



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.**

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

İLKADIM-SAMSUN

**RAPOR TARİHİ : 29.12.2015
RAPOR NO :2014.OZ.110-REV**

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

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İLKADIM-SAMSUN



RAPOR NO:2014-OZ-110 -REV

RAPOR TARİHİ:29.12.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2014-OZ-110-rev
RAPOR TARİHİ:	29.12.2015
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 AynurBAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:182 (Dış İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:184 (İç İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:118 (Terminal) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 Ada 19-21-24 Parsel
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminal Binası, 2 adet Akaryakıt İstasyonu, 3 Adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada , 20 parsel sayılı 2.069,36 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m ² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz mallar .
İMAR DURUMU:	18 numaralı parsel; "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında, 20 numaralı parsel; "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; "Otogar" alanında kalmaktadır.
31.12.2014 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN AVRASYA GYO A.Ş. ADINA KAYITLI HİSSELERİNİN TOPLAM PİYASA DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri; 46.865.000,00 TL KDV Dâhil Yasal Durum Değeri 55.300.700,00.-TL

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

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER:

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

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, 2014-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiş olup bu kere Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 24.12.2015 tarih ve 14348 sayılı yazılarına istinaden 29.12.2015 tarihinde 2014.OZ.110-REV rapor numarası ile revize edilmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 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 Sözleşmenin tarih ve sayısı

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-110 –REV numaralı rapor, Kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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

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

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

Firmamız, 14.06.2014 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

Bu rapor,

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 31.12.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla amacılıyla şirketimizden değerlendirme talebinde bulunmuştur. Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

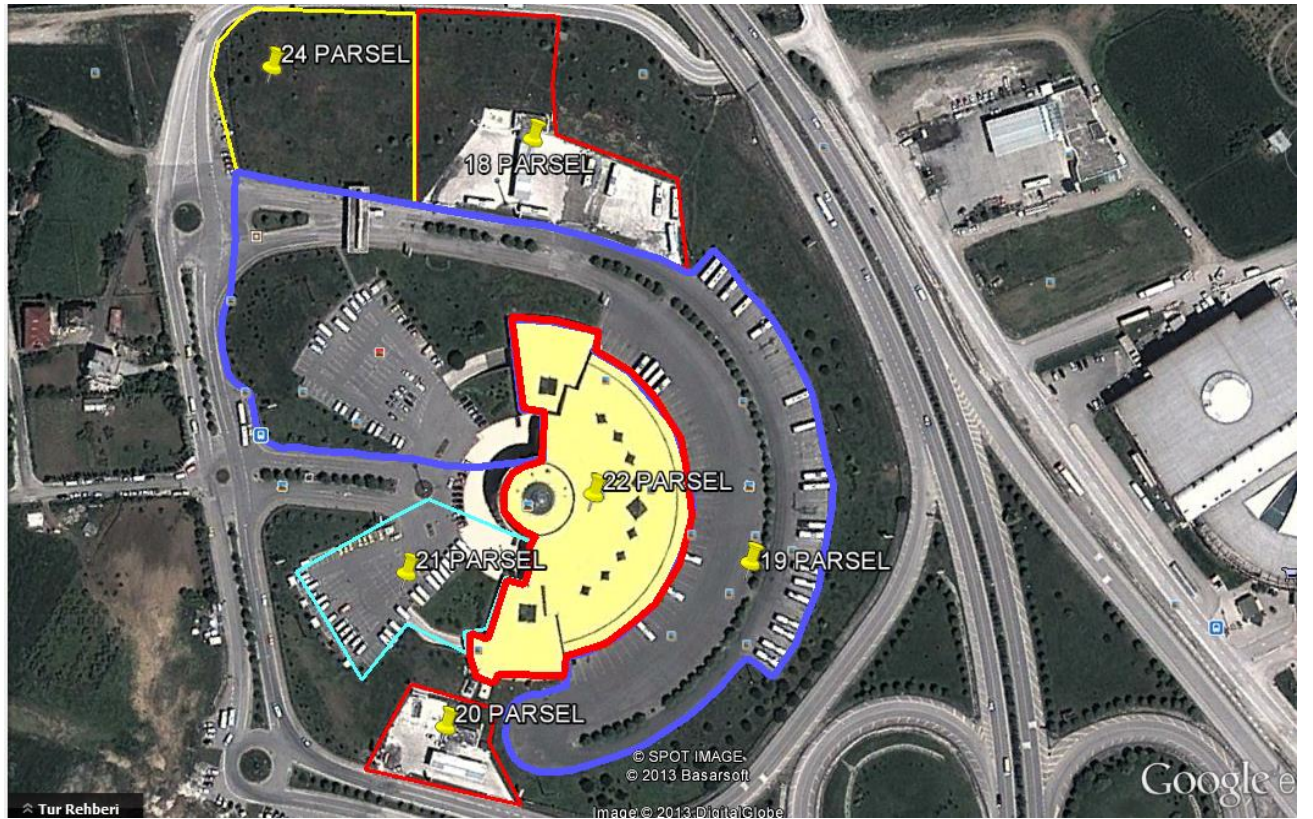
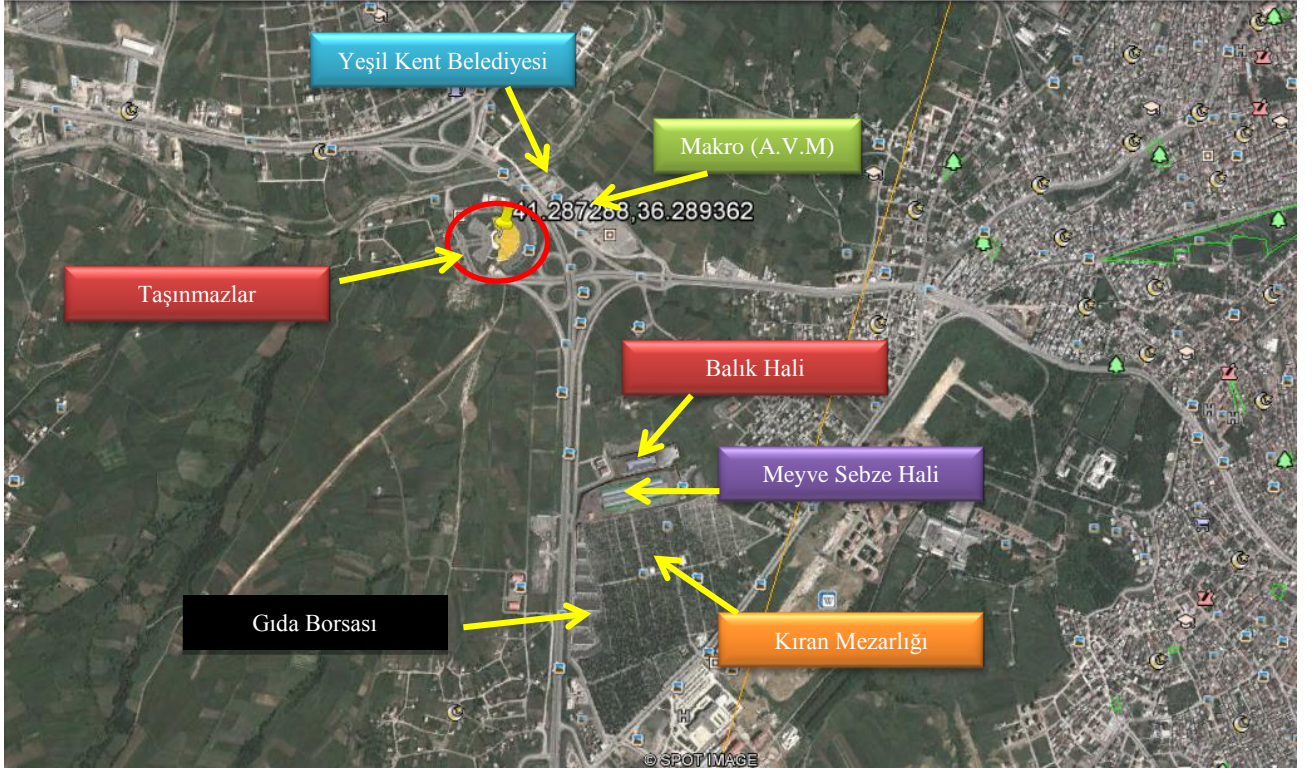
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

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

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

Uydu Görüntüleri



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

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

BAYİLİK LİSANSLARI

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

YETKİ BELGESİ

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

3.3. İmar Bilgileri

İlkadım Belediye'si İmar Şehircilik Müdürlüğünde 12.01.2015 tarihinde yapılan incelemeler neticesinde değerlemeye konu parsellerin 06.06.2002 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kıran Mahallesi imar planı kapsamında yer aldığı anlaşılmıştır.

Değerleme konusu;

18 numaralı parsel; $E=0,60$ yapılaşma koşulları ile “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” alanında,
20 numaralı parsel; TAKS:0,20 ve $H_{max}=6,50$ m yapılanma hakkı ile “Akaryakıt ve LPG İstasyonu” alanında

19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; “Otogar” alanında kalmaktadır.

Otogar binası İmar Planı’nda blok olarak belirlenmiştir. Otogar alanında kalan parsellerde çekme mesafeleri; ana yoldan 20 m, ara yoldan 10 m, komşu parselden 5 m’dir.

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu 18, 20, 22 numaralı parselin tamamı;

- Samsun Büyükşehir Belediyesi’ne ait iken, 21.11.2006 tarih ve 13463 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış işleminden;

- 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 19 numaralı parselin;

- 1021/2400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 317/600 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;

- 763/800 hissesi 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- 763/800 hissesi 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 21 numaralı parselin;

- 1073/2400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 1327/2400 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;

- tamamı 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- tamamı 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu 24 numaralı parselin;

- 391/400 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına, 9/400 hissesi Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına kayıtlı iken, 12.01.2010 tarih ve 495 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri A.Ş. adına satış + birleşme işlemlerinden;

- tamamı 02.11.2010 tarih ve 16420 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden;

- tamamı 18.02.2011 tarih ve 2446 yevmiye numarası ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

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

3.5 Gayrimenkullerin Mülkiyet ve Takyidat Bilgileri

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

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	SAMSUN	PAFTA	19J1A
İLÇESİ	İLKADIM	ADA	6490
MAHALLESİ	KIRAN	PARSEL	19
KÖYÜ	-	SINIRI	PAFTASINDA
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	33194,63 m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	ANA TAŞINMAZ
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	19	SAHİFE NO	1874
MALİKİ / HİSSESİ	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (763000/800000)		
TAPU TARİHİ	18.02.2011	YEVMIYE NO	2446
MALİKİ / HİSSESİ	SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI (1000/25000)		
TAPU TARİHİ	07.02.2012	YEVMIYE NO	1923
MALİKİ / HİSSESİ	MUZAFFER CÖMERT (15000/2400000)		
TAPU TARİHİ	05.04.2004	YEVMIYE NO	2266

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

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

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

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

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Tapu Müdürlüğü sisteminden 12.01.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

(6490 ada 18 parsel)

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

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

Rehin Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

(6490 ada 19 parsel)

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

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

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

İrtifak Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

Rehin Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

(6490 ada 20 parsel)

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

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

Rehin Hakları Hanesinde;

*Bulunmamaktadır.

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

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

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 21 ve 24 parsellerin tamamının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2007 yılında Samsun İli 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmazlar kanun kapsamında kalmamaktadır.

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

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı 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 İli yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak Akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba Ovaları yer almaktadır. Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu’nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi’nin en önemli kentidir. Karadeniz’in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun’dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler ; Ondokuz Mayıs Üniversitesi ,Canik Başarı Üniversitesi , toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canik Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu ; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem; Gar ve üniversite arasında yapılan raylı sistem günde ortalama 90.000 yolcu taşımaktadır ve iç ulaşımı kolaylaştırmıştır. 15 km uzunluğundadır ve 21 istasyondan oluşmaktadır. İklim; Samsun'un iklimi, sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz'in etkisinde nemli ve kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir.

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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

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

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

4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012'yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

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

Türkiye'de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülmüyor. 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

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 6490 ada 19,21,22 ve 24 parseller üzerinde kuruludur. Terminal Binası, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlanmış olup 19, 21 ve 24 no.lu parseller otogar sahasıdır. 6490 ada 19 parselin yaklaşık 25.895 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~7300 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği, 6490 ada 21 parselin yaklaşık 3950 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~435,60 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. 6490 ada 24 parsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan terminal binası bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta olup betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

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

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

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

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur. Terminalin çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephe kaplaması alüminyum ve cam giydirmedir. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, fan coil sistem havalandırma, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi mevcuttur.

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

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali 6490 ada 19,21,22 ve 24 parseller üzerinde kuruludur. Terminal Binası, 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlanmış olup 19, 21 ve 24 no.lu parseller otopark alanıdır. 6490 ada 19 parselin yaklaşık 25.895 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~7300 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği, 6490 ada 21 parselin yaklaşık 3950 m² lik kısmının beton saha, bakiye kısmının (~435,60 m²) yeşil alan olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. 6490 ada 24 parsel yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan terminal binası bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmakta olup, betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

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

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

2'nci normal kat brüt alan toplamı 740 m²'dir. 2'nci normal kat, toplantı salonu, personel odası, büro, teras ve WC mahallerinden oluşmaktadır. Söz konusu katta yer alan mahallerin zemin döşemeleri granit, duvarlar ise saten boyalıdır. Kat tavanları alüminyum asma tavan, pencere doğramaları alüminyumdur. Terminalin çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephe kaplaması alüminyum ve cam giydirmedir. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, fan coil sistem havalandırma, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi mevcuttur.

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

Akaryakıt istasyonu binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 170 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak hacimlerden oluşmaktadır.

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

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

Akaryakıt istasyon binası, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre, 95 m² kapalı alana sahiptir. Ayrıca, yaklaşık 200 m² kanopi ve tonoz alanı bulunmaktadır. İstasyon binası market, yönetici odası, pompacı odası, ofis, mekanik oda, soyunma odası ve ıslak mahalden oluşmaktadır.

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- 6490 ada 19 parselin hisseli olması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- 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/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralınmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazda yapılaşma tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların tamamının boş arazi değeri toplam 31.606.788 TL~31.605.000 TL , Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam boş arazi değeri 30.839.162 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

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

YALÇIN EMLAK: 0 (542) 348 92 58

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 20 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 703 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 350.000 TL bedel ile satılıktır.
(498 TL/ M²)

ASİL EMLAK: 0 (544) 612 57 57

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2600 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.600.000 TL bedel ile satılıktır.
(1000 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 15 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 543 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 500.000 TL bedel ile satılıktır.
(921 TL/ M²)

EĞRİBEL GAYRİMENKUL: 0 (532) 428 19 96

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 40 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2404 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 1.250.000 TL bedel ile satılıktır.
(520 TL/ M²)

SAMSUN EMLAK CENTER: 0 (506) 900 63 53

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 12 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 288 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 250.000 TL bedel ile satılıktır.
(868 TL/ M²)

TURKUAZ GAYRİMENKUL: 0 (546) 416 83 01

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 35 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 2530 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.530.000 TL bedel ile satılıktır.
(1000 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

RADİKAL GAYRİMENKUL: 0 (549) 447 48 40

-Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bulunan Ankara yoluna yaklaşık 50 metre cephe uzunluğu bulunan ticari imarlı 4750 m² alana sahip mevcut durumda boş arsa 2.350.000 TL bedel ile satılıktır. (495 TL/ M²)

CANİK BELEDİYESİ : 0 (362) 228 3550

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

Bölgede yapılan incelemede Ankara Bulvarına cephe konumunda ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre m² birim değerinin 500- TL/M² ile 1000-TL/ M² aralığında değiştiği belirlenmiş olup imar planında otogar alanında kalan değerlemeye konu 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parsel sayılı taşınmazların arsa m² birim değerinin 500 TL/m² olarak alınması, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık akaryakıt lejantına sahip arsa bulunamamış olup ticari imarlı arsaların birim değerleri bölgedeki emsallerin pazarlık payları dikkate alınarak LPG ve akaryakıt istasyonu imarlı 6490 ada 18 ve 20 parsel sayılı taşınmazların arsa m² birim değerinin 700-750 TL/M² olarak alınması uygun görülmüştür.

ARSA DEĞERLERİ TABLOSU

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa m ² Değeri	Arsa Değeri (TL)
6490	18	5.880,84	700	4.116.588
6490	19	33.194,63	500	16.597.315
6490	20	2.096,36	750	1.572.270
6490	21	4.385,60	500	2.192.800
6490	22	9.021,85	500	4.510.925
6490	24	5.233,78	500	2.616.890
				31.606.788
TOPLAM				~31.605.000 TL

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değerler toplam; 31.606.788 TL~31.605.000 TL, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değeri 30.839.162 TL olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda ; Değerleme konusu olan 6490 ada 22 parsel üzerinde bulunan otogar binasının mevcut toplam inşaat alanı yaklaşık 19.200,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu, buna göre birim maliyet değerinin 800,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değeri 14.438.400 TL olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 6490 ada 18 ve 20 parsel sayılı taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda değerlendirme konu olan akaryakıt istasyonu idari binasının mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık (95 m² +95m²) 190,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 3-A olduğu buna göre birim maliyet değerinin 550,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel’le göre; yıpranma oranının %6 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre;

* 6490 ada 18 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan idari bina, kanopi ve beton saha maliyeti değeri 270.115 TL ,

**6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan idari bina, kanopi ve beton saha maliyeti maliyeti değeri 173.915 TL olarak belirlenmiş olup, yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ayrıca;

* 6490 ada 19 parselin 25.895 m² lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 1.035.800 TL,

* 6490 ada 21 parselin 3.950 m² lik kısmı üzerinde bulunan saha betonu değeri 158.000 TL, olmak üzere toplam yapı değeri 16.075.000 TL olarak belirlenmiş olup yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YAPI DEĞERLERİ TABLOSU

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Yapı Alanı (m ²)	Beton Saha Alanı (m ²)	kanopi alanı (m ²)	Yıpranma Oranı %	Yapı Sınıf ve Grubu	Yapı m ² Değeri	Beton Saha m ² Değeri	Kanopi m ² Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m ² Değeri	Kanopi m ² Değeri (TL)	Toplam Yapı Değeri (TL)
6490	18	5.880,84	95	4.250	170	0,06	3/A	550	40	300	49.115	170.000	51.000	270.115
6490	19	33.194,63		25.895					40			1.035.800	0	1.035.800
6490	20	2.096,36	95	1.620	200	0,06	3/A	550	40	300	49.115	64.800	60.000	173.915
6490	21	4.385,60		3.950					40			158.000		158.000
6490	22	9.021,85	19.200			0,10	4/B	800			14.438.400			14.438.400
6490	24	5.233,78				0,00								0
TOPLAM											14.536.630	1.428.600	111.000	16.075.230
														~16.075.000 TL

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE ULAŞILAN SONUÇ:

***6490 ada 18, 19, 20, 21, 22 ve 24 parsel sayılı taşınmaz malların tüm hisselerinin maliyet yöntemine göre Toplam Değerinin 47.680.000,00.-TL olabileceği kanaatine varılmış olup parsel bazında dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa m ² Değeri	Arsa Değeri (TL)	Yapı Alanı (m ²)	Beton Saha Alanı (m ²)	kanopi alanı (m ²)	Yıpranma Oranı %	Yapı m ² Değeri	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Beton Saha m ² Değeri (TL)	Kanopi m ² Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
6490	18	5.880,84	700	4.116.588	95	4.250	170	0,06	550	40	300	49.115	170.000	51.000	4.386.703
6490	19	33.194,63	500	16.597.315		25.895				40			1.035.800	0	17.633.115
6490	20	2.096,36	750	1.572.270	95	1.620	200	0,06	550	40	300	49.115	64.800	60.000	1.746.185
6490	21	4.385,60	500	2.192.800		3.950				40			158.000		2.350.800
6490	22	9.021,85	500	4.510.925	19.200			0,10	800			14.438.400			18.949.325
6490	24	5.233,78	500	2.616.890				0,00							2.616.890
				31.606.788								14.536.630	1.428.600	111.000	47.683.018
TOPLAM				~31.605.000 TL											~47.680.000 TL

****6490 ada 18,19, 20,21, 22 ve 24 parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin maliyet yöntemine göre tespit edilen toplam değeri ~46.865.000 TL olarak hesaplanmış olup parsel bazında dağılım aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI		MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER	
6490	18	5.880,84	4.386.703	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	4.386.703
6490	19	33.194,63	17.633.115	AVRASYA GYO A.Ş.	763000	/	800000	16.817.583
				SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	1000	/	25000	705.325
				MUZAFFER CÖMERT	15000	/	2400000	110.207
6490	20	2.096,36	1.746.185	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	1.746.185
6490	21	4.385,60	2.350.800	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	2.350.800
6490	22	9.021,85	18.949.325	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	18.949.325
6490	24	5.233,78	2.616.890	AVRASYA GYO A.Ş.	1	/	1	2.616.890
			47.683.018					
TOPLAM			~47.680.000 TL	AVRASYA GYO A.Ş. Adına kayıtlı hisselerin Toplam Değeri				~46.865.000 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.

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.

Değerleme konusu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin (otogar+ otogar sahası+akaryakıt istasyonları) olarak kullanılan ve Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 6490 ada 18, 20, 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. ile mevcut aylık kira tutarının 01 Ağustos 2014 tarihinden geçerli olmak üzere artırılarak mevcut kirasının KDV Dahil 270.000.-TL olarak belirlendiği,

Bilahare Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanmış Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Akaryakıt İstasyonlarına dair kira sözleşmesinden Akaryakıt İstasyonlarının ayrılarak otogar + otogar sahası olarak kullanılan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi, ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının 18.08.2014 tarihinden itibaren yeni kira bedelinin aylık KDV Dahil 268.000 TL olarak belirlendiği, (KDV hariç aylık kira bedeli 227.118 TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

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

Buna göre;

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılan ve aylık KDV hariç 227.118 TL/ay olarak kirada bulunan 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamının İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 45.220.000 TL,

-Üzerinde akaryakıt istasyonları bulunan ve aylık KDV hariç 10.000 TL/ay olarak kirada bulunan 6490 ada 18 ve 20 parsellerin İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre değeri 1.990.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz malların İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 47.210.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar aşağıda ki tablolarda gösterilmiştir.

İndirgenmiş nakit Akımı Analizi (Samsun-Yusuf Ziya Yılmaz terminali sahası (6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 6490 ada 21,22 ve 24 parsellerin tamamı)

	2015	2016	2017	2018	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	2.725.416,00 ₺	2.997.957,60 ₺	3.297.753,36 ₺	3.627.528,70 ₺	3.990.281,57 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	2.411.872,57 ₺	2.347.840,55 ₺	2.285.508,50 ₺	2.224.831,28 ₺	35.951.698,45 ₺
Büyüme Oranı	10,00%				
İskonto Oranı	13%				
					Net Bugünkü Değerlerin Toplamı
					45.221.751,36 ₺
					~ 45.220.000,00 ₺

**İndirgenmiş nakit Akımı Analizi (Samsun-Yusuf Ziya Yılmaz terminali sahası)
(2 adet akaryakıt istasyonu 6490 ada 18 ve 20 parsellerin tamamı)**

	2015	2016	2017	2018	DED
Otogar Yıllık Kira Geliri	120.000,00 ₺	132.000,00 ₺	145.200,00 ₺	159.720,00 ₺	175.692,00 ₺
İskonto Faktörü	1,13 ₺	1,28 ₺	1,44 ₺	1,63 ₺	1,84 ₺
Yıllık Kira Gelirlerinin NBD	106.194,69 ₺	103.375,36 ₺	100.630,88 ₺	97.959,27 ₺	1.582.952,41 ₺
Büyüme Oranı	10,00%				
İskonto Oranı	13%				
					Net Bugünkü Değerlerin Toplamı
					1.991.112,61 ₺
					~ 1.990.000,00 TL

Değerleme konusu 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 6490 ada 18, 20, 21, 22 ve 24 parsellerin İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemine göre toplam değeri 47.210.000 TL olarak belirlenmiş olup hesaplamalar yukarıdaki tablolarda gösterilmiştir.

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgede yapılan araştırma sonucunda Otogar içerisinde yer alan, yol kotu seviyesinde yer alan dükkân ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 130.TL - 160.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu belirlenmiştir. Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde yer alan, normal katlarda yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 75.TL - 120.TL arasında olduğu belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1793,61 m²'dir. Zemin katta yer alan dükkanların toplam kiralanabilir alanı 1184,90 m², diğer katlardaki dükkan ve mağazaların toplam kiralanabilir alanı 608,61 m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %97 seviyesindedir. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkân veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 150 TL/m²/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 100 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz mallardan Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye şehirler arası otobüs terminali olarak kiralanmış Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı Samsun İli İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi, ile 6490 ada 21, 22 ve 24 parsellerin tamamınının 18.08.2014 tarihinden itibaren yeni kira bedelinin aylık KDV Dahil 268.000 TL olarak belirlendiği, (KDV hariç aylık kira bedeli 227.118 TL/ay olarak hesaplanmıştır.)

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

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu otogar binası olarak kullanılan taşınmazın yapı sınıfının 4-B' akaryakıt istasyon binalarının yapı gurubu 3-A 'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2014 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 800.-TL' – 3-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 550.-TL. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otogar binası :19.200m² x 800.-TL/m²= **15.360.000-TL**
6490 ada 18 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: 95m² x 550.-TL/m²= **52.250.-TL**
6490 ada 20 parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu: 95m² x 550.-TL/m²= **52.250.-TL**
Olarak hesaplanmıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Samsun İli, İlkadım İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 29.05.2014 ve 02.06.2014 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu parsellerin tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek kaydının bulunmadığı belirlenmiştir.

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

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 21 ve 24 parsellerin tamamının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme, parsel üzerindeki tamamlanmış, mevcut gayrimenkullere ilişkin yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı 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.

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

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde olup 6490 ada 18,20 ve 22 parseller cins tashihli olup 6490 ada 19,21 ve 24 parsel no.lu taşınmazlar arsa vasıflıdır. Değerleme konusu parsellerden 6490 ada 19 numaralı parsel hisseli mülkiyete sahiptir. Taşınmazın 15000/2400000 hissesi Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu, 763000/800000 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 1000/25000 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer almaktadır.

6490 ada 19 parsel değeri: 16.597.315 TL arsa değeri + 1.035.800 TL saha betonu değeri olmak üzere toplam 17.633.115 TL olarak belirlenmiş olup maliklerin hisselerine düşen değerler aşağıda gösterilmiştir.

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 763000/800000 hissesinin değeri;
17.633.115.-TL x 763000/800000 = 16.817.583.-TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 1000/25000 hissenin değeri ;
17.633.115.-TL x 1000/25000 = 705.325 TL

Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu 15000/2400000 hissesinin değeri;
17.633.115.-TL x 15000/2400000 = 110.207 TL

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Toplam Değer (TL)	MALİK	HİSSE ORANI	MALİK HİSSESİNE İSABET EDEN DEĞER	
6490	19	33.194,63	17.633.115	AVRASYA GYO A.Ş.	763000 /	800000	16.817.583
				SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI	1000 /	25000	705.325
				MUZAFFER CÖMERT	15000 /	2400000	110.207

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılmıştır. Emsal yöntemi ile taşınmazların arsa değeri, maliyet oluşumları yöntemi ile yapı değerleri belirlenerek 6490 ada 18,19,20,21,22 ve 24 parsellerin toplam değerinin **47.680.000 TL** olduğu, aynı parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değerinin **46.865.000 TL** olduğu belirlenmiştir. Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ile Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değeri **47.210.000-TL** olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların her iki yöntem ile bulunan sonuçları birbirini desteklemekte olup nihai değer olarak Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin maliyet yöntemi ile tespit edilen **46.865.000,00-TL bedelin** adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

Yapı Ruhsatı;

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

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

İŞ YERİ AÇMA ÇALIŞTIRMA RUHSATI

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

BAYİLİK LİSANSLARI

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

YETKİ BELGESİ

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

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

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

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

c" fıkrasında ise

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı 6490 ada 19 parselin 763000/800000 hissesi ile 21 ve 24 parsellerin tamamının sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne arsa olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz malların Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerinin, 31.12.2014 tarihi itibari ile toplam değerinin

KDV HARİÇ

46.865.000 -TL

KIRKALTIMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBEŞBİN TÜRK LİRASI

KDV DAHİL

55.300.700 TL

ELLİBEŞMİLYONÜÇYÜZBİNYEDİYÜZ TÜRK LİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Raporu Hazırlayan

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400891



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212-2440961 Fax:2440966
Beyoğlu VY:038 053 9126
Tic.Sic.No:807062

Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727



EK-1 Fotoğraflar:






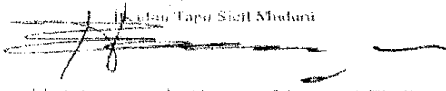






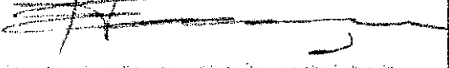



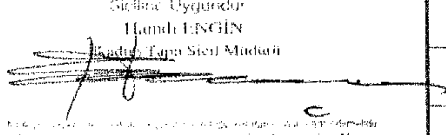



İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçesi	İL KADIM	 <p>TAPU SENEDİ</p>				
Mahallesi	KIRAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Arza No	Parsel No.	Yüzölçümü		
1011,938.00	091A	6490	18	ha	m	dm ²
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planında Zemin Sistem No : 1992151					
Evlene Sebehi	Ticari AVASYA İTİRMİNAL İŞLETİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKON AVASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden İmtihana gelmiştir. İHTİSAR İHTİSAR İHTİSAR ANONİM ŞİRKETİ ALEYHTAR AVASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Baş. Tar. 26/03/2009 Dir. Tar. 22/02/1984)					
Sahibi	AVASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldi	Yasama No	Ölçü No	Sahibi No	Sıra No	Tarih	Gözetim
001/00	2416	19	1873		19/02/2011	Gözetim No
Sahibi No	<p>İmtihana Uygundur</p> <p>Hande İNÇİN</p> <p>İhtisar Satış Sorumlusu</p> 					Sahibi No
Yasama No						Yasama No
Tarih	02/02/2011					Tarih

İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçe	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.666.198,00		911A	6490	19	ha	m ²	
Niteliği	ARSA						
Sınıfı	Planlıdır Zemin Sistem No: 524664						
Ticrime Sebibi	763/800 pay AVRASYA TERMİNALİŞİ EMLİKLİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
Alınan	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				763/800		
Geldik	Yerleşim No.	Çizim No.	Çizim Ölçüsü	Sıra No.	Tarih	Çizim Ölçüsü	
Çizim No.	2456	19	1874		18/02/2011	Çizim Ölçüsü	
Muzakere No.	Sayın İlgili, Handi ENGİN Tapu Sicil Müdürü					Muzakere No.	
İşlem No.						İşlem No.	
İşlem	18/02/2011 tarihinde yapılan satış işlemiyle ilgili olarak, satış bedeli tahsil edilmiş ve tapu sicil müdürlüğüne teslim edilmiştir.					İşlem	

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçe	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Fatura No	Ada No	Parsel No.	Yüzölçümü		
282.505,09		911A	6190	20	ha	m ²	
Mülkiyeti		ARSA					
Sınırı		Planlıdır					
Zemin Sistem No		Zemin Sistem No : 1037548					
İzlenme Sebebi		Tamamı AVRASYA TERMINAL İŞLETİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden, İhtisabı hakkı vardır. LEHİAR - PLEROL GİBİ ANONİM ŞİRKETİ ALEYHİTAR AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar.26/9/2009 (Baş.Tar.02.07.2006))					
Sahibi		AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Gözetim		Yerleşim No.	Çiftlik No.	Adı No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çiftlik No.		2116	10	1825		18/02/2011	Çiftlik No.
Mülkiyet No.		Tarihçe İzlenmiştir.					Gözetim No.
İzlenme No.		Handi NGİN					Gözetim No.
Tarih		Handi NGİN Tapu Sicil Müdürü					Gözetim No.
Tarih		Handi NGİN Tapu Sicil Müdürü					Tarih

İl	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf			
İlçe	İLKADIMI							
Mahallesi	KIRAN							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
217.644,00	011A	6490	21		ha	m ²	dm ²	
						4.385,60 m ²		
Niteliği	ARSA							
Şekli	Planlıdır Zemin Sistemi No : 1072539							
Edinme Sebebi	Tamamen AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ikinci AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.							
Tabii	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yatırım No	Çift No.	Selâh Eya	Sıra No	Tarih	Gideri		
	2116	19	18/76		18/02/2011		Çift No.	
			<p>İmza: Hayrettin Hamdi ENGİN</p> <p>İlçe Müdürü Tapu Sicil Müdürü</p> 					Şifre No.
			<p>İKİNCİ MERKEZİ İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ (Mühür ve İmza Alanı)</p> <p>İlçe Müdürü Tapu Sicil Müdürü</p>					Sıra No
								Tarih

İli	SAMŞUN	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf	
İlçesi	ILKADIM	 TAPU SENEDİ				
Mahallesi	KIRAN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
29.968.351,00		111A	6190	22	ha m² dmy²	
		0,02185 m²				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ŞEHİRCİLİK ARASI OTOBÜS TERMINALI				
	Sınırı	Planındaır Zemin Sistem No : 172540				
	Eddinme Söbebi	Taraıın AVRASYA TERİİNAL İŞLEİİİLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden				
	Sahib	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı				
Geldiği	Yeniden No	Çift No.	Sahife No	Faisa No.	Tarih	Günlü
Çift No.	2446	19	1877		18/02/2011	Çift No
Sahife No.	Sicil No : Uygurduur Hamdi İNGİN İradet Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Faisa No.						Sıra No.
Tarih						Tanıtı
NOT : Bu tapu senedi, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır. Bu tapu senedi, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır. Bu tapu senedi, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır.						

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	ILKADIM					
Mahallesi	KIRAN					
Konu						
Sokakı						
Mevki						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım Alanı		
283.601,00	09113	6490	24	ha	m	dm
					5.243,78 m2	
Miceliği	ARSA					
Şartları	Planladadır Zemin Sistem No : 76083863					
Erdinme İşlemleri	Tamamı AVRASYA TERMINAL İŞİ ETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam Anonim Şirketi					
Ödeme	Yerleşme No.	Çift No.	Çiftlik No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çift No.	2446	25	2475		18/02/2011	Çift No.
Çift No.	Sözleşme No: 2446/25/2475 Hüsnü ENÇİN İstanbul Tapu Sicil Müdürlüğü					Sıra No.
Çift No.						Sıra No.
Tarih	18/02/2011					Tarih

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:09:22	2015-927	20150112-456-F03104	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1992151	Cilt / Sayfa No	19 / 1873	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 18	
Kurum Adı	İlkeadm	Yüzölçüm	5880,84000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 18.2.2011 - 2446	
Ş/Bl / Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
İrtifak 15 yıl müddetle İntifa hakkı vardır.			31.03.2009 - 7721	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:09

Raporlayan	Tarih / Saat	Başyuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:10:28	2015-928	20150112-456-F03107	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	5244661	Cilt / Sayfa No	19 / 1874	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 19	
Kurum Adı	İlkadim	Yüzölçüm	33194,63000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MUZAFFER CÖMERT		15000 / 2400000	İmar (TSM) - 5.4.2004 - 2266	
Ş/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)		16.04.2012 - 6273	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		763000 / 800000	Satış - 18.2.2011 - 2446	
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1000 / 25000	Kamulaştırma - 7.2.2012 - 1923	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:10

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:11:29	2015-929	20150112-456-F03108	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1972538	Clit / Sayfa No	19 / 1875	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 20	
Kurum Adı	İlkadim	Yüzölçüm	2069,36000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Satış - 18.2.2011 - 2446	
Ş/İ/ Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	İrtifa hakkı vardır.(15 yıl)		31.03.2009 - 7721	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:11

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:12:35	2015-930	20150112-456-F03113	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1972539	Cilt / Sayfa No	19 / 1876	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 21	
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	4385,60000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:13

Raporlayan	TKGM Portal	Tarih / Saat	12.01.2015 16:13:44	Başvuru No	2015-931	Dekont No	20150112-456-F03115	Miktar	16,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki							
Zemin No	1972540	Cilt / Sayfa No	19 / 1877						
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 22						
Kurum Adı	İlkadim	Yüzölçüm	9021,85000						
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI						
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Malik	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Hisse Pay/Payda	1000 / 1000					
			Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Satış - 18.2.2011 - 2446					

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:14

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.01.2015 16:14:51	2015-932	20150112-456-F03120	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki		
Zemin No	26083863	Cilt / Sayfa No	25 / 2475	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 24	
Kurum Adı	İlkadim	Yüzölçüm	5233,78000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 12.01.2015 / 16:15

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kiran	6490	19	33.194,63 m ²	Arsa	-	1931A

Yol Tanımı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kiran	6490	20	2.069,36 m ²	Akaryolot servis istasyonu	-	1931A

Yol Tanımı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Samsun	İlkadim	Kıran	6490	18	5.880,84 m2	Alan yetki servis istasyonu	-	1931A

Yol Tanfı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : 0003 0006

1. Belgeyi veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Belgenin verilmiş amacı		Kısmi kullanma izni <input type="checkbox"/> Yapı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/>		4. Belgenin onay tarihi 15.11.2006		5. Belge no. 03															
İlçe : SAMSUN		3. Belgeye esas ruhsat		Yeni yapı <input type="checkbox"/> ilave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		6. Pafta no 19J1A		7. Ada no 6490		8. Parsel no 22													
Bucak : YEŞİLKENT		9. İmar planı onay tarihi 06.06.2002		10. Parselzasyon planı onay tarihi 11.12.2003		11. İmar durumu tarihi ve no'su VAZİYET PLANLI		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²) OTOGAR-9021.85		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 11.12.2003-13463													
Köy : KIRAN		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu hucul belgesi veren kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 01.11.2005-12		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Ruhsat takip no. 0012 005							
Mahalle : YAPILANIM		Muhtarlık :		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN															
22. Adı soyadı ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı		38. Oda sicil no.															
Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input checked="" type="checkbox"/>		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu v. Dairesi GAZİLER		31. Vergi dairesi sicil no 7420036297		39. Büro tescil no		40. Oda belge no													
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		24. Vergi dairesi sicil no. 7420036297		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no		34. Müteahhitlik karnesi no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no											
25. Adres : NECİPBAY CAD. SAMSUN		26. İmza		35. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		36. İmza		43. Adres		44. İmza													
45. Yapının Üntelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı 202		47. Yüzölçümü (m ²) 13212		48. Benzer yapı sayısı 1		49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m ²) 9021.85		51. Toplam taban alanı (m ²) 9021.85											
OTOGAR																							
ORTAK ALANLAR				5988		202		202		19.200		19.200											
						1		3		4		5											
						13.95				4		B											
						475		9120000		3.157.647		12277647											
Toplam		202		19.200		475		9120000		3.157.647		12277647											
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																							
68. ISITMA SİSTEMİ				70. TESİSATLAR				72. ORTAK KULLANIM ALANLARI				73. YAPIM SİSTEMLERİ				74. KULLANILAN MALZEME							
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima				<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antma 71. SICAK SU Termin Şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben				<input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrafor <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu				<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör				<input type="checkbox"/> Yığılma (kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Fünel kalıp <input type="checkbox"/> yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik				<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton 75. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Kirş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap			
69. YAKIT CİNSİ				71. SICAK SU																			
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik				Termin Şekli <input type="checkbox"/> Otagaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal																			
<input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar				Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> Otagaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal																			
				75. DÖŞEME																			
				Plak Kirş																			
				Mantar döşeme																			
				Asmolen																			
				Ahşap																			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN							KÖNÜT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																
76. Tarih ve numarası							77. Ünitenin adı																
							Konutun salon dahil oda sayısı																
							78. Daire sayısı																
							79. Parke olan daire sayısı																
							80. Bir dairenin yüzölçümü																
							TOPLAM																



16 İSTASYON

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										505629
9. Belgeyi veren amaç: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 28.07.2009		11. Belge no 04				
12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Göçük <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekânik Tesilat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesatât <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 05.05.2008		14. İlk yapı ruhsatı no 04		15. Son yapı ruhsatı tarihi 06.05.2008		16. Son yapı ruhsatı no 04		17. Yenileme ruhsatı tarihi		
18. Yeniden ruhsat tarihi		19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi 14.04.2006		21. İmar durumu tarihi 07.09.2007		22. İmar durumu no 559		
23. Zemin etüdü onay tarihi 02.08.2007		24. CED raporu onay tarihi		25. Tapu tescil belgesi tarihi 21.11.2006		26. Tapu tescil belgesi no 13463				
27. Tapu tescil belgesi veren kurum 1.BÖL. TAPU SİC. MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi 11.12.2003		29. Parselin kullanma amacı AKARYAKIT İSTASYONU		30. Parselin alanı(m ²) 5880,84				

Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
İstanbul Otobüs İşl. A.Ş. 22566			PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566			47. Adı soyadı, ünvanı		
37. Oda sicil no 0			38. Oda sicil durum belge no 0			48. T.C. kimlik no		
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ			40. Vergi kimlik no 57919392566			49. Oda sicil durum belge no		
41. Sigorta sicil no 0			42. Sözcüleme tarihi 28.04.2008			43. Sözcüleme no 02		
44. Yapı müteahhidi yetki belge no 0			45. Sigorta sicil no			51. Sözcüleme tarihi		
46. İmza			45. Sicile esas adres BÜYÜKDERE CAD. NO:37 B BLOK 34398 AYAZAĞA ŞİŞLİ İSTANBUL			46. İmza		
53. Adres			54. İmza			55. Adres		

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler					
56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m ²)	58. Benzer yapı sayısı	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	60. Yapıda konut (daire) sayısı	61. Yapının taban alanı(m ²)	62. Yapının inşaat alanı(m ²)	
1	95	1	1	95	95	95	
63. Toplam yapı sayısı	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	65. Toplam konut (bölüm/daire) sayısı	66. Toplam taban alanı(m ²)	67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)	68. Yapının yol kotu adı: sayısı	69. Yapının yer kotu adı: sayısı	
1	1	1	95	95	1	1	
70. Yapının toplam kat sayısı	71. İlave kat sayısı	72. Yapının yer kotu adı: yüksekliği(m)	73. Yapının yer kotu adı: yüksekliği(m)	74. Yapının toplam yüksekliği(m)	75. İlave kat yüksekliği(m)	76. Yapının arsa değeri(TRYL)	
1	0	3,55	3,55	3,55	0	1076195	
77. Yapının grubu	78. 1 m ² maliyeti (TRYL)	79. Yapının maliyeti (TRYL)	80. Yapının arsa değeri(TRYL)	81. Arsa dahil yapının maliyeti(TRYL)	82. Form düzenlenen kamu maliyeti(TRYL)	83. Form düzenlenen kamu maliyeti(TRYL)	
A	437	41515	1034680	1076195	41515	41515	

Teknik Özellikler		99. Ortak Kullanım Alanları			91. Yapının Taşınır Sistemi					
1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pissu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigorta <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.			1. 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Prefabrik <input type="checkbox"/> 1.5. Karma <input type="checkbox"/> 1.6. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/>					
Su Temin Şekli: 1. Şifreli suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/>		88. Sıcak Su Yıkama Cihazı: 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fueloil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Karı Yıkıcı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.			82. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hüft paneli <input type="checkbox"/> 9.			83. Döşeme: 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mezanin Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfaltlı <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemeleri <input type="checkbox"/> 6.		

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

505629

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

9. Belginin veriliş amacı: Kişisel kullanıma izin Tapu kullanma izni Geçici

10. Belginin onay tarihi: 28.07.2009

11. Bölge no: 04

12. Bölgeye esas tutar: 1. Yeri Fıski 2. Yıkılma 3. Yıkılma 4. Di. İhra 5. Kat İmaratı 6. İmar 7. Geçici 8. T. Madde 9. Diğer 10. Bina 11. Çukuluca 12. Kuvvetli Değeri 13. Fikriyetlik 14. Diğer 15. Diğer 16. İmar Değeri 17. Yıkılma tutanağı tarihi: / /

13. İm. yapı ruhsatı tarihi: 05.05.2006

14. İm. yapı ruhsatı no: 04

15. Son yapı ruhsatı tarihi: 06.05.2006

16. Son yapı ruhsatı no: 04

17. Yıkılma ruhsatı tarihi: / /

18. Yıkılma ruhsatı no: / /

19. Tapu ruhsatı tarihi: / /

20. İmar planı onay tarihi: 07.09.2007

21. İmar dokümanı tarihi: / /

22. İmar durumu no: 559

23. Zemin etki alanı: 02.08.2007

24. ÇED raporu onay tarihi: / /

25. Tapu onay belgesi tarihi: 21.11.2006

26. Parasız kullanım amacı: AKARYAKIT İSTASYONU

27. Tapu izni belgesi veren kurum: 11.12.2003

28. Tapu izni belgesi no: 13463

29. Parasız kullanım amacı: AKARYAKIT İSTASYONU

30. Parasız kullanım no: 5860.84

31. Öde sicil no: / /

32. Öde sicil no: / /

33. Öde sicil no: / /

34. Öde sicil no: / /

35. Öde sicil no: / /

36. Öde sicil no: / /

37. Öde sicil no: / /

38. Öde sicil no: / /

39. Öde sicil no: / /

40. Öde sicil no: / /

41. Öde sicil no: / /

42. Öde sicil no: / /

43. Öde sicil no: / /

44. Öde sicil no: / /

45. Öde sicil no: / /

46. Öde sicil no: / /

47. Öde sicil no: / /

48. Öde sicil no: / /

49. Öde sicil no: / /

50. Öde sicil no: / /

51. Öde sicil no: / /

52. Öde sicil no: / /

53. Öde sicil no: / /

54. İmza: / /

55. İmza: / /

Sahibinin

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOBUS Şİ. A.Ş. 32566

İbnişi vergi dairesi adı: İSTANBUL OTOBUS Şİ. A.Ş. 32566

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

İbnişi vergi dairesi adı: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOBUS Şİ. A.Ş. 32566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

İbnişi vergi dairesi adı: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

Şantiye Şefinin

Adı Soyadı, Ünvanı: / /

48. T.C. kimlik no: / /

49. Oda sicil durumu belge no: / /

50. İşçisi sicil no: / /

51. Sicil durumu tarihi: / /

52. Sicil durumu no: / /

53. İmza: / /

54. İmza: / /

55. İmza: / /

Yapı Mütahhidinin

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOBUS Şİ. A.Ş. 32566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

İbnişi vergi dairesi adı: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

Sahibinin

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOBUS Şİ. A.Ş. 32566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

İbnişi vergi dairesi adı: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

Şantiye Şefinin

Adı Soyadı, Ünvanı: / /

48. T.C. kimlik no: / /

49. Oda sicil durumu belge no: / /

50. İşçisi sicil no: / /

51. Sicil durumu tarihi: / /

52. Sicil durumu no: / /

53. İmza: / /

54. İmza: / /

55. İmza: / /

Yapı Mütahhidinin

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOBUS Şİ. A.Ş. 32566

İbnişi vergi dairesi adı: ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ

Adı Soyadı, Ünvanı, T.C. kimlik no: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

İbnişi vergi dairesi adı: İSTANBUL OTOGAR U. KAR. Z. İPAŞI İSTANBUL

BİS İSTASYONU

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

505701

Sahibi/İstisnai Sahibi				Başvuru Tarihi				Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi							
Büyükcik İstanbul Otobüs İst. A.Ş. 37919392566				28.07.2009				03							
12. Bina Türü <input type="checkbox"/> 1. Ev Binası <input type="checkbox"/> 2. Apartman <input type="checkbox"/> 3. İşletme Binası <input type="checkbox"/> 4. EK Bina <input type="checkbox"/> 5. Kamusal Bina <input type="checkbox"/> 6. Sadece <input type="checkbox"/> 7. Gececi <input type="checkbox"/> 8. Tabela <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Hisse Devri <input type="checkbox"/> 11. Süspensiyon <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13. Fesihlik <input type="checkbox"/> 14. Akademi Teslimat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Teslimatı <input type="checkbox"/> 16. İnen Doğalgaz <input type="checkbox"/> 17. İsmal Değişikliği <input type="checkbox"/> 18. Başka Durum <input type="checkbox"/> 19.															
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 05.05.2008				14. İlk yapı ruhsatı no: 04				15. Son yapı ruhsatı tarihi: 08.05.2008				16. Son yapı ruhsatı no: 04			
17. Yükleme ruhsatı tarihi: / /				18. Tabii ruhsatı tarihi: / /				19. İmar planı onay tarihi: 14.04.2005				20. İmar durumu tarihi: 07.09.2007			
21. Zemin etabı onay tarihi: 02.08.2007				22. ÇDD ruhsatı onay tarihi: / /				23. Tabii ruhsatı tarihi: 21.11.2006				24. Tabii inşaat ruhsatı tarihi: 13.463			
25. Tapu Sicil belgesi veriliş tarihi: 1.01.2003				26. Pafta ruhsatı onay tarihi: / /				27. Formülasyon tarihi: / /				28. Proje ruhsatı tarihi: 20.09.2006			
1. Böl. TAPU SİCİL MÜD.				11.12.2003				23. Tabii ruhsatı tarihi: 21.11.2006				28. Tabii inşaat ruhsatı tarihi: 13.463			

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
31 Adı Soyadı: ... 32 Adres: ... 33 İmza: ...			35 Adı Soyadı: ... 36 Adres: ... 37 İmza: ...			47 Adı Soyadı: ... 48 Adres: ... 49 İmza: ...		

38 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)					
38.1. Dış duvar yalıtımı	38.2. İç duvar yalıtımı	38.3. Dış çatı yalıtımı	38.4. İç çatı yalıtımı	38.5. Dış kapama yalıtımı	38.6. İç kapama yalıtımı
1	1	1	1	1	1

39 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
39.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	39.2. İç duvar yalıtım katsayısı	39.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	39.4. İç çatı yalıtım katsayısı	39.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	39.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

40 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
40.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	40.2. İç duvar yalıtım katsayısı	40.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	40.4. İç çatı yalıtım katsayısı	40.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	40.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

41 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
41.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	41.2. İç duvar yalıtım katsayısı	41.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	41.4. İç çatı yalıtım katsayısı	41.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	41.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

42 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
42.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	42.2. İç duvar yalıtım katsayısı	42.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	42.4. İç çatı yalıtım katsayısı	42.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	42.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

43 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
43.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	43.2. İç duvar yalıtım katsayısı	43.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	43.4. İç çatı yalıtım katsayısı	43.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	43.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

44 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
44.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	44.2. İç duvar yalıtım katsayısı	44.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	44.4. İç çatı yalıtım katsayısı	44.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	44.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

45 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
45.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	45.2. İç duvar yalıtım katsayısı	45.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	45.4. İç çatı yalıtım katsayısı	45.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	45.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

46 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
46.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	46.2. İç duvar yalıtım katsayısı	46.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	46.4. İç çatı yalıtım katsayısı	46.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	46.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

47 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
47.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	47.2. İç duvar yalıtım katsayısı	47.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	47.4. İç çatı yalıtım katsayısı	47.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	47.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

48 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
48.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	48.2. İç duvar yalıtım katsayısı	48.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	48.4. İç çatı yalıtım katsayısı	48.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	48.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

49 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
49.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	49.2. İç duvar yalıtım katsayısı	49.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	49.4. İç çatı yalıtım katsayısı	49.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	49.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

50 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
50.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	50.2. İç duvar yalıtım katsayısı	50.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	50.4. İç çatı yalıtım katsayısı	50.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	50.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

51 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
51.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	51.2. İç duvar yalıtım katsayısı	51.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	51.4. İç çatı yalıtım katsayısı	51.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	51.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						

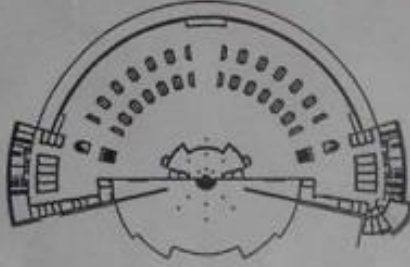
52 Aşağıdaki özellikler için 1 (Evet) / 0 (Hayır) / 95 (Bilinmiyor)											
52.1. Dış duvar yalıtım katsayısı	52.2. İç duvar yalıtım katsayısı	52.3. Dış çatı yalıtım katsayısı	52.4. İç çatı yalıtım katsayısı	52.5. Dış kapama yalıtım katsayısı	52.6. İç kapama yalıtım katsayısı						
0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						



YAPILAN İZİN BELGESİ		505781	
1. Başvuru Tarihi: 28.07.2009		11. Bölge no: 03	
2. Başvuru Yeri: KADIKÖY		12. Başvuru Tarihi: 28.07.2009	
3. Başvuru Türü: <input checked="" type="checkbox"/> Kentsel <input type="checkbox"/> Kırsal		13. Başvuru Türü: <input type="checkbox"/> Kentsel <input type="checkbox"/> Kırsal	
4. Başvuru No: 100		14. Başvuru No: 100	
5. Başvuru Adı: KADIKÖY		15. Başvuru Adı: KADIKÖY	
6. Başvuru Adres: KADIKÖY		16. Başvuru Adres: KADIKÖY	
7. Başvuru Adres: KADIKÖY		17. Başvuru Adres: KADIKÖY	
8. Başvuru Adres: KADIKÖY		18. Başvuru Adres: KADIKÖY	
9. Başvuru Adres: KADIKÖY		19. Başvuru Adres: KADIKÖY	
10. Başvuru Adres: KADIKÖY		20. Başvuru Adres: KADIKÖY	
11. Başvuru Adres: KADIKÖY		21. Başvuru Adres: KADIKÖY	
12. Başvuru Adres: KADIKÖY		22. Başvuru Adres: KADIKÖY	
13. Başvuru Adres: KADIKÖY		23. Başvuru Adres: KADIKÖY	
14. Başvuru Adres: KADIKÖY		24. Başvuru Adres: KADIKÖY	
15. Başvuru Adres: KADIKÖY		25. Başvuru Adres: KADIKÖY	
16. Başvuru Adres: KADIKÖY		26. Başvuru Adres: KADIKÖY	
17. Başvuru Adres: KADIKÖY		27. Başvuru Adres: KADIKÖY	
18. Başvuru Adres: KADIKÖY		28. Başvuru Adres: KADIKÖY	
19. Başvuru Adres: KADIKÖY		29. Başvuru Adres: KADIKÖY	
20. Başvuru Adres: KADIKÖY		30. Başvuru Adres: KADIKÖY	
21. Başvuru Adres: KADIKÖY		31. Başvuru Adres: KADIKÖY	
22. Başvuru Adres: KADIKÖY		32. Başvuru Adres: KADIKÖY	
23. Başvuru Adres: KADIKÖY		33. Başvuru Adres: KADIKÖY	
24. Başvuru Adres: KADIKÖY		34. Başvuru Adres: KADIKÖY	
25. Başvuru Adres: KADIKÖY		35. Başvuru Adres: KADIKÖY	
26. Başvuru Adres: KADIKÖY		36. Başvuru Adres: KADIKÖY	
27. Başvuru Adres: KADIKÖY		37. Başvuru Adres: KADIKÖY	
28. Başvuru Adres: KADIKÖY		38. Başvuru Adres: KADIKÖY	
29. Başvuru Adres: KADIKÖY		39. Başvuru Adres: KADIKÖY	
30. Başvuru Adres: KADIKÖY		40. Başvuru Adres: KADIKÖY	
31. Başvuru Adres: KADIKÖY		41. Başvuru Adres: KADIKÖY	
32. Başvuru Adres: KADIKÖY		42. Başvuru Adres: KADIKÖY	
33. Başvuru Adres: KADIKÖY		43. Başvuru Adres: KADIKÖY	
34. Başvuru Adres: KADIKÖY		44. Başvuru Adres: KADIKÖY	
35. Başvuru Adres: KADIKÖY		45. Başvuru Adres: KADIKÖY	
36. Başvuru Adres: KADIKÖY		46. Başvuru Adres: KADIKÖY	
37. Başvuru Adres: KADIKÖY		47. Başvuru Adres: KADIKÖY	
38. Başvuru Adres: KADIKÖY		48. Başvuru Adres: KADIKÖY	
39. Başvuru Adres: KADIKÖY		49. Başvuru Adres: KADIKÖY	
40. Başvuru Adres: KADIKÖY		50. Başvuru Adres: KADIKÖY	
41. Başvuru Adres: KADIKÖY		51. Başvuru Adres: KADIKÖY	
42. Başvuru Adres: KADIKÖY		52. Başvuru Adres: KADIKÖY	
43. Başvuru Adres: KADIKÖY		53. Başvuru Adres: KADIKÖY	
44. Başvuru Adres: KADIKÖY		54. Başvuru Adres: KADIKÖY	
45. Başvuru Adres: KADIKÖY		55. Başvuru Adres: KADIKÖY	
46. Başvuru Adres: KADIKÖY		56. Başvuru Adres: KADIKÖY	
47. Başvuru Adres: KADIKÖY		57. Başvuru Adres: KADIKÖY	
48. Başvuru Adres: KADIKÖY		58. Başvuru Adres: KADIKÖY	
49. Başvuru Adres: KADIKÖY		59. Başvuru Adres: KADIKÖY	
50. Başvuru Adres: KADIKÖY		60. Başvuru Adres: KADIKÖY	
51. Başvuru Adres: KADIKÖY		61. Başvuru Adres: KADIKÖY	
52. Başvuru Adres: KADIKÖY		62. Başvuru Adres: KADIKÖY	
53. Başvuru Adres: KADIKÖY		63. Başvuru Adres: KADIKÖY	
54. Başvuru Adres: KADIKÖY		64. Başvuru Adres: KADIKÖY	
55. Başvuru Adres: KADIKÖY		65. Başvuru Adres: KADIKÖY	
56. Başvuru Adres: KADIKÖY		66. Başvuru Adres: KADIKÖY	
57. Başvuru Adres: KADIKÖY		67. Başvuru Adres: KADIKÖY	
58. Başvuru Adres: KADIKÖY		68. Başvuru Adres: KADIKÖY	
59. Başvuru Adres: KADIKÖY		69. Başvuru Adres: KADIKÖY	
60. Başvuru Adres: KADIKÖY		70. Başvuru Adres: KADIKÖY	
61. Başvuru Adres: KADIKÖY		71. Başvuru Adres: KADIKÖY	
62. Başvuru Adres: KADIKÖY		72. Başvuru Adres: KADIKÖY	
63. Başvuru Adres: KADIKÖY		73. Başvuru Adres: KADIKÖY	
64. Başvuru Adres: KADIKÖY		74. Başvuru Adres: KADIKÖY	
65. Başvuru Adres: KADIKÖY		75. Başvuru Adres: KADIKÖY	
66. Başvuru Adres: KADIKÖY		76. Başvuru Adres: KADIKÖY	
67. Başvuru Adres: KADIKÖY		77. Başvuru Adres: KADIKÖY	
68. Başvuru Adres: KADIKÖY		78. Başvuru Adres: KADIKÖY	
69. Başvuru Adres: KADIKÖY		79. Başvuru Adres: KADIKÖY	
70. Başvuru Adres: KADIKÖY		80. Başvuru Adres: KADIKÖY	
71. Başvuru Adres: KADIKÖY		81. Başvuru Adres: KADIKÖY	
72. Başvuru Adres: KADIKÖY		82. Başvuru Adres: KADIKÖY	
73. Başvuru Adres: KADIKÖY		83. Başvuru Adres: KADIKÖY	
74. Başvuru Adres: KADIKÖY		84. Başvuru Adres: KADIKÖY	
75. Başvuru Adres: KADIKÖY		85. Başvuru Adres: KADIKÖY	
76. Başvuru Adres: KADIKÖY		86. Başvuru Adres: KADIKÖY	
77. Başvuru Adres: KADIKÖY		87. Başvuru Adres: KADIKÖY	
78. Başvuru Adres: KADIKÖY		88. Başvuru Adres: KADIKÖY	
79. Başvuru Adres: KADIKÖY		89. Başvuru Adres: KADIKÖY	
80. Başvuru Adres: KADIKÖY		90. Başvuru Adres: KADIKÖY	
81. Başvuru Adres: KADIKÖY		91. Başvuru Adres: KADIKÖY	
82. Başvuru Adres: KADIKÖY		92. Başvuru Adres: KADIKÖY	
83. Başvuru Adres: KADIKÖY		93. Başvuru Adres: KADIKÖY	
84. Başvuru Adres: KADIKÖY		94. Başvuru Adres: KADIKÖY	
85. Başvuru Adres: KADIKÖY		95. Başvuru Adres: KADIKÖY	
86. Başvuru Adres: KADIKÖY		96. Başvuru Adres: KADIKÖY	
87. Başvuru Adres: KADIKÖY		97. Başvuru Adres: KADIKÖY	
88. Başvuru Adres: KADIKÖY		98. Başvuru Adres: KADIKÖY	
89. Başvuru Adres: KADIKÖY		99. Başvuru Adres: KADIKÖY	
90. Başvuru Adres: KADIKÖY		100. Başvuru Adres: KADIKÖY	



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Etüt Proje Şube Müdürlüğü					
İŞİN ADI		BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALI			
PROJE VAZİYET PLANI		10139			
					
MAHALLE	Kıran	PAFTA: F36.21b 2d	ADA: 6490	PARSEL: 22	
YÜKLENİCİ FİRMA				TEL :	
				FAX :	
				E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CANER	YUK.MÜH.MİM		7141	
STATİK B.A	HALİL GENÇKURT	İNŞ.MÜH.		34880	
MEKANİK.	N.CUMHUR KÖSE	MAK.MÜH.		11678	
ELEKTRİK	H.CELİL KURADA	ELK.MÜH.		14099	
PAFTA ADI					ÖLÇEK 1/1000- 1/200
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Mimar Proje Şube Müdürü			
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					

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

Kıran mah.
Ada: 6490
Parsel: 22

ŞEHİRCİLİK İZİNLERİ OTOBÜS TERMİNALI
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

CETVEL II

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



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

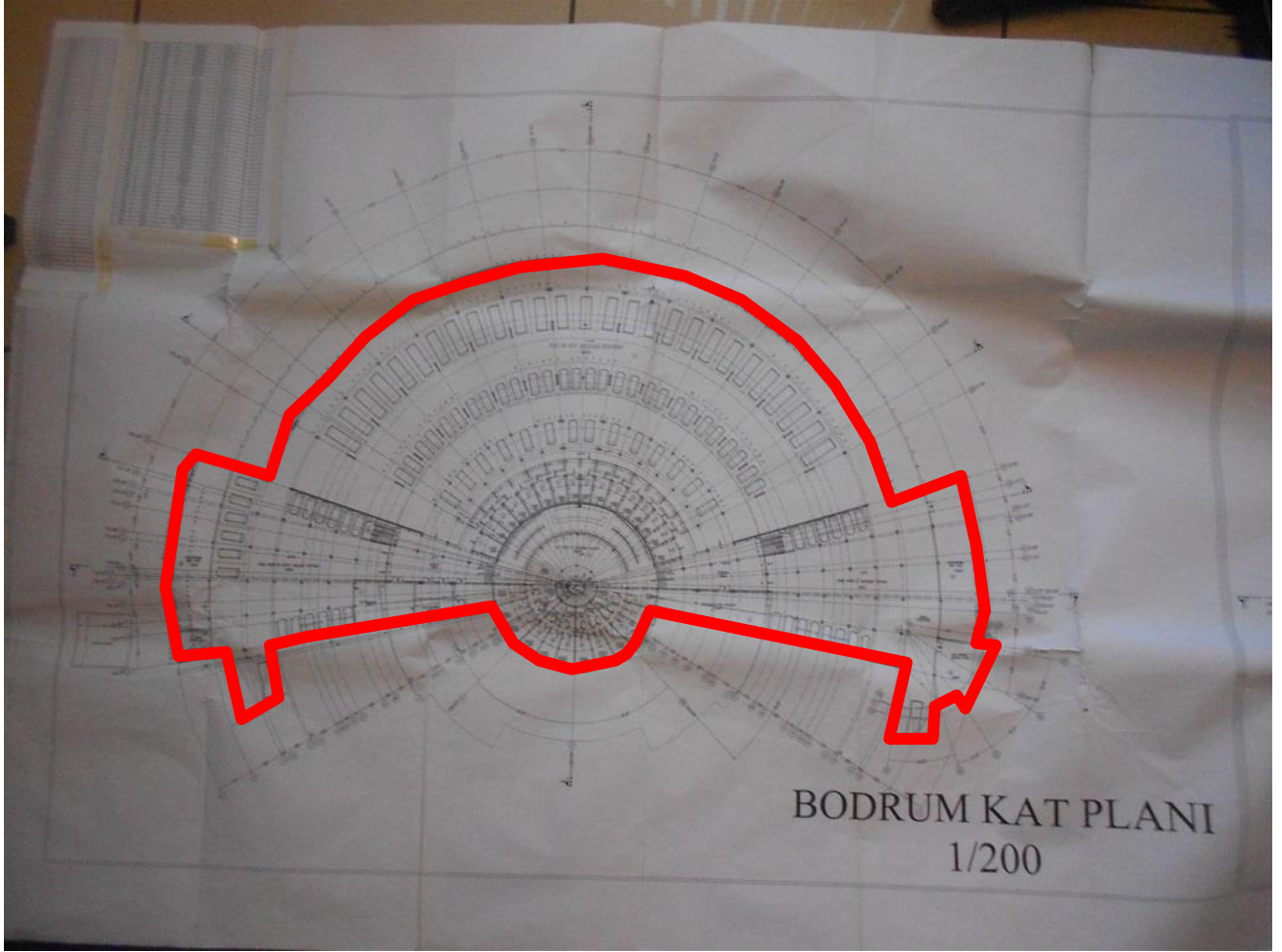


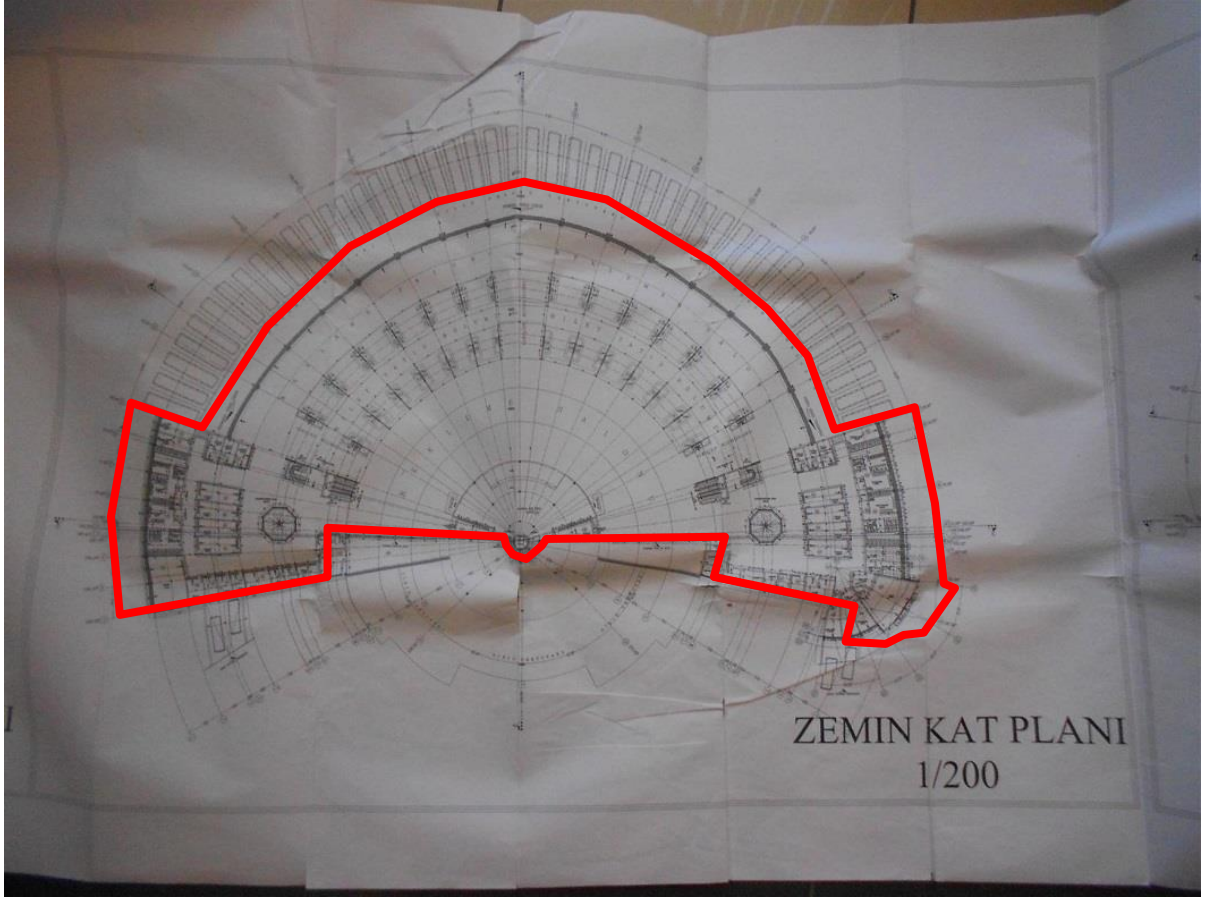
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul

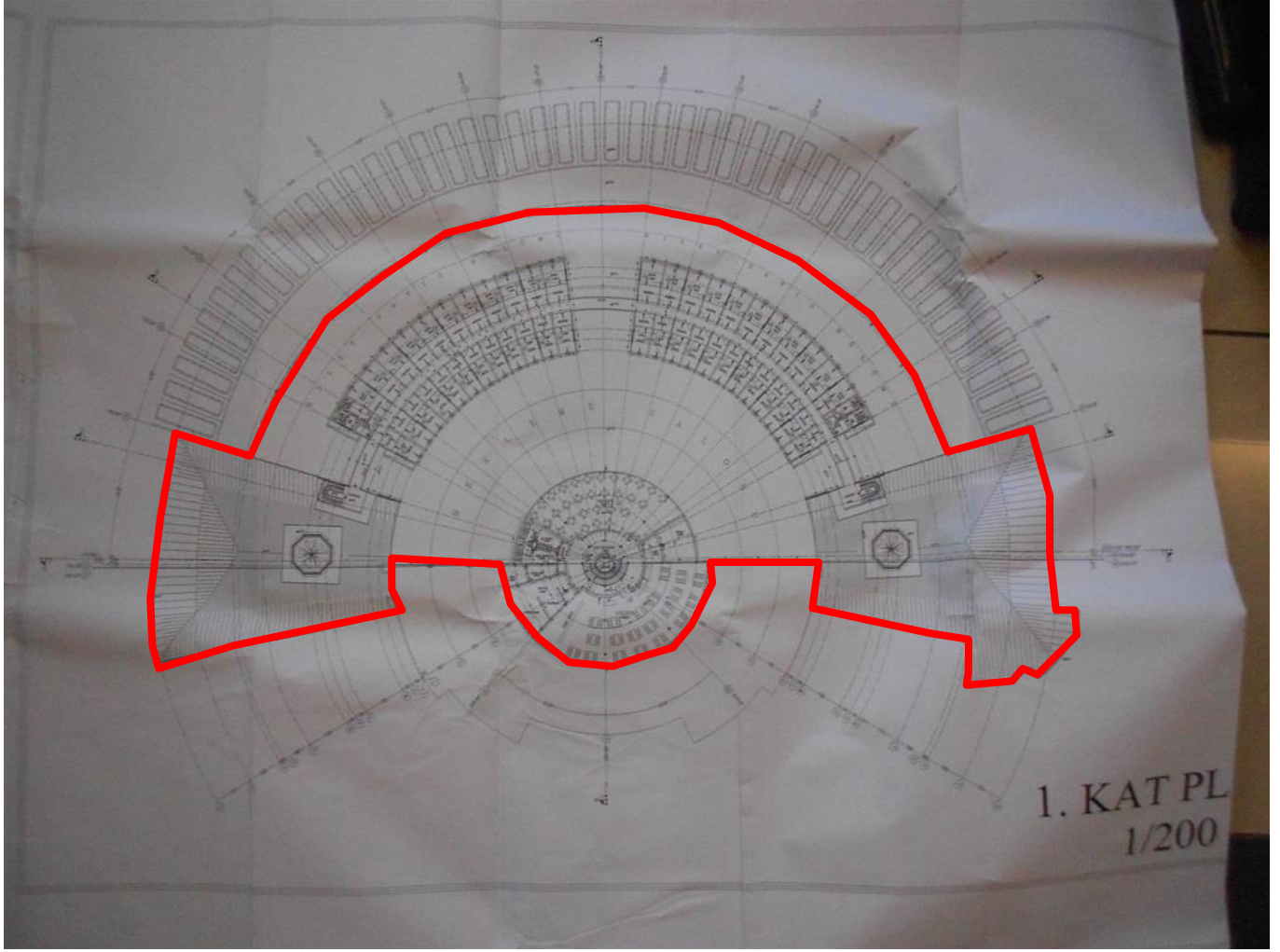








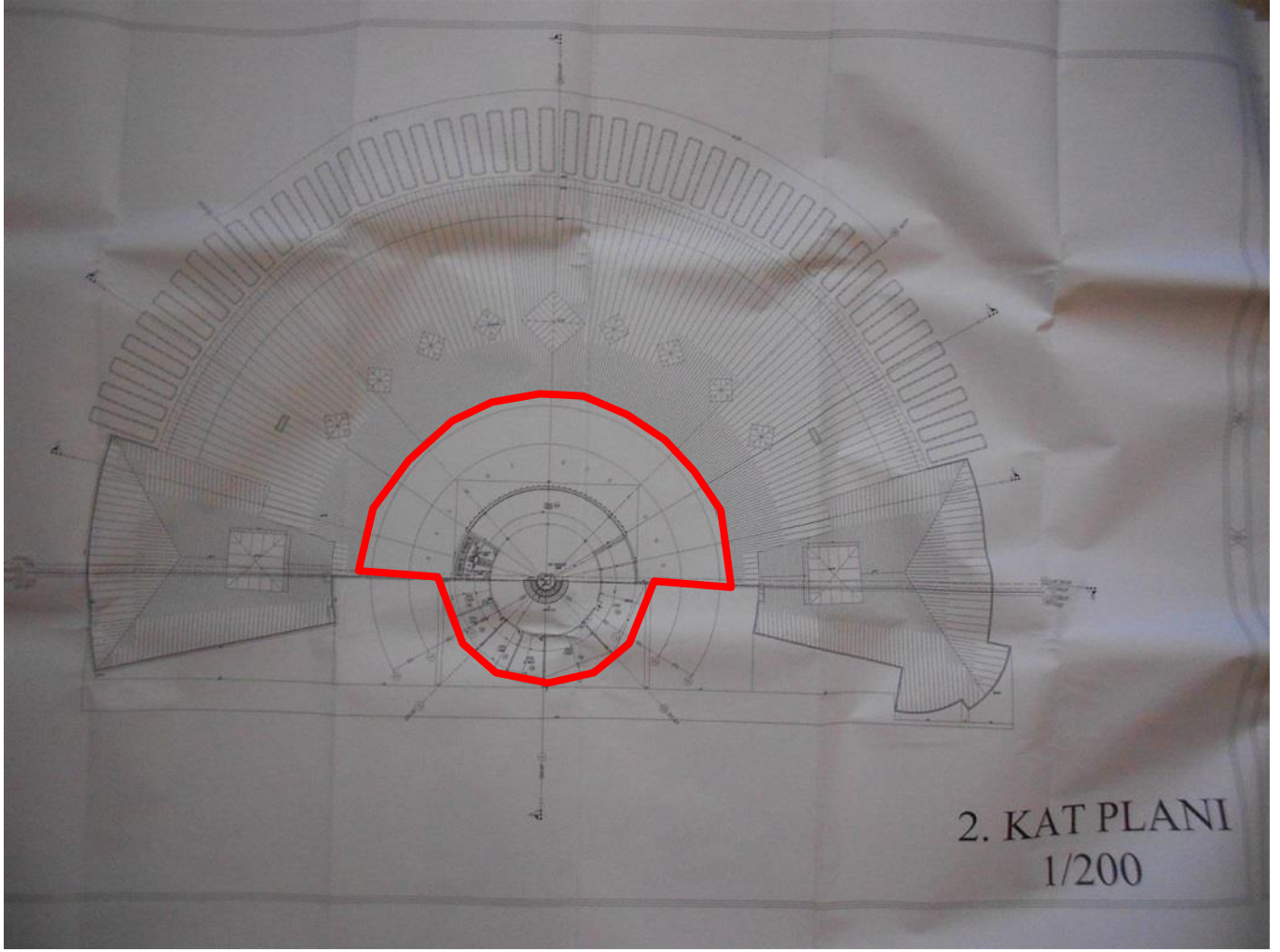
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



1. KAT PL
1/200



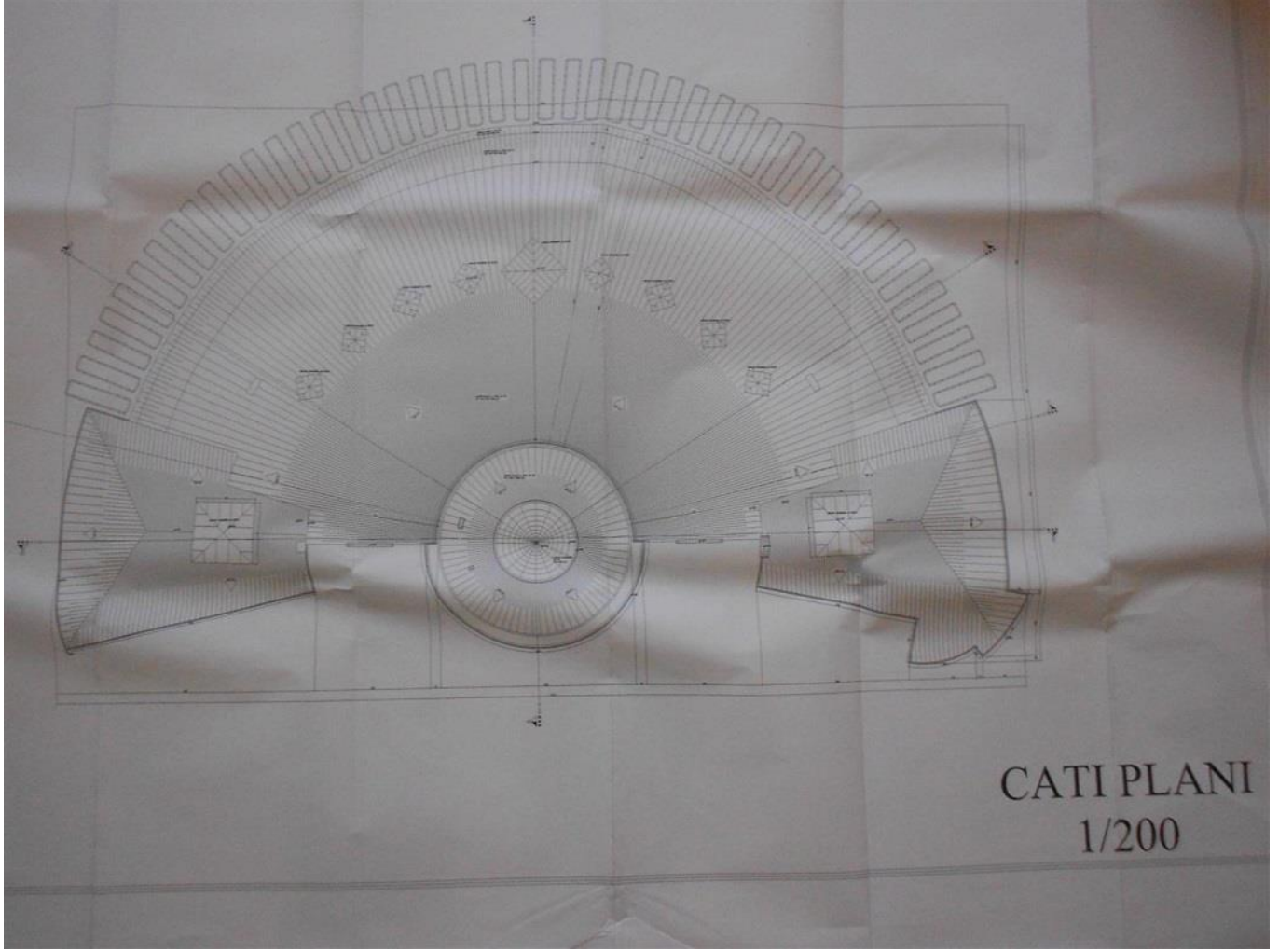
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



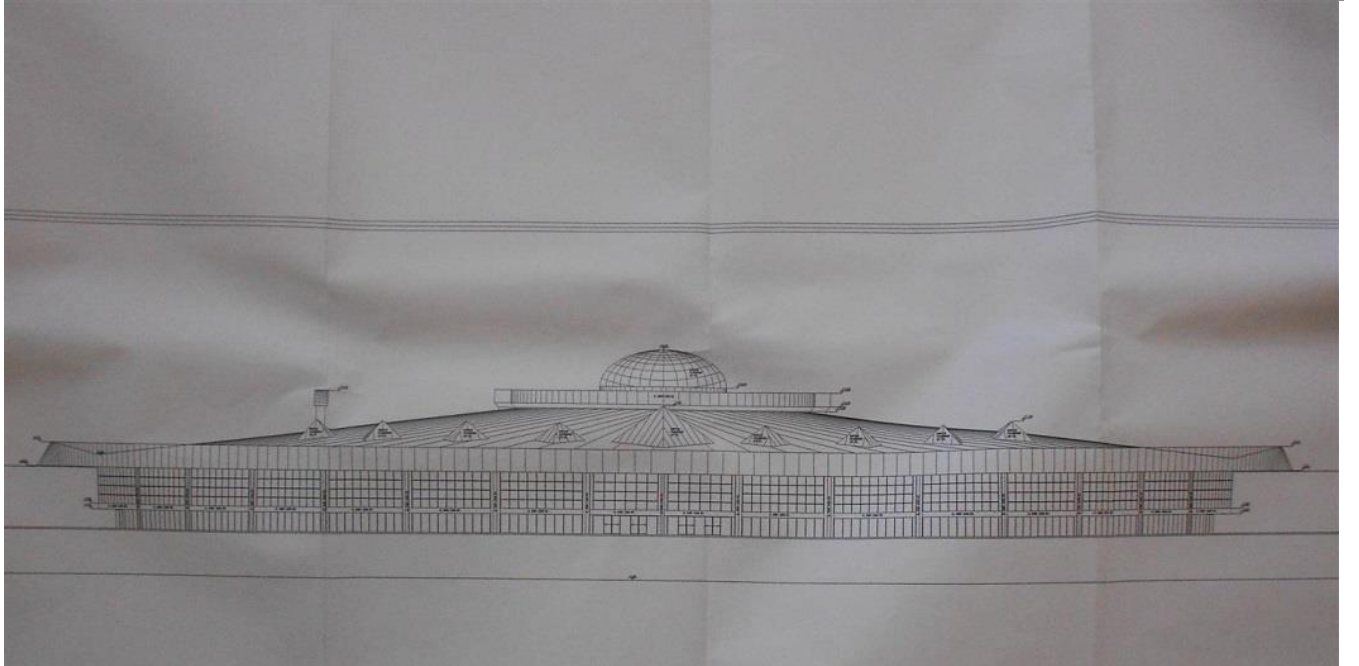
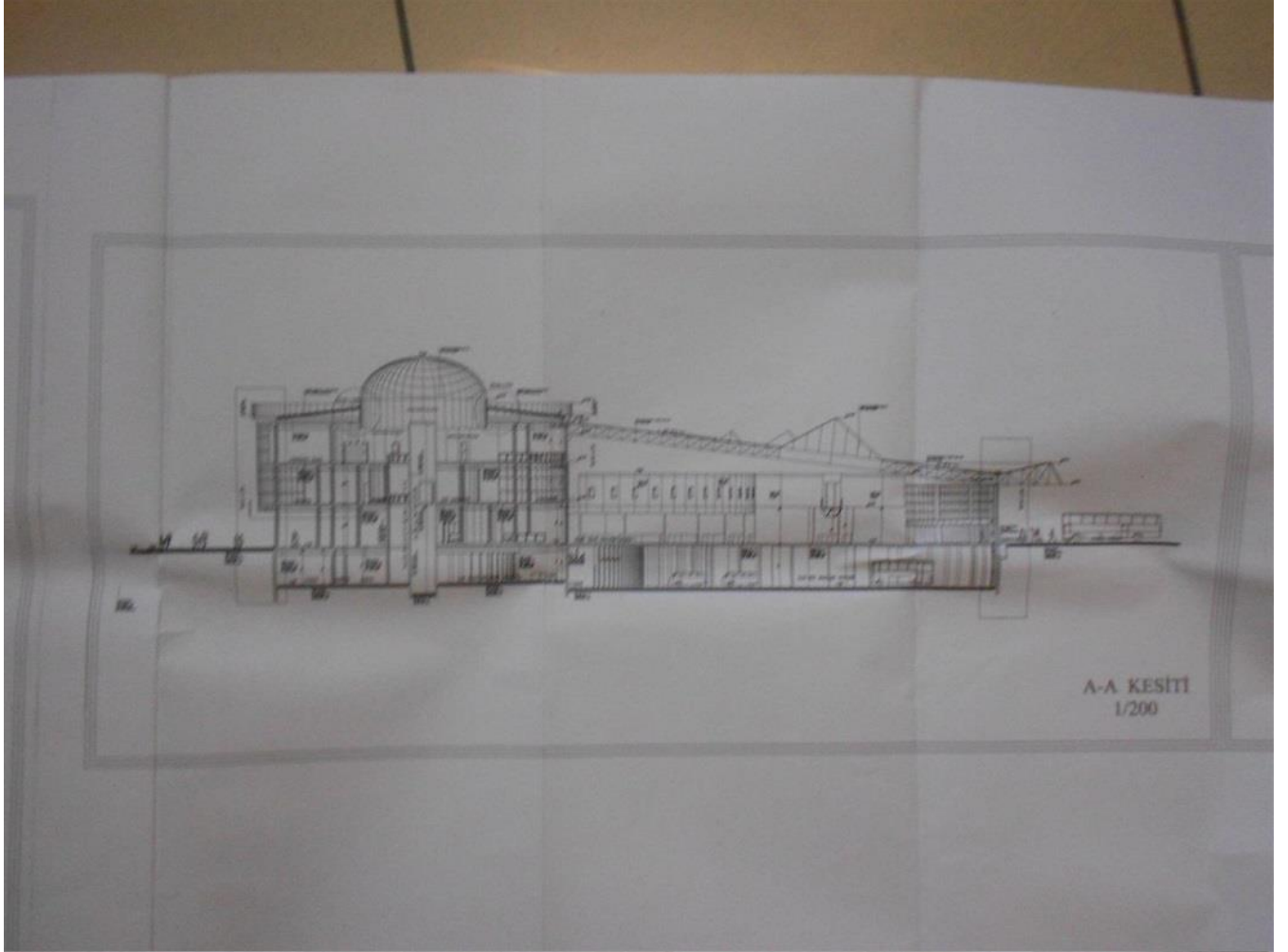
2. KAT PLANI
1/200

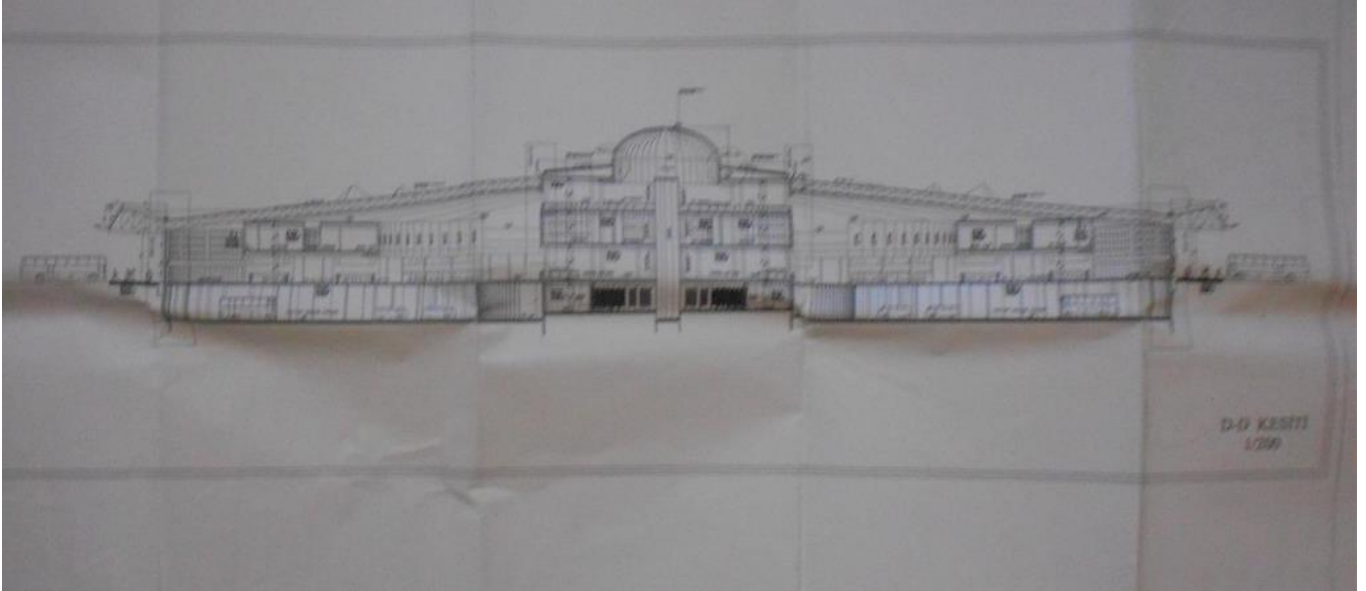
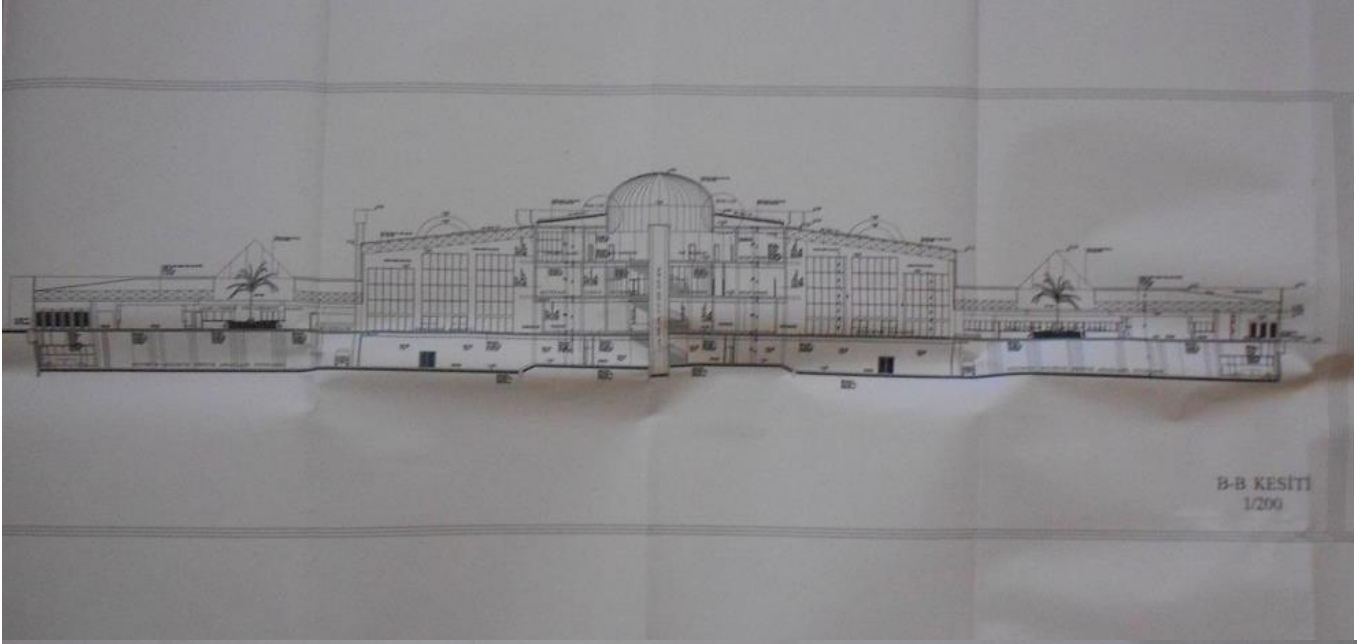


ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



CATI PLANI
1/200







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

ADI SOYADI : AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ

İŞYERİNİN ÜNVANI : ANONİM ŞİRKETİ 1.ŞUBESİ

FAALİYET KONUSU : OTOGAR İŞLETMECİLİĞİ

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

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

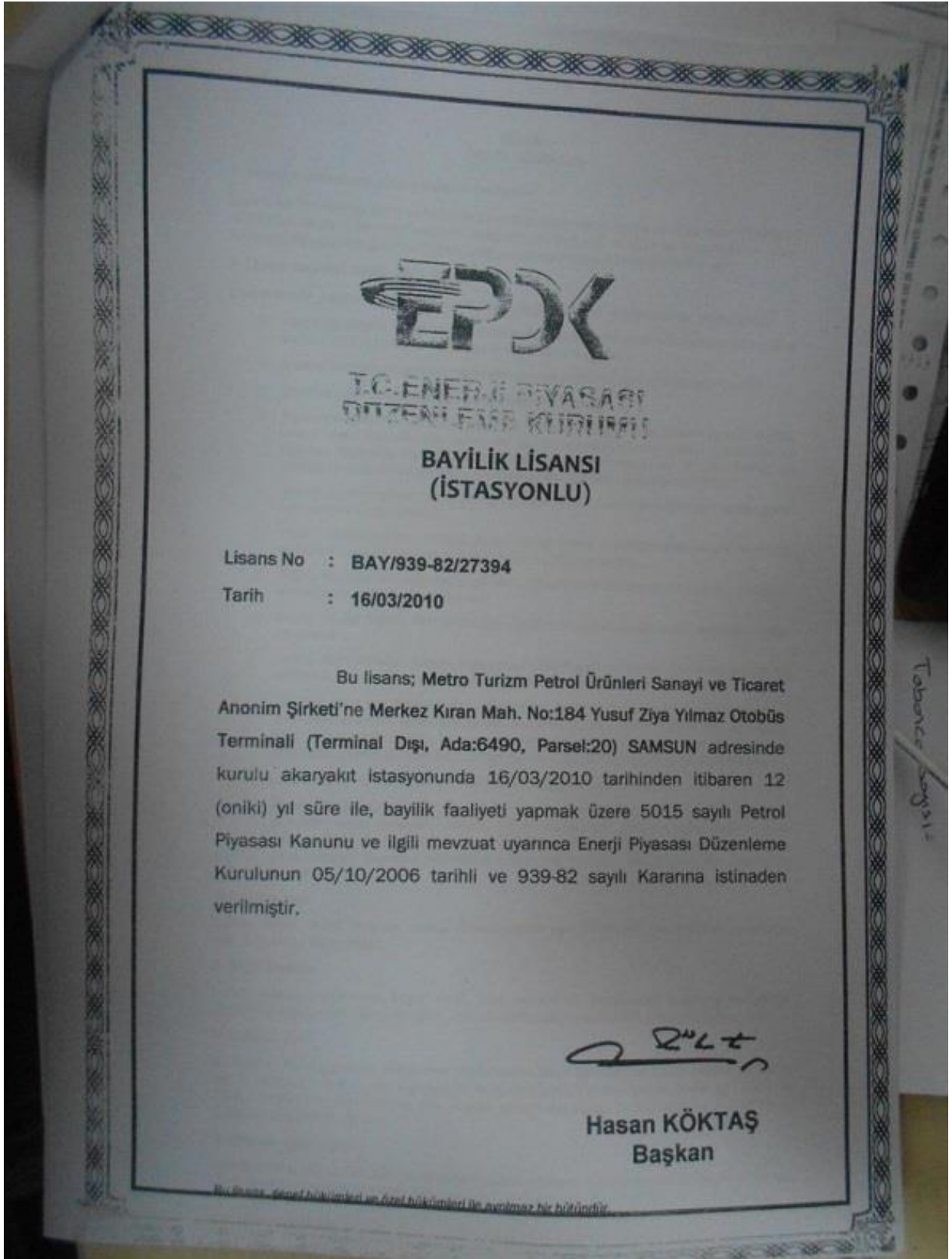
İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE
: SİHHİ MÜESSESE

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


H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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







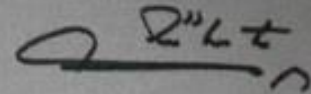
**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

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

Tarih : 21/01/2013

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



Hasan KÖKTAŞ
Başkan

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



T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

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

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

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

IB - II

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 13.12.2010 / 28

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


Yusuf Ziya YİĞMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

01113

LTF
Kef

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

T.C. İYİŞİRE BAŞKANLIĞI
M.Ş. İYİŞİRE BAŞKANLIĞI
K.Ş. İYİŞİRE BAŞKANLIĞI

21 Ocak 2014

ASLİNIN AYNIĞIDIR

EYÜP 7. NOTERİ

Bu belge, 6. Şubat 2014 tarihinde noterden tasdik edilmiştir.

İmza Tutanağı No: 140
Gökşel ÇETINKAYA



T.C.
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrisihhi Müessese Sıhhi Müessese

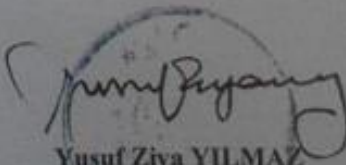
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi *

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

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

Benzin - IB, Motorin - II, LPG

RUHSATIN TARİH ve SAYISI : 28.12.2012 – 19



Yusuf Ziya YILMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

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

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



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

ADI SOYADI : MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ

İŞYERİNİN ÖNVANI : TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TERMINAL İÇİ)

FAALİYET KONUSU : MARKET

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

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

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE
: SİHHİ MÜESSESE

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


H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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



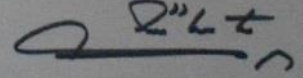
T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

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

Tarih : 21/01/2013

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



Hasan KÖKTAŞ
Başkan

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

T.C.
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YETKİ BELGESİ

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

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

BELGE TÜRÜ
T1

ONAYLAYAN


Hüseyin YILMAZ
Genel Müdür Yardımcısı

SAMSUN YUSUF ZİYA YILMAZ ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALİ
İŞLETME BAZINDA GELİR TABLOSU

TARİH	BÜYÜK	KUÇUK	ABONE	KART	CAY	WC 1	WC 2	TAKSİ	DUKKAN	YAZIH	MUŞ	ELEKT	SU	DİGER	TOPLAM
ARAC	ARAC				OCAGI			AIDAT	KIRA	KIRA	GIDER			GELIRI	GELIR
01.10.2013	8.550,00	348,00	200,00	0,00	25,00	922,00	358,00	270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.671,00
02.10.2013	8.500,00	300,50	780,00	0,00	25,00	773,00	425,00	0,00	16.466,05	12.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.949,55
03.10.2013	8.355,00	348,50	0,00	0,00	25,00	882,00	443,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.053,50
04.10.2013	9.020,00	348,00	0,00	0,00	25,00	1.000,00	525,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.516,00
05.10.2013	8.565,00	415,00	0,00	0,00	25,00	879,00	426,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.410,00
06.10.2013	9.270,00	395,00	0,00	0,00	25,00	966,00	476,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.152,00
07.10.2013	9.310,00	425,50	0,00	0,00	25,00	1.130,00	500,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.152,00
08.10.2013	9.640,00	306,50	900,00	0,00	25,00	995,00	0,00	240,00	0,00	0,00	21.223,00	3.087,00	0,00	0,00	36.000,50
09.10.2013	9.935,00	377,50	0,00	0,00	25,00	1.315,00	1.335,00	0,00	0,00	0,00	32.927,14	0,00	0,00	0,00	45.033,64
10.10.2013	12.000,00	682,00	0,00	0,00	25,00	1.570,00	885,00	0,00	2.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.987,50
11.10.2013	15.305,00	796,00	900,00	0,00	25,00	2.514,00	1.396,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.522,00
12.10.2013	15.080,00	1.108,00	0,00	0,00	25,00	2.464,00	1.544,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.936,00
13.10.2013	12.650,00	816,00	0,00	0,00	25,00	2.050,00	1.206,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.221,00
14.10.2013	11.390,00	435,50	0,00	0,00	25,00	1.488,00	883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.747,00
15.10.2013	7.905,00	418,00	0,00	0,00	25,00	988,00	549,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.201,50
16.10.2013	10.400,00	579,00	0,00	0,00	25,00	1.348,00	748,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.885,00
17.10.2013	10.920,00	854,50	0,00	0,00	25,00	1.460,00	731,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.400,00
18.10.2013	13.725,00	1.698,50	0,00	0,00	25,00	1.927,00	1.129,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.230,50
19.10.2013	15.980,00	2.891,00	0,00	0,00	25,00	2.937,00	1.391,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00	36.504,50
20.10.2013	18.160,00	3.839,50	0,00	0,00	25,00	2.964,00	1.698,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.224,00
21.10.2013	15.480,00	2.103,50	0,00	0,00	25,00	2.467,00	1.402,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.386,50
22.10.2013	11.900,00	1.047,00	0,00	0,00	25,00	1.904,00	1.010,00	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.797,50
23.10.2013	10.505,00	725,00	0,00	0,00	25,00	1.426,00	714,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.126,00
24.10.2013	10.200,00	447,00	175,00	0,00	25,00	1.260,00	704,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.811,00

Aliş BAYRAK

Özcan BAYRAK
Samsun Otogarı
Bilgi İşlem ve Teknik

25.10.2013	8.655,00	471,00	0,00	0,00	25,00	1.295,00	794,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.240,00
26.10.2013	9.905,00	626,00	0,00	0,00	25,00	1.315,00	658,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.529,08
27.10.2013	8.880,00	488,00	0,00	0,00	25,00	1.190,00	631,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.214,00
28.10.2013	9.190,00	500,00	0,00	0,00	25,00	1.089,00	646,00	510,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.837,17	15.797,17
29.10.2013	9.385,00	566,50	0,00	0,00	25,00	1.024,00	549,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.539,50
30.10.2013	9.095,00	332,00	2.030,00	0,00	25,00	1.000,00	564,00	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.076,00
31.10.2013	8.450,00	304,50	0,00	0,00	25,00	929,00	543,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.251,50
TOPLAM	337.465,00	24.979,00	4.985,00	0,00	775,00	45.191,00	24.863,08	2.430,00	19.426,05	12.620,00	32.927,14	21.223,00	3.087,00	21.837,17	551.808,44

Aliş BAYRAK

Özcan BAYRAK
Samsun Otogarı
Bilgi İşlem ve Teknik



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ A.Ş.																	
SAMSUN OTOGARI 2013 YILI AYLIK ÇIKAN ARAÇ TOPLAMI																	
AYLAR	BOŞ BÜYÜK ARAÇ	GECE ÜCRSİZ	GECE ÇIKIŞ 10 TL	UZAK 50 TL	UZAK 55 TL	UZAK 60 TL	KISA 25 TL	K. OTB.İL-İLÇE 15 TL	BOŞ KÜÇÜK ARAÇ	ÜCRETLİ ÇIKIŞ TOPLAM	MUSUSİ	RESMİ (T-R)	VİB	25 DK. ÜCRETSİZ	TAB ABONELER ÇIKIŞ	SIMART KART İLÇELER ÇIKIŞ	G. TOPLAM
OCAK	1.896	1.138		90	1.352		4.522	2.545		8.419	3.993	579	1.063	45.567	12.702	3.495	67.399
ŞUBAT	1.940	1.159			1.526		4.228	2.410		8.164	5.876	521	951	47.653	11.487	2.851	69.339
MART	1.712	675	440		1.248		4.346	2.624		8.658	3.295	429	964	49.750	11.670	2.995	69.103
NİSAN	1.759		1.259		1.315		4.600	2.583		9.757	3.909	295	954	56.114	11.659	2.987	75.918
MAYIS	1.921		1.264		1.349		4.788	2.731		10.132	3.784	294	1.035	66.164	12.549	3.447	87.273
HAZİRAN	2.486		1.448		658	1.131	6.297	2.762	270	12.296	5.706	416	910	59.959	14.925	3.299	85.215
TEMMUZ	2.343		1.205		1.638		5.665	2.691	255	11.199	4.618	523	982	46.123	13.902	3.030	69.178
AĞUSTOS	3.380		1.314		2.192		6.432	2.845	340	12.783	8.072	507	1.132	57.427	14.418	3.020	84.576
EYLÜL	2.927		1.587		1.934		6.031	2.915	271	12.467	7.006	441	917	53.800	14.532	3.278	79.974
EKİM	2.892		1.424		2.241		5.781	2.949	290	12.395	7.568	346	625	57.234	16.338	3.391	85.502
KASIM	2.198		1.263		1.444		4.985	2.609	231	10.301	4.081	308	648	45.031	12.753	2.987	65.808
ARALIK										0							0
YILLIK TOP.	25.454	2.972	11.204		18.118		57.675	29.664	1.657	116.571	57.908	4.659	10.181	584.822	146.935	34.780	839.285
TOPLAM ARAÇ :					986.029												
YILLIK ORTL.	2.121	248	934		1.510		4.806	2.472	138	9.714	4.826	388	848	48.735	12.245	2.898	69.340

Özcan BAYRAM
Samsun Otogar
Bilgi Sistem ve Teknik Amiri

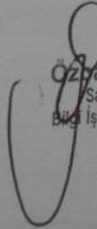
Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ A.Ş.
SAMSUN OTOGARI

AYLAR	OTOBÜS ÇIKIŞLARI	OTOPARK ÇIKIŞLARI	ÜCRET
OCAK	230085,00	14405,50	244.490,50 TL
ŞUBAT	225780,00	19988,50	245.768,50 TL
MART	221050,00	11825,00	232.875,00 TL
NISAN	236320,00	13227,00	249.547,00 TL
MAYIS	247522,00	13284,00	260.806,00 TL
HAZİRAN	317385,00	19201,00	336.586,00 TL
TEMMUZ	292320,00	15922,10	308.242,10 TL
AĞUSTOS	348135,00	28185,10	376.320,10 TL
EYLÜL	326410,00	23672,50	350.082,50 TL
EKİM	337460,00	24984,00	362.444,00 TL
KASIM	263030,00	14243,50	277.273,50 TL
ARALIK			0,00 TL
YILLIK TOP	3045497,00	198938,20	3.244.435,20 TL
YILLIK AYLIK ORT:	253.791,42 TL	16.578,18 TL	270.369,60 TL


Ozkan BAYRAM
Samsun Otogar
Büro İşlem ve Teknik Amiri



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

BİLET SATIŞ GIŞE NO	PERN NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ON KISIM			ARKA KISIM					
			FİRMA ADI	ALINAN KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINABİLECEK KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	BİLET SATIŞ GIŞE NO	PERN NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	FİRMA ADI	ALINAN KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINABİLECEK KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)
1-A	1	95			3.000,00 TL	1-B	2	92			3.000,00 TL
2-A	3	96			3.000,00 TL	2-B	4	91			3.000,00 TL
3-A	5	97	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	1.003,00 TL		3-B	6	90	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	767,00 TL	
4-A	7	98	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	1.003,00 TL		4-B	8	89	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	767,00 TL	
5-A	9	99			3.000,00 TL	5-B	10	88	NİKSARKALE	983,33 TL	
6-A	11	100				6-B	12	87			3.000,00 TL
7-A	13	101	HALDUN ALAY (HAZAR TURİZM)	1.185,00 TL		7-B	14	86			3.000,00 TL
8-A	15	102	ÖZGÜL BAFRA KAFTUR	1.185,00 TL		8-B	16	85			3.000,00 TL
9-A	17	103	İSTANBUL SEYAHAT	1.185,00 TL		9-B	18	84	İSTANBUL SEYAHAT	983,33 TL	
10-A	19	104			3.000,00 TL	10-B	20	83			3.000,00 TL
11-A	21	105	AYVACIK SEYEHAT - METRO	1.003,00 TL		11-B	22	82	AYVACIK SEYEHAT - METRO	767,00 TL	
12-A	23	106	AYVACIK SEYEHAT - METRO	1.003,00 TL		12-B	24	81	AYVACIK SEYEHAT - METRO	767,00 TL	
13-A	25	107	ULUSOY VARAN	1.185,00 TL		13-B	26	80	ULUSOY VARAN	983,33 TL	
14-A	27	108	ULUSOY VARAN	1.185,00 TL		14-B	28	79	ULUSOY VARAN	983,33 TL	
15-A	29	109	ÖZCAN AYDIN Samsun Otogar Nispetiye İşletim ve Teknik Amirli		3.000,00 TL	15-B	29	78			3.000,00 TL
16-A	30	110			3.000,00 TL	16-B	30	77			3.000,00 TL
17-A	31	111	KOC (AYDOĞAN)	1.185,00 TL		17-B	32	76	KOC (AYDOĞAN)	983,33 TL	

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

18-A	33	112	SERAY FİNDİKKALE TURİZM (HAS TURİZM)	1.185,00 TL							
19-A	35	113	ÖZ ZEYNEPOĞLU	1.185,00 TL		18-B	34	75	SERAY FİNDİKKALE TURİZM (HAS TURİZM)	983,33 TL	
20-A	37	114	AYHAN KOCAI (SAHİL SEYAHAT)	1.180,00 TL		19-B	36	74	ÖZ ZEYNEPOĞLU	983,33 TL	
21-A	39	115	YAĞMUR TURİZM	1.475,00 TL		20-B	38	73			3.000,00 TL
22-A	41	116	ÖZNUHOĞLU (KAHRAMAN GEZİLEŞE)	1.180,00 TL		21-B	40	72	YAĞMUR TURİZM	885,00 TL	
23-A	43	117				22-B	42	71			3.000,00 TL
24-A	45	118	NURZUHAL ŞAHİN ŞAHKAR TURİZM	1.185,00 TL		23-B	44	70			3.000,00 TL
OTOPARK ALANI			OTOĞAR TAKSİ DURAĞI 18 ARAÇ ABONMAN X 120 TL	2.160,00 TL		24-B	46	69	NURZUHAL ŞAHİN ŞAHKAR TURİZM	1.000,00 TL	
OTOPARK ALANI			ASARCİK İLÇE MINİBÜSLERİ 26 ARAÇ ABONMAN X 30 TL	780,00 TL							
OTOPARK ALANI			LADİK İLÇE MINİBÜSLERİ 30 ARAÇ ABONMAN X 30 TL	900,00 TL							
OTOPARK ALANI			KAVAK İLÇE MINİBÜSLERİ 34 ARAÇ ABONMAN X 30 TL	1.020,00 TL							
OTOPARK ALANI			HAVZA İLÇE MINİBÜSLERİ 30 ARAÇ ABONMAN X 30 TL	900,00 TL							
OTOPARK ALANI			VEZİRKÖPRÜ İLÇE MINİBÜSLERİ 11 ARAÇ ABONMAN X 30 TL	930,00 TL							
TOPLAMLAR:				25.202,00 TL	21.000,00 TL	TOPLAMLAR:				11.836,31 TL	33.000,00 TL
OTOBÜS BİLET SATIŞ GIŞELERİ AYLIK GELİR TOPLAMI										30.348,31 TL	
OTOPARK ALANI-İLÇE MINİBÜSLERİ VE TAKSİ DURAĞI AYLIK GELİR TOPLAMI										6.690,00 TL	
KIRAYA VERİLEBİLECEK YERLER AYLIK GELİR TOPLAMI										54.000,00 TL	

Özgen BAYRAM
Samsun Otogar
Bilgi İşlem ve Teknik Amiri

- NOT: 1- 48 Bilet Satış Yerinin 29'ü dolu olup, 19'ü boştur. (Mavi bölgeler boş bilet satış gişelerini gösterir.)
2- Dolu olan Otobüs Bilet satış ve yazıhanelerinden **30.348,00 TL** aylık kira bedeli alınmaktadır.
Boş olan Otobüs Bilet satış ve yazıhanelerinden **16.400,00 TL** aylık kira bedeli alınabilecektir.
3- Otogar Taksii 18 araçlık olup araç başı haftalık 30 TL abonman ücreti üzerinden bir ay 4 hafta baz alınarak toplam **2.160,00 TL** aylık alınmaktadır.
4- Asarcık -Ladik - Kavak - Havza - Vezirköprü İlçe Minibüsleri toplamı 151 olup araç başı aylık 30 TL abonman ücreti üzerinden **4.530,00 TL** aylık ücret alınmaktadır.

YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALI 01 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARI İLE TİCARİ BİRİMLER DURUM TABLOSU							
SIRA NO	KAPI NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ALANI (m2)	ALINANKİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	ALINABİLECEK KİRA BEDELİ (KDV DAHİL)	KİRACI FIRMA ADI
1		46	EMANET OD.	77.11 m2	118,00 TL		
2	1	51	DÜKKAN	13.58 m2	BOŞ	500,00 TL	METRO KARGO
3	2	52	DÜKKAN	13.66 m2	885,00 TL		ADEM TAŞAR-BÜFE
4	3	53	DÜKKAN	12.62 m2	885,00 TL		ADEM TAŞAR-BÜFE
5	4	54	DÜKKAN	14.74 m2	500,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
6	5	55	DÜKKAN	30.47 m2	600,00 TL		METRO İKRAM(AYVACIK SEY.)
7	6	56	DÜKKAN	18.16 m2	600,00 TL		METRO İKRAM(AYVACIK SEY.)
8	7	57	DÜKKAN	9.82 m2	BOŞ	600,00 TL	
9	8	58	DÜKKAN	10.45 m2	BOŞ	600,00 TL	
10	9	59	DÜKKAN	22.32 m2	750,00 TL		
11	10	60	DÜKKAN	11.83 m2	350,00 TL		AHM. CANDAN-ÇAY OCAĞI
12	11	61	DÜKKAN	13.47 m2	350,00 TL		AHM.CANDAN-ÇAY OCAĞI
13	12	62	DÜKKAN	13.09 m2	350,00 TL		AHM.CANDAN-ÇAY OCAĞI
14	13	63	DÜKKAN	17.29 m2	BOŞ	600,00 TL	AHM.CANDAN-ÇAY OCAĞI
15	14	64	DÜKKAN	28.05 m2	737,50 TL		
16	15	65	DÜKKAN-KUAFOR	28.05 m2	786,66 TL		TRAKSAM-TELEFONCU
17	16	66	DÜKKAN	28.05 m2	500,00 TL		KADIR ARSLAN-BERBER
18	17	67	DÜKKAN	28.05 m2	500,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
19	18	120	DÜKKAN	12.62 m2	750,00 TL		MUHSİN ŞAHİN-BÜFE
20	19	121	DÜKKAN	13.66 m2	590,00 TL		SEZAI AY-TUHAFFE BÜFE
21	20	122	DÜKKAN	13.85 m2	BOŞ	500,00 TL	FATMA CANDAN-KU YMS/BÜFE
22	21	134	DÜKKAN	28.05 m2	600,00 TL		
23	22	135	DÜKKAN	28.05 m2	1.475,00 TL		SEZAI AY-ŞARKÜTERİ BÜFE
24	23	136	DÜKKAN	28.05 m2	590,00 TL		SEZAI AY-ŞARKÜTERİ BÜFE
25			BANKO	15,30 m2	885,00 TL		BIROL CAPAN-SİMİT BÜFE
26	24	137	DÜKKAN	28.05 m2	708,00 TL		BIROL CAPAN-FASFOOD
27	25	139	BANKAMATİK	5.53 m2	727,76 TL		ÖZZEYNEPOĞLU-SİMİT BÜFE
28	26	140	BANKAMATİK	5.53 m2	724,05 TL		T.C İŞ BANKASI
29			BANKAMATİK	1,5 m2	835,83 TL		T.C ZİRAAT BANKASI
30			PTT ŞUBESİ DÜKKAN		1.423,20 TL		T.C FİNANSBANK
31			BODRUM		100,00 TL		PTT MERKEZ MÜDÜRLÜĞÜ
32		41	BOD.KAT DEPO	397,00 m2	BOŞ	850,00 TL	ERDOĞAN TERZİ-DÜS
33		68	LOSTRA	3,00 m2	BOŞ	250,00 TL	
34		93	LOSTRA	3,00 m2	147,50 TL		
35		94	LOSTRA	3,00 m2	147,50 TL		RAMAZAN ÖZLAF
36		119	LOSTRA	3,00 m2	BOŞ	250,00 TL	İSMET GÜLER
37		138	FASFOOD	310,24 m2			A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
38		141	FASFOOD	22,60 m2	3.000,00 TL		A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
39		142	FASFOOD	22,60 m2			A KOÇAL-LOKANTA FAST FOOD
40		191	ÇAĞRI MERKEZİ	284,10 m2	1.534,00 TL		ATLAS YAZILIM ÇAĞRI MERKEZİ
41		192	TOPL.SALONU	428,18 m2	BOŞ	2.000,00 TL	
42		195	IDARI KAT	101,31 m2	295,00 TL		AYVACIK DOĞAL ÜRÜNLER LTD ŞTİ (SAMSUN GIDA)
			IDARI KAT	160,47 m2	590,00 TL		SAMSUN GIDA
			IDARI KAT	0	295,00 TL		SAMSUN FİNDİK TIC.LTD ŞTİ (SAMSUN GIDA)
43		197	IDARI KAT				METRO PETROL ÜRÜNLERİ A.Ş (MEPET)
44		18-20 NOLU PARSELLER	AKARYAKIT İSTASYONLARI		2.360,00 TL		
TOPLAMLAR:					25.690,00 TL	6.150,00 TL	

NOT: 18-20 NOLU PARSELLERİN 35' u dolu olup 9 tanesi boştur.
Sadece 9 adet boş alanın kira bedeli toplamı (10 yıllıklar dahil) 25.690,00 TL dir.
Sadece 9 adet boş alanın kira bedeli toplamı (10 yıllıklar dahil) 6.150,00 TL dir.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T. C. ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU C.Ş. 139 ALIŞAN Cd. 139
0212 400 20 04 A. A. Arslan/ANKARA

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

SURET

07 HAZİRAN 2012

Tarih : 10.11.2008

No : 400891

0939

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut
E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Asına Uygunluk

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU C.Ş. 139 ALIŞAN Cd. 139

BEYOĞLU C.Ş. 139 ALIŞAN Cd. 139
0212 400 20 04 A. A. Arslan/ANKARA
Tarih : 08.02.2008

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ÖRNEK

07 HAZİRAN 2012

No : 400727

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut
E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN

İşte örneğin tamamı getirilen asılın aynı olduğuna, örneğin borsanın işleyişine ilişkin olarak beyanların doğruluğuna emin olduğuma ve beyanların BEYOĞLU C.Ş. 139 ALIŞAN Cd. 139 ALIŞAN Cd. 139

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU C.Ş. 139 ALIŞAN Cd. 139

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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından

- 08.01.2014 / 2013.OZ.0075
- 02.06.2014 / 2013.OZ.0075-rev
- 14.01.2015/2014.OZ.0110,

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.

