

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

(SAMSUN OTOGARI)

**RAPOR TARİHİ : 02.06.2014
RAPOR NO :2013.OZ.075-rev**

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İLKADIM-SAMSUN



RAPOR NO:2013-OZ-075 .rev.

RAPOR TARİHİ:02.06.2014



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013-OZ-075.rev
RAPOR TARİHİ:	02.06.2014
RAPORU TALEB EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Ersan BOZDOĞAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891 AynurBAŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727

GAYRİMENKUL'ÜN ADRESİ:	Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:182 (Dış İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:184 (İç İstasyon) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi NO:118 (Terminal) Kıran Mahallesi Vatan Caddesi 6490 Ada 19-21-24 Parsel
GAYRİMENKUL'ÜN KULLANIMI:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminal Binası, 2 adet Akaryakıt İstasyonu, 3 Adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 18 parsel sayılı 5.880,84 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 19 parsel sayılı 33.194,63 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 m ² yüzölçümlü, "Akaryakıt Servis İstasyonu" nitelikli, 6490 ada, 21 parsel sayılı 4.385,60 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli, 6490 ada, 22 parsel sayılı 9.021,85 m ² yüzölçümlü, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" nitelikli, 6490 ada, 24 parsel sayılı 5.233,78 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmaz mallar .
İMAR DURUMU:	18 numaralı parsel; E=0,60 yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında, 20 numaralı parsel; TAKS:0,20 ve Hmax= 6,50 m yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller; "Otogar" alanında kalmaktadır.
30.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN AVRASYA GYO ADINA KAYITLI HİSSELERİNİN SATIŞ DEĞERLERİ	KDV Hariç Yasal Durum Değeri; 41.340.000,00 TL KDV Dâhil Yasal Durum Değeri 48.781.200,00.-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.

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerleme 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 15.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.01.2014 tarihinde, 2013-OZ-075 rapor numarası ile düzenlenmiş olup bu kere Sermaye Piyasası Kurulunun 20.05.2014 tarih ve 395 sayılı yazısına istinaden 02.06.2014 tarih ve 2013-OZ.075 revize numarasıyla rapor 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, 763/800 hissesi Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün,

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 20 parsel sayılı 2.069,36 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, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 21.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2013 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 15.12.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 31.01.2013 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-075.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 eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 15.06.2013 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada, 21 parsel sayılı 5.233,78 m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan gayrimenkulün, 30.12.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

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



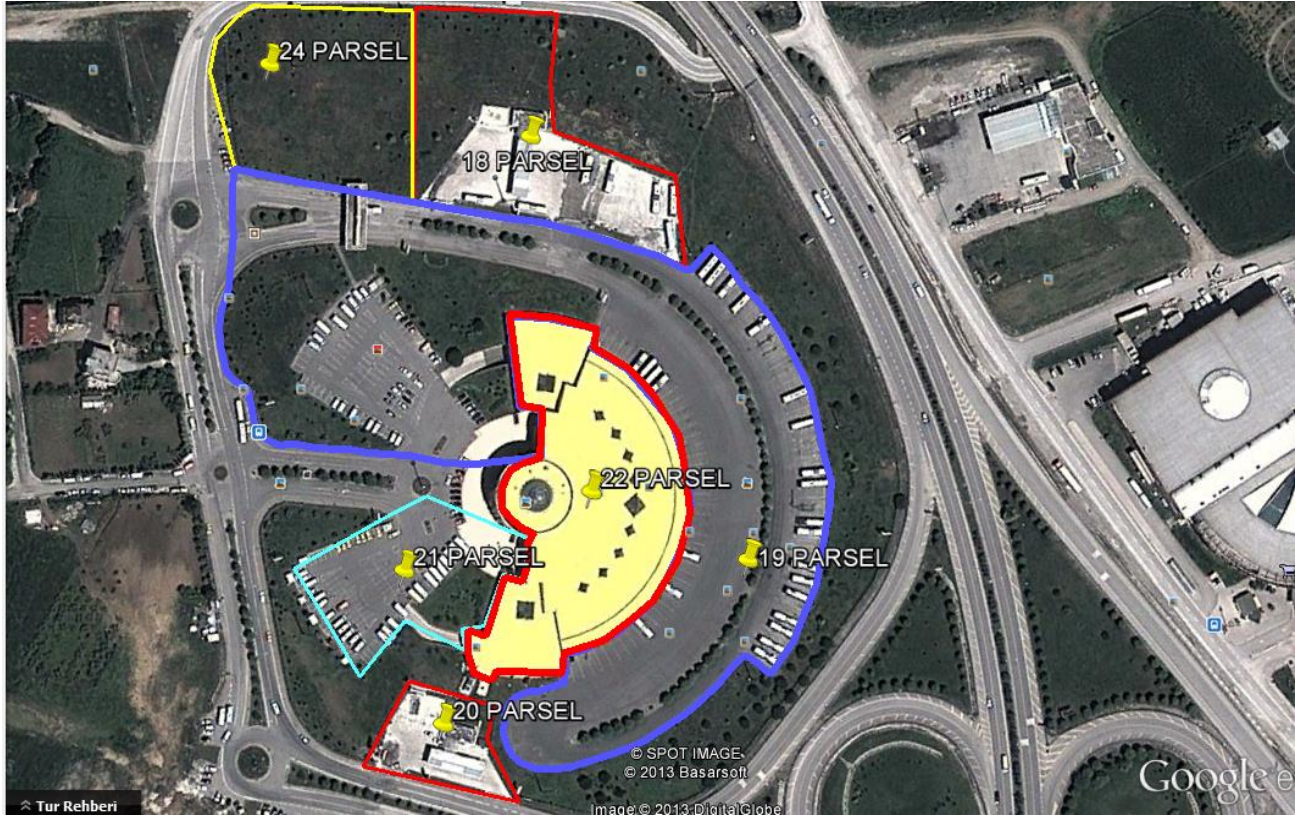
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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



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



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 Gayrisihhi Müessese iş yeri açma çalıştırma ruhsatı mevcuttur.

BAYİLİK LİSANSLARI

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

YETKİ BELGESİ

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

3.3. İmar Bilgileri

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

18 numaralı parsel; $E=0,60$ yapılanma hakkı ile "Akaryakıt ve LPG İstasyonu" alanında,
20 numaralı parsel; TAKS:0,20 ve $H_{max}= 6,50$ 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.

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

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

İli	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN	SAMSUN
İLÇESİ	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM	İLKADIM
KÖY	KIRAN	KIRAN	KIRAN	KIRAN	KIRAN	KIRAN
MEVKİİ	-	-	-	-	-	-
PAFTA NO	19JIA	19JIA	19JIA	19JIA	19JIA	19JIA
ADA NO	6490	6490	6490	6490	6490	6490
PARSEL NO	18	19	20	21	22	24
PARSEL YÜZ ÖLÇÜMÜ , M ²	5.880,84	33.194,63	2.069,36	4.385,60	9.021,85	5.233,78
CİLT NO	19	19	19	19	19	25
SAYFA NO	1873	1874	1875	1876	1877	2475
EDİNME TARİHİ	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011	18.2.2011
YEVMIYE NO	2446	2446	2446	2446	2446	2446
GYRİMENKUL NİTELİĞİ	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	ARSA	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU	ARSA	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALI	ARSA
HİSSE ORANI	TAM	763/800	TAM	TAM	TAM	TAM
MALİK	AVRASYA GAY. YAT. ORT. A.Ş.					

Not:6490 ada 19 parselin 15/2400 hissesi Muzaffer Cömert, 1/25 hissesi Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 29.05.2014 ve 02.06.2014 tarihlerinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

***19 numaralı parsel ;**

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

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;

***18 VE 20 NUMARALI PARSELLER**

OMV Petrol ofisi A.Ş. lehine 15 yıl müddet ile intifa hakkı vardır. TARİH: 31.03.2009 YEVMİYE: 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 olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle . söz konusu tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parseller ile tapu senedinde niteliği "şehirler arası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin bina olarak, tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan 6490 ada 19,21,22 ve 24

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.

parsellerin arsa olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında 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 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 taşınmazın inşa edildiği 2007 yılında Samsun ili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz kanun kapsamında değildir.

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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.

Günümüzde Samsun, Kuzey Anadolu'nun en büyük ili olarak Karadeniz Bölgesi'nin en önemli kentidir. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun'dan dünyanın 100 farklı ülkesiyle karşılıklı olarak dış ticaret yapılmaktadır. İhracatı yapılan başlıca ürünler; narenciye domates, üzüm, buğday unu gibi gıda mamulleri ile minibüs, elektrik malzemesi gibi sanayi ürünleridir. Ayrıca liman, kara, hava ve demiryolu ulaşım altyapısı çok güçlü olan Samsun diğer şehirlerinde ihracat noktası konumundadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır. Samsun'un yüzölçümünün %47'si tarım alanlarından oluşmaktadır. Bölgede yetişen başlıca tarım ürünleri; tahıllar, baklagiller, endüstriyel bitkiler, yağlı tohumlar ve yumru bitkilerdir. Ayrıca buğday, mısır, çeltik ve tütün de yetiştirilmektedir. Son dönemlerde artan yatırımlarla birlikte Samsun organik tarımda uzmanlaşan bir şehir haline gelmiştir. Özellikle organik karpuz ve ekolojik yumurta gibi ürünler Samsun'dan yurtiçi ve yurtdışına gönderilmektedir. Samsun limanı ve gümrüğü şehrin yurtdışıyla bağlantı noktalarını oluşturmakta ve döviz girdisi sağlamaktadır. Dünyanın büyük petrol yataklarına komşu ve büyük doğalgaz rezervlerinin aktarım güzergâhı olan şehirde linyit kömürü, kaplıca suyu ve maden suyu gibi yeraltı zenginlikleri vardır. Üniversiteler ; Ondokuz Mayıs Üniversitesi ,Canik Başarı Üniversitesi , toplam 15 fakülte, 1 konservatuar, 4 yüksekokul, 11 Meslek Yüksekokulu ve 5 enstitü ile eğitim-öğretim faaliyetlerini sürdürmektedir. 2012-2013 akademik yılında eğitime başlayan Canik Başarı Üniversitesi'nde; İktisadi ve İdari Bilimler, Mimarlık ve Mühendislik, Fen-Edebiyat ve Eğitim olmak üzere 4 fakülte ve 2 enstitü (Fen bilimleri, Sosyal bilimler) ile akademik faaliyetlerini sürdürmektedir. Ulaşım; karayolu; Samsun, Karadeniz Otoyolu üzerinde bulunmaktadır. Yusuf Ziya Yılmaz Şehirlerarası Otobüs Terminali ise şehir dışında bulunmakta olup, minibüs ve otobüs seferleri ile kolayca şehir içine ulaşım sağlanmaktadır. Denizyolu; Türkiye'nin 4. büyük limanına sahip olan Samsun'da feribot seferleri Haziran-Ağustos ayları içerisinde yapılmaktadır. Liman kent merkezindedir. Havayolu ; Çarşamba Havalimanı kent merkezine 19 km mesafede yer almaktadır. Haftanın belirli günlerinde tarifeli olarak yurt içi ve yurt dışı seferler mevcuttur. Havalimanına kent merkezinde bulunan THY bürosu önünden kalkan servis araçları ile ulaşmak mümkündür. Demiryolu; Samsun-Sivas ve Samsun-Amasya demiryolu bağlantıları mevcuttur. Gar kent merkezinde bulunmaktadır. Hafif raylı sistem; Gar 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 ılık ve yağışlı geçer. İç kesimler buradaki dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer.

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.

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

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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

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

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

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

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

Türkiye’de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2014 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2014 yılında içinde inşaat harcamalarının da içinde bulunduğu özel sektör yatırım harcamalarında hedeflenen büyüme yüzde 5,6 oranında hedeflenmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılında özel sektörün sürükleyeceği inşaat sektöründe yüzde 5 büyüme ve 2014 yılında alınacak konut 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 Terminal Binası, bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak 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 otogar sahası olup 19 ve 21 parsellerin üzeri saha betonu kaplıdır. Terminal binası bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. Betonarme karkas sistemde, 2006 yılında inşa edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 19.200 m² kapalı alana sahiptir. Bodrum kat; toplam brüt alanı 8.245 m²'dir. Bodrum kat, otopark, yazıhane, kargo odası, çay ocağı – dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, havalandırma odası koridor mahallerinden oluşmaktadır. Bu katta yer alan otopark alanlarının zemini kuvars beton; yazıhane, kargo, koridor, çay ocağı ve dinlenme salonunun zemin kaplamaları granit, diğer mahallerin zemin kaplamaları ise seramik olup, duvarlar plastik boyalıdır. Otopark kullanım fonksiyonlu alanın tavanı betonarme, diğer mahallerin tavanı alüminyum asma tavadır. Pencere doğramaları ise alüminyumdur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

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

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

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

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

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine

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.

çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazda yapılaşma tamamlanmıştır. Taşınmazların boş arazi değeri 28.199.725 TL~28.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CANİK BELEDİYESİ : 0 (362) 228 3550

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede akaryakıt imarlı arsa bulunamamış olup Canik Belediyesinin 7 kasım 2012 tarihinde satışa çıkarttığı Samsun, Canik, Merkez 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 cepheli konumda ticari imarlı arsaların metrekare birim değeri konumuna, büyüklüğüne, cadde cephesine göre m² birim değerinin 350-TL/M² ile 793-TL/ M² aralığında değiştiği belirlenmiş olup değerlemeye konu arsa m² birim değerinin 450 TL/m² olarak alınması, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık akaryakıt lejantına sahip arsa bulunamamış olup akaryakıt imarlı arsa m² birim değerinin 600-650 TL/M² olarak alınması uygun görülmüştür.

Ada	parsel	yüzölçümü (m2)	Arsa m2 değeri (TL)	Arsa Değeri (TL)
6490	18	5.881	600	3.528.504
6490	19	33.195	450	14.937.584
6490	20	2.069	650	1.345.084
6490	21	4.386	450	1.973.520
6490	22	9.022	450	4.059.833
6490	24	5.234	450	2.355.201
		59.786		28.199.725

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine Göre Arsa Değeri; 28.199.725 TL~28.200.000 TL olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda ;
Değerleme konusu olan 6490 ada 22 parsel üzerinde bulunan otopark binasının mevcut toplam inşaat alanının yaklaşık 19.200,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 4-B olduğu buna göre birim maliyet değerinin 730,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre; 8 yıllık yapının yıpranma oranının %10 olduğu belirlenmiştir. Buna göre taşınmazın yapı maliyeti değerinin:

OTOGAR BİNASI	6490 ADA 22 PARSEL
KAPALI ALAN	19200
YAPI GRUBU	4/B
YAPI GURUBU DEĞERİ	730
YIPRANMA ORANI	10%
BİNA DEĞERİ	12.614.400,00 ₺

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 190,00m² olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın yapı sınıfının 3-A olduğu buna göre birim maliyet değerinin 490,00.-TL olduğu belirlenmiştir. Taşınmazın Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'le göre; 4 yıllık yapının yıpranma oranının %5 olduğu belirlenmiştir.

Buna göre;

* 6490 ada 18 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan yapıların maliyeti değeri 214.222,50 TL ~214.000 TL ,

**6490 ada 20 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan yapıların maliyeti değeri 142.822,50TL ~143.000 TL olarak belirlenmiş olup yapı değerlerinin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

AKARYAKIT İSTASYONLARI	18 PARSEL	20 PARSEL
İDARE BİNASI M ²	95	95
İDARE BİNASI YAPI GRUBU	3/A	3/A
İDARE BİNASI M ² BİRİM DEĞERİ	490	490
YIPRANMA ORANI	5%	5%
İDARE BİNASI DEĞERİ	44.222,50 ₺	44.222,50 ₺
KANOPI ALANI	170	200
KANOPI ALANI M ² BİRİM DEĞERİ	250	250
KANOPI ALANI DEĞERİ	42.500,00 ₺	50.000,00 ₺
SAHA BETONU ALANI	4250	1620
SAHA BETONU M ² BİRİM DEĞERİ	30	30
SAHA BETONU DEĞERİ	127.500,00 ₺	48.600,00 ₺

Ayrıca;

* 6490 ada 19 parselin üzerinde bulunan saha betonu değeri 776.850 TL,

* 6490 ada 21 parselin üzerinde bulunan saha betonu değeri 118.500 TL, olarak belirlenmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Arsa Değeri (TL)	Bina Değeri (TL)	Kanopi Değeri (TL)	Saha Beton Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
6490	18	5.880,84	3.528.504	44.222,50	42.500,00	127.500,00	3.742.726,50
6490	19	33.194,63	14.937.584	-	-	776.850,00	15.714.433,50
6490	20	2.069,36	1.345.084	44.222,50	50.000,00	48.600,00	1.487.906,50
6490	21	4.385,60	1.973.520	-	-	118.500,00	2.092.020,00
6490	22	9.021,85	4.059.833	12.614.400,00	-	-	16.674.232,50
6490	24	5.233,78	2.355.201	-	-	-	2.355.201,00
TOPLAM :		59.786,06	28.199.725,00	12.702.845,00	92.500,00	1.071.450,00	42.066.520,00

***6490 ada 18, 19, 20, 21, 22 ve 24 parsel sayılı taşınmaz malların Toplam Değerinin 42.066.520,00.-TL olduğu ,**

****6490 ada 18,19, 20 21 22 ve 24 parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin toplam değerinin 41.340.267,75 TL~41.340.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.**

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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.

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

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

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

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

Buna göre;

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

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

Toplam 19.200 m² kapalı alana sahip, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin 17.02.2013 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 187.174,28 TL + KDV bedel üzerinden kiraya verildiği bilinmektedir. Ayrıca kira sözleşmesine göre kira artış oranı TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı olarak belirlenmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumunca 03.01.2014 tarihinde ;

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

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

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

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

Taşınmazın ; Yıllık kira bedelinin: 187.174,28 TL x 12 ay x 1,07185 = 2.407.473,00 TL
Aylık kira bedelinin :187.174,28 TL x 1,07185 = 200.622,00 TL
olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu otogar binasının taşınmazın yapı sınıfının 4-B' akaryakıt istasyon binalarının yapı gurubu 3-A 'dır. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2013 yılı yapı maliyet tablosuna göre 4-B yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 730.-TL' – 3-A yapı sınıfı taşınmazların metrekare birim maliyet değeri 490.-TL. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

19.200m² x 730.-TL/m²= **14.016.000-TL**
95m² x 490.-TL/m²= **46.550.-TL**
95m² x 490.-TL/m²= **46.550.-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 "c" fıkrasında "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 olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle . söz konusu tebliğin 22/ c maddesi kapsamında taşınmazlardan tapu senesinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parseller ile tapu senesinde niteliği "şehirler arası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin bina olarak, tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan 6490 ada 19,21,22 ve 24 parsellerin arsa olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında 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 olduğu öğrenilmiş olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6490 ada 19 parsel değeri: 14.937.584 TL arsa değeri +776.850 TL saha betonu değeri olmak üzere toplam 15.714.434 TL ~15.715.000 TL olarak belirlenmiş olup maliklerin hisselerine düşen değerler aşağıda gösterilmiştir.

Muzaffer Cömert: Mehmet oğlu 15/2400 hissesinin değeri;
15.715.000.-TL x 15/2400 = 98.218,75 TL

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 763/800 hissesinin değeri;
15.715.000.-TL x 763/800 = 14.988.181,25.-TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı 1/25 hissenin değeri ;
15.715.000.-TL x 1/25 = 628.600,00 TL

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu 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 **42.066.520 TL** olduğu, aynı parsellerde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin değerinin 41.340.000 TL olduğu belirlenmiştir. Gelir Kapitalizasyon Yöntemi ile taşınmazların değeri **43.143.699,45-TL** olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların her iki yöntem ile bulunan sonuçları birbirini desteklemekte olup nihai değer olarak Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı hisselerin maliyet yöntemi ile tespit edilen değeri **41.340.000,00-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 olması, bütün halinde kiraya verilerek değerlendirilmesi nedeniyle . söz konusu tebliğin 22/b ve c maddeleri kapsamında taşınmazlardan tapu senedinde niteliği akaryakıt servis istasyonu olarak kayıtlı 6490 ada 18 ve 20 no.lu parseller ile tapu senedinde niteliği "şehirler arası otobüs terminali" olarak kayıtlı 6490 ada 22 parselin bina olarak, tapu senetlerinde niteliği arsa olarak kayıtlı ve terminal binasının arsası durumunda olan 6490 ada 19,21,22 ve 24 parsellerin arsa olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında 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 olduğu öğrenilmiş olup Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin portföylerinde yer alması açısından bir sakınca oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 15.12.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

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

KDV HARİC

41.340.000 -TL **Kırkbirmilyonüçyüzkırkbin TÜRK LİRASI**
19.306.029 -USD **Ondokuzmilyonüçyüzaltıbin yirmidokuz USD**
14.031.633 -EURO **Ondörtmilyonotuzbirbinaltıyüzotuzüç EURO**

KDV DAHİL

48.781.200 TL **Kırksekizmilyonyediyüzseksenbirbinikiyüz TÜRK LİRASI**
22.781.114 USD **Yirmiikimilyonyediyüzseksenbirbin yüzondört USD**
16.557.326 -EURO **Onaltımilyonbeşyüzelli yedibinüçyüz yirmialtı EURO**

olabileceği görüşüne varılmıştır.

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

Raporu Hazırlayan
Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400891



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212.2440961 Fax: 2440966
Beyoğlu VD:048 053 9126
Tic. Sic.No:807062

Raporu Onaylayan
Aynur BAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400727



EK-1 Fotoğraflar:





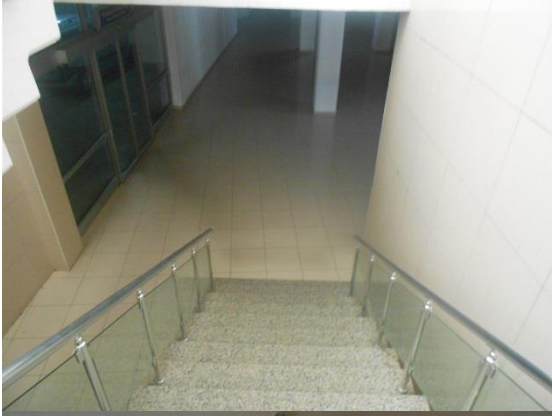
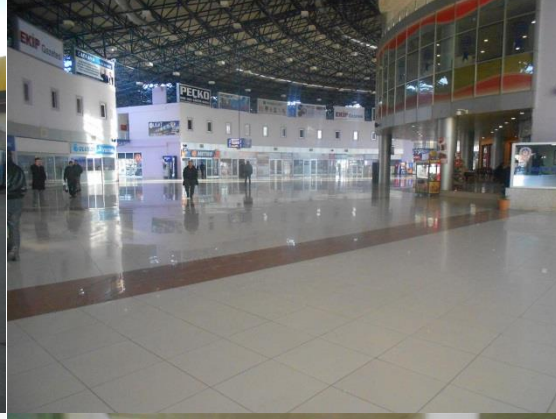
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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









DIŞ İSTASYON

























İli	SAMSUN	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	MERKEZ									
Mahallesi										
Köyü	KIRAN									
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	2,650,000.00	Pafta No.	9J1A	Ada No.	6490	Parsel No.	18*	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	5,880,84 m ²			
Niteliği	ARSA									
Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 1992151									
Edinme Sebebi	Tamamı SAMSUN BELEDİYESİ adına kayıtlı İKEN BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
Sahibi	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	13463	19	1873		21/11/2006	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Sicilğe Uygundur. Harcanmış YAZGI Samsun Bölge Tapu Sicil Müd. V.</p>					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT: * Müktesidat gayri menkul taşınmazlar için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebliğat Kanunu/Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildinmelidir.</p>										



İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	MERKEZ									
Mahallesi										
Köyü	KIRAN									
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	880,000.00	Pafta No.	9J1A	Ada No.	6490	Parsel No.	19	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²		33.194,63 m ²		
Niteliği	ARSA									
Sırın	Planındadır Zemin Sistem No : 5244661									
Edinme Sebabı	1268/2400 pay SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ adına kayıtlı ikinci BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
Sahibi	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ 317/ 600									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	13463	19	1874		21/11/2006	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Sicilgizlidir.</p> <p>Harlan KARZOL</p> <p>Samsun Bölge Tapu Sicil Müd. V.</p> <p>NOT: * Mülkiyet hakkı için tapu sicilinde tapu vergisine intisap etmişdir.</p> <p>** Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından onay edilmişdir.</p>					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
						Tarih				


Tapu Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır


Stok No 129

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf					
İlçesi	MERKEZ									
Mahallesi										
Köyü	KIRAN									
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	1,610,000.00	Pafta No.	1911A	Ada No.	6490	Parsel No.	20	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									2.069,36 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA								
	Sınır	Planındaadır Zemin Sistem No : 1972538								
	Edinme Sebebi	Tamamı SAMSUN BELEDİYESİ adına kayıtlı iken BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.								
	Sahibi	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	13463	19	1873		21/11/2006	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur, Hakkın AZGI Samsun Zemin Tapu Sicil Müd. V.</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT: * Mülkiyetin devri için noterle satış için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Teslimat Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	İLKADIM					
Mahallesi						
Köyü	KIRAN					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
255.502,73	19.1A	6490	21	ha	m ²	dm ²
				4.385,60 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 1972539				
	Edinme Sebebi	1073/2400 pay SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ adına kayıtlı iken BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
Sahibi	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	495	19	1876		12/01/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Sicilinde Uygundur. Hamdi ENGİN İlkadım Tapu Sicil Müdürü</p>  <p>NOT: Bu kopye 22/01/2010 tarihinde 19.1A pafta 6490 ada 21 parseline ilişkin olarak 12/01/2010 tarihinde 255.502,73 TL bedelle satış işlemi yapılmıştır. Tebliğat Kanunu Madde 17 gereğince ilme ve ilgililere bilgi için tebliğ edilmiştir.</p>						

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi						
Köyü	KIRAN					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
17,738,000.00	1911A	6490	22	ha	m ²	dm ²
Niteliği	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 1972540					
Edinme Sebebi	Tamamı SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ adına kayıtlı iken BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	13463	19	1877		21/11/2006	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Harman A.Ş.ZGİ Samsun Bölge Tapu Sicil Müd. V. 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih.						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri iradi haczedilmesi için tapu müdürlüğüne müracaat etmekdir. ** Teslimat karşılığında, hakimler tarafından satış değeriyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne istinad edilir.						

İli	SAMSUN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	İLKADIM					
Mahallesi						
Köyü	KIRAN					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
666.668,57	19.1A	6490	24	ha	m ²	dm ²
					5233,78 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 26083863				
	Edinme Sebebi	391/400 pay SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ adına kayıtlı iken BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	495	25	2475		12/01/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



NOT: * Mülkeyin payı ayrı olarak satılmadıkça, cilt ve sahnin bir arada muhasele edilmesindedir.
** Zabit Kararına Hükümetin tasarrufları ile bu belgeyi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne baskıncasızdır.

Raporlayan	TKGM Portal	Tarih / Saat	29.05.2014 16:31:58	Başvuru No	2014-16094	Dekont No	20140529-456-F00457	Miktar	11,40 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii							
Zemin No	1992151	Cilt / Sayfa No	19 / 1873						
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 18						
Kurum Adı	İlkadım	Yüzölçüm	5880,84000						
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU						
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Malik	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye					
Ş/İ/İ Açıklama	İrtifak 15 yıl müddetle İntifa hakkı vardır.		1 / 1	Satış - 18.2.2011 - 2446					
			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye					
				31.03.2009 - 7721					

Rapor Tarihi / Saati : 29.05.2014 / 16:34

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.05.2014 16:32:19	2014-16095	20140529-456-F00458	11,40 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	İlkadım	Yüzölçüm	33194,63000	
Mahalle / Köy Adı	KIRAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
MUZAFFER CÖMERT		15 / 2400	İmar (TSM) - 5.4.2004 - 2266	
Ş/B/İ	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	
SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1 / 25	Kamulaştırma - 7.2.2012 - 1923	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		763 / 800	Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 29.05.2014 / 16:34

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.06.2014 15:22:27	2014-16368	20140602-456-F00911	11,40 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1972538	Cilt / 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	1 / 1		Satış - 18.2.2011 - 2446	
Ş/B/İ	Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İrtifa hakkı vardır.(15 yıl)			31.03.2009 - 7721

Rapor Tarihi / Saati : 02.06.2014 / 15:23

Raporlayan	Tarih / Saat	Başuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.06.2014 15:22:43	2014-16369	20140602-456-F00912	11,40 TL
TAŞINMAZA AIT 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	1 / 1		Satış - 18.2.2011 - 2446	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.05.2014 16:31:38	2014-16093	20140529-456-F00456	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	1972540	Clit / Sayfa No	19 / 1877	
il / 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	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1		Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 29.05.2014 / 16:34

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.05.2014 16.32:36	2014-16096	20140529-456-F00459	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	26083863	Cilt / Sayfa No	25 / 2475	
İl / İlçe	SAMSUN / İLKADIM	Ada / Parsel	6490 / 24	
Kurum Adı	İlkadım	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		1 / 1	Satış - 18.2.2011 - 2446	

Rapor Tarihi / Saati : 29.05.2014 / 16.34

1



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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					
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN													
22. Adı soyadı ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		27. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, ünvanı		38. Oda sicil no.													
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu v. Dairesi GAZİLER		31. Vergi dairesi sicil no 7420036297		39. Büro tescil no		40. Oda belge no											
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		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı		49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)		51. Toplam taban alanı (m ²)									
OTOGAR		202		13212		1		1		9021.85		9021.85									
ORTAK ALANLAR				5988		202		202		19.200		19.200									
						56. Yapının yol kotu alt kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı									
						1		3		4											
						60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği		62. Yapının sırtı		63. Yapının grubu									
						13.95				4		B									
						64. 1 m ² maliyeti (YTL)		65. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		66. Yapının arsa değeri (YTL)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)									
						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 ısıtılmalı 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 Yakıt Cinsi : <input type="checkbox"/> Otogaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Kombi <input checked="" type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Güneş Kolekt. <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Müsterek <input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Termal				<input type="checkbox"/> Kömürlük <input type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu				<input type="checkbox"/> Yığma (kagir) <input 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"/> Hafif panel <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		<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik																			
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 belediyeye hizmetlerinden faydalanır.																					
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																	
76. Tarih ve numarası		77. Ünitenin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı		2 odalı		3 odalı		4 odalı		5 odalı		6 odalı		7 odalı		TOPLAM	
78. Daire sayısı																					
79. Parke olan daire sayısı																					
80. Bir dairenin yüzölçümü																					

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.

16 İSTASYON

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		505629	
9. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgenin onay tarihi: 28.07.2009	
11. Belge no: 04		12. Belgeye esas ruhsat: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ex Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Göçü <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Tesilat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesatı <input type="checkbox"/> 16.İm Düşürülmesi <input type="checkbox"/> 17.İnat Duvanı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe Duvanı <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 ruhsatı tarihi: /	
19. Tadilat ruhsatı tarihi: /		20. İmar planı onay tarihi: 14.04.2006	
21. İmar durumu tarihi: /		22. İmar durumu no: 559	
23. Zemin etüdü onay tarihi: 02.08.2007		24. CED raporu onay tarihi: /	
25. Tapu tescil belgesi tarihi: 21.11.2006		26. Tapu tescil belgesi no: 13463	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum: 1.BÖL. TAPU SİC. MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi: 11.12.2003	
29. Parselin kullanma amacı: AKARYAKIT İSTASYONU		30. Parselin alanı(m 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: /	
52. Sözcüleme no: /		46. İmza: /		53. Adres: /	
54. İmza: /		45. Sicile esas adres: BÜYÜKDERE CAD. NO:37 B BLOK 34398 AYAZAĞA ŞİŞLİ İSTANBUL		55. Adres: /	

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

Teknik Özellikler		99. Ortak Kullanım Alanları		91. Yapının Taşınır Sistemleri												
1. Asmalı kalorifer <input type="checkbox"/>	2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/>	3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/>	4. Soba <input type="checkbox"/>	1. Asansör <input type="checkbox"/>	2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/>	3. Açık otopark <input type="checkbox"/>	4. Kapan otopark <input type="checkbox"/>	5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/>	6. Kömürlük <input type="checkbox"/>	7. Ornak depo <input type="checkbox"/>	8. Sigana <input type="checkbox"/>	9. Su deposu <input type="checkbox"/>	10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/>	11. Yöğme haruru <input type="checkbox"/>	12. /	
1.1.1. Çerçevesiz sistem <input checked="" type="checkbox"/>	1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/>	1.1.4. Kırma <input type="checkbox"/>	1.1.5. /	1.1.6. /	1.1.7. /	1.1.8. /	1.1.9. /	1.1.10. /	1.1.11. /	1.1.12. /	1.1.13. /	1.1.14. /	1.1.15. /	1.1.16. /	1.1.17. /

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

Telefon : 0.362.433 09 36 (7 HAT)
Web : www.ssk.gov.tr

Faks : 0.362.4315094
E-Mail : samsunsim@ssk.gov.tr



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SABİHİNİN		YAPILAN İZİN BELGESİ		BÖLGE NO	
1. Adres No: 120	2. Adres: 120	3. Adres: 120	4. Adres: 120	5. Adres: 120	6. Adres: 120
7. Adres: 120	8. Adres: 120	9. Adres: 120	10. Adres: 120	11. Adres: 120	12. Adres: 120
13. Adres: 120	14. Adres: 120	15. Adres: 120	16. Adres: 120	17. Adres: 120	18. Adres: 120
19. Adres: 120	20. Adres: 120	21. Adres: 120	22. Adres: 120	23. Adres: 120	24. Adres: 120
25. Adres: 120	26. Adres: 120	27. Adres: 120	28. Adres: 120	29. Adres: 120	30. Adres: 120
31. Adres: 120	32. Adres: 120	33. Adres: 120	34. Adres: 120	35. Adres: 120	36. Adres: 120
37. Adres: 120	38. Adres: 120	39. Adres: 120	40. Adres: 120	41. Adres: 120	42. Adres: 120
43. Adres: 120	44. Adres: 120	45. Adres: 120	46. Adres: 120	47. Adres: 120	48. Adres: 120
49. Adres: 120	50. Adres: 120	51. Adres: 120	52. Adres: 120	53. Adres: 120	54. Adres: 120
55. Adres: 120	56. Adres: 120	57. Adres: 120	58. Adres: 120	59. Adres: 120	60. Adres: 120
61. Adres: 120	62. Adres: 120	63. Adres: 120	64. Adres: 120	65. Adres: 120	66. Adres: 120
67. Adres: 120	68. Adres: 120	69. Adres: 120	70. Adres: 120	71. Adres: 120	72. Adres: 120
73. Adres: 120	74. Adres: 120	75. Adres: 120	76. Adres: 120	77. Adres: 120	78. Adres: 120
79. Adres: 120	80. Adres: 120	81. Adres: 120	82. Adres: 120	83. Adres: 120	84. Adres: 120
85. Adres: 120	86. Adres: 120	87. Adres: 120	88. Adres: 120	89. Adres: 120	90. Adres: 120
91. Adres: 120	92. Adres: 120	93. Adres: 120	94. Adres: 120	95. Adres: 120	96. Adres: 120
97. Adres: 120	98. Adres: 120	99. Adres: 120	100. Adres: 120	101. Adres: 120	102. Adres: 120

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.

BİS İSTASYONU

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru sahibi adı SAMSUN		2. Başvuru tarihi 28.07.2009	
3. Başvuru adresi Samsun		4. Başvuru türü Yapı kullanma izni	
5. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		6. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
7. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		8. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
9. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		10. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
11. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		12. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
13. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		14. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
15. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		16. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
17. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		18. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
19. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		20. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
21. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		22. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
23. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		24. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
25. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		26. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
27. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		28. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
29. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		30. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
31. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		32. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
33. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		34. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
35. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		36. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
37. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		38. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
39. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		40. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
41. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		42. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
43. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		44. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
45. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		46. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
47. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		48. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
49. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		50. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
51. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		52. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
53. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		54. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
55. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		56. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
57. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		58. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
59. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		60. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
61. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		62. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
63. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		64. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
65. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		66. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
67. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		68. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
69. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		70. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
71. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		72. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
73. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		74. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
75. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		76. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
77. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		78. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
79. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		80. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
81. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		82. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
83. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		84. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
85. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		86. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
87. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		88. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
89. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		90. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
91. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		92. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
93. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		94. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
95. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		96. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
97. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		98. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
99. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		100. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	
101. Başvuru alanı Kırsal kullanım alanı		102. Başvuru alanı Yapı kullanma izni	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31 Adres: imar T.C. sınıra no BÜYÜK İSTANBUL OTOBUS İŞL. A.Ş. 57919392566	35 Adres: imar T.C. sınıra no PETROL OFİSİ A.Ş. 57919392566	47 Adres: imar:
32 Başvuru verici adresi adı BAYRAMPAŞA Y.C.	37 Oda sicil no 0	48 T.C. sınıra no
33 Başvuru verici adresi no 57919392566	38 Başvuru verici adresi adı ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ	49 Oda sicil durum bilgisi no
34 Adres: BÜYÜK İSTANBUL OTOGAR BÜYÜK İSTANBUL OTOGAR BAYRAMPAŞA İSTANBUL	41 Sigorta poliçe no 0	50 Sigorta poliçe no
35 İmar	42 Sözleşme tarihi 28.04.2008	51 Sözleşme tarihi
36 İmar	43 Sözleşme no 02	52 Sözleşme no
37 İmar	44 Sözleşme yerli belge no	53 Adres
38 İmar	45 Sicil adresi BÜYÜKDERE CAD. NO 37 B BLOK 34398 AYAZAGA ŞİŞLİ İSTANBUL	54 İmar
39 İmar	46 İmar	55 Adres

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler		
1. Kısımla ilgilili gne yapım bilgileri 13055 Belgenin madde ve bendi kayıtlıdır	2. Başvuru bölüm 03	3. Yüzölçümü (m2) 95	4. 58. Bölüm yapı sayısı 1	5. 59. Yapıda bölüm bölüm sayısı 95	6. 60. Yapıda konut birimlerinin sayısı 95
7. 61. Yapıda taban alanı (m2) 95	8. 62. Yapı imalat planı (m2) 95	9. 63. Toplam yapı sayısı 1	10. 64. Toplam bölüm bölüm sayısı 1	11. 65. Toplam konut birimlerinin sayısı 95	12. 66. Toplam taban alanı (m2) 95
13. 67. Toplam yapı sayısını 1	14. 68. Yapının yapı kodu adı 1	15. 69. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 0	16. 70. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3.55	17. 71. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3.55	18. 72. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3.55
19. 73. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3	20. 74. Yapının yapı kodu çıkış yasağı A	21. 75. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 437	22. 76. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515	23. 77. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1034880	24. 78. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195
25. 79. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515	26. 80. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	27. 81. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	28. 82. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515	29. 83. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	30. 84. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515

İmar Teknik Özellikleri			
1. 85. Bölüm yapı sayısı 1	2. 86. Yapıda bölüm bölüm sayısı 95	3. 87. Yapıda konut birimlerinin sayısı 95	4. 88. Yapıda taban alanı (m2) 95
5. 89. Yapıda bölüm bölüm sayısı 95	6. 90. Yapıda konut birimlerinin sayısı 95	7. 91. Yapıda taban alanı (m2) 95	8. 92. Yapı imalat planı (m2) 95
9. 93. Toplam yapı sayısı 1	10. 94. Toplam bölüm bölüm sayısı 1	11. 95. Toplam konut birimlerinin sayısı 95	12. 96. Toplam taban alanı (m2) 95
13. 97. Toplam yapı sayısını 1	14. 98. Yapının yapı kodu adı 1	15. 99. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 0	16. 100. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3.55
17. 101. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3	18. 102. Yapının yapı kodu çıkış yasağı A	19. 103. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 437	20. 104. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515
21. 105. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1034880	22. 106. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	23. 107. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	24. 108. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515

Yapı ile İlgili Özellikler			
1. 109. Bölüm yapı sayısı 1	2. 110. Yapıda bölüm bölüm sayısı 95	3. 111. Yapıda konut birimlerinin sayısı 95	4. 112. Yapıda taban alanı (m2) 95
5. 113. Yapıda bölüm bölüm sayısı 95	6. 114. Yapıda konut birimlerinin sayısı 95	7. 115. Yapıda taban alanı (m2) 95	8. 116. Yapı imalat planı (m2) 95
9. 117. Toplam yapı sayısı 1	10. 118. Toplam bölüm bölüm sayısı 1	11. 119. Toplam konut birimlerinin sayısı 95	12. 120. Toplam taban alanı (m2) 95
13. 121. Toplam yapı sayısını 1	14. 122. Yapının yapı kodu adı 1	15. 123. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 0	16. 124. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3.55
17. 125. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3	18. 126. Yapının yapı kodu çıkış yasağı A	19. 127. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 437	20. 128. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515
21. 129. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1034880	22. 130. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	23. 131. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	24. 132. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515

Konut ile İlgili Özellikler			
1. 133. Yapıda bölüm bölüm sayısı 95	2. 134. Yapıda konut birimlerinin sayısı 95	3. 135. Yapıda taban alanı (m2) 95	4. 136. Yapı imalat planı (m2) 95
5. 137. Toplam yapı sayısı 1	6. 138. Toplam bölüm bölüm sayısı 1	7. 139. Toplam konut birimlerinin sayısı 95	8. 140. Toplam taban alanı (m2) 95
9. 141. Toplam yapı sayısını 1	10. 142. Yapının yapı kodu adı 1	11. 143. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 0	12. 144. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3.55
13. 145. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 3	14. 146. Yapının yapı kodu çıkış yasağı A	15. 147. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 437	16. 148. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515
17. 149. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1034880	18. 150. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	19. 151. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 1076195	20. 152. Yapının yapı kodu çıkış yasağı 41515

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.

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

47	Zemin kat	Yeni kat	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	Zabita	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				

549.26

1186.79

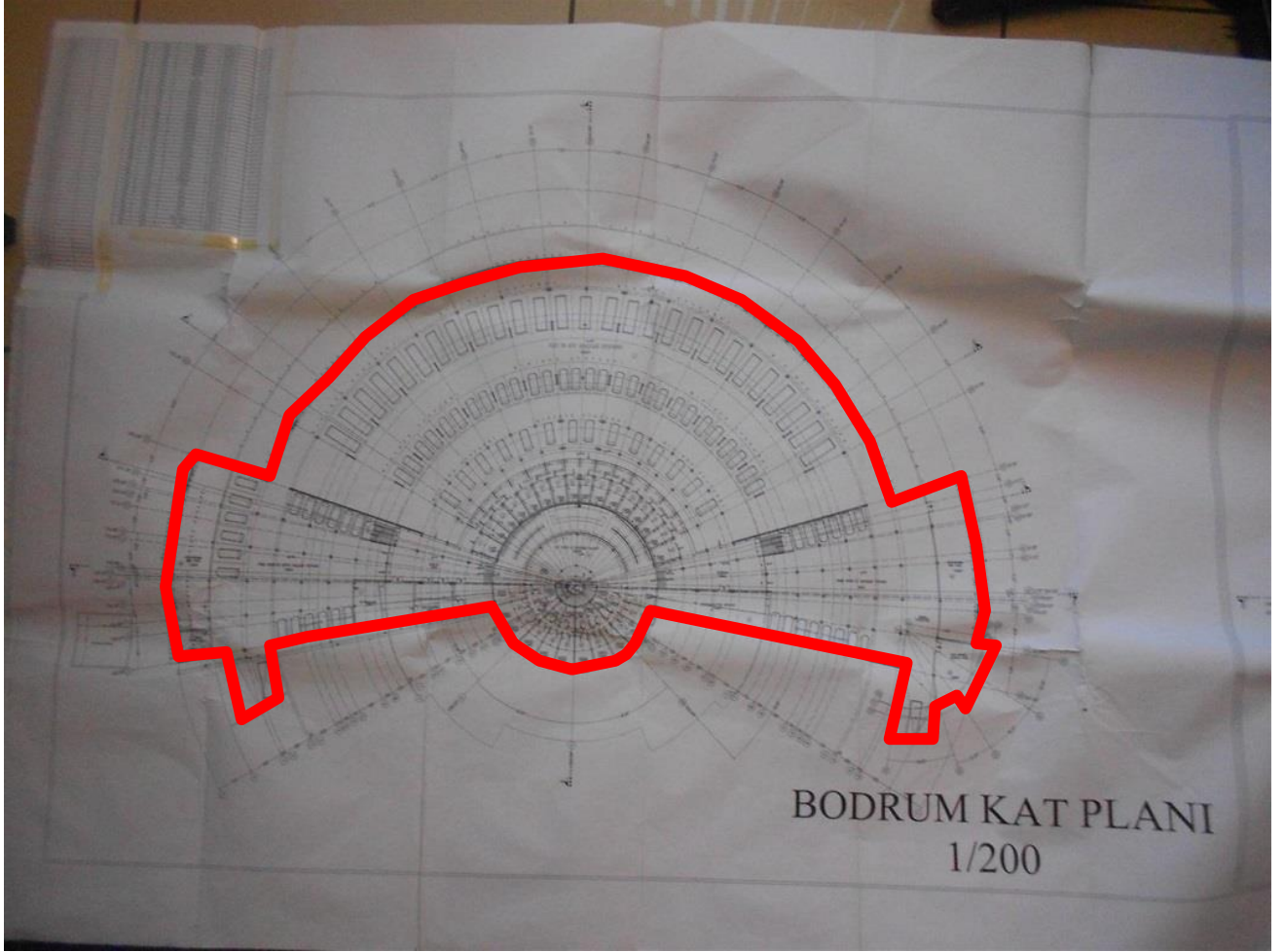
Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66
info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr
Mete Caddesi No:26/7 Taksim
Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

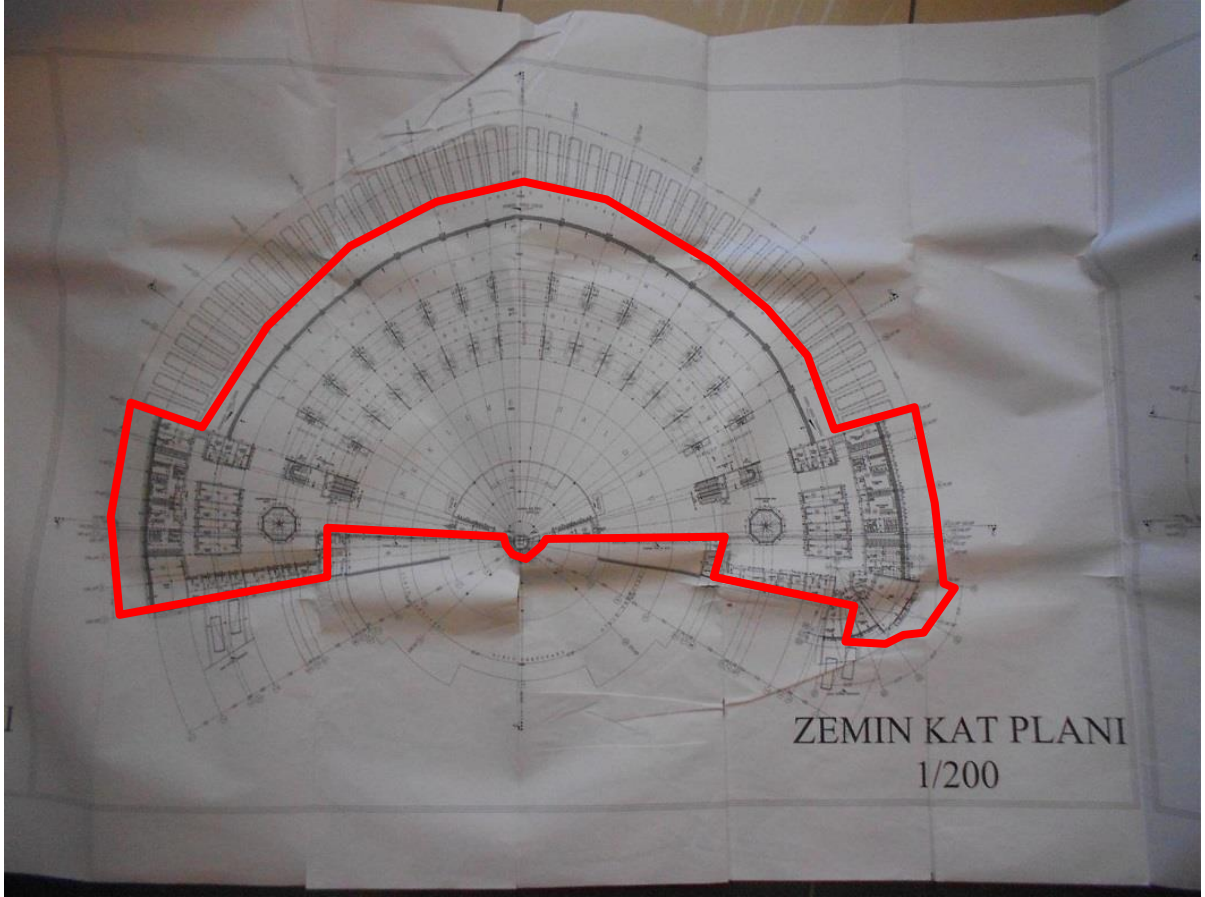
Kat	Niteliği	Alanı	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Alanı
143	1.Kat	WC	178	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
144	1.Kat	Yazihane	179	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
145	1.Kat	Yazihane	180	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
146	1.Kat	Yazihane	181	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
147	1.Kat	Yazihane	182	1.Kat	Yazihane	22.93 m ²
148	1.Kat	Yazihane	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				







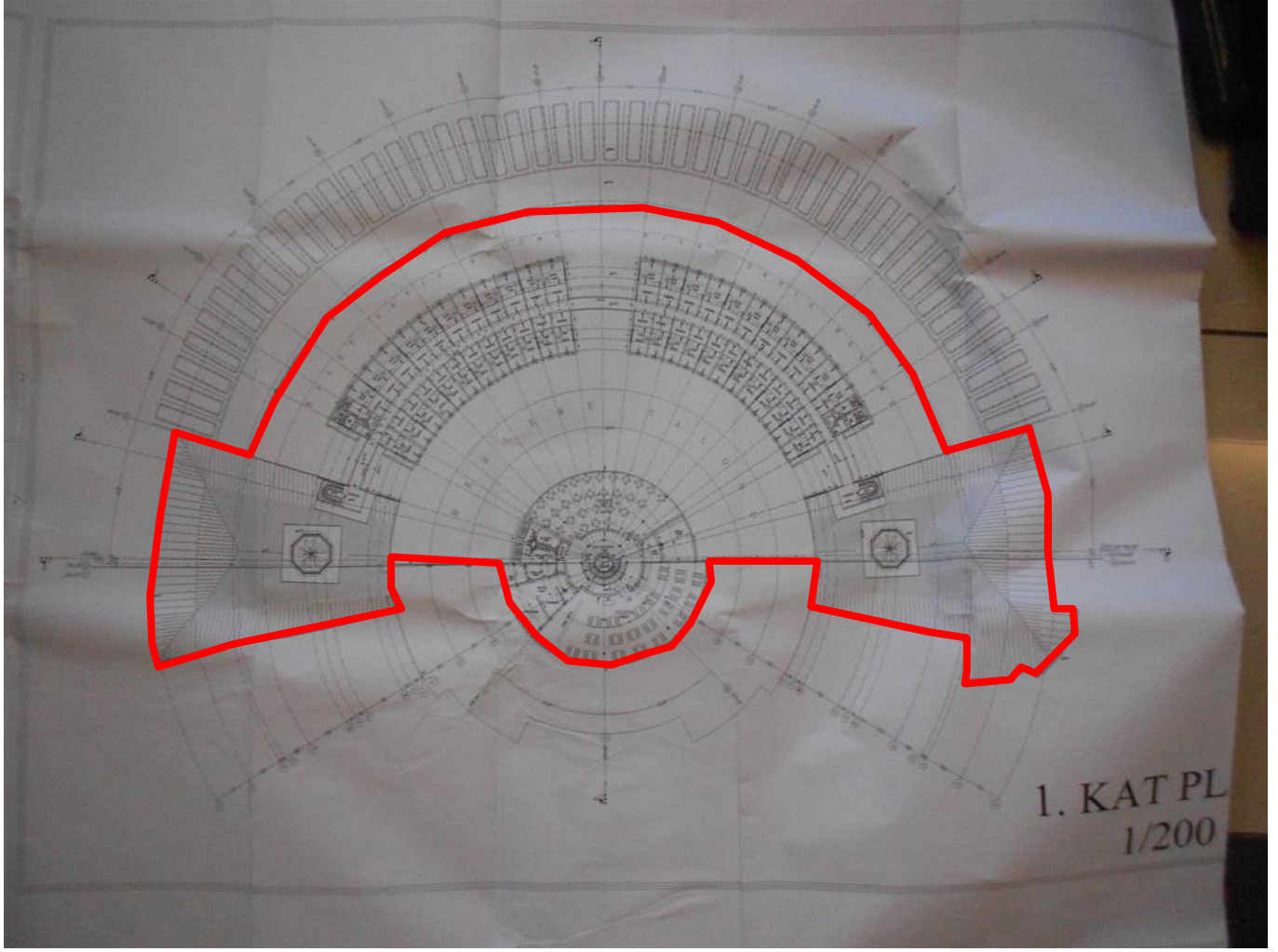
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

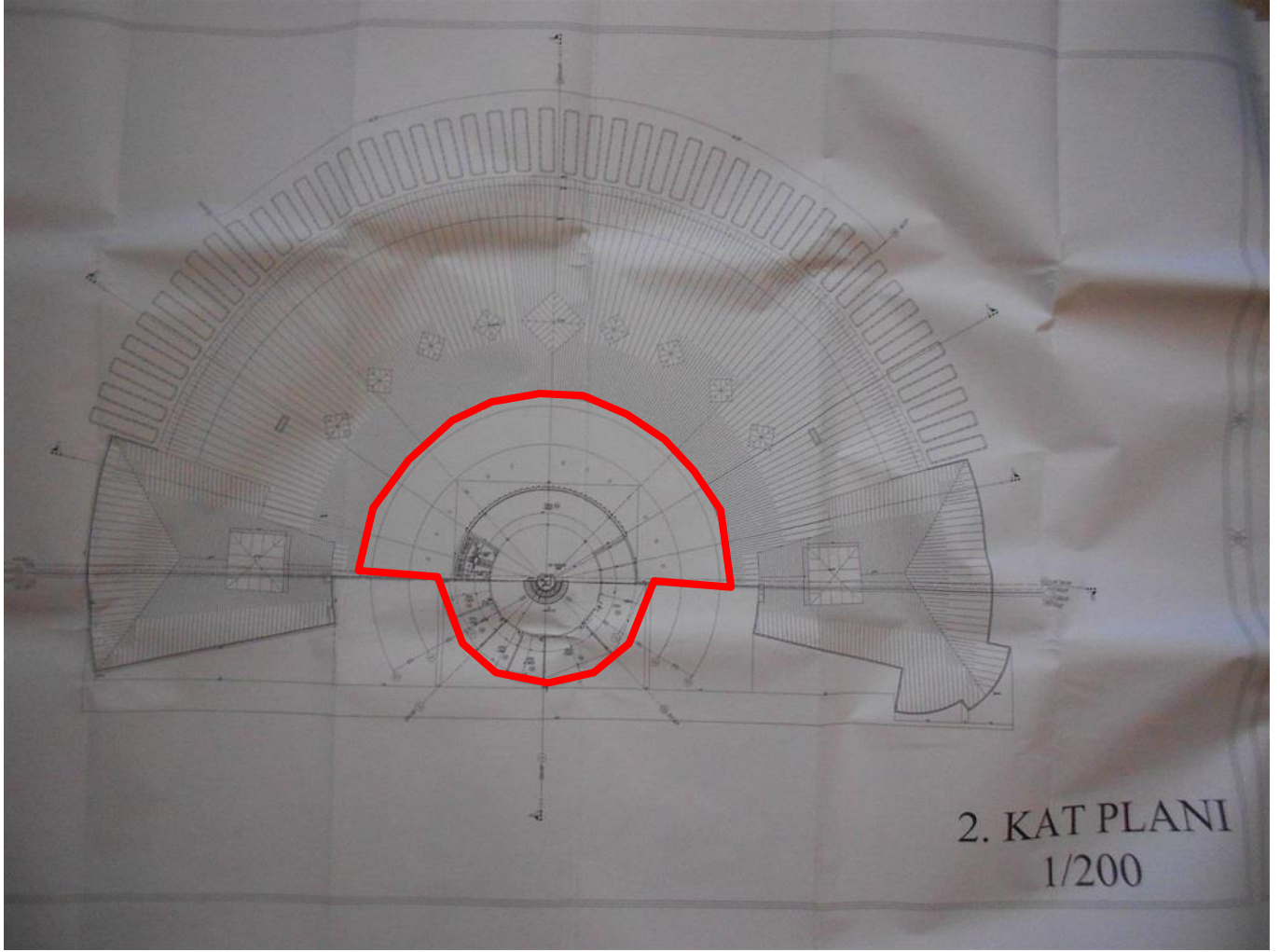


ZEMİN KAT PLANI
1/200



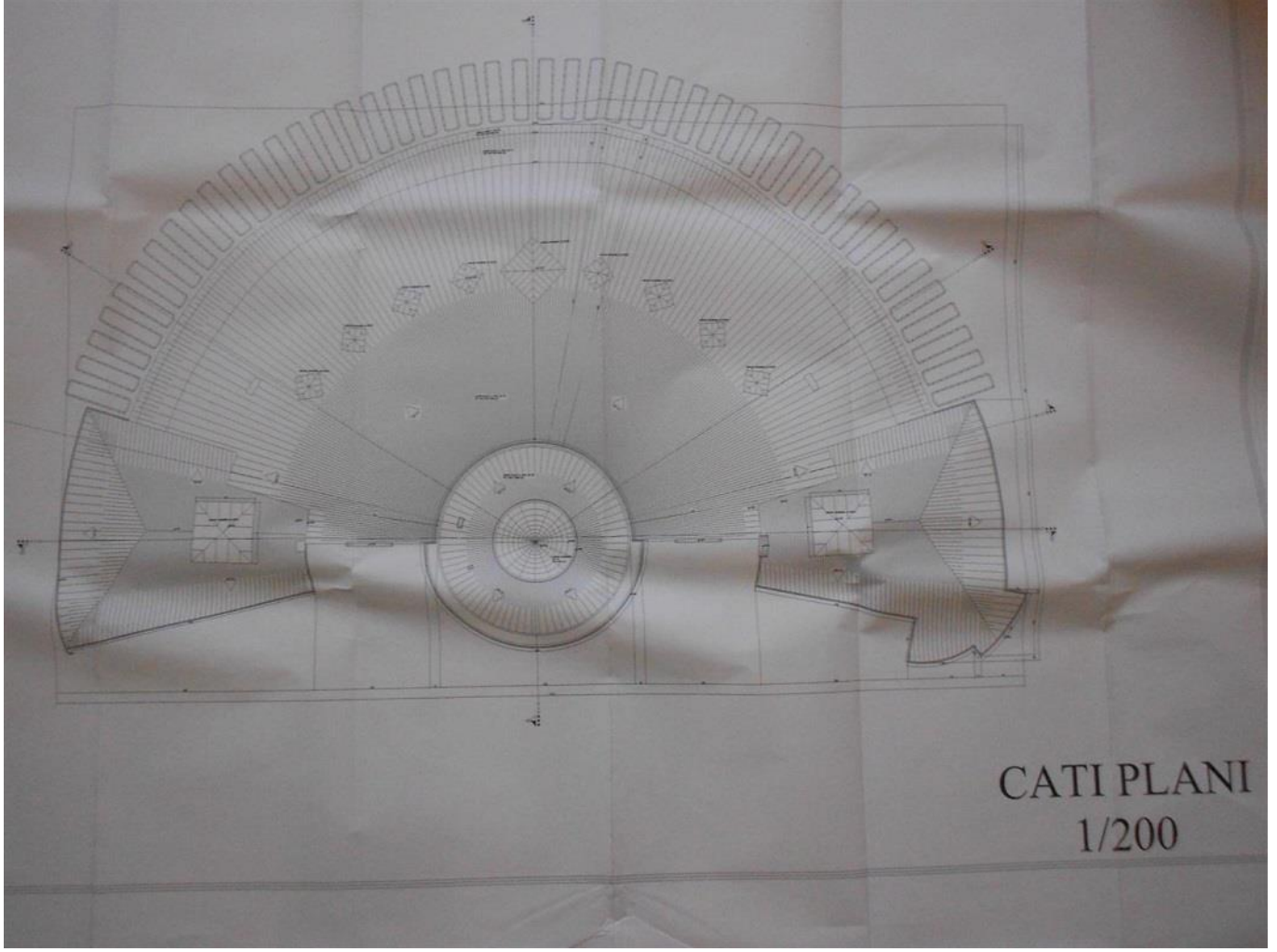
ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

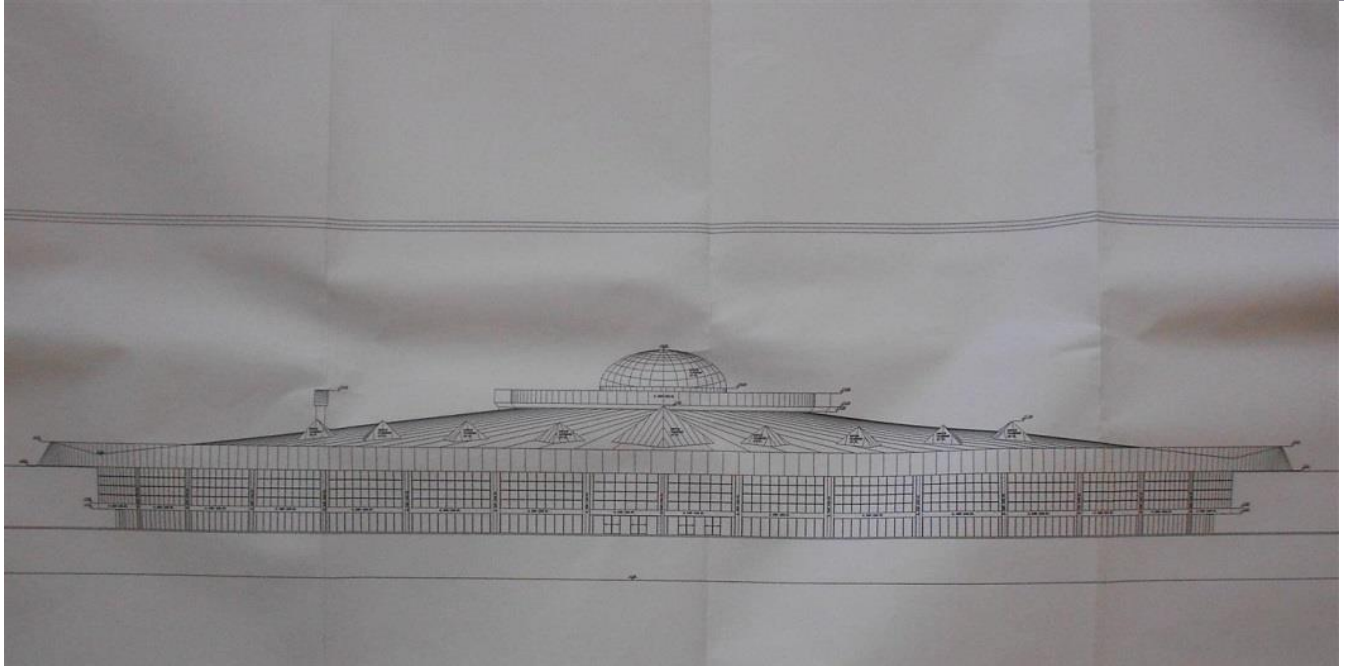
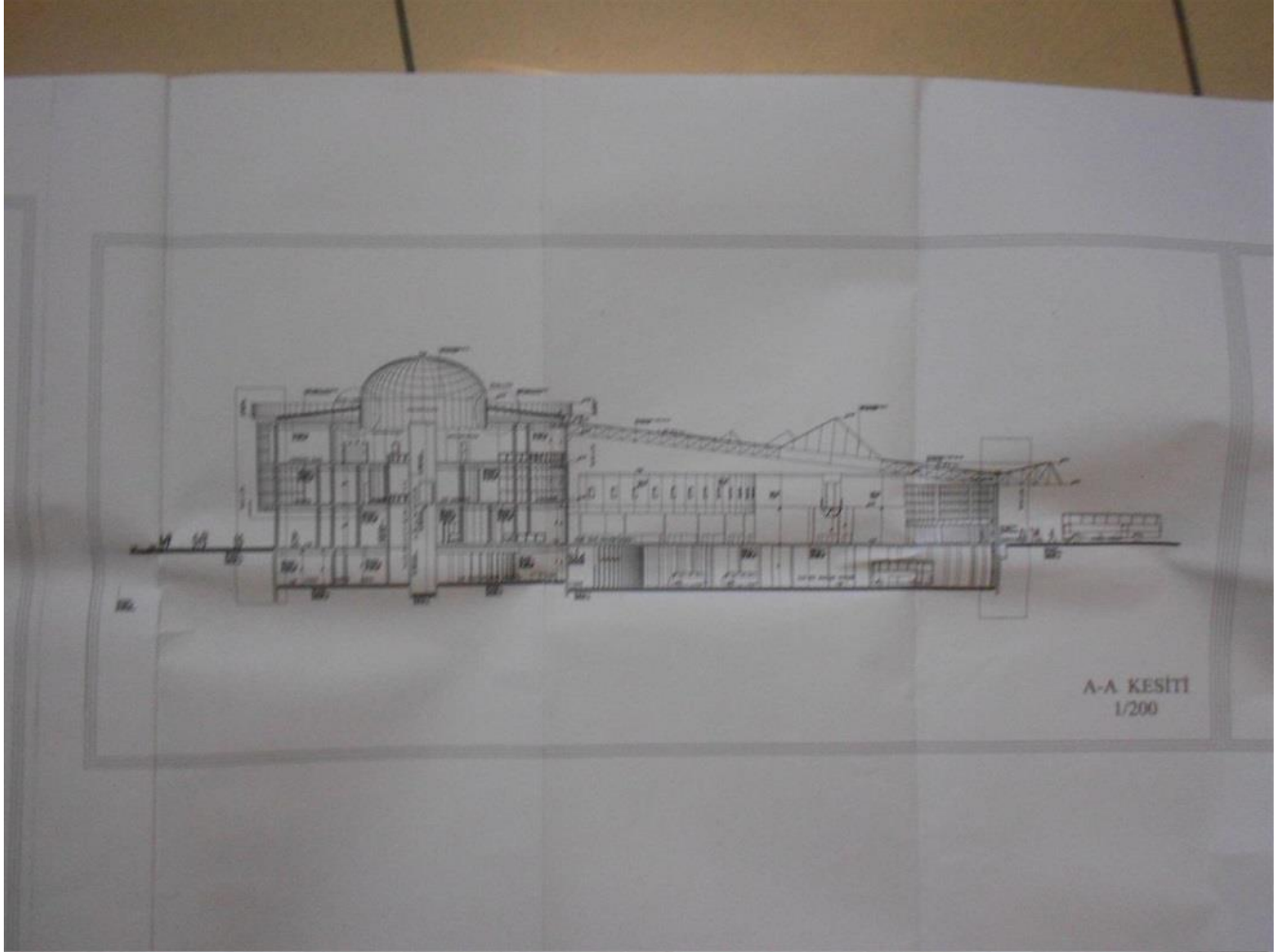


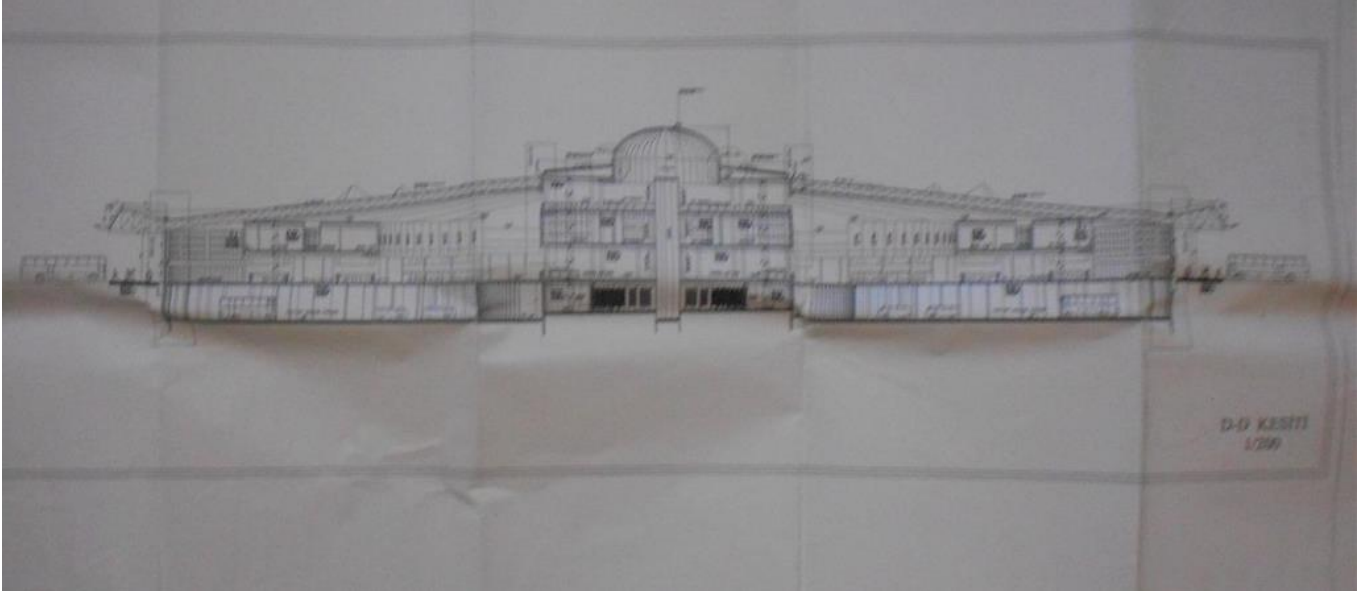
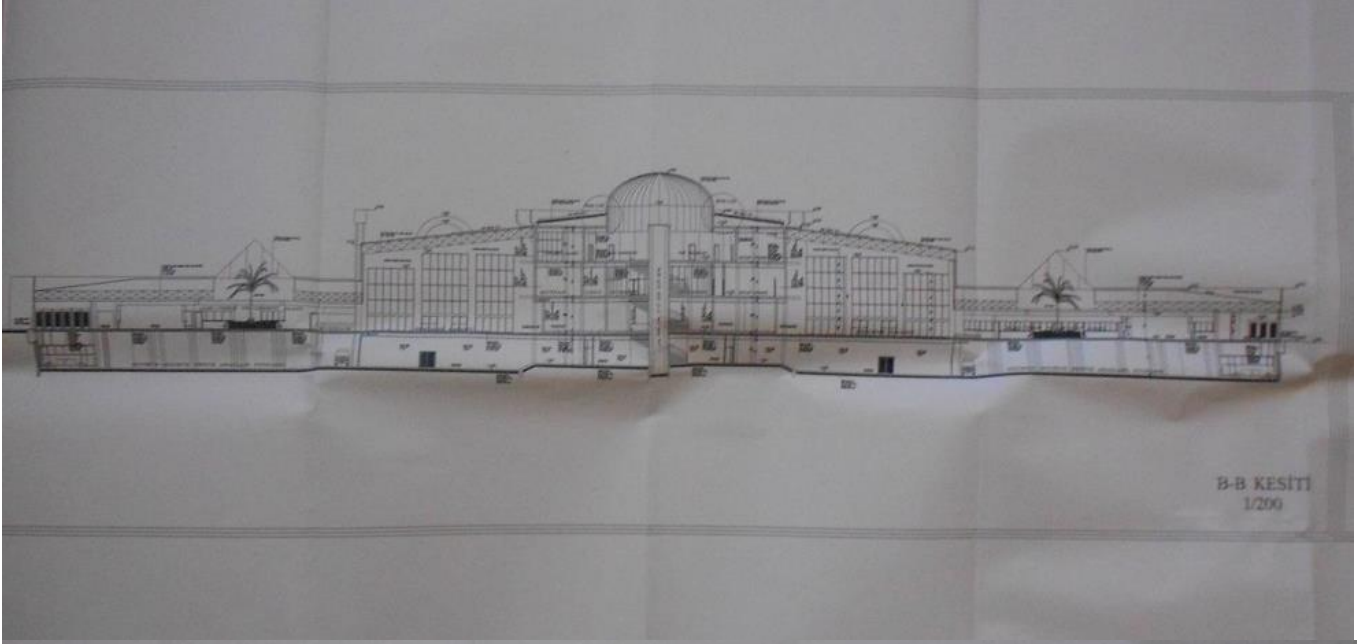




ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

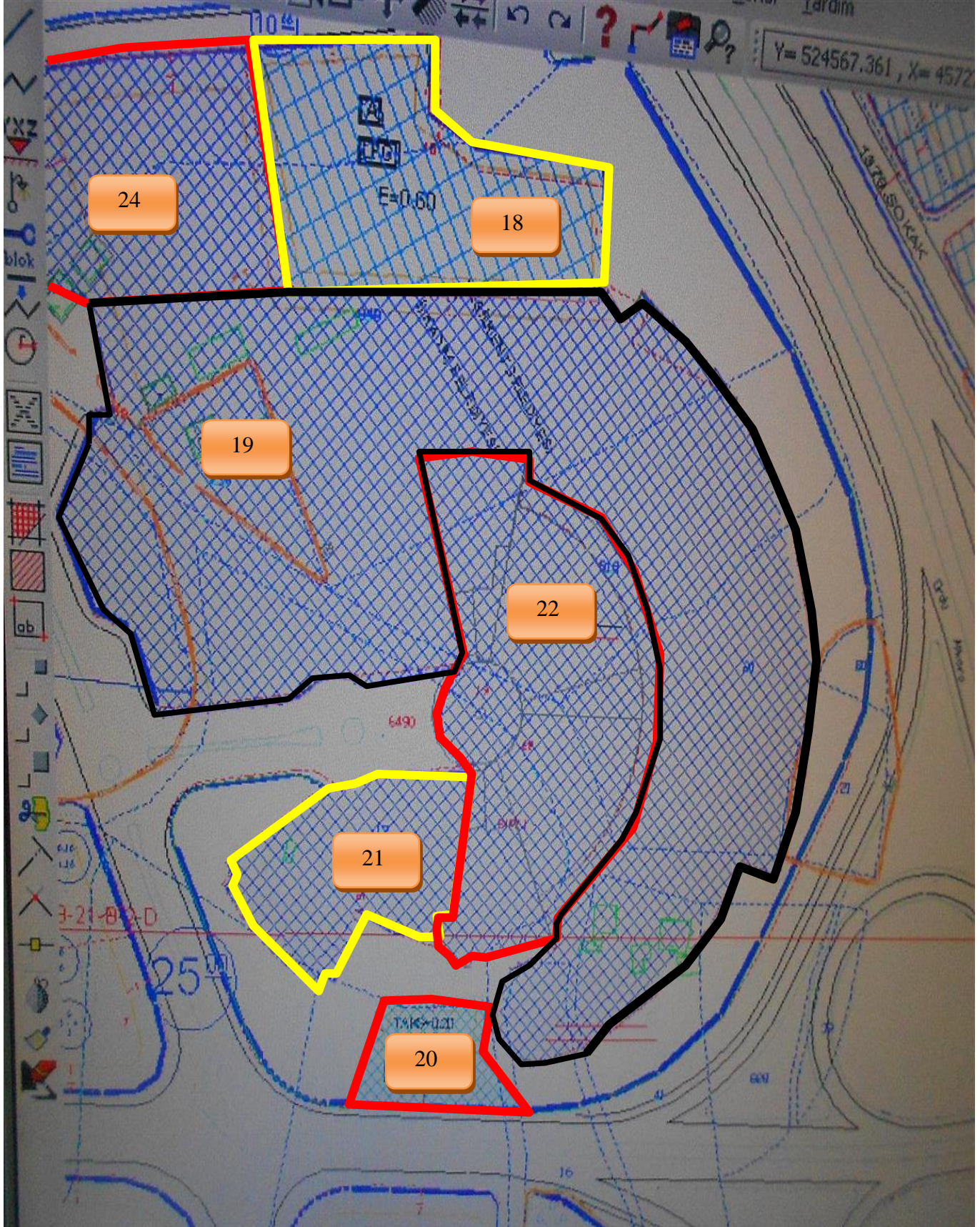








ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Taksim



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

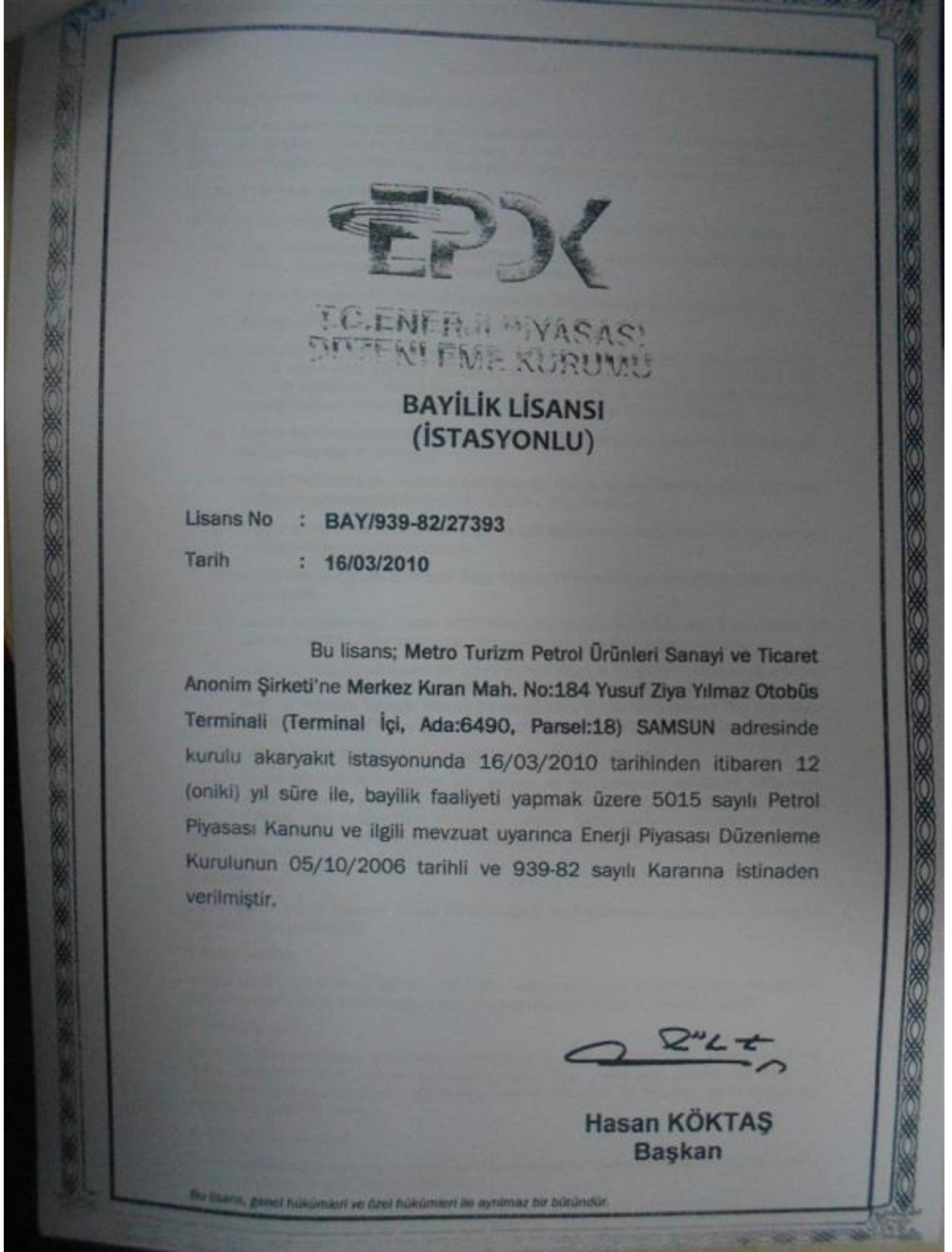


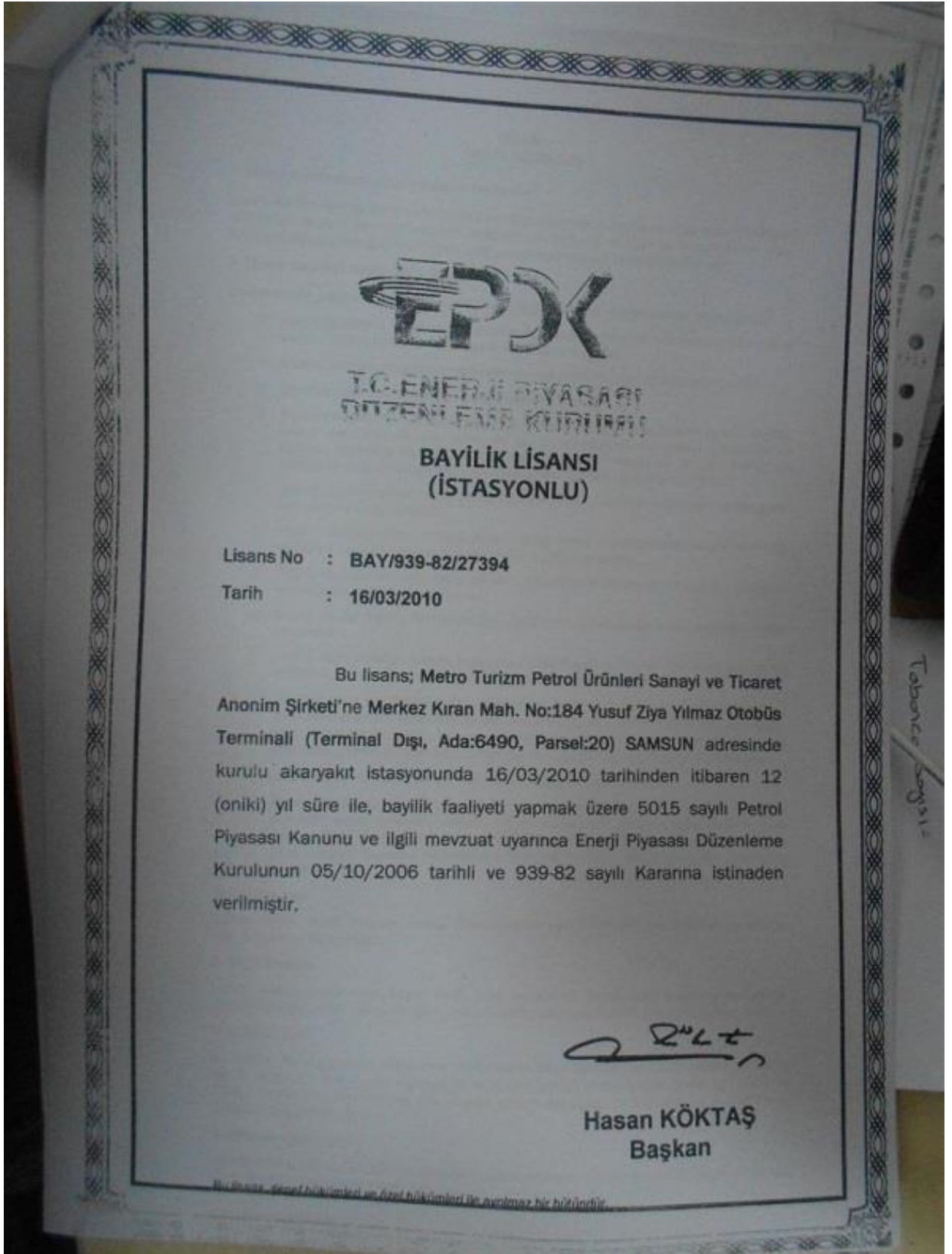
T.C.
SAMSUN
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

ADI SOYADI : AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ
İŞYERİNİN ÜNVANI : ANONİM ŞİRKETİ 1.ŞUBESİ
FAALİYET KONUSU : OTOGAR İŞLETMECİLİĞİ
İŞYERİNİN ADRESİ : KIRAN MAHALLESİ VATAN CADDESİ YUSUF ZİYA
YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALİ
NO:118 İŞLETME OFİSLERİ KAT:2 SAMSUN
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : ADA:6490 PAFTA :19J1A PARSEL :22
İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE
: SİHHİ MÜESSESE
RUHSAT TARİHİ VE SAYISI : 18/08/2011-801


H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

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







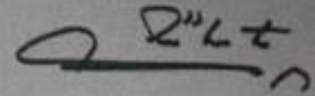
**T.C.ENERJİ PİYASASI
DÜZENLEME KURUMU**

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.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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 TERMİNALI (TERMİNAL İÇİ) SAMSUN
İŞYERİNİN BULUNDUĞU YER : Ada No : 6490 Pafta No : Parsel No : 18
İŞYERİNİN SINIFI : 2. Sınıf Gayrimülki Müessesesi Sahil Müessesesi

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 Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliği 6. ve 22. maddesine göre düzenlenmiştir.

Yusuf Ziya YİĞMAZ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

01113

LTF
KŞ

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. İYİÇERİ MÜHÜRÜ
Mühürün İçeriği: İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
ASLİNIN AYNI DİR
İmza: Gökşel ÇETINKAYA
Mühürün İçeriği: İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

21 Ocak 2014
EYÜP 7. NOTERİ
İmza: Gökşel ÇETINKAYA
Gökşel ÇETINKAYA

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



T.C.
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

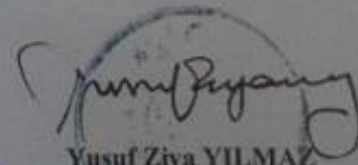
İşyerinde yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi *

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 TERMINALİ
NO:184 SAMSUN

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

İŞYERİNİN SINIFI : GAYRİSİHHİ MÜESSESE
: SİHHİ MÜESSESE

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


H.Ali ÖZMEN
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı bakanlar kurulu 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.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C.
ULAŞTIRMA BAKANLIĞI
KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

YETKİ BELGESİ

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

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

BELGE TÜRÜ
T1

ONAYLAYAN

Hüseyin YILMAZ
Genel Müdür Yardımcısı

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.

KİRA SÖZLESMESİ

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

1- KİRALANAN YER:

Tapunun;

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

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir.

2- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:

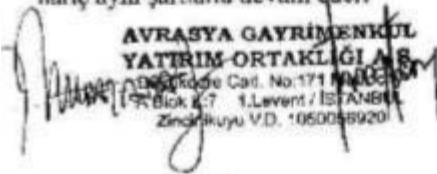
Kiralanan yer Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. tarafından, mevcut akaryakıt istasyonu, dükkanları, park yerleri ve tüm kiracıları ile birlikte Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak kullanılacaktır.

3- KİRANIN BAŞLANGICI:

İş bu Kira Sözleşmesi uyarınca kiranın başlangıç tarihi 19.02.2011 tarihidir.

4- KİRALAMA SÜRESİ:

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


AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No:171 Metrocity İşmerkezi
K:7 Kat:7 Levent / Şişli / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. :050058920


AVRASYA
Terminal İşletmeleri A.Ş.

İel. 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



5- KİRA BEDELİ:

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

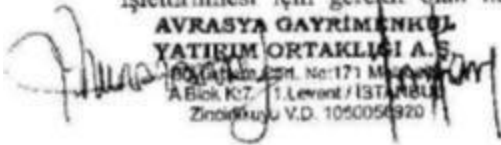
Kira bedeli iş bu sözleşmenin uzadığı aya ilişkin olarak TÜİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılarak yeniden belirlenecektir. Kira süresinin 5 (beş) yılı aşması durumunda 5. yıl **KİRALANAN** yer ile ilgili bir ekspertiz raporu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

6- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ:

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

7- ÖZEL HÜKÜMLER:

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


AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Boğaziçi Cad. No:171 Mecidiyeköy
A Blok K:7 1.Levant / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 1050054920


AVRASYA
Terminal İşletmecileri A.Ş.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

8- FESİH:

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

9- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ:

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

10- TEBİLGAT ADRESİ:

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

11- SON HÜKÜMLER:

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

KİRALAYAN
AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Mecidiyeköy Cad. No:171 Kat:10
Blok:7 1.Levant / İSTANBUL
Ziraatçılık V.D. 505056920

KİRACI
AVRASYA TERMİNAL
İŞLETMELERİ A.Ş.

AVRASYA
Terminal İşletmeleri A.Ş.

32553/10 K.K. 100.0000 Vergisi
tarafımızdan makbuz karşılığı
ödenmiştir.
Defter Sıra No: 3



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

TARİH	BUYUK ARAC	KUCUK ARAC	ABONE	KART	ÇAY	WC 1	WC 2	TAKSİ	DUKKAN	YAZIH	MUŞ	ELEKT	SU	DIGER	TOPLAM
					ÖCAĞI			AİDAT	KİRA	KİRA	GİDER			GELİRİ	GELİR
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	8.560,00	300,50	780,00	0,00	25,00	773,00	425,00	0,00	16.468,05	12.620,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.949,55
03.10.2013	8.358,00	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	11.518,00
05.10.2013	8.665,00	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	986,00	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	21.223,00	3.087,00	0,00	36.000,50
08.10.2013	9.640,00	306,50	900,00	0,00	25,00	895,00	0,00	240,00	0,00	0,00	32.927,14	0,00	0,00	0,00	45.033,64
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	0,00	0,00	0,00	0,00	12.987,50
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	17.522,00
11.10.2013	15.305,00	798,00	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	20.936,00
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	20.221,00
13.10.2013	12.550,00	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	16.747,00
14.10.2013	11.390,00	435,50	0,00	0,00	25,00	1.468,00	883,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.201,50
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	9.885,00
16.10.2013	10.400,00	578,00	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	13.400,00
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	14.230,50
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	18.000,00	36.504,50
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	0,00	23.224,00
20.10.2013	16.160,00	3.839,50	0,00	0,00	25,00	2.664,00	1.698,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.386,50
21.10.2013	15.480,00	2.103,50	0,00	0,00	25,00	2.487,00	1.402,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.797,50
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	16.126,00
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	13.395,00
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	9.655,00	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	9.388,00	556,50	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

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 TERMINAL İŞLETMELERİ A.Ş.																	
SAMŞUN OTOGARI 2013 YILI AYLIK ÇIKAN ARAÇ TOPLAMI																	
AYLAR	BOŞ BÜYÜK ARAÇ	GECE ÜCRATSZ	GECE ÇIKIŞ 10 TL	UZAK 50 TL	UZAK 55 TL	UZAK 60 TL	KISA 25 TL	K. OTB.İL-İLÇE 15 TL	BOŞ KUÇUK ARAÇ	ÜCRETİİ 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 Otoyolu
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 OTOGARİ			
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										
2-A	3	96				3.000,00 TL	1-B	2	92			3.000,00 TL
3-A	5	97	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	1.003,00 TL			2-B	4	91			3.000,00 TL
4-A	7	98	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	1.003,00 TL			1-B	6	90	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	767,00 TL	
5-A	9	99					4-B	8	89	AYVACIK SEYEHAT - MINI METRO	767,00 TL	
6-A	11	100				3.000,00 TL	5-B	10	88	NİKSARKALE	983,33 TL	
7-A	13	101	HALDUN ALAY (HAZAR TURİZM)	1.185,00 TL			6-B	12	87			3.000,00 TL
8-A	15	102	ÖZGÜL BAFRA KAFTUR	1.185,00 TL			7-B	14	86			3.000,00 TL
9-A	17	103	İSTANBUL SEYAHAT	1.185,00 TL			8-B	16	85			3.000,00 TL
10-A	19	104					9-B	18	84	İSTANBUL SEYAHAT	983,33 TL	
11-A	21	105	AYVACIK SEYEHAT - METRO	1.003,00 TL		3.000,00 TL	10-B	20	83			3.000,00 TL
12-A	23	106	AYVACIK SEYEHAT - METRO	1.003,00 TL			11-B	22	82	AYVACIK SEYEHAT - METRO	767,00 TL	
13-A	25	107	ULUSOY VARAN	1.185,00 TL			12-B	24	81	AYVACIK SEYEHAT - METRO	767,00 TL	
14-A	27	108	ULUSOY VARAN	1.185,00 TL			13-B	26	80	ULUSOY VARAN	983,33 TL	
15-A	29	109	ÖZCAN GAYRAM		3.000,00 TL		14-B	28	79	ULUSOY VARAN	983,33 TL	
16-A	30	110	Samsun Otogar Nispetiye İşletim ve Teknik Amirli		3.000,00 TL		15-B	29	78			3.000,00 TL
17-A	31	111	KOC (AYDOĞAN)	1.185,00 TL			16-B	30	77			3.000,00 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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

19-A	33	112	SERAY FİNDIKKALE TURİZM (HAS TURİZM)	1.185,00 TL		18-B	34	75	SERAY FİNDIKKALE TURİZM (HAS TURİZM)	983,33 TL		
19-A	35	113	ÖZ ZEYNEPOĞLU	1.185,00 TL		19-B	36	74	ÖZ ZEYNEPOĞLU	983,33 TL		
20-A	37	114	AYHAN KOCAI (SAHİL SEYAHAT)	1.180,00 TL		20-B	38	73			3.000,00 TL	
21-A	39	115	YAĞMUR TURİZM	1.475,00 TL		21-B	40	72	YAĞMUR TURİZM	885,00 TL		
22-A	41	116	ÖZNUHOĞLU (KAHRAMAN GEZİLEŞE)	1.180,00 TL		22-B	42	71			3.000,00 TL	
23-A	43	117				23-B	44	70			3.000,00 TL	
24-A	45	118	NURZUHAL ŞAHİN ŞAHKAR TURİZM	1.185,00 TL		24-B	46	69	NURZUHAL ŞAHİN ŞAHKAR TURİZM	1.000,00 TL		
OTOPARK ALANI			OTOĞAR TAKSİ DURAĞI 18 ARAÇ ABONMAN X 120 TL	2.160,00 TL								
OTOPARK ALANI			AŞARCİK 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	630,00 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

Ozgen
OZGEN 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 Taksitli 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.

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.

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)	ALINAKİRA 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-TUHAFFİYE 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			PTT ŞUBESİ 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		RAMAZAN ÖZLAF
35		94	LOSTRA	3,00 m2	147,50 TL		İSMET GÜLER
36		119	LOSTRA	3,00 m2	BOŞ	250,00 TL	
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 DEĞAL 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	0	295,00 TL		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.
Böylelikle boş alanın kira bedeli toplamı (10 yıllıklar dahil) 25.690,00 TL dir.

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

T.C. ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU CA. 19/21 ÜNALI Sokak Kat: 4
No: 2013 İstanbul / T.C. 81.21
Tel: 0212 244 09 61 Fax: 0212 244 09 66

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.

İlker Arıkan
İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU CA. 19/21 ÜNALI Sokak Kat: 4
No: 2013 İstanbul / T.C. 81.21
Tel: 0212 244 09 61 Fax: 0212 244 09 66

T.C. ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU CA. 19/21 ÜNALI Sokak Kat: 4
No: 2013 İstanbul / T.C. 81.21
Tel: 0212 244 09 61 Fax: 0212 244 09 66

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

ÖRNEK

07 HAZİRAN 2012

Tarih : 08.02.2008 No : 400727

07033

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker Arıkan
İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU CA. 19/21 ÜNALI Sokak Kat: 4
No: 2013 İstanbul / T.C. 81.21
Tel: 0212 244 09 61 Fax: 0212 244 09 66

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.

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

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.

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