adres:						196. Adres:				
197. Adres:			198. Adres:						199. Adres:				
200. Adres:			201. Adres:						202. Adres:				
203. Adres:			204. Adres:						205. Adres:				
206. Adres:			207. Adres:						208. Adres:				
209. Adres:			210. Adres:						211. Adres:				
212. Adres:			213. Adres:						214. Adres:				
215. Adres:			216. Adres:						217. Adres:				
218. Adres:			219. Adres:						220. Adres:				
221. Adres:			222. Adres:						223. Adres:				
224. Adres:			225. Adres:						226. Adres:				
227. Adres:			228. Adres:						229. Adres:				
230. Adres:			231. Adres:						232. Adres:				
233. Adres:			234. Adres:						235. Adres:				
236. Adres:			237. Adres:						238. Adres:				
239. Adres:			240. Adres:						241. Adres:				
242. Adres:			243. Adres:						244. Adres:				
245. Adres:			246. Adres:						247. Adres:				
248. Adres:			249. Adres:						250. Adres:				
251. Adres:			252. Adres:						253. Adres:				
254. Adres:			255. Adres:						256. Adres:				
257. Adres:			258. Adres:						259. Adres:				
260. Adres:			261. Adres:						262. Adres:				
263. Adres:			264. Adres:						265. Adres:				
266. Adres:			267. Adres:						268. Adres:				
269. Adres:			270. Adres:						271. Adres:				
272. Adres:			273. Adres:						274. Adres:				
275. Adres:			276. Adres:						277. Adres:				
278. Adres:			279. Adres:						280. Adres:				
281. Adres:			282. Adres:						283. Adres:				
284. Adres:			285. Adres:						286. Adres:				
287. Adres:			288. Adres:						289. Adres:				
290. Adres:			291. Adres:						292. Adres:				
293. Adres:			294. Adres:						295. Adres:				
296. Adres:			297. Adres:						298. Adres:				
299. Adres:			300. Adres:						301. Adres:				
302. Adres:			303. Adres:						304. Adres:				
305. Adres:			306. Adres:						307. Adres:				
308. Adres:			309. Adres:						310. Adres:				
311. Adres:			312. Adres:						313. Adres:				
314. Adres:			315. Adres:						316. Adres:				
317. Adres:			318. Adres:						319. Adres:				
320. Adres:			321. Adres:						322. Adres:				
323. Adres:			324. Adres:						325. Adres:				
326. Adres:			327. Adres:						328. Adres:				
329. Adres:			330. Adres:						331. Adres:				
332. Adres:			333. Adres:						334. Adres:				
335. Adres:			336. Adres:						337. Adres:				
338. Adres:			339. Adres:						340. Adres:				
341. Adres:			342. Adres:						343. Adres:				
344. Adres:			345. Adres:						346. Adres:				
347. Adres:			348. Adres:						349. Adres:				
350. Adres:			351. Adres:						352. Adres:				
353. Adres:			354. Adres:						355. Adres:				
356. Adres:			357. Adres:						358. Adres:				
359. Adres:			360. Adres:						361. Adres:				
362. Adres:			363. Adres:						364. Adres:				
365. Adres:			366. Adres:						367. Adres:				
368. Adres:			369. Adres:						370. Adres:				
371. Adres:			372. Adres:						373. Adres:				
374. Adres:			375. Adres:						376. Adres:				
377. Adres:			378. Adres:						379. Adres:				
380. Adres:			381. Adres:						382. Adres:				
383. Adres:			384. Adres:						385. Adres:				
386. Adres:			387. Adres:						388. Adres:				
389. Adres:			390. Adres:						391. Adres:				
392. Adres:			393. Adres:						394. Adres:				
395. Adres:			396. Adres:						397. Adres:				
398. Adres:			399. Adres:						400. Adres:				
401. Adres:			402. Adres:						403. Adres:				
404. Adres:			405. Adres:						406. Adres:				
407. Adres:			408. Adres:						409. Adres:				
410. Adres:			411. Adres:						412. Adres:				
413. Adres:			414. Adres:						415. Adres:				
416. Adres:			417. Adres:						418. Adres:				
419. Adres:			420. Adres:						421. Adres:				
422. Adres:			423. Adres:						424. Adres:				
425. Adres:			426. Adres:						427. Adres:				
428. Adres:			429. Adres:						430. Adres:				
431. Adres:			432. Adres:						433. Adres:				
434. Adres:			435. Adres:						436. Adres:				
437. Adres:			438. Adres:						439. Adres:				
440. Adres:			441. Adres:						442. Adres:				
443. Adres:			444. Adres:						445. Adres:				
446. Adres:			447. Adres:						448. Adres:				
449. Adres:			450. Adres:						451. Adres:				
452. Adres:			453. Adres:						454. Adres:				
455. Adres:			456. Adres:						457. Adres:				
458. Adres:			459. Adres:						460. Adres:				
461. Adres:			462. Adres:						463. Adres:				
464. Adres:			465. Adres:						466. Adres:				
467. Adres:			468. Adres:						469. Adres:				
470. Adres:			471. Adres:						472. Adres:				
473. Adres:			474. Adres:						475. Adres:				
476. Adres:			477. Adres:						478. Adres:				
479. Adres:			480. Adres:						481. Adres:				
482. Adres:			483. Adres:						484. Adres:				
485. Adres:			486. Adres:						487. Adres:				
488. Adres:			489. Adres:						490. Adres:				
491. Adres:			492. Adres:						493. Adres:				
494. Adres:			495. Adres:						496. Adres:				
497. Adres:			498. Adres:						499. Adres:				
500. Adres:			501. Adres:						502. Adres:				
503. Adres:			504. Adres:						505. Adres:				
506. Adres:			507. Adres:						508. Adres:				
509. Adres:			510. Adres:						511. Adres:				
512. Adres:			513. Adres:						514. Adres:				
515. Adres:			516. Adres:						517. Adres:				
518. Adres:			519. Adres:						520. Adres:				
521. Adres:			522. Adres:						523. Adres:				
524. Adres:			525. Adres:						526. Adres:				
527. Adres:			528. Adres:						529. Adres:				
530. Adres:			531. Adres:						532. Adres:				
533. Adres:			534. Adres:						535. Adres:				
536. Adres:			537. Adres:						538. Adres:				
539. Adres:			540. Adres:						541. Adres:				
542. Adres:			543. Adres:						544. Adres:				
545. Adres:			546. Adres:						547. Adres:				
548. Adres:			549. Adres:						550. Adres:				
551. Adres:			552. Adres:						553. Adres:				
554. Adres:			555. Adres:						556. Adres:				
557. Adres:			558. Adres:						559. Adres:				
560. Adres:			561. Adres:						562. Adres:				
563. Adres:			564. Adres:						565. Adres:				
566. Adres:			567. Adres:						568. Adres:				
569. Adres:			570. Adres:						571. Adres:				
572. Adres:			573. Adres:						574. Adres:				
575. Adres:			576. Adres:						577. Adres:				
578. Adres:			579. Adres:						580. Adres:				
581. Adres:			582. Adres:						583. Adres:				
584. Adres:			585. Adres:						586. Adres:				
587. Adres:			588. Adres:						589. Adres:				
590. Adres:			591. Adres:						592. Adres:				
593. Adres:													



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



13.01.2015
AVR- 38

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Çarşamba Otogarı işletmecisi olan Aybir Gıda ile yapılan 2013 yılı kira kontratında, kontratın her yıl yenilenmesi halinde birinci yıl otomatik olarak %20 artış olabileceği öngörülmesine rağmen, aylık 46.000+kdv kira bedelinin bizim beklentilerimizi karşılamasından ve işletmecinin beklenen karı sağlayamamasından dolayı her hangi bir kira artışına gidilmediği ve 2014 yılı için de bu rakam üzerinden kira kontratının devamı kararı alınmıştır.

Saygılarımızla,

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

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Merkezi: Süryüdüne Cad. Metro City A Blok No: 171 K: 17
34390 Levent - İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 105 005 6920
Tic.Sic.No: 43393 www.avrasyagy.com.tr
mailto:info@avrasyagy.com.tr

Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU
Yönetim Kurulu Başkanı

Can DİŞLİ
Genel Müdür



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK:7 – EMLAK VERGİ BEYANNAMELERİ

T.C.

ÇARŞAMBA BELEDİYESİ

MÜKELLEP SİCİL BİLGİLERİ DOKÜMÜ

HESAP NO : 31271			
DÖNEMİ : 2010		İKAMET. MAH./SEMT : YESILIRMAK MAHALLESİ	
YILI : 2012	Dosya No	CADDE : YENI SAMSUN CADDESİ	
BEYAN SIRASI: 1		SOKAK : YENI OTAGAR	
SOYADI :		KAPI/DAİRE : 220- /	
ADI :		İL/İLÇE :	
ÜNVANI : AVRASYA G Y O AS		TELEFON :	
TC KİMLİK NO:		POSTA KODU :	
VERGİ DAİRE : ZİNCİRLİKUYU İST.		e-posta adr. :	
VERGİ NO : 1050056920		İŞYERİ MAH./SEMT :	
		CADDE :	
BABA ADI :		SOKAK :	
DOĞUM YERİ :		KAPI/DAİRE :	
DOĞUM TARİHİ:		İL/İLÇE :	
KABUL TARİHİ: 08/03/2010		TELEFON :	
POSTA {E/H}: Elden		VERİLİŞ NEDENİ : Değişiklik	
EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ			
MÜKELLEP NO : 31271		Kaydeden : GEREN	
MÜKELLEP ADI :			
MAHALLESİ : YESILIRMAK MAHALLESİ		HİSSE/ORANI : 1/1 / 1/1	
CADDE/SOKAK : YENI SAMSUN CADDESİ		RAYIÇ BEDELİ : 9,344,535.00	
KAPI DAİRE NO : 220 //		MUAF KISIM : .00	
SİTE /BLOK : YENI OTAGAR		İSTİSNALAR : .00	
KAT NO :		VERGİ MATRAHI : 9,344,535.00	
PAFTA NO : F37D05D4A		DAİMİ MUAF/İKM: H / H	
ADA/PARSEL : 113/3		KAL/ASAN 0,1 : H / H	
TAP.CİLT/SAYFA : /		ARSA HİSSE DE.: 238,933.01	
BİNA ARSA ALANI: 5,111.96		BİNA M2 DEĞER: 416.95	
ARSA HİSSESİ : 1/1 1/1		BİNA YÜZÖLÇÜMÜ: 10,136.35	
B.AİT ARSA M2 : 5,111.96		BİNA HİSSE M2 : 10,136.35	
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Kargas		BİNA İNŞ.MAL. : 4,225,337.50	
İNŞAATIN SINIFI: 2.Sınıf		KALORİFER : .00	
KULLANIŞ ŞEKLİ : TİCARİ İSYERİ		ASANSÖR : .00	
İNŞAAT BİTİM TR: 22/12/2009		KAL+ASA+BİNA : 4,225,337.50	
İKTİSAP TARİHİ : 16/02/2011		AŞINMA PAYI : 169,013.50	
KİSİTLİLİK TRH:		AS.BİNA MALI. : 4,056,324.00	
MUAFİYET B.YILI:		ASGARİ BEYAN : 4,295,257.01	
MUAFİYET SÜRESİ:		SATIŞ TARİHİ :	
ASG.HESAP YILI : 2011		Nedeni :	
AÇIKLAMA:		Borç Tutarı :	
			.00

GEREN

TAPU AÇIKLAMASI

Kapı No :

Kat/Bölm No:

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİMİZİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN: SATICININ: SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA DİĞER İŞLEMLERİNİ TAMAMLAMASI İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR.



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

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

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.

ÇARŞAMBA BELEDİYESİ

MÜKELLEF SİCİL BİLGİLERİ DÖKÜMÜ

HESAP NO : 31271		
DÖNEMİ : 2010		
YILI : 2013	Dosya No	
BEYAN SIRASI : 1		
SOYADI :		
ADI :		
UNVANI : AVRASYA G Y O AS		
TC KİMLİK NO :		
VERGİ DAİRE : ZINCİRLİKUYU İST.		
VERGİ NO : 1050056920		
BABA ADI :		
DOĞUM YERİ :		
DOĞUM TARİHİ :		
KABUL TARİHİ : 08/03/2010		
POSTA (E/H) : Elden		
	İKAMET. MAH./SEMT : YESİLIRMAK MAHALLESİ	
	CADDE : YENİ SAMSUN CADDESİ	
	SOKAK : YENİ OTAGAR	
	KAPI/DAİRE : 220- /	
	İL/İLÇE :	
	TELEFON :	
	POSTA KODU :	
	e-posta adr. :	
	İŞYERİ MAH./SEMT :	
	CADDE :	
	SOKAK :	
	KAPI/DAİRE :	
	İL/İLÇE :	
	TELEFON :	
	VERİLİŞ NEDENİ : Değişiklik	
EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ		
MÜKELLEF NO : 31271		Kaydeden : GEREN
MÜKELLEF ADI :		
MAHALLESİ : YESİLIRMAK MAHALLESİ	HİSSE/ORANI :	1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK : YENİ SAMSUN CADDESİ	RAYİÇ BEDELİ :	10,073,408.73
KAPI DAİRE NO : 220 //	MUAF KISIM :	.00
SİTE /BLOK : YENİ OTAGAR	İSTİSNALAR :	.00
KAT NO :	VERGİ MATRAHI :	10,073,408.73
PAFTA NO : F37D05D4A	DAİMİ MUAF/İKM :	H / H
ADA/PARSEL : 113/3	KAL/ASAN 0,1 :	H / H
TAP. CİLT/SAYFA : /	ARSA HİSSE DE. :	238,933.01
BİNA ARSA ALANI : 5,111.96	BİNA M2 DEĞER :	416.85
ARSA HİSSESİ : 1/1 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ :	10,136.35
B. AİT ARSA M2 : 5,111.96	BİNA HİSSE M2 :	10,136.35
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL. :	4,225,337.50
İNŞAATIN SINIFI : 2.Sınıf	KALORİFER :	.00
KULLANIŞ ŞEKLİ : TİCARİ İŞYERİ	ASANSÖR :	.00
İNŞAAT BİTİM TR : 22/12/2009	KAL+ASA+BİNA :	4,225,337.50
İKTİSAP TARİHİ : 16/02/2011	AŞINMA PAYI :	169,013.50
KİSİTLİLİK TRH :	AS.BİNA MALİ. :	4,056,324.00
MUAFİYET B.YILI :	ASGARİ BEYAN :	4,295,257.01
MUAFİYET SÜRESİ :	SATIŞ TARİHİ :	
ASG.HESAP YILI : 2011	Nedeni :	
AÇIKLAMA :	Borç Tutarı :	.00

GEREN

TAPU AÇIKLAMASI

Kapı No :

Kat/Bölm No:

SATICI VE ALICI MÜKELLEFLERİNİN MAĞDUR OLMAMALARI İÇİN: SATICININ: SATIŞ İŞLEMİNDEN SONRA İNŞAATİ TAMAMLANMIŞ VE İNŞAATİ GER



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

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

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ÇARŞAMBA BELEDİYESİ

MÜKELLEP SİCİL BİLGİLERİ DOKÜMÜ

HESAP NO : 31271	
DÖNEMİ : 2014	
YILI : 2014	Dosya No
BEYAN SIRASI : 1	İKAMET. MAH./SEMT : YESİLİRMAK MAHALLESİ
SOYADI :	CADDE : YENİ SAMSUN CADDESİ
ADI :	SOKAK : YENİ OTAGAR
ÖNVANI : AVRASYA G Y O A S	KAPI/DAİRE : 220-/
TC KİMLİK NO:	İL/İLÇE :
VERGİ DAİRE : ZİNCİRLİKUYU İST.	TELEFON :
VERGİ NO : 1050056920	POSTA KODU :
	e-posta adr. :
BABA ADI :	İŞYERİ MAH./SEMT :
DOĞUM YERİ :	CADDE :
DOĞUM TARİHİ:	SOKAK :
KABUL TARİHİ: 08/03/2010	KAPI/DAİRE :
POSTA [E/H]: Elden	İL/İLÇE :
	TELEFON :
	VERİLİŞ NEDENİ : Değişiklik

EMLAK VERGİSİ BİNA BİLDİRİMİ

MÜKELLEP NO : 31271	Kaydeden : GEREN
MÜKELLEP ADI :	
MAHALLESİ : YESİLİRMAK MAHALLESİ	HİSSE/ORANI : 1/1 / 1/1
CADDE/SOKAK : YENİ SAMSUN CADDESİ	RAYIÇ BEDELİ : 6,348,924.32
KAPI DAİRE NO : 220 //	MUAF KISIM : .00
SİTE /BLOK : YENİ OTAGAR	İSTİSNALAR : .00
KAT NO :	VERGİ MATRAHI : 6,348,000.00
PARTE NO : F37D05D4A	DAİMİ MUAF/İKM: H / H
ADA/PARSEL : 113/3	KAL/ASAN 0,1 : H / H
TAP.CİLT/SAYFA : /	ARSA HİSSE DE. : 1,022,392.00
BİNA ARSA ALANI: 5,111.96	BİNA M2 DEĞER: 559.03
ARSA HİSSESİ : 1/1 1/1	BİNA YÜZÖLÇÜMÜ: 10,136.35
B.AİT ARSA M2 : 5,111.96	BİNA HİSSE M2 : 10,136.35
İNŞAATIN TÜRÜ : Betonarme Kargas	BİNA İNŞ.MAL. : 5,666,523.74
İNŞAATIN SINIFI: 2.Sınıf	KALORİFER : .00
KULLANIŞ ŞEKLİ : TİCARİ İŞYERİ	ASANSÖR : .00
İNŞAAT BİTİM TR: 22/12/2009	KAL+ASA+BİNA : 5,666,523.74
İKTİSAP TARİHİ : 16/02/2011	AŞINMA PAYI : 339,991.42
KİSİTLİLİK TRH:	AS.BİNA MALİ. : 5,326,532.32
MUAFİYET B.YILI:	ASGARİ BEYAN : 6,348,924.32
MUAFİYET SÜRESİ:	SATIŞ TARİHİ :
ASG.HESAP YILI : 2014	Nedeni :
AÇIKLAMA:	Borç Tutarı : .00

GEREN

TAPU AÇIKLAMASI
Kapi No :
Kat/Bölüm No:



SATICI VE ALICI MÜKELLEPLERİMİZİN MADDUR OLMAMALARI İÇİN: SATICININ: SATIŞ İŞLEMİNDEN SOĞRA...



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK:8 – DİĞER BELGELER



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

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


Hüseyin DUNDAR
Belediye Başkanı


14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.
*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

YETKİ BELGESİ

YETKİ BELGESİNİN		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
10/09/2013	10/09/2018	SAM.U-NET.T2.95.398
YETKİ BELGESİ SAHİBİ (U-NET NO = 775221)		
TİCARİ ÜNVANI	AYBİR GIDA SANAYİ İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
KISA ÜNVANI	-	
ADRES	SARICALI MAHALLESİ AYVACIK BARAJ YOLU ÜZERİ KAT:1 NO:53 ÇARŞAMBA / SAMSUN	
TERMINAL ADRESİ	BEYLERCE KÖYÜ HALIŞPAŞA MAH YENİ SAMSUN CADDESİ NO:220 ÇARŞAMBA / SAMSUN	
TİCARET SİCİL NO	2982	
VERGİ DAİRESİ / NO	ÇARŞAMBA / 1096407299	

BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SİMLERİ DIŞINDA KALAN YERLEŞİM BİRLİKLERİNDEKİ YOLCU
TERMINALI İŞLETMECİLİĞİ YAPMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR.

ONAYLAYAN

Davut ASLAN
Ulaştırma, Denizcilik ve
Haberleşme Bakanlığı
14. Sınıf Müdürü

T.C.
ÇARŞAMBA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
HAFTA TATİLİNDEN İSTİSNA EDİLENLERE MAHSUS RUHSAT

SIRA NO: 2013/34 MALİ YILI: 2013

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

İşbu Ruhsatıye yukarıda yazılı Müesseseye bir sene Maliye için matbu olmak üzere verilmiştir.

26.08.2013
BELEDİYE BAŞKANI






ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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


Lisans No : BAY/939-82/28199

Tarih : 26/08/2010

Bu lisans; Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin Yeşilirmak Mah. Yeni Samsun Cad. No:220 (Pafta:F37D15D4A, Ada:113, Parsel:3) Çarşamba / SAMSUN adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 26/08/2010 tarihinden itibaren 12 (oniki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.

Hasan KÖKTAŞ
Başkan

Bu belge, genel hükümler ve özel hükümlerle değiştirilmez bir tablodur.



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

Adı Soyadı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.

İşyerinin Unvanı : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ
SANAYİ TİCARET A.Ş.

Faaliyet Konusu : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU

İşyerinin Adresi : YEŞİLIRMAK MAH.YENİ SAMSUN CAD NO:220
CARŞAMBA/SAMSUN


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

İşyerinin Sınıfı : 2. SINIF GAYRİ SİHHİ MÜESSESE

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

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

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


Hacı İBRAHİM DÜNDAR
Belediye Başkanı

14.07.2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe
konulan işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik kapsamında
düzenlenmiştir.
*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış
doğal gaz istasyonları niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK: 9 – LİSANS BELGELERİ

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

BEYOĞLU T.C. NOTERLÜĞÜ
FEYZİ ÜNAL
Yeni Taraklıbaşı Çiğdem Sokak Kat: 11
No: 20/3 Taksim/Şişli/İstanbul
Tel: 0212 244 99 61 0212 244 99 66
Faks: 0212 244 73 66

Tarih : 08.02.2008

No : 400727

07 Haziran 2012

№ 07033

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

İşbu örneğin dairesine getirilen nâlinin aynı olduğunu, örneğin birtarafa ilgiliye imza ettirilerek noterlik dairesinde saklandığını onaylım.
BEYOĞLU T.C. NOTERİ
FEYZİ ÜNAL

SURET

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
ANKARA 44. CAD. KİLLİLER SK. 13/10
BEŞİRLER Çİ. ÇİŞİ KİLLİLER SK. 13/10
No: 1 062004 A. Ağaçsarı/ANKARA

Tarih : 10.11.2008

No : 400891

07 HAZİRAN 2012

№ 09391

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. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Aslına Uygundur

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.0071 ve 02.06.2014 / 2013.OZ.074-REV 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.