

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN İLİ - MERKEZ İLÇESİ

"YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ"

Gayrimenkul Değerleme Raporu

24.12.2012

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. SÖZLEŞME TARİHİ	2
1.2. DEĞERLEME TARİHİ	2
1.3. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	2
1.4. RAPOR TÜRÜ	2
1.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR	2
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	3
2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ	4
3.1. RAPORUN AMACI	4
3.2. SINIRLAYICI KOŞULLAR	4
3.3. BEYANLAR	4
3.4. RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	5
3.5. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR	5
3.6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER	8
3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
3.6.2. Maliyet Yaklaşımı	10
3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	10
3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi	10
3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi	11
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1. GLOBAL EKONOMİK GÖRÜNÜM	13
4.2. ÜLUSAL EKONOMİK GÖRÜNÜM	14
4.3. TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER	15
4.4. TÜRKİYE FİNANSAL GÖSTERGELER	16
4.5. DÜNYA TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	16
4.6. SEKTÖREL GÖRÜNÜM	17
4.6.1. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü	17
4.7. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	20
5.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	20
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	20
5.1.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Özellikleri	21
ii. Terminal Bünyesinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonları	22
5.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	22
5.2. GAYRİMENKULLERİN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım – Satım İşlemleri	23
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	23
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	23
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3. GAYRİMENKULLERE AİT KİRA SÖZLEŞMELERİ	24
5.3.1. Samsun Terminalinin Konu Olduğu Kira Sözleşmesi	24
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	26
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARININ MUHASEBE STANDARTLARIYLA İLİŞKİSİ	26
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
6.3. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE VARSAYIMLAR	29
6.4. AYRIŞTIRMA YÖNTEMİ (PIYASA/MALİYET YAKLAŞIMI)	30
6.4.1. Arsa Değerinin Hesaplanması	30
6.4.2. Gayrimenkullerin Yapı Değerinin Hesaplanması	31
6.4.3. Gayrimenkullerin Toplam Değerinin Tespiti	32
6.5. GELİRLERİN KAPİTALİZASYONU – İNA ANALİZİ İLE GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN BELİRLENMESİ	33
6.6. GAYRİMENKULÜN KİRA BEDELİNİN TESPİTİ	35
6.6.1. Gayrimenkul Değerinden Türetme Yaklaşımıyla Kira Bedelinin Belirlenmesi	35
6.6.2. Nihai Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesi	36
6.7. KULLANILAN DEĞERLEME ANALİZ YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU ANALİZLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	36
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	36
6.7.2. Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
7.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEM VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	39
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	39
7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	39
8. SONUÇ	40
8.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
9. RAPOR EKLERİ	41
10. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	56
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	56

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

30.01.2012 - AVGYO / 001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında **05.12.2012** tarihinde ilgili makamlar (tapu, kadastro ve özel idare) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise **24.12.2012** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

24.12.2012 / SvP_12_AVGYO_08

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor, **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, tapuda Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada,

- 18 parsel numarası ile kayıtlı **5.880,84 m²** yüzölçümlü arsa, üzerine konumlandırılmış "Akaryakıt Servis İstasyonu",
- 19 parsel numarası ile kayıtlı **33.194,63 m²** yüzölçümlü arsanın 763/800 oranında hissesi,
- 20 parsel numarası ile kayıtlı **2.069,36 m²** yüzölçümlü arsa, üzerine konumlandırılmış "Akaryakıt Servis İstasyonu",
- 21 parsel numarası ile kayıtlı **4.385,60 m²** yüzölçümlü arsa,
- 22 parsel numarası ile kayıtlı **9.021,85 m²** yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılmış "Şehirlerarası Otobüs Terminali",
- 24 parsel numarası ile kayıtlı **5.233,78 m²** yüzölçümlü arsa,

vasıflı gayrimenkullerin yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerleri, rayiç kira bedeli ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkul değerleme** raporudur.

Bu Rapor'da belirlenmesine çalışılan adil (rayiç) piyasa değeri, UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeridir. Pazar değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Rapor'da tanımlanan "**adil (rayiç) piyasa değeri**", aynı zamanda TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "**gerçeğe uygun değer**" olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

G.Değerleme Uzmanı : Yasemin **KARAKAYA** – G. Değerleme Uzmanı - Y. Mimar
S.P.K. Lisans No.: 400873

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Hüseyin **CANKURTARAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400196

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.

Büyükdere Caddesi, USO Center, No:245, Kat:15 Şişli – İstanbul

T: 0-212-330-01-88; F: 0-212-330-01-89; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Metrocity Alışveriş Merkezi, A Blok, No:171 K:7 1.Levent / İstanbul

T: 0 212 344 12 88; F: 0 212 344 12 86; W: www.avrasyagyo.com.tr

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Raporun Amacı

İş bu Rapor, **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Rapor'da tanımlanan **"adil (rayiç) piyasa değeri"**, **UDES 1 de tanımlanan Pazar Değeri ve TMS:16, Paragraf 31 ve 32'de tanımlanan satış maliyetleri düşülmemiş "gerçeğe uygun değer"** olup, Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında** belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri ve **rayiç kira bedeli** ile GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde **Rapor'un 5.2 bölümünde belirtilen tarih itibariyle** yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Değerleme çalışmaları, Rapor'un 6.1. bölümünde detayları verilen muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermediğinden, Müşterinin bu kapsamdaki uygulamalarından Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum - kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Rapor **sınırlı sayıda üretilmiş olup**, hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	11.12.2012 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,7884 esas alınmıştır.
Risksiz Getiri	11.12.2012 tarihinde, 25.01.2041 vadeli T.C. Hazinesi ABD Doları cinsinden Eurobond yıllık getirisi ~% 4,5 olarak alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanmış "**Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ**" **Hükümlerince**, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına **uygun** olarak gerçekleştirilmiştir. **Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.**

Değerlemeler, bir varlığın **Pazar Değeri** veya **Pazar Değeri dışındaki** esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem **Pazar Değeri**ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (**UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması**) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, **UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.**

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- **Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri**, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan **Pazar Değeri** tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

- Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
- Pazar esaslı değerlemeler, değere, **emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları** uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin **pazar dışı esaslara göre değerlemesinde**, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade **ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını** ya da **normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar** kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtmaya amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu **Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını** belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı **Pazar Değeri’nin** tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- **Pazar Değeri**, *Pazar Değeri* tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, **mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni** tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak **en verimli ve en iyi kullanımı** veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- **Pazar Değeri**, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. **Pazar Değeri’ni** tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı** yer almaktadır. Bu Yaklaşımlara ilişkin bilgiler, **Rapor’un 3.6 Bölümünde** verilmiştir.
- Tüm **Pazar Değeri ölçüm yöntemleri**, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri’nin** ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. **İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı** piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve **piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını** esas almalıdır. **İnşaat maliyetleri ve amortisman**, maliyetler ve birikmiş amortismanın **piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.**
Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri’nin** tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. **Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.**

Kapsam

- **UDES 1, mülkün Pazar Değeri’ne**, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, **süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade** piyasada **satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.**

Tanımlar

- **Pazar Değeri**, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Mülk** teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, **varlık** terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:
 - **"Tahmini tutar..."** tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. **Pazar Değeri**, **Pazar Değeri** tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, **Özel Değer**'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi **özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir** (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).
 - **"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."** ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de **tahmini bir tutarı** ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde **Pazar Değeri** tanımının tüm unsurlarını içeren **bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.**
 - **"...değerleme tarihinde..."** tahmini **Pazar Değeri'nin belirtilen tarihe özgü** olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden **tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.** **Bu değerlendirme**, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin **değerleme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır.** Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.
 - **"...istekli bir alıcıyla..."** satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya karardır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasayla ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.
 - **"...istekli bir satıcı arasında..."** ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. **Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.**
 - **"...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında..."** fiyat seviyesini **piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya Özel Değer nedeniyle**

yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) **olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır** (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). **Pazar Değeri** üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden **birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır**.

- **"...uygun bir pazarlamanın ardından..."** mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere **piyasaya en uygun şekilde sunulması** anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

- **"...tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri..."** ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.
- **"...ve baskı altında olmaksızın..."** ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.
- **Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın** bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- **En verimli ve en iyi kullanım (EVİK).** Bir mülkün **fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir** ve değerlendirilmekte olan **mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.**

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların **Makul Değeri**, genelde **Pazar Değerleri**dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, **Pazar Değeri**'ni tanımlamakta ve **Pazar Değeri**'ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Değerleme çalışmalarında kullanılan kavramlar ile **UMS ve TMS de kullanılan kavramlara** ilişkin bilgiler, TMS uygulamasında esas alınacak değerlendirme kavramlarına, **Rapor'un 6.1 bölümünde** yer verilmiştir.

3.6. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme Yaklaşımları

- **Pazar değerinin** veya bir tanımlanmış **pazar değeri dışı değerin** takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme

yaklaşımını uygulamasını gerektirir. **Değerleme yaklaşımı** terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar **Değerleme Yöntemleri** olarak tanınırlar.

- **Piyasaya dayalı değerlemeler**, normalde bir veya birkaç değerleme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak **ikame prensibini** uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifi en düşük fiyatı **Pazar Değerini** oluşturma eğilimindedir.

Pazara dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, **açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla** karşılaştırılır. **İstenen fiyatlar ve verilen teklifler** de dikkate alınabilir.
- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı.** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait **gelir ve harcama verilerini** dikkate alır ve **indirgeme yöntemi ile değer tahmini** yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, **Hasıla** veya **İskonto Oranı** ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- **Maliyet Yaklaşımı.** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.
Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için **amortismanı da** içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı değerleme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle **"en etkin ve verimli kullanım analizi"** ile **"parsel geliştirme analizi"** aşağıda sunulmuştur.

3.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.6.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.6.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.6.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılacak bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı ***Pazar Değeri*** takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.6.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. **Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.**

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arzi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir ***emsal karşılaştırması tekniği***, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir ***altbölümler geliştirme tekniği*** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan ***arazi kalıntı değeri tekniği*** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde gelişmiş ve gelişen ülkelerde ekonomik büyüme yavaşlamaktadır. Yılın geneline ilişkin büyüme beklentileri de aşağı yönlü revize edilmektedir. İlk çeyrekte ABD ekonomisinde yüzde 1.9 büyüme gerçekleşmiş ve beklentilerin altında kalmıştır. Euro bölgesi ilk çeyrekte küçülmüştür. Japonya'da ilk çeyrek büyümesi geçen yılın aynı döneminde deprem nedeniyle yaşanan küçülmenin üzerine yüzde 2.7 olarak gerçekleşmiştir. Çin'de de ekonomik büyüme oranı düşmektedir.

Dünya Ekonomisi Büyüme (Geçen Yılın Aynı Çeyrek Dönemine Göre)				
DÖNEMLER	ABD%	EURO BÖLGESİ %	ÇİN %	JAPONYA %
2010 Q2	3,3	2,1	11,1	4,5
2010 Q3	3,5	2,1	10,6	5,2
2010 Q4	3,1	2,0	10,3	3,2
2011 Q1	2,2	2,4	9,7	-0,1
2011 Q2	1,6	1,6	9,6	-1,7
2011 Q3	1,5	1,3	9,4	-0,6
2011 Q4	1,6	0,7	9,2	-1,0
2012 Q1	1,9	-0,1	8,1	2,7

KAYNAK: OECD

Küresel ekonomi ile ilgili olarak izlenen öncü göstergeler ekonomideki yavaşlamayı teyit etmektedir. OECD bileşik öncü göstergeler seviyesi 100.5 ile durağanlık sınırına (100.0) oldukça yakın kalmaya devam etmektedir. Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı Taşımacılık endeksi 1.155 ile 2009 yılı kriz seviyelerine yaklaşmış olup dünya ticaretindeki yavaşlamayı göstermektedir. Metal fiyatlarındaki gevşeme de ekonomik yavaşlama sonucu talebin azalmasından kaynaklanmaktadır.

Dünya Ekonomisi Öncü Göstergeleri				
DÖNEMLER	OECD BİLEŞİK ÖNCÜ GÖSTERGE ENDEKSİ	BALTİK CAPSIZE TAŞIMACILIK ENDEKSİ	İMF METAL FİYAT ENDEKSİ	OECD BÖLGESİ İŞSİZLİK % TOTAL
2010 Q2	102,8	2.711	182,88	8,6
2010 Q3	101,9	3.370	202,24	8,6
2010 Q4	102,8	2.346	233,58	8,4
2011 Q1	103,0	1.768	244,21	8,2
2011 Q2	101,9	2.036	235,71	8,0
2011 Q3	100,1	3.136	224,10	8,0
2011 Q4	100,2	3.287	192,11	7,9
2012 Q1	100,4	1.412	206,92	7,9
2012 Q2	100,5 ⁽¹⁾	1.155	193,34 ⁽¹⁾	7,9 ⁽²⁾

KAYNAK: OECD, IMF, WTO

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Nisan, (2) Mayıs

Küresel ölçekte mali göstergelerde yılın ilk çeyrek döneminde genel bir artış eğilimi yaşandıktan sonra ikinci çeyrekte yavaşlama ve gerileme eğilimi oraya çıkmaktadır. Hisse senedi piyasalarında da aynı eğilim yaşanırken petrol ve emtia fiyatları yılın ikinci çeyrek döneminde gerilemektedir. Euro-dolar paritesi de dolar lehine güçlenmektedir. Faiz oranları ise küresel düşük kalmaya devam etmektedir.

Dünya Ekonomisi Mali Göstergeleri					
DÖNEMLER	DOWN JONES ENDEKSİ	PETROL VARİL DOLAR	ALTIN ONS DOLAR	ABD MERKEZ BANKASI FAİZİ%	EURO DOLAR PARİTESİ
2010 Q2	9.774	75,6	1.244	0,25	1,2236
2010 Q3	10.788	79,9	1.307	0,25	1,3659
2010 Q4	11.577	91,4	1.422	0,25	1,3378
2011 Q1	12.319	106,7	1.430	0,25	1,4163
2011 Q2	12.414	95,7	1.506	0,25	1,4490
2011 Q3	10.913	79,2	1.620	0,25	1,3384
2011 Q4	12.217	98,8	1.566	0,25	1,2958
2012 Q1	13.212	103,0	1.662	0,25	1,3338
2012 Q2	12.880	88,0	1.585	0,25	1,2660

KAYNAK: MENKUL KIYMET, EMTİA VE VADELİ İŞLEM BORSALARI, FED

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle

İş dünyasının ekonominin yakın dönem geleceğine ilişkin beklentilerini yansıtan imalat sanayi beklenti endeksleri (PMI) Avrupa Birliği'nde dip seviyelere gerilerken, Çin'de de ilk çeyrek sonrası düşüş göstermektedir. ABD'de ise iş dünyasının beklentileri göreceli olarak daha yüksektir.

Dünya Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksleri						
DÖNEMLER	İMALAT SANAYİ BEKLENTİ ENDEKSLERİ			TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSLERİ		
	ABD	AB	ÇİN	ABD	AB	ÇİN
2010 Q2	55,3	55,6	52,1	67,8	-14,9	108,5
2010 Q3	55,3	53,7	53,8	68,2	-11,6	104,1
2010 Q4	58,5	55,5	53,9	74,5	-12,1	100,4
2011 Q1	59,7	57,5	53,4	67,5	-13,0	107,6
2011 Q2	55,8	52,0	50,9	71,5	-11,2	108,1
2011 Q3	52,5	48,5	51,2	59,5	-19,3	103,4
2011 Q4	53,1	46,9	50,3	69,9	-22,1	100,5
2012 Q1	53,4	47,7	53,1	76,2	-19,3	105,0
2012 Q2	53,5 ⁽²⁾	45,1	49,8	73,2	-19,7	103,0 ⁽¹⁾

KAYNAK: RESMİ İSTATİSTİK KURUMLARI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1)Nisan, (2) Mayıs

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

2012 yılının ilk çeyrek döneminde büyüme yüzde 3.2 olarak gerçekleşmiş ve yavaşlamıştır. Büyümedeki yavaşlama tüm alt sektörlerde hissedilmektedir. İlk çeyrekte imalat sanayi yüzde 2.5 büyürken, toptan ve perakende ticaret sadece yüzde 0.9 oranında büyümüştür. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin ilk çeyrekte hedefine ulaştığı görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi İktisadi Faaliyetlerde Büyüme					
DÖNEMLER	GSMH	İMALAT SANAYİ	TİCARET	ULAŞTIRMA İLETİŞİM	MALİ HİZMETLER
2010 Q2	10,4	15,4	14	10,4	6,8
2010 Q3	5,3	7,2	7,5	6	6,7
2010 Q4	9,3	11,3	13,4	13,8	9,7
2011 Q1	11,9	14,9	17,3	12,4	10
2011 Q2	9,1	9,1	14,2	12,4	9,2
2011 Q3	8,4	9,2	11,5	12	12,9
2011 Q4	5,2	5,2	3,9	6,8	6,8
2012 Q1	3,2	2,7	0,9	4,7	4,8

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

Türkiye ekonomisinde öncelikli hedef olarak belirlenen cari açığın azaltılması ve enflasyonun düşürülmesi konusunda olumlu gelişmeler yaşanmaktadır. Aylık bazdaki gerilemeler ile yıllık cari açık Nisan ayı sonunda 69.2 milyar dolara gerilemiştir. Tüketici fiyat endeksi ise Mayıs ayı sonu itibarıyla yüzde 8.28'e düşmüştür. Kamu bütçesinde mali disiplin korunurken Türk Lirası yılbaşına göre değer kazanmıştır.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q2	8,37	27,6	45,0	10,50	1,58	6,50
2010 Q3	9,24	36,2	32,7	11,30	1,45	7,00
2010 Q4	6,40	48,6	39,6	11,40	1,55	6,50
2011 Q1	3,99	58,9	32,4	10,80	1,54	6,25
2011 Q2	6,24	71,7	21,3	9,20	1,62	6,25
2011 Q3	6,15	77,4	18,1	8,80	1,86	5,75
2011 Q4	10,45	77,2	17,4	9,80	1,90	5,75
2012 Q1	10,43	77,1	20,3	9,90	1,78	5,75
2012 Q2	8,28 ⁽¹⁾	69,2 ⁽²⁾	17,4 ⁽³⁾		1,81	5,75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC. MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır, (2) Nisan, (3) Mayıs

Reel kesim beklentileri ile tüketici güveni 2011 yılının ilk çeyrek döneminde artış eğilimi içinde olmuştur. Ancak bu eğilim yılın ikinci çeyrek döneminde tersine dönmüş ve reel kesim beklentileri ile tüketici güveni gerilemeye başlamıştır. Buna rağmen beklenti ve güven endeksleri halen yılbaşı seviyesinin üzerindedir.

Türkiye Ekonomisi Güven Ve Beklenti Endeksi		
DÖNEMLER	REEL KESİM BEKLENTİ ENDEKSİ	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ
2010 Q2	111,7	88,04
2010 Q3	110,7	90,41
2010 Q4	106,4	90,99
2011 Q1	114,8	93,43
2011 Q2	114,6	96,42
2011 Q3	112,4	93,70
2011 Q4	97,2	92,00
2012 Q1	112,9	93,90
2012 Q2	108,1	92,10 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariyle, (1) Mayıs

4.3. Türkiye Gayrimenkul Sektörü Finansal Göstergeler

İnşaat sektörü ile gayrimenkul sektörünün yurt içinden kullandığı kredilerde büyüme yılın ilk çeyrek döneminde yavaşlamıştır. İkinci çeyrek dönemde ise Nisan ayı verilerine göre inşaat sektöründe sınırlı bir artış, gayrimenkul sektöründe ise sınırlı bir gerileme görülmektedir. İnşaat ve gayrimenkul (kredi tutarları güncellendi) sektörlerinin yurt dışından kullandıkları kredilerde ise sınırlı bir gerileme yaşanmaktadır.

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler				
DÖNEMLER	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2010 Q2	33.544	6.758	12.607	3.816
2010 Q3	34.926	7.028	14.299	3.777
2010 Q4	36.459	7.176	16.616	3.995
2011 Q1	39.937	7.508	23.502	3.840
2011 Q2	43.166	7.533	22.272	3.990
2011 Q3	48.226	7.373	26.828	3.920
2011 Q4	49.314	6.962	26.918	3.864
2012 Q1	51.535	6.743	26.918	4.015
2012 Q2 ¹	52.473	6.769	26.817	3.636

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

Veriler çeyrek dönemin sonu itibariyle, (G) Güncellenmiştir, (1) Nisan

2012 yılının ilk çeyrek döneminde 1 yeni GYO'nun halka açılması ile birlikte İMKB'de işlem gören GYO sayısı 24'e yükselmiştir. Net aktif verilerini yayınlayan SPK henüz güncel verileri açıklamamıştır. 24 GYO piyasa değeri ise yılın ilk çeyreği sonunda 13.8 milyar TL'ye yükselmiş, Mayıs ayı sonunda ise 11.9 milyar TL'ye düşmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Net Aktif Ve Piyasa Değeri					
DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON DOLAR	MİLYON TL	MİLYON DOLAR
2010 Q2	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 Q3	18	5.148	3.550	3.743	2.584
2010 Q4	21	13.907	9.023	11.062	7.178
2011 Q1	21	13.849	9.015	12.867	8.435
2011 Q2	23	15.788	9.749	13.522	8.349
2011 Q3	23	18.742	10.100	12.717	6.853
2011 Q4	23	-	-	11.522	6.230
2012 Q1	24	-	-	13.823	7.765
2012 Q2 ¹	24	-	-	11.906	6.471

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURUMU

Veriler çeyrek dönemin sonu itibariyle, (1) Mayıs

2012 yılının ilk çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 557 milyon dolar ile geçen yılın son çeyreğinin ve aynı çeyreğinin üzerinde gerçekleşmiştir. Sektöre doğrudan yatırım girişi ise 149 milyon dolar ile yine son çeyreğin üzerindedir. Mütakabiliyet yasası çıkmadan önceki yılın ilk çeyreğindeki veriler yabancıların yatırım iştahının sürdüğünü göstermektedir.

Gayrimenkul Sektöründe Yabancı Sermaye Yatırımları		
DÖNEMLER	YABANCILARA GAYRİMENKUL SATIŞI MİLYON DOLAR	DOĞRUDAN YATIRIM GİRİŞİ MİLYON DOLAR
2010 Q2	916	33
2010 Q3	427	69
2010 Q4	645	130
2011 Q1	461	125
2011 Q2	781	215
2011 Q3	264	162
2011 Q4	507	54
2012 Q1	557	149

KAYNAK: TC. BAŞBAKANLIK HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI
Veriler çeyrek dönem içinde toplam

4.4. Türkiye Finansal Göstergeler

Yılın ilk çeyrek döneminde mali göstergelerde artış yönünde yaşanan gelişmeler yılın ikinci çeyrek döneminde tersine bir eğilim göstermektedir. İMKB pazar değeri ilk çeyrekte önemli bir artış gösterdikten sonra ikinci çeyrekte gerileme eğilimindedir. Yabancıların portföy yatırımları da aynı eğilim içindedir. Bankaların toplam aktif büyüklüğündeki büyüme yavaşlamıştır. Merkez Bankası döviz rezervi sınırlı bir artış gösterirken geçen yılın son çeyreğinde gerileyen dış borç stoku 2012 yılı ilk çeyreği sonunda 318.2 milyar dolara yükselmiştir.

Finansal Göstergeler					
DÖNEMLER	BANKACILIK SEKTÖRÜ AKTİF BÜYÜKLÜĞÜ MİLYAR TL	İMKB PAZAR DEĞERİ MİLYAR DOLAR	DIŞ BORÇ STOKU MİLYAR DOLAR	MB DÖVİZ REZERVİ MİLYAR DOLAR	YABANCILARIN PORTFÖY YATIRIMLARI MİLYAR DOLAR
2010 Q2	908,6	241,4	265,4	70,6	92,7
2010 Q3	927,4	312,1	283,0	75,8	113,9
2010 Q4	1.006,7	295,8	290,0	80,7	112,5
2011 Q1	1.046,4	293,5	302,5	86,2	116,5
2011 Q2	1.146,0	290,2	314,7	92,7	114,7
2011 Q3	1.213,7	232,2	314,0	87,5	99,4
2011 Q4	1.217,7	191,4	306,6	78,3	95,0
2012 Q1	1.229,0	260,1	318,2	80,2	115,4
2012 Q2	1.255,6	222,7 ⁽¹⁾	-	82,4 ⁽²⁾	111,6 ⁽¹⁾

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI, HAZİNE MÜSTEŞARLIĞI, BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU, İSTANBUL MENKUL KIYMETLER BORSASI
Veriler Çeyrek Dönemin Son Ayı İtibariyle (1) Mayıs, (2) 22 Haziran

4.5. Dünya Ticari Gayrimenkul Sektörü

Ticari gayrimenkul sektörü ile küresel ölçekte iktisadi faaliyetler arasında yakın bir ilişki bulunmaktadır. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki canlanma ticari gayrimenkul sektöründe yeni arzları, kiralama taleplerini ve yatırım amaçlı satın almaları olumlu etkilemektedir. 2012 yılının ilk çeyrek döneminde küresel ölçekte iktisadi faaliyetlerde genel bir yavaşlama ortaya çıkmış olup bu yavaşlama yeni arzlara yönelik istahı sınırlamaktadır. İşlerin yavaşlama etkisi kiralama taleplerini de yavaşlatmaktadır. Ticari gayrimenkul fiyatlarının durağan kalması da yatırım amaçlı satın alma faaliyetlerini olumsuz etkilemektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan çok düşük faiz oranlarına rağmen ticari gayrimenkul fiyatlarında durağanlık sürmektedir. Ticari gayrimenkul sektörüne yönelik bankaların kredi olanakları ile ticari gayrimenkul alacaklarına dayalı menkul kıymet piyasalarının ikincil pazarları da halen zayıf performans göstermeye devam etmektedir.

ABD Ticari Gayrimenkul Piyasası Fiyat Endeksleri 2000 = 100				
DÖNEMLER	OFİS BİNALARI	SANAYİ LOJİSTİK BİNALARI	PERAKENDE BİNALARI	APARTMANLAR
2010 Q2	123	124	118	135
2010 Q3	118	119	125	136
2010 Q4	124	125	136	141
2011 Q1	115	115	130	134
2011 Q2	125	118	129	135
2011 Q3	125	118	131	135
2011 Q4	126	122	133	140
2012 Q1	125	121	132	141

KAYNAK: MOODYS REAL COMMERCIAL PROPERTY PRICE INDICES
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye

ABD’de ticari gayrimenkul fiyatlarında durağanlık sürmektedir. Ekonomideki genel eğilimler ticari gayrimenkul piyasasındaki talebi ve fiyatları da etkilemektedir. Buna bağlı olarak ilk çeyrekte iktisadi faaliyetlerde beklentilerin altında kalan büyüme ticari gayrimenkul fiyatlarındaki durağanlaşmaya yol açmaktadır. Ticari gayrimenkul sektöründe tüm alt pazarlarda fiyatlar son iki yıldır hemen aynı seviyelerdedir.

4.6. Sektörel Görünüm

4.6.1. Türkiye Ticari Gayrimenkul Sektörü

2012 yılına girerken proje ve yatırım aşamasında bulunan 70’i aşkın alışveriş merkezinden yaklaşık 30 âdetinin 2012 yılında faaliyete geçeceği öngörülmekteydi. Bu öngörüler çerçevesinde giderek 3 büyük ilin dışındaki illerde yoğunlaşan AVM yatırım iştahı yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde de sürmektedir. Bununla birlikte yeni açılan AVM talep edilen kira bedelleri ile kiralama talebinde bulunan perakende şirketlerinin sundukları kira bedelleri arasında yeniden açılma yaşanmaktadır. Buna ilave olarak son dönemlerde açılan AVM performansı ortalama performansın altında kalmaktadır. Pazarda yeni yatırım iştahı ile birlikte konsolidasyon da sürecektir.

Türkiye Geneline Açılan ve Mevcut Alışveriş Merkezleri				
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KİRALANABİLİR ALAN, M ²	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN M2
2010 Q3	6	267.112	255	6.040.341
2010 Q4	7	250.000	262	6.290.341
2011 Q1	6	236.900	268	6.527.241
2011 Q2	11	350.725	279	6.877.966
2011 Q3	8	281.880	287	7.159.846
2011 Q4	11	402.040	298	7.561.886
2012 Q1	5	155.300	303	7.717.186
2012 Q1 STOK			284	7.488.470
2012 Q2	6	205.500	309	7.922.686
2012 Q2 STOK			290	7.693.970

2012 yılının ilk çeyrek döneminde açılan 5 AVM sonrası yılın ikinci çeyrek döneminde 6 yeni AVM daha açılmıştır. Yeni açılan AVM 1’i İstanbul’da diğerleri ise Mardin, Aydın, Samsun, Manisa ve Muğla’da faaliyet gösterecektir. Yeni açılan 6 AVM’nin toplam kiralananabilir alan büyüklüğü 205.500 m2’dir. 2012 ikinci çeyrek sonunda faaliyette olan AVM sayısı 290, kiralananabilir alan büyüklüğü ise 7.7 milyon m2 olmuştur.

Türkiye Tüketim Harcamaları					
DÖNEMLER	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME%	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM AYAKKABI HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA VE EV EŞYALARI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2010 Q2	3,0	52,3	11,7	14,9	7,6
2010 Q3	6,8	57,4	11,7	14,2	8,1
2010 Q4	8,9	62,7	10,3	13,7	8,2
2011 Q1	11,9	57,9	13,0	20,8	8,4
2011 Q2	8,2	62,7	13,8	18,6	8,6
2011 Q3	7,8	65,8	13,7	18,3	9,7
2011 Q4	3,4	69,5	10,8	17,3	10,2
2012 Q1	0,0	66,8	13,3	23,0	9,9

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

2012 yılının ilk çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamalarında büyüme geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde sıfır olarak gerçekleşmiş ve durmuştur. İç talebi yavaşlatmaya yönelik alınan önlemler yılın ilk çeyreğinde beklentilerin üzerinde bir etki yaratmıştır.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi ve Satın Alma Eğilimleri				
DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2010 Q2	88,04	99,82	16,28	85,44
2010 Q3	90,41	105,03	18,91	93,11
2010 Q4	90,99	104,84	15,28	91,68
2011 Q1	93,43	104,37	20,56	92,51
2011 Q2	96,42	104,37	20,90	100,19
2011 Q3	93,70	106,60	18,12	96,60
2011 Q4	92,00	102,10	17,70	93,40
2012 Q1	93,90	104,50	19,00	94,40
2012 Q2 ¹	92,10	104,50	19,10	91,00

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1) Mayıs

Tüketicilerin satın alma eğilimi yılın ilk çeyrek döneminde sınırlı bir artış göstermiştir. İkinci çeyrekte ise satın alma eğiliminde yeniden bir gerileme görülmektedir ve satın alma eğilimi seviyesi Mayıs ayı itibari ile yılbaşı verilerine geri dönmüştür. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirmeler de sınırlı ölçüde gerilerken yarı dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi henüz bozulmamıştır.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100			
DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M ² ENDEKSİ ^(G)	M ² BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2010 Q2	142	185	96
2010 Q3	153	196	102
2010 Q4	151	200	99
2011 Q1	141	203	92
2011 Q2	151	218	95
2011 Q3	137	222	91
2011 Q4	152	227	108
2012 Q1	138	230	95
2012 Q2 ¹	132	232	93

KAYNAK: AMPO NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ
Veriler çeyrek dönemin son ayı itibariye (1) Mayıs, (G) Güncellenmiştir

Alışveriş merkezi cirolarında yılbaşına göre ve geçen yılın aynı dönemine göre gerileme yaşanmaktadır. Toplam ciro endeksi Mart sonunda 138, Nisan ayında ise 132 seviyesine gerilemiştir. Kiralanabilir alan m² endeksi ise yeni açılan AVM ile birlikte artmaktadır, ancak artış yavaşlamaktadır.

4.7. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹,

SAMSUN: Karadeniz sahil şeridinin orta bölümünde Yeşilirmak ve Kızılırmak nehirlerinin Karadeniz'e döküldükleri deltalar arasında yer alan Samsun ili 9,083 Km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır. Kuzeyinde Karadeniz'in yer almakta olup, komşuları; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, Güney batısında ise Çorum illeridir.

Samsun İli yeryüzü şekilleri bakımından üç ayrı özellik gösterir. Birincisi güneyindeki dağlık kesim, ikincisi; dağlık kesimle kıyı şeridi arasında kalan yaylalar, üçüncüsü; yaylalarla Karadeniz arasındaki kıyı ovalarıdır. Kızılırmak ve Yeşilirmak akarsularının delta alanlarında oluşmuş kıyılarında, yurdumuzun tarımsal potansiyeli en yüksek ovalarından Bafra ve Çarşamba ovaları yer almaktadır.

Samsun genellikle ılıman bir iklime sahiptir. Ancak sahil şeridi ve iç kesimlerinde iklim iki ayrı özellik gösterir. Sahil şeridinde Karadeniz ikliminin etkileri görülür. Bunun için sahil şeridinde yazlar sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer. İç kesimlerde ise, dağların etkisinden dolayı kışlar soğuk, yağmur ve kar yağışlı, yazlar ise serin geçer.

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.



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.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Samsun İli, Havza İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İlkadım	308.251	150.749	157.502	3.934	1.954	1.980	312.185	152.703	159.482
Samsun	827.796	407.763	420.033	423.933	209.938	213.995	1.251.729	617.701	634.028

¹ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

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.



(EK: 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

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 Kamyon Garajı bulunmaktadır.

Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin konum itibari ile belirli merkezlere olan yaklaşık uzaklığı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Samsun Merkezine	:	4,-km
Çarşamba Havalimanı	:	30,-km
Ankara	:	419,-km
Trabzon	:	346,-km
İstanbul	:	737,-km

5.1.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Akaryakıt İstasyonu ve Otogar kullanım fonksiyonlu olup, gayrimenkullere ait yapısal özellikler² aşağıda sunulmuştur.

Parsel Numarası	Açıklama	Parsel Alanı, m ²
19 numaralı parsel	Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park Alanı, Kısmen Yeşil Alan	33.194,63
21 numaralı parsel	Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı	4.385,60
22 numaralı parsel	Terminal Binası	9.021,85
24 numaralı parsel	Yeşil Alan	5.233,78

i. 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.

SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNAL BİNASI	
Bodrum Kat Toplam Alan	8.245,00
Zemin Kat Toplam Alan	8.245,00
1' inci Kat Toplam Alan	1.970,00
2' nci Kat Toplam Alan	740
Toplam Net Alan, m²	19.200,00

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, fast food teras, bankamatikler, alış veriş 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.

² Mahallerin brüt alanları onaylı mimari projeleri üzerinden hesaplanmıştır. Bağımsız bölümlerin net alanları ise Şirket tarafından verilen bilgiler esas alınarak belirlenmiştir.

ii. Terminal Bünyesinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonları

Terminal bünyesinde, 18 ve 20 numaralı parseller üzerinde 1'er adet akaryakıt istasyonu mevcuttur.

	18 Numaralı Parsel	20 Numaralı Parsel
Market + Akaryakıt İstasyon Binası Alanı, m ²	(*)95	(*)95
Kanopi – Tonoz Alanı, m ²	450	450

(*) Yapı Kullanma İzin Belgesindeki alan baz alınmıştır.

18 Numaralı Parsel Üzerinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonu: Söz konusu 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 450,-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 450,-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 bulunmaktadır.

5.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

İli	:	SAMSUN					
İlçesi	:	İLKADIM					
Köyü	:	KIRAN					
Mevkii	:	-					
Pafta no.	:	19J1A					
Ada no.	:	6490					
Parsel no.	:	18	19	20	21	22	24
Parsel Yüzölçümü, m ²	:	5.880,84	33.194,63	2.069,36	4.385,60	9.021,85	5.233,78
Cilt no.	:	19	19	19	19	19	25
Sahife no.	:	1873	1874	1875	1876	1877	2475
Edinme tarihi ve yevmiye no.	:	18.02.2011/2446	18.02.2011/2446	18.02.2011/2446	18.02.2011/2446	18.02.2011/2446	18.02.2011/2446
Gayrimenkulün Niteliği	:	Akaryakıt Servis İstasyonu	ARSA	Akaryakıt Servis İstasyonu	ARSA	Şehirler Arası Otobüs Terminali	ARSA
Hisse Oranı	:	TAM	763/800*	TAM	TAM	TAM	TAM
Malikler	:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					

(*) 19 numaralı parsel'in 763/800 hissesi Avrasya GYO A.Ş'ye, 15 / 2400 hissesi Muzaffer CÖMERT'e, 96/2400 hissesi Yaşar KARAKAŞ'a aittir.

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

05.12.2012 tarihinde; Samsun Belediye Başkanlığı İmar ve Emlak Servisi Müdürlüğü'nde ve Samsun Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen hususlar aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım – Satım İşlemleri

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.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

18 Numaralı Parsel;

Şerhler Hanesinde:	31.03.2009 tarih ve 7721 yevmiye numarası ile 15 yıl süreli Petrol Ofisi Anonim Şirketi lehine intifa hakkı bulunmaktadır.
---------------------------	--

20 Numaralı Parsel

Şerhler Hanesinde:	31.03.2009 tarih ve 7721 yevmiye numarası ile 15 yıl süreli Petrol Ofisi Anonim Şirketi lehine intifa hakkı mevcuttur.
---------------------------	--

19, 21, 22 ve 24 Numaralı parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

(EK: 3: Gayimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

Rapor'a konu gayrimenkuller 06.06.2002 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dâhilinde;

- **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.

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.

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde otogar binasına ait **proje mevcut** olup, onay tarihi mevcut değildir.

Şehirlerarası yolcu taşıma hizmetinin verilebilmesi için gerekli olan, Ulaştırma Bakanlığı tarafından verilmiş **Terminal T1 Yetki Belgesi** alınmıştır.

Satış sözleşmesine konu, Otogar ve Akaryakıt istasyonuna ait "İşletme Ruhsatı" Büyükşehir Belediyesi tarafından henüz verilmemiştir.

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı Samsun İli, gayrimenkulün inşa edildiği tarihte 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi olmadığı için yapı denetimi yapılmamıştır.

(EK: 4: Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri)

(EK: 5: Gayrimenkullere Ait İmar Durumu)

(EK: 6: Terminal T1 Yetki Belgesi Örneği)

(EK: 7: Gayrimenkullere Ait Kira Sözleşmesi)

5.3. Gayrimenkullere Ait Kira Sözleşmeleri

5.3.1. Samsun Terminalinin Konu Olduğu Kira Sözleşmesi

Değerleme konusu Samsun Terminali'ne ait 21.02.2011 tarihinde hazırlanmış olan kira sözleşmesi detayları aşağıda sunulmuştur.

Taraflar: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. (Kiracı)

Kiralanan Yer: Tapunun;

- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kiran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **18 parselinde** kayıtlı 5.880,84m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve tüm müştemilatı ile birlikte,
- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kiran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **20 parselinde** kayıtlı 2.069,36m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve tüm müştemilatı ile birlikte,

- Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **19 parselinde** kayıtlı 33.194,63m²lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkulün Kiralayana ait olan **763/800 oranındaki hissesi,**
- Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **21 parselinde** kayıtlı 4.385,60m²lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul,
- Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **24 parselinde** kayıtlı 5.233,78m²lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul,
- Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **22 parselinde** kayıtlı 9.021,85m²lik alan üzerinde kurulu Şehirlerarası Otobüs terminali Binası, arsası ve üzerinde bulunan tüm müştemilatı ile birlikte,

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir.

Kiranın Başlangıcı: 19.02.2011

Kiralama Süresi: Sözleşmenin süresi 1 yıldır. Taraflardan herhangi biri bu sürenin sonunda 1 ay öncesinde sözleşmenin feshini diğer tarafa ihbar etmediği sürece iş bu sözleşme kira bedeli hariç aynı şartlarla devam eder.

Kira Bedeli: Kira Bedeli aylık 179.449,-TL + KDV, KDV dahil 211.750,-TL'dir. Kira bedeli iş bu sözleşmenin uzandığı aya ilişkin olarak TUIK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılarak yeniden belirlenecektir. Kira süresinin 5 yılı aşması durumunda 5. Yıl Kiralanan Yer ile ilgili bir ekspertiz raporu çıkarılacak ve yeni kira bedeli bu raporda bulunan rakam üzerinden belirlenecektir. Bu kural kiralamanın devam ettiği her 5 yılda bir uygulanacaktır.

Kira Bedelinin Ödenmesi: 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.

Diğer Hükümler: Kiracı konu gayrimenkullerde Mimari Projeye aykırı mecurun mimari ve statik yapısına zarar verebilecek işlem yapamaz. Bu kurala uyulmadığı takdirde Kiralayan'ın sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır. Ancak Kiralayan'ın yazılı izni ile bedeli Kiracı'ya ait tadilat ve değişiklik yapabilir.

Kiracı, mecuru üçüncü şahıslara kiraya verebilir. Mecurun su, elektrik, yakıt, çevre temizlik vergisi, ortak gider katkı payı, belediye resim, harç ve vergileri ile stopajı Kiracı'ya aittir.

Müşteri Şirket'ten alınan bilgi doğrultusunda kira sözleşmesinin 1 sene daha aynı şartlarla (kira bedeli artışı yapılmaksızın) uzatıldığı öğrenilmiştir.

(Ek: : Gayrimenkule Ait Kira Sözleşmesi Örneği)

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme Çalışmalarının Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca 09.04.2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, "Seri: XI, No.29, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ni uyarınca, 15.11.2003 tarihli ve 25290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Seri: X, No.25, Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmış olup, yerine, (beşinci madde ile) işletmelerin Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle **Uluslararası Muhasebe / Finansal Raporlama Standartlarını uygulayacakları (UMS/UFRS)**, bu hususa bilanço dipnotlarında yer verileceği ve bu kapsamda, belirlenen standartlara aykırı olmayan **Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu'nca (TMSK'ca) yayımlanan TMS/TFRS (Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları)** nın esas alınacağı belirtilmiş olup geçici madde 2 ile de UMS / UFRS'nin UMSK tarafından yayımlanan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar UMS / UFRS'ler uygulanır denmektedir. Bu kapsamda, TMSK'ca yayımlanan TMS / TFRS esas alınmaktadır.

TMSK'ca yayımlanan "Maddi Duran Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı (TMS:16) hakkında Tebliğin 29'uncu paragraf hükmü" ile bir işletmenin maddi duran varlıklarının değerlemesinde, muhasebe politikası olarak **maliyet** veya **yeniden değerlendirme modelini** seçebileceği hususu belirtilerek, bu yöntemin seçilmesi halinde, TMS.16, Paragraf 31. Yeniden Değerleme Modeli başlığında yer alan,

"Gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebilen bir maddi duran varlık kalemi, varlık olarak muhasebeleştirildikten sonra, **yeniden değerlendirilmiş tutarı** üzerinden gösterilir. **Yeniden değerlendirilmiş tutar**, yeniden değerlendirme tarihindeki **gerçeğe uygun değerinden**, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlemeler, bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli olarak yapılmalıdır.

Ve TMS:16, Paragraf 32.

"Arazi ve binaların **gerçeğe uygun değeri** genellikle, piyasa koşullarındaki kanıtların mesleki yeterliliğe sahip **değerleme uzmanları tarafından değerlendirilmesi** sonucu saptanır. Maddi duran varlık kalemlerinin **gerçeğe uygun değeri genellikle değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir.**"

Hükmü gereği, Değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Diğer taraftan, **varlıklarda değer düşüklüğü hususunu düzenleyen TMS:36**, bir işletmenin, varlıklarının geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir değerden **izlenmemesini** sağlamak amacıyla uygulanması gereken ilkeleri belirlemektir. Bir varlığın defter değerinin; kullanımı ya da satışı ile geri kazanılacak tutarından fazla olması durumunda, ilgili varlık geri kazanılabilir tutarından daha yüksek bir tutardan izlenir. Eğer durum bu şekilde ise, varlık değer düşüklüğüne uğramıştır ve Standart, işletmenin değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmesini gerektirir.

Bu Standart, örneğin **"TMS 16 Maddi Duran Varlıklar"** Standardında yer alan değerlendirme yöntemi gibi diğer Standartlara uygun olarak değerlendirilmiş tutarlardan (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değerden**) izlenen varlıklara uygulanır. Değerlenmiş bir varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığının tespiti, **gerçeğe uygun değer tespiti**nde kullanılan esasa bağlıdır:

(a) **Varlığın gerçeğe uygun değeri piyasa değeri ise**, sadece varlığın gerçeğe uygun değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, **varlığı elden çıkarmak için oluşacak doğrudan ek maliyettir**:

(i) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın geri kazanılabilir tutarı yeniden değerlendirilmiş tutarına (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerine) zorunlu olarak yakın ya da söz konusu tutardan daha büyük olacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, yeniden değerlendirilmiş varlığın değer düşüklüğüne uğraması olası değildir ve geri kazanılabilir tutarın tahmin edilmesine gerek bulunmamaktadır.

- (ii) Elden çıkarma maliyetlerinin önemsiz düzeyde olmaması durumunda; yeniden değerlendirilmiş varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri, söz konusu varlığın gerçeğe uygun değerinden zorunlu olarak daha düşük olacaktır. Bu nedenle, yeniden değerlendirilmiş varlık, kullanım değerinin yeniden değerlendirilmiş tutarından (diğer bir deyişle gerçeğe uygun değerinden) daha düşük olması durumunda değer düşüklüğüne uğrayacaktır. Bu durumda, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, işletme, ilgili varlığın değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığını belirlemek için bu Standardı uygular.
- (b) **Varlığın gerçeğe uygun değerinin piyasa değerinden farklı bir esasa göre belirlenmesi durumunda**, söz konusu varlığın yeniden değerlendirilmiş değeri (diğer bir deyişle **gerçeğe uygun değeri**) geri kazanılabilir tutarından daha büyük ya da daha düşük olabilir. Bu nedenle, işletme, yeniden değerlendirme esasları uygulandıktan sonra, ilgili varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek için bu Standardı uygular.

TMS 36'da tanımlanan muhasebe ilkeleri, TMS 40'ta tanımlanan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller) de uygulanmamaktadır.

TMS: 36, Paragraf 18 hükümlerine göre;

"Genelde tüm varlıklar –kısa ve uzun vadeli- bilançoda doğru değerden muhasebeleştirildiklerinden emin olunması için değer düşüklüğü testine tabidirler.

Değer düşüklüğünün temel prensibi, bir **varlığın bilançoda geri kazanılabilir tutarının üstünde bir tutarda gösterilmemesidir**. Geri kazanılabilir tutar bir varlığın, satış maliyetleri düşülmüş **gerçeğe uygun değeri** ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. **Satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer**, bir varlık veya nakit yaratan birimin karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında gerçekleştirilen **satış sonucu elde edilmesi gereken tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesi suretiyle bulunan değerdir**.

Değer düşüklüğüne tabi tüm varlıklar, değer düşüklüğüne ilişkin bir **belirti olduğunda değer düşüklüğü için değerlendirilmelidir**.

Varlığın defter değeri ile geri kazanılabilir tutar karşılaştırılır. Bir varlık veya nakit yaratan birimin **defter değeri geri kazanılabilir tutarını aşıyorsa**, ilgili varlık veya nakit yaratan birim **değer düşüklüğüne uğramıştır**. Oluşan **değer düşüklüğü**, varlık veya nakit yaratan birimdeki varlıklar üzerine dağıtılır ve **gelir veya giderde muhasebeleştirilir**.

UMS 17'ye Göre Değerlemeler

5.6.1 UMS 17'ye göre kiralanan varlıklar finansal kiralama veya faaliyet kiralamaları olarak sınıflandırılır. Bir kiralama finansal kiralama olarak sınıflandırılmışsa, işletme tarafından bilançosuna kaydedilen aktif ve pasiflerin tutarını belirlemek için varlığın makul değeri gereklidir (UMS 17, paragraf 20).

5.6.2 Arazi ve bina kiralamaları için paragraf 6.5.3'te anlatılan özel kurallar geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkul haricindeki tüm mülklerde finansal kiralama veya faaliyet kiralaması olarak sınıflandırma yapabilmek için arazi ve binaların ayrı düşünülmesi gerekmektedir.

5.6.3 UMS 40, bir kiracının elindeki yatırım amaçlı gayrimenkulü başka diğer özel kurallara tabi olması şartı ile UMS 17'ye göre finansal kiralama olarak hesaba alınmasına olanak vermektedir. Birincisi, arazi ve binalar arasında bir tahsis yapılmamaktadır. İkincisi, makul değer kiralamaya göre kiracının gelecekteki yükümlülüklerine tabi olan bir değer olarak kabul edilmektedir.

5.6.4 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), UMS 17, paragraf 20'ye göre kiralanan varlıkların makul değerinin belirlenmesi şartının *Pazar Değerinin* rapor edildiği

her olayda yerine getirilmiş olduğunu düşünmektedir. Gayrimenkul kiralamaları için bu, kiracının sahip olduğu kiralama hakkının **Pazar Değeridir**. Diğer varlıkların kiralınmasında, yükümlülük ayrı kaydedildiği için bu normal olarak üzerinde kiralama yükümlülüğü olmayan varlığın **Pazar Değeridir**.

UMS 17 - Kiralanan Maddi Duran Varlıklar

6.6.1. UMS 17 kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgilenir. Bütün kiralamaların faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olarak sınıflandırılması gerekir (Bkz. yukarıdaki paragraf 5.6.1 ve Ek – A). Bir finansal kiralama kiracının bilançosuna aktif ve varlığın makul değerine eşit tutarda pasif olarak kaydedilir, ancak bu tutar daha düşükse, kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda tespit edilen asgari kira ödemelerinin o anki değeri üzerinden kaydedilir. Başlangıçta kiracının karşıladığı herhangi bir doğrudan maliyet bir varlık olarak kabul edilen tutara ilave edilir.

6.6.2. Kiracı tarafından varlığın UMS 17'ye uygun olarak finansal tablolara alınabilmesi için Değerleme Uzmanının kiralama sözleşmesinin yapıldığı tarihteki makul değeri belirtmesi gerekli olabilir.

6.6.3. Arazi ve bina kiralamalarında özel hükümler geçerlidir. UMS 17 paragraf 14'de şöyle denilmektedir:

"normal olarak arazinin sınırsız bir ekonomik ömre sahip olması özelliği nedeniyle.....bir arazi kiralaması faaliyet kiralaması olacaktır". Kiralananın arazi ve bina olduğu durumlarda kiralama tasnifi maksadıyla bu unsurlar ayrı ayrı dikkate alınmalıdır (UMS 17, paragraf 15). Gayrimenkul kiralamalarının çoğu kiracıya araziye ve binayı işgal etme hakkı tanımaktadır, ancak bu iki unsur üzerindeki haklar kiralama süresinin sonunda kiralayana geri döner. Eğer kiracı binaya bakmak ve kiralayana iyi tamir görmüş vaziyette geri vermek zorunda ise her iki unsurun da doğru olarak faaliyet kiralaması olarak tasnif edilmesi olası olacaktır (Bkz. Ek-A). Eğer her iki unsurun da aynı sınıflandırmayı paylaştığı düşünülüyorsa, asgari kira ödemeleri (başlangıçtaki ana para ödemesi de dahil) kiralama sözleşmesinin yapıldığı anda iki unsurun kiracının kiralamadan doğan haklarının göreceli makul değerlerine oransal olarak arazi ve bina arasında paylaştırılır. Eğer kira ödemeleri güvenli bir şekilde paylaşılamıyorsa, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğunun açık olmaması halinde tüm kiralama bir finansal kiralama olarak görülür (UMS 17, paragraf 16). Kiracının hakkının bir yatırım amaçlı gayrimenkul olarak hesaba alındığı durumda bu paylaşmaya gerek yoktur (UMS 17, paragraf 18).

Bu Rapora konu varlıklara ilişkin Değerleme ve Kira Bedeli tespit çalışmalarında;

- **TMS:16, Paragraf 35** hükmü gereği gerçekleştirilmesi gereken muhasebe işlemleri tarafımızca kontrol edilmemiş olup, **Raporda verilen gayrimenkul değeri** "amortisman/eskime payı" düşülmüş net değerlerdir. Burada yer alan "amortisman" kavramının, VUK gereği ayrılan amortisman değil, Değerleme konusu varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak hesaplanmış yıpranma payı olduğuna dikkat edilmelidir. Çünkü finansal gerekçelerle, varlıklar faydalı ömürlerinden daha kısa sürelerde amorti edilmek istenebilirler.
- **TMS:16, Paragraf 36** hükmü gereği, Değerleme çalışmaların ilgili varlık kalemlerinin bütünü için uygulanması gereği test edilmemiş, Değerleme çalışmaları müşteri (malik) Şirket tarafından **tarafımıza bildirilen mülklere ilişkin olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Malik Şirket muhasebe kayıtlarının **TMS:16, Paragraf 37**'de tanımlanan varlık gruplarına uygun olarak sınıflandırılıp/sınıflandırılmadığı hususlarında, Değerleme çalışması konusu dışında kaldığından, herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **TMS:16, Paragraf 38** hükmü gereği, bir varlık grubu içerisindeki varlıkların eş zamanlı olarak Değerlemeye tabi tutulması hususu öngörüldüğünden, **Değerleme çalışmaları eşanlı olarak gerçekleştirilmiştir**.
- Değerleme konusu varlıkların değer artış ve/veya azalışlarının **TMS:16, Paragraf 39, 40 ve 41** hükümlerine uygun olarak muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği hususları, ve

değerleme öncesi **mukayyet değerlere ilişkin incelemeler, değerleme çalışmaları konusuna dahil edilmemiştir.**

- **TMS:16, Paragraf 38** hükmü gereği, Değerleme çalışmaları sonucu ulaşılan değerlerin yaratacağı vergisel sonuçlar ve buna **uygun muhasebeleştirmeler tarafımızca değerlendirilmemiştir.**
- **UMS 17** kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgili olarak herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
- **UMS:36, Paragraf 18** hükmü gereği gerçekleştirilecek değer düşüklüğü testlerinde kullanılmak üzere **"net gerçekleştirilebilir değer"** olarak **"gerçeğe uygun değer"** belirlenmiş, **değer düşüklüğü testi uygulanmamıştır.** Değerleme çalışmalarında **Pazar değeri esaslı yaklaşımlar** dikkate alınmış olup, belirlenen değer **"gerçeğe uygun piyasa değeri"**dir. Konu **varlığın elden çıkarma maliyetleri dikkate alınmamış ve değerden düşülmemiştir.** Bu hususta, duran varlıkların elden çıkarılmalarında, (istisna hükümleri hariç) özellikle **vergisel giderlerin ve tapu harçlarının dikkate alınması** önerilmektedir.

6.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerleme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır. Değerleme çalışmalarının, Rapor'un amaç ve kapsamında belirtilen hususlar ile Rapor'un 6.1 bölümünde belirtilen kısıtlar dahilinde değerlendirilmesi uygun olacaktır.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolarla yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor'un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerleme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgenin gelişimini tamamlamış olması dolayısıyla bölgedeki arsa arzının kısıtlılığı ve bölgede yeteri kadar emsal tespit edilememiş olması nedenleriyle maliyet yaklaşımı yöntemine yer verilmemiştir.

Ayrıca, Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa / Maliyet Yaklaşımı) kullanılarak ulaşılan sonucun test edilmesi amacıyla **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi'**ne de yer verilmiştir. **Gelirlerin Kapitalizasyonu–İndirgenmiş Nakit Akımı Yöntemi** esasları çerçevesinde, değerleme konusu Terminalin Müşteri Şirket'ten alınan sözleşmede belirtilen kira bedeli doğrultusunda gelecekte yaratabileceği gelirler hesaplanmış ve bu nakit akımları iskonto edilerek **gayrimenkulün net bugünkü değeri** hesaplanmıştır.

6.5. Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)

6.5.1. Arsa Değerinin Hesaplanması

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmalarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama		Yüzölçümü, m ²	SATIŞ BEDELİ			
			TL	TL/m ²	ABD \$	ABD \$/m ²
Emsal#1	Samsun, İlkadım, Kıran Mahallesi de değerleme konusu gayrimenkule 400m uzaklıkta 23.700,-m ² ticari imarlı arsa.	23.700	10.000.000	421,9	5.591.590	235,9
Emsal#2	Samsun, İlkadım, Derecik Mahallesi de değerleme konusu gayrimenkule 1km uzaklıkta Ankara Yoluna ikinci parsel 5.000,-m ² ticari imarlı arsa.	5.000	1.000.000	200,0	559.159	111,8
Emsal#3	Samsun, İlkadım, Derecik Mahallesi de değerleme konusu gayrimenkule 1.500,-m. Uzaklıkta 1.460,- m ² ticari imarlı arsa.	1.460	500.000	342,5	279.580	191,5
Emsal#4	Değerleme konusu gayrimenkule 11km uzaklıkta Samsun-Sinop Yolu üzerinde Samsun, Atkum, İncesu Mahallesi de 6.500,-m ² akaryakıt istasyonu imarlı arsa.	6.300	2.000.000 TL	317,5	1.118.318	177,5

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda edinilen izlenimler sonucunda;

- Bölgede bulunan **ticari imarlı** arsaların **200,-TL/m²** ile **421,9-TL/m²** arasında değişen deklare bedellerle piyasada satılık olduğu,
- Emsal 1'de yer alan gayrimenkulün ticari imarlı ve konu gayrimenkule 400m mesafede konumlanmış olduğu ancak yüksek alanlı olması sebebiyle görece düşük fiyattan satışta bulunduğu,
- Emsal 2'de yer alan gayrimenkulün ana yola cephesi olmaması nedeniyle m² birim fiyatının diğer emsallere göre düşük olduğu
- Emsal 3'de yer alan gayrimenkul, konu gayrimenkullere ~1,5 km mesafede konumlanmış ve ticaret imarlı olduğu,
- Ayrıca, konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satılık Akaryakıt + LPG imarlı taşınmaz bulunmadığı,
- Samsun – Sinop Karayolu 11. km de Akaryakıt imarlı olan arsanın **317,-TL/m²** bedelle satılık olduğu,
- Ancak, değerleme konusu akaryakıt istasyonu imarlı arsaların merkezi konumu nedeniyle birim metrekare fiyatının daha yüksek olacağı,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar paralelinde, değerleme konusu parsellerin farklı imar özellikleri dikkate alınarak

- **Akaryakıt ve LPG imarlı 18 ve 20 numaralı parseller** için m² emsal satış bedeli **475,-TL/m²**
- Samsun otobüs terminali ve terminalin tamamlayıcı bölümlerinin yer aldığı **19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller** için ise m² emsal satış bedellerinin **350,-TL/m²**

olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Parsel Numaraları	Parsel Alanı (m ²)	Hisse Oranı	Avrasya GYO'nun Sahip Olduğu Parsel Alanı, m ²	m ² Birim Satış Değeri (TL)	Avrasya GYO'nun Sahip Olduğu Parsellerin Toplam Değeri, TL
Akaryakıt İstasyonlarının Yer Aldığı Parseller					3.776.345
18 numaralı parsel	5.880,84	100,00%	5.880,84	475	2.793.399
20 numaralı parsel	2.069,36	100,00%	2.069,36	475	982.946
Otogar + Tamamlayıcı Unsurların Yer Aldığı Parseller					17.605.214
19 numaralı parsel	33.194,63	95,38%	31.659,38	350	11.080.783
21 numaralı parsel	4.385,60	100,00%	4.385,60	350	1.534.960

22 numaralı parsel	9.021,85	100,00%	9.021,85	350	3.157.648
24 numaralı parsel	5.233,78	100,00%	5.233,78	350	1.831.823
TOPLAM	59.786,06		58.250,81		21.381.559

Sonuç olarak, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu parsellerin Müşteri Şirket hissesine düşen toplam değeri **~21.381.560,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gayrimenkullerin Yapı Değerinin Hesaplanması

Değerleme konusu parseller üzerinde konumlu, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali'nin mahaller itibari ile farklılaşmaya gidilerek, toplam yapı değeri bulunmuştur.

- **Otobüs Terminal Binası** yeniden yapım maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyet bedellerini gösterir cetvelde yer alan 4. Sınıf C grubu yapıların maliyet bedeli olan **800,-TL**
- **Akaryakıt İstasyonu** yeniden yapım maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2012 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyet bedellerini gösterir cetvelde yer alan 3. Sınıf B grubu yapıların maliyet bedeli olan **560,-TL**
- **Kanopi – Tonoz maliyeti**, piyasadan yapılan araştırmalar sonucu m² maliyeti **450,-TL** olarak tespit edilmiş ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkuller için çevre düzenlemesi maliyet bedeli, piyasada yapılan araştırmalar sonucunda **50,-TL/m²** olarak tespit edilmiş olup, söz konusu maliyet kalemi, yapılara ait yeniden yapım maliyet bedeline eklenmiştir.
- Gayrimenkullerin bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel'e göre, belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkulün bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Ayrıca, Terminal binası için yeniden yapım birim inşaat maliyetine Mimari ve Mühendislik, Koordinasyon ve Genel Giderler ve Diğer Giderler ilave edilmek suretiyle "Giydirilmiş Yapım Maliyeti" hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı	3%
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı	3%
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Giderler Oranı	3%
Diğer Giderler, toplam maliyetlerin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	

i. 22 Numaralı Parsel Üzerinde Yer alan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali Yapı Değerinin Tespiti;

Yukarıdaki yapılan açıklamalar ve tespitler ışığında, değerlendirme konusu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin bugünkü yapı değerinin hesaplamasını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNAL BİNASI	
Kapalı Alan, M²	19.200
Giydirilmiş İnşaat Maliyeti, TL/m ²	874,18
Birim İnşaat Maliyeti, TL/m ²	800
Mimari ve Mühendislik Maliyeti, TL/m ²	24,0
Genel Giderler, TL/m ²	24,7
Diğer Giderler, TL/m ²	25,5
Terminal Binası Yeniden Yapım Maliyeti, TL	16.784.287
*Çevre Düzenlemesi Alanı, m²	777
Çevre Düzenlemesi m ² Maliyeti, TL	50
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	38.850
Yıpranma Oranı	0,06
Yıpranma Bedeli, TL	1.009.388
Terminal Bugünkü Toplam Maliyeti, TL	15.813.749

(*) Çevre düzenlemesi yapılacak olan alan büyüklüğü, söz konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ait taban alanları toplamının parsel alanından çıkarılmasından sonra kalan alandır.

ii. 18 ve 20 Numaralı Parseller Üzerinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonlarının Yapı Değerlerinin Tespiti:

Yukarıdaki yapılan açıklamalar ve Rapor'un ilgili bölümlerin de yer verilen tespitler ışığında, Akaryakıt İstasyonlarının bugünkü yapı değerinin hesaplamasını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

AKARYAKIT İSTASYONLARI	18 Numaralı Parsel Üzerinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonu	20 Numaralı Parsel Üzerinde Yer Alan Akaryakıt İstasyonu
Akaryakıt İstasyon Binası Kapalı Alanı, m ²	95	95
Yapının Yeniden Yapım Birim Maliyeti, TL/m ²	560	560
Akaryakıt İstasyonu Binası Yeniden Yapım Bedeli, TL	53.200	53.200
Kanopi Alanı, m ²	450	450
Kanopi Alanı Birim Yapı Maliyeti, TL / m ²	450	450
Kanopi Alanı Yeniden Yapım Maliyeti, TL / m²	202.500	202.500
Çevre Düzenlemesi Yapılacak Alan, m ² (*)	5.611	1.799
Çevre Düzenlemesi M ² Maliyeti, TL	50	50
Çevre Düzenlemesi Yeniden Yapım Maliyeti, TL / m²	280.550	89.950
Yıpranma Oranı	0,04	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	21.450	13.826
Akaryakıt İstasyonu&Market Toplam Bugünkü Maliyeti, TL	514.800	331.824

(*)Çevre düzenlemesi yapılacak olan alan büyüklüğü, söz konusu parseller üzerinde yer alan yapılara ait taban alanları toplamının parsel alanından çıkarılmasından sonra kalan alandır.

iii. 19, 21 ve 24 Numaralı Parsellerde Yer Alan Çevre Düzenlemesi Değerlerinin Tespiti:

19, 21 ve 24 numaralı parseller Terminal ile birlikte kullanılmakta olup, parsellerin üzeri saha betonu ile kaplanmıştır. Yukarıdaki yapılan açıklamalar ve Rapor'un ilgili bölümlerin de yer verilen tespitler ışığında, 19, 21 ve 24 numaralı parseller üzerinde yapılmış olan çevre düzenlemesinin bugünkü değerinin hesaplamasını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

19 NUMARALI PARSEL MALİYET DEĞERİ	
Parsel Yüzölçümü	31.659
Çevre Düzenlemesi m ² Maliyeti, TL	50
19 nolu Parsel Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	1.582.969
21 NUMARALI PARSEL MALİYET DEĞERİ	
Parsel Yüzölçümü	4.386
Çevre Düzenlemesi m ² Maliyeti, TL	50
21 nolu Parsel Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	219.280
24 NUMARALI PARSEL MALİYET DEĞERİ	
Parsel Yüzölçümü	5.234
Çevre Düzenlemesi m ² Maliyeti, TL	50
24 nolu Parsel Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	261.689

6.5.3. Gayrimenkullerin Toplam Değerinin Tespiti

Yukarıda yapılan hesaplamalar sonucunda,

- 18 ve 20 numaralı parseller üzerinde konumlandırılan Akaryakıt İstasyon Binası,
- 22 Numaralı Parsel üzerinde yer alan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası yapı değerleri ve
- 19, 21 ve 24 numaralı parseller üzerinde yer alan çevre düzenlemesi maliyetlerine,

söz konusu **parsel değerleri** eklenerek hesaplanan **taşınmazların toplam piyasa değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

18 Numaralı Parsel Üzerinde Konumlandırılan Akaryakıt İstasyonu Toplam Değeri, TL	3.308.199
18 Numaralı Parsel Değeri, TL	2.793.399
Akaryakıt İstasyonu Bugünkü Yapı Değeri, TL	514.800
20 Numaralı Parsel Üzerinde Konumlandırılan Akaryakıt İstasyonu Toplam Değeri, TL	1.314.770
20 Numaralı Parsel Değeri, TL	982.946

Akaryakıt İstasyonu Bugünkü Yapı Değeri, TL	331.824
19 Numaralı Parsel ve Çevre Düzenlemesi Değeri, TL (763/800 müşteri hissesi)	12.663.752
19 Numaralı Parsel Değeri, TL	11.080.783
Çevre Düzenlemesi, TL	1.582.969
21 Numaralı Parsel ve Çevre Düzenlemesi Değeri, TL	1.754.240
21 Numaralı Parsel Değeri, TL	1.534.960
Çevre Düzenlemesi, TL	219.280
24 Numaralı Parsel ve Çevre Düzenlemesi Değeri, TL	2.093.512
24 Numaralı Parsel Değeri, TL	1.831.823
Çevre Düzenlemesi, TL	261.689
22 Numaralı Parsel ve Terminal Binası Toplam Değeri, TL	18.971.396
22 Numaralı Parsel Değeri, TL	3.157.648
Samsun Terminal Binası Toplam Yapı Değeri, TL	15.813.749
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Bugünkü Toplam Değerleri, TL	40.105.869

Sonuç olarak, Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) sonucu; değerlendirme konusu

- **18 numaralı parsel ve üzerinde konumlu Akaryakıt İstasyonunun toplam değeri 3.308.199,-TL**
- **19 numaralı parsel ve çevre düzenlemesinin 763/800 müşteri hissesi toplam değeri 12.663.752,-TL**
- **20 numaralı parsel ve üzerinde konumlu Akaryakıt İstasyonunun toplam değeri 1.314.770,-TL**
- **21 numaralı parsel ve çevre düzenlemesi toplam değeri 1.754.240,-TL**
- **22 numaralı parsel ve üzerinde konumlu olan Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal binası toplam değeri 18.971.396,-TL**
- **24 numaralı parsel ve çevre düzenlemesi toplam değeri 2.093.512,-TL**
- **Yukarıda detayları verilen değerlendirme konusu gayrimenkullerin toplam değeri 40.105.869,-TL,**

olarak hesaplanmıştır.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi ile Gayrimenkullerin Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin test edilmesinde diğer bir deyişle gayrimenkul toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, bu çalışmada, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum ve gayrimenkulün konumu itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık % 9 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün elde ettiği gelirler ve yıllık gelir artış oranı %3 olarak varsayılacak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	9,00%
Risksiz Getiri Oranı(*)	4,50%
Piyasa Risk Primi	2,25%
Sektör Risk Primi	2,25%
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Terminal ve Akaryakıt Servis istasyonu kullanım fonksiyonlu gayrimenkullerin gelecekte yaratması beklenen gelir tahminleri Şirket tarafından sunulan veriler baz alınarak belirlenmiş olup, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizinde kullanılacak olan varsayımlar aşağıda sunulmuştur.

Değerleme konusu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali ve bitişiğinde konumlu olan Akaryakıt İstasyonlarının bir bütün olarak kiralamaya konu edilmiş olması nedeni ile İNA Analizi hesaplamaları bütün gayrimenkullerin toplam değerini içerecektir.

A. GELİR VARSAYIMLARI: Terminal binası için 21.02.2011 tarihinde düzenlenmiş Kira sözleşmesinde belirtildiği üzere

- o "Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **18 parselinde** kayıtlı 5.880,84m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve tüm müstemilati ile birlikte,
- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **20 parselinde** kayıtlı 2.069,36m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul, üzerinde bulunan akaryakıt istasyonu ve tüm müstemilati ile birlikte,
- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **19 parselinde** kayıtlı 33.194,63m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkulün Kiralayana ait olan 763/800 oranındaki hisesi,
- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **21 parselinde** kayıtlı 4.385,60m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul,
- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **24 parselinde** kayıtlı 5.233,78m²'lik alana sahip arsa nitelikli gayrimenkul,
- o Samsun ili, İlkadım ilçesi, Kıran Mahallesi, 19J1A pafta, 6490 ada, **22 parselinde** kayıtlı 9.021,85m²'lik alan üzerinde kurulu Şehirlerarası Otobüs terminali Binası, arsası ve üzerinde bulunan tüm müstemilati ile birlikte,"

2012 yılı için aylık **179.449,-TL** + KDV, KDV dahil **~211.750,-TL** bedel ile kiralanmıştır.

Müşteri Şirket'ten alınan bilgi doğrultusunda kira sözleşmesinin (2012 yılı kira bedelinde herhangi bir artış yapılmaksızın) 1 sene daha aynı şartlarla uzatıldığı bilgisi edinilmiştir.

İNA Analizi, Müşteri Şirket'ten alınan kira sözleşmesinde belirtilen kira bedeli doğrultusunda hazırlanmış ve ABD doları bazlı yapılan analizde 2013 yılı kira bedeli %3 artırılmıştır.

B. GAYRİMENKUL BAKIM ONARIM GİDERLERİ: Söz konusu Terminal binasının yıllık bakım onarım harcamaları konu sözleşmede belirtildiği üzere Kiracıya aittir.

Sözleşme Maddesi: "Mecurun su, elektrik, yakıt, çevre temizlik vergisi, ortak gider katkı payı, belediye resim, harç ve vergileri ile stopajı Kiracı'ya aittir."

C. KİRA ARTIŞ (BÜYÜME) ORANI: Kira bedeli artış oranı konu sözleşmede belirtildiği üzere "Kira bedeli iş bu sözleşmenin uzandığı aya ilişkin olarak TUIK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı oranında" belirlenecektir. Ancak, rapor tarihi itibari ile artış yapılacak yıl TÜFE ve ÜFE oranları belirlenmediği için, kira artış oranı **2013 yılı ve izleyen yıllar için ABD doları bazlı yıllık % 3** oranında alınmıştır.

Yukarıda açıklanan varsayımlar ışığında İNA Analizi kullanılarak hesaplanan İşletme faaliyetlerinin değerini gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ (Samsun Terminali), ABD \$					
	2013	2014	2015	2016	DED
Otogar +Akaryakıt İstasyonu Kira Geliri, ABD\$	1.240.209	1.277.415	1.315.738	1.355.210	1.395.866
Net Nakit Akımı	1.240.209	1.277.415	1.315.738	1.355.210	1.395.866
İskonto Oranı	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
İskonto Faktörü	1,09	1,19	1,30	1,41	1,54
1 / İskonto Faktörü	0,92	0,84	0,77	0,71	0,65
Nakit Akımlarının NBD	1.137.806	1.075.175	1.015.991	960.065	15.120.286

Nakit Akımlarının Toplam NBD	19.309.323
ABD \$ / TL	1,7884
Toplam Gelirlerin NBD, TL	34.532.793

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi sonucu Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminalinin toplam adil piyasa değeri olarak esas alınan gelecekte yaratması beklenen gelirlerin net bugünkü değeri **34.532.793,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gayrimenkulün Kira Bedelinin Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkulün (Samsun Otobüs Terminali);

- ✓ Özel kullanımı nedeni ile yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer özelliklere sahip kiralık emsal bulunamadığı,
- ✓ Samsun Otobüs Terminali'nin konu olduğu alt kiralama bedelleri Müşteri Şirket'ten temin edilmiş olmasına karşın
 - Otobüs terminalinin kira gelirleri dışında farklı gelirlere sahip olması,
 - Kısmen Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. tarafından kullanılıyor olması,
 - Terminal içerisinde boş büro/dükkanların bulunuyor olması,
 - Kiralamanın, her türlü bakım onarım, işletme v.b. giderlerinin kiracıya yansıtıldığı,
 - Kira bedelinin doluluk oranına bağlanmadığı ve gayrimenkulün alt kiralama risk ve getirileri kiracıya bırakılmak üzere tüm gayrimenkul için yapıldığı,

Hususları dikkate alınarak, rayiç kira bedelinin belirlenmesinde "alt kiracı kira bedelleri" nin esas alınmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıda açıklanan sebeplerle, gayrimenkulün adil(rayiç) kira bedelinin tespitinde, gayrimenkul rayiç değeri esas alınmak ve **değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılmak suretiyle gayrimenkulün rayiç kira bedeli türetilmiştir.**

6.7.1. Gayrimenkul Değerinden Türetme Yaklaşımıyla Kira Bedelinin Belirlenmesi

Değerleme konusu Samsun Otobüs Terminali'nin Ayrıştırma Yöntemi ile tespit edilen Gayrimenkul değeri üzerinden **gayrimenkulün kira bedeli** türetilmeye çalışılmıştır.

Kira bedeli tespitinde esas alınacak değer olarak, Raporun 6.4'üncü bölümünde, Ayrıştırma Yöntemiyle belirlenen 40.105.869,-TL (değerleme tarihi itibarı ile 22.425.559,-ABD\$) değeri esas alınmış olup, Değer/kira bedeli ilişkisinden yola çıkılarak rayiç kira bedeli türetilmiştir.

Ticari mülklerde, **mevcut piyasa risk ve getiri oranlarında**, gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının ABD Doları bazlı net bugünkü değerinin hesaplanmasında kullanılan iskonto oranı aşağıda ki şekilde hesaplanmaktadır.

İskonto Oranı	% 9,00
Risksiz Getiri Oranı(*)	% 4,50
Piyasa Risk Primi	% 2,25
Sektör Risk Primi	%2,25
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

Diğer bir ifadeyle %3 CPI (ABD enflasyon beklentisi) altında mülklerin geri dönüş süresi yaklaşık 16,66 yıl olarak hesaplanmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi ile hesaplanan **22.425.559,-ABD\$ (değerleme tarihi itibarı ile 40.105.869,-TL)** değerinden türetilen kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Kira Bedelinin Tespiti (Değerden Türetme)	
ΣGayrimenkul Değeri, ABD \$	22.425.559
İskonto Oranı	0,09
Büyüme Oranı	0,03
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	1.345.534
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	112.128

Aylık Kira Bedeli, TL

200.529

Sonuç olarak, yukarıda da varsayıldığı üzere, Yıllık olarak ABD doları karşılığı ve %3 artış oranı ile belirlenmek suretiyle, kira bedeli tespitine konu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla adil (rayiç) aylık kira bedeli, gayrimenkulün Ayrıştırma Yöntemi ile tespit edilen rayiç (adil) piyasa değerinden yola çıkılarak **~200.530,-TL (değerleme tarihi itibarıyla 112.128,- ABD\$)** olarak belirlenmiştir.

6.7.2. Nihai Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti için Değerden Türetme Yöntemi kullanılmış ve bulunan bu değer mevcut kira bedeli ile kıyaslanmış olup, özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO (AYLIK Kira Bedeli)		
Kullanılan Yöntem	TL	ABD\$
Mevcut Kira Bedeli	179.449	100.341
Değerden Türetme Yöntemi	200.529	112.128

Sonuç olarak, değerleme konusu gayrimenkulün,

- ✓ Değerden türetme yöntemi ile bulunan kira bedeli ile mevcut kira bedelinin önemli tutarlarda olmasa da sapmalar içerdiği,
- ✓ Kiralamanın bir bütün olarak ve işletme, bakım onarım, boşluk oranları (kiralanamama riski) gibi hususlara ilişkin gider ve risklere katlanılmaksızın yapılıyor olması sebebiyle bu hususun bir ölçüde makul görülebileceği,
- ✓ Yine bu sebeple, mevcut (kira sözleşmesinde geçerli olan) kira bedelleri esas alınmak suretiyle gerçekleştirilen İndirgenmiş Nakit Akım analizi yöntemiyle belirlenen değer; parsel değerinde "emsal", yapı değerinde "maliyet" yaklaşımı kullanılmak suretiyle bulunan değerden daha düşük olarak bulunduğu,
- ✓ Ancak, değerleme konusu gayrimenkul daha önce kiralamaya konu olduğundan, kira sözleşmesinde belirlenen tutarların "rayiç kira bedellerini" temsil etmeyebileceği,
- ✓ Mevcut kira bedeli olan **179.449,-TL** tutarındaki bedelin, kiralama sözleşmesi tarihi olan 21.02.2011 tarihinden itibaren, yıllık olarak, yine kira sözleşmesinde yer alan

TUİK tarafından bir önceki yılın aynı ayına göre belirlenen TÜFE+ÜFE'nin yarısı oranında yıllık kira artışı yapılarak yeniden belirlenecektir.

Hükmü gereği artırılması durumunda, mevcut kira bedelinin "rayiç kira bedeli"ne yakın bir değere ulaşabileceği,

- ✓ Gayrimenkulün rayiç aylık kira bedeli için, **değerden türetme yaklaşımıyla bulunan ~200.530,-TL'nin esas alınmasının** uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, yasal fonksiyon ve yapılanma hakkına uygun olarak "Otogar + Akaryakıt + LPG İstasyonu" amaçlı olarak geliştirilmiş olup, gayrimenkullerin geliştirilmesi bu amaçla sınırlı olduğundan, ayrıca en etkin ve verimli kullanım analizi çalışması gerçekleştirilmemiştir.

6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdir çalışmalarında esas alınan Piyasa ve Maliyet Yaklaşımları kullanılarak hesaplanan gayrimenkullerin değerinde, müşterek ve bölünmüş kısımlar ayrımı dikkate alınmamış ancak, yapı fonksiyonları dikkate alınarak farklı maliyet bedelleri hesaplanmıştır.

Ayrıca, bu yöntemle bulunan değerın aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizleri gerçekleştirilmiş ve bu çalışmada gayrimenkullerin müşterek veya bölünmüş kısımlar ayrımı dikkate alınarak nakit akımları belirlenmiştir.

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda verilmiştir.

- 19, 21, 22 ve 24 numaralı parseller üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır
- 18 ve 20 numaralı parseller üzerinde ise "31.03.2009 tarih ve 7721 yevmiye numarası ile 15 yıl süreli Petrol Ofisi Anonim Şirketi lehine intifa hakkı" bulunmakta olup, devri kısıtlayıcı niteliği yoktur.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Bu değerlendirme çalışması, UDES Standart 1’de tanımlanan, **Pazar Değeri Esaslı standartlar ile**, ilgili kılavuz notları ve UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınarak suretiyle, **Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor’un 3.6 Bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, **UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşımdan** Rapor’a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek, gayrimenkullerin değer tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine, Maliyet Yaklaşımı ile değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri ilave edilmek suretiyle **gayrimenkulün toplam değerine** ulaşılmıştır.

Ayrıca, Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa / Maliyet Yaklaşımı) kullanılarak ulaşılan sonucun test edilmesi amacıyla **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi**’ne de yer verilmiştir. **Gelirlerin Kapitalizasyonu–İndirgenmiş Nakit Akımı Yöntemi** esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu Terminalin Müşteri Şirket’ten alınan sözleşmede belirtilen kira bedeli doğrultusunda gelecekte yaratabileceği gelirler hesaplanmış ve bu nakit akımları iskonto edilerek **gayrimenkulün net bugünkü değeri** hesaplanmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1) Gayrimenkul Değeri Özet Sunum:

ÖZET TABLO		
	Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa - Maliyet Yaklaşımı)	İNA Analizi ³
18 Nolu Parsel ve Akaryakıt İstasyonu	3.308.199	34.532.793
19 Nolu Parsel ve Çevre Düzenlemesi (763/800 müşteri hissesi)	12.663.752	
20 Nolu Parsel ve Akaryakıt İstasyonu	1.314.770	
21 Nolu Parsel ve Çevre Düzenlemesi	1.754.240	
22 Nolu Parsel ve Terminal Binası	18.971.396	
24 Nolu Parsel ve Çevre Düzenlemesi	2.093.512	34.532.793
TOPLAM	40.105.869	

Sonuç olarak,

- İndirgenmiş Nakit Akım analizi yöntemiyle belirlenen değer, mevcut (kira sözleşmesinde geçerli olan) kira bedelleri esas alınmak suretiyle gerçekleştirilmiş olması sebebiyle, ayrıştırma yöntemi kullanılmak suretiyle bulunan değerden daha düşük olarak bulunduğu,
 - **Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) ile** hesaplanan değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha doğru şekilde yansıtacağı,
 - Değerleme konusu mülkün özel kullanım amacına yönelik olarak geliştirilmiş olduğu hususu da dikkate alınarak, Parsel değeri için “**emsal yaklaşımı**”, yapı değeri için “**maliyet yaklaşımı**” kullanılmak suretiyle hesaplanan **40.105.869,-TL** tutarındaki değer, gayrimenkulün³ **adil (rayiç) piyasa değeri** olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,
- kanaatine varılmıştır.**

³ 19 Nolu parsel için müşteri hissesine düşen kısım dikkate alınmıştır.

2) Gayrimenkulün Kira Bedeli Özet Sunum:

Değerleme konusu gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti için Değerden Türetme Yöntemi kullanılmış ve bulunan bu değer mevcut kira bedeli ile kıyaslanmış olup, özet bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO (AYLIK Kira Bedeli)		
Kullanılan Yöntem	TL	ABD\$
Mevcut Kira Bedeli	179.449	100.341
Değerden Türetme Yöntemi	200.529	112.128

Sonuç olarak, değerleme konusu gayrimenkulün, Rapor'un 6.6.2 bölümünde detayları verildiği üzere;

- ✓ Gayrimenkulün rayiç aylık kira bedeli için, **değerden türetme yaklaşımıyla bulunan ~200.530,-TL'nin esas alınmasının** uygun olacağı; kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3'üncü bölümünde detayları verildiği üzere; gerekli izin ve belgeleri tam ve eksiksiz olarak alındığı ve mevcut yapılaşmanın bu izinler doğrultusunda geliştirildiği tespit edilmiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; **değerleme konusu gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında sakınca bulunmamaktadır.**

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)'nin yazılı talebi üzerine, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 19JIA pafta, 6490 ada,

- 18 parsel numarası ile kayıtlı **5.880,84 m²** yüzölçümlü arsa, üzerine konumlandırılmış market ve akaryakıt istasyonu,
- 19 parsel numarası ile kayıtlı **33.194,63 m²** yüzölçümlü arsanın **763/800 oranında hissesi**,
- 20 parsel numarası ile kayıtlı **2.069,36 m²** yüzölçümlü arsa, üzerine konumlandırılmış market ve akaryakıt istasyonu,
- 21 parsel numarası ile kayıtlı **4.385,60 m²** yüzölçümlü arsa,
- 22 parsel numarası ile kayıtlı **9.021,85 m²** yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılmış şehirlerarası otobüs terminali,
- 24 parsel numarası ile kayıtlı **5.233,78 m²** yüzölçümlü arsa,

vasıflı gayrimenkullerin gayrimenkullerin yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değerleri, rayiç kira bedellerinin tespiti** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almalarında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalar sonucunda;

I) Rapor'un ilgili bölümlerinde yapılan açıklamalar ışığında; gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

a) Gayrimenkullerin adil (rayiç) piyasa değerlerinin, değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, parsel bazında detayları aşağıdaki tabloda verilmek üzere;

	KDV Hariç	KDV Dahil
18 Nolu Parsel ve Akaryakıt İstasyonu	3.308.199	3.903.675
19 Nolu Parsel ve Çevre Düzenlemesi (763/800 pay)	12.663.752	14.943.227
20 Nolu Parsel ve Akaryakıt İstasyonu	1.314.770	1.551.429
21 Nolu Parsel ve Çevre Düzenlemesi	1.754.240	2.070.003
22 Nolu Parsel ve Terminal Binası	18.971.396	22.386.247
24 Nolu Parsel ve Çevre Düzenlemesi	2.093.512	2.470.344

Toplam;

- o **KDV hariç 40.105.869,00TL**
- o **KDV dâhil 47.324.925,42TL**

b) Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali olarak bilinen ve yukarıda detayları verilen gayrimenkullerin bir bütün halinde Aylık rayiç kira bedelinin,

- o **KDV hariç 200.530,00TL**
- o **KDV dâhil 236.625,40TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

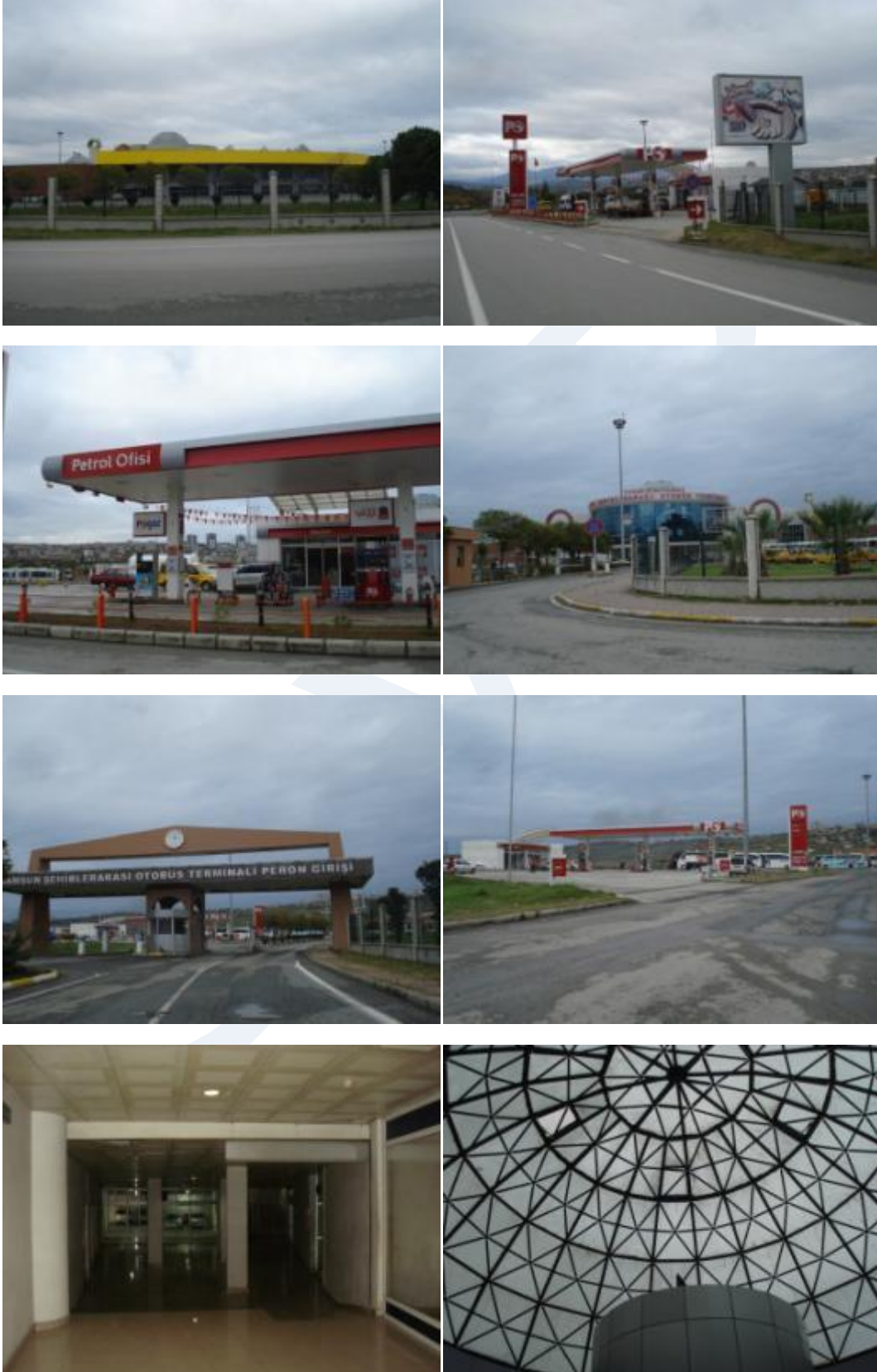
Yasemin **KARAKAYA**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400873

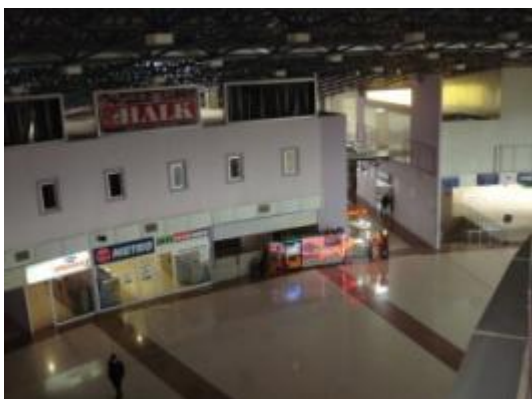
Hüseyin **CANKURTARAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400196

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** nin yazılı talebi üzerine beş nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirket'imiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK: 1: GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR





İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe	İLKADIM			Fotoğraf	
Mahalle	KIRAN				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Sözleşme No		Parta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü
20.04.2011		19/1A	4440	24	5.333,70 m ²
Nispeti: SİRKİLER ARASI HİTİREK TERMİNALI					
Plan No: 1/10000					
Zemin Sıra No: 1000000					
TANIM: AVRASYA TERMİNAL İŞLETİMİ ANONİM ŞİRKETİ adına inşa edilen AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına inşa edilen					
Edinme Sebebi:					
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih:					
Sıra No:					
Tarih:					

EK:3: GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATI ÖRNEKLERİ

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: 6490/20		
Zemin No	: 1972538	Yüzölçüm	: 2.069,36 m ²		
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU		
Kurum Adı	: İlkadım TM				
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.				
Mevkii	: 19 / 1875				
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1875				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
126786963	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.069,36	Satış - 18/02/2011 - 2446-
S/B	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
İrtifak	İrtifa hakkı vardır (15 yıl)	OMV PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ	31/03/2009 - 7721	-	
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: 6490/21		
Zemin No	: 1972539	Yüzölçüm	: 4.385,60 m ²		
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Tap. Nitelik	: ARSA		
Kurum Adı	: İlkadım TM				
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.				
Mevkii	: 19 / 1876				
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1876				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
126786964	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	4.385,60	Satış - 18/02/2011 - 2446-



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/22
Zemin No	: 1972540	Yüzölçüm	: 9.021.85 m2
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Taş. Nitelik	: ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMINALI
Kurum Adı	: İlkadım TM		
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1877		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126786965	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		9.021.85	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/18
Zemin No	: 1992151	Yüzölçüm	: 5.880.84 m2
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Taş. Nitelik	: AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU
Kurum Adı	: İlkadım TM		
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1873		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126786962	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		5.880.84	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -
S/B/1	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	İrtifak 15 yıl muddetle İrtifa hakkı vardır.		OMV PETROL OFİSİ ANONİM ŞİRKETİ		31/03/2009 - 7721	- -



Rapor Tarihi : Saatı 05.12.2012 9:22

2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/19
Zemin No	: 5244661	Yüzölçüm	: 33.194.63 m2
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İlkadım TM		
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 19 / 1874		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
11322120	MUZAFFER CÖMERT - MEHMET Oğlu		157/2400	207.47	İmar (TSM) - 05/04/2004 - 2266-	- -
S/B/1	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
	Şerh Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ' nin 10/04/2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (Başlama Tarih 16/04/2012 Sureti)				16/04/2012 - 6273	- -
126786966	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		763/800	31.659.38	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -
185717438	SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		1/725	1.327.79	Kamulaştırma - 07/02/2012 - 1923-	- -

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6490/24
Zemin No	: 26083863	Yüzölçüm	: 5.233.78 m2
İl / İlçe	: SAMSUN/İLKADIM	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: İlkadım TM		
Mahalle / Köy Adı	: KIRAN Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 25 / 2475		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
126786967	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		5.233.78	Satış - 18/02/2011 - 2446-	- -



Rapor Tarihi : Saatı 05.12.2012 9:22

3

EK: 4: GAYRİMENKULLERE AİT YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 1 2 0 5	
1. Ruhsatı veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ Yenden ☐ Kat izvesi ☐ Tadilat	
3. Ruhsatın onay tarihi 01.11.2005		4. Ruhsat no 12	
5. Patta no 19J1A		6. Ada no 6490	
7. Parsel no 22		8. Ruhsatın geçerlilik tarihi 11.12.2003-13463	
9. Planlaşım planı onay tarihi 06.06.2002		10. İmar durumu tarihi ve no VAZİYET PLANLI	
11. Parselin kullanma amaçlı alanı OTOGAR-9021.85		12. Tapu sicil belgesi veren kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.	
13. Zemin etüdü onay tarihi		14. Çed raporu onay tarihi	
15. Planlanan inşaat başlama tarihi		16. Planlanan inşaat bitirme tarihi	
17. Ruhsatın geçerlilik tarihi		18. Ruhsatın iptal tarihi	
19. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		20. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
21. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER		22. Kurum sicil no GAZİLER	
23. Vergi dairesi sicil no 7420036297		24. Sigorta sicil no	
25. Sözleşme tarihi ve no		26. Mülkiyet kame no	
27. Mülkiyet kame no		28. Sigorta sicil no	
29. Sözleşme tarihi ve no		30. Sözleşme tarihi ve no	
31. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		32. İmza	
33. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		34. İmza	
35. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		36. İmza	
37. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		38. İmza	
39. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		40. İmza	
41. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		42. İmza	
43. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		44. İmza	
45. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		46. İmza	
47. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		48. İmza	
49. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		50. İmza	
51. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		52. İmza	
53. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		54. İmza	
55. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		56. İmza	
57. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		58. İmza	
59. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		60. İmza	
61. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		62. İmza	
63. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		64. İmza	
65. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		66. İmza	
67. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		68. İmza	
69. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		70. İmza	
71. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		72. İmza	
73. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		74. İmza	
75. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		76. İmza	
77. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		78. İmza	
79. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		80. İmza	
81. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		82. İmza	
83. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		84. İmza	
85. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		86. İmza	
87. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		88. İmza	
89. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		90. İmza	
91. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		92. İmza	
93. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		94. İmza	
95. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		96. İmza	
97. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		98. İmza	
99. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		100. İmza	
101. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		102. İmza	
103. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		104. İmza	
105. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		106. İmza	
107. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		108. İmza	
109. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		110. İmza	
111. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		112. İmza	
113. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		114. İmza	
115. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		116. İmza	
117. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		118. İmza	
119. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		120. İmza	
121. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		122. İmza	
123. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		124. İmza	
125. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		126. İmza	
127. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		128. İmza	
129. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		130. İmza	
131. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		132. İmza	
133. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		134. İmza	
135. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		136. İmza	
137. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		138. İmza	
139. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		140. İmza	
141. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		142. İmza	
143. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		144. İmza	
145. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		146. İmza	
147. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		148. İmza	
149. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		150. İmza	
151. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		152. İmza	
153. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		154. İmza	
155. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		156. İmza	
157. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		158. İmza	
159. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		160. İmza	
161. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		162. İmza	
163. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		164. İmza	
165. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		166. İmza	
167. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		168. İmza	
169. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		170. İmza	
171. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		172. İmza	
173. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		174. İmza	
175. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		176. İmza	
177. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		178. İmza	
179. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		180. İmza	
181. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		182. İmza	
183. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		184. İmza	
185. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		186. İmza	
187. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		188. İmza	
189. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		190. İmza	
191. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		192. İmza	
193. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		194. İmza	
195. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		196. İmza	
197. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		198. İmza	
199. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		200. İmza	
201. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		202. İmza	
203. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		204. İmza	
205. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		206. İmza	
207. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		208. İmza	
209. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		210. İmza	
211. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		212. İmza	
213. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		214. İmza	
215. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		216. İmza	
217. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		218. İmza	
219. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		220. İmza	
221. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		222. İmza	
223. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		224. İmza	
225. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		226. İmza	
227. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		228. İmza	
229. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		230. İmza	
231. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		232. İmza	
233. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		234. İmza	
235. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		236. İmza	
237. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		238. İmza	
239. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		240. İmza	
241. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		242. İmza	
243. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		244. İmza	
245. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		246. İmza	
247. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		248. İmza	
249. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		250. İmza	
251. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		252. İmza	
253. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		254. İmza	
255. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		256. İmza	
257. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		258. İmza	
259. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		260. İmza	
261. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		262. İmza	
263. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		264. İmza	
265. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		266. İmza	
267. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		268. İmza	
269. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		270. İmza	
271. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		272. İmza	
273. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		274. İmza	
275. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		276. İmza	
277. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		278. İmza	
279. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		280. İmza	
281. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		282. İmza	
283. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		284. İmza	
285. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		286. İmza	
287. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		288. İmza	
289. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		290. İmza	
291. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		292. İmza	
293. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		294. İmza	
295. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		296. İmza	
297. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		298. İmza	
299. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		300. İmza	
301. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		302. İmza	
303. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		304. İmza	
305. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		306. İmza	
307. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		308. İmza	
309. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		310. İmza	
311. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		312. İmza	
313. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		314. İmza	
315. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		316. İmza	
317. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		318. İmza	
319. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		320. İmza	
321. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		322. İmza	
323. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		324. İmza	
325. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		326. İmza	
327. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		328. İmza	
329. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		330. İmza	
331. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		332. İmza	
333. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		334. İmza	
335. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		336. İmza	
337. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		338. İmza	
339. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		340. İmza	
341. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		342. İmza	
343. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		344. İmza	
345. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		346. İmza	
347. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		348. İmza	
349. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		350. İmza	
351. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		352. İmza	
353. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		354. İmza	
355. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		356. İmza	
357. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		358. İmza	
359. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		360. İmza	
361. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		362. İmza	
363. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		364. İmza	
365. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		366. İmza	
367. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		368. İmza	
369. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		370. İmza	
371. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		372. İmza	
373. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		374. İmza	
375. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		376. İmza	
377. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		378. İmza	
379. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		380. İmza	
381. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		382. İmza	
383. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		384. İmza	
385. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		386. İmza	
387. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		388. İmza	
389. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		390. İmza	
391. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		392. İmza	
393. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		394. İmza	
395. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		396. İmza	
397. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		398. İmza	
399. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		400. İmza	
401. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		402. İmza	
403. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		404. İmza	
405. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		406. İmza	
407. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		408. İmza	
409. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		410. İmza	
411. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		412. İmza	
413. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		414. İmza	
415. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		416. İmza	
417. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		418. İmza	
419. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		420. İmza	
421. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		422. İmza	
423. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		424. İmza	
425. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		426. İmza	
427. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		428. İmza	
429. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		430. İmza	
431. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		432. İmza	
433. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		434. İmza	
435. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		436. İmza	
437. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		438. İmza	
439. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		440. İmza	
441. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		442. İmza	
443. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		444. İmza	
445. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		446. İmza	
447. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		448. İmza	
449. Adres NECİPBAY CAD. SAMSUN		450	

84 SAYFA

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat alan kurum Büyükşehir Belediyesi 2. Ruhsat alan kurum adresi SAMSUN MERKEZ YERİ: MERKEZ KAY: YEĞİLKENT Mahalle: YEĞİLKENT BELEDİYESİ KIRAN MAH. Mülkiyet türü: MÜLKİYETİ VATAN CADDESİ Caddesi Coğrafi konum: 120 Şehir: 13 İlçe: 184 Mülkiyet türü:					3. Ruhsat alan kurumun ☒ 1. Yıllık ruhsat ☐ 2. Yıllık ruhsat ☐ 3. Yıllık ruhsat ☐ 4. Yıllık ruhsat ☐ 5. Yıllık ruhsat ☐ 6. Yıllık ruhsat ☐ 7. Yıllık ruhsat ☐ 8. Yıllık ruhsat ☐ 9. Yıllık ruhsat ☐ 10. Yıllık ruhsat ☐ 11. Yıllık ruhsat ☐ 12. Yıllık ruhsat ☐ 13. Yıllık ruhsat ☐ 14. Yıllık ruhsat ☐ 15. Yıllık ruhsat ☐ 16. Yıllık ruhsat ☐ 17. Yıllık ruhsat ☐ 18. Yıllık ruhsat ☐ 19. Yıllık ruhsat ☐ 20. Yıllık ruhsat ☐ 21. Yıllık ruhsat ☐ 22. Yıllık ruhsat ☐ 23. Yıllık ruhsat ☐ 24. Yıllık ruhsat ☐ 25. Yıllık ruhsat ☐ 26. Yıllık ruhsat ☐ 27. Yıllık ruhsat ☐ 28. Yıllık ruhsat ☐ 29. Yıllık ruhsat ☐ 30. Yıllık ruhsat ☐ 31. Yıllık ruhsat ☐ 32. Yıllık ruhsat ☐ 33. Yıllık ruhsat ☐ 34. Yıllık ruhsat ☐ 35. Yıllık ruhsat ☐ 36. Yıllık ruhsat ☐ 37. Yıllık ruhsat ☐ 38. Yıllık ruhsat ☐ 39. Yıllık ruhsat ☐ 40. Yıllık ruhsat ☐ 41. Yıllık ruhsat ☐ 42. Yıllık ruhsat ☐ 43. Yıllık ruhsat ☐ 44. Yıllık ruhsat ☐ 45. Yıllık ruhsat ☐ 46. Yıllık ruhsat ☐ 47. Yıllık ruhsat ☐ 48. Yıllık ruhsat ☐ 49. Yıllık ruhsat ☐ 50. Yıllık ruhsat ☐ 51. Yıllık ruhsat ☐ 52. Yıllık ruhsat ☐ 53. Yıllık ruhsat ☐ 54. Yıllık ruhsat ☐ 55. Yıllık ruhsat ☐ 56. Yıllık ruhsat ☐ 57. Yıllık ruhsat ☐ 58. Yıllık ruhsat ☐ 59. Yıllık ruhsat ☐ 60. Yıllık ruhsat ☐ 61. Yıllık ruhsat ☐ 62. Yıllık ruhsat ☐ 63. Yıllık ruhsat ☐ 64. Yıllık ruhsat ☐ 65. Yıllık ruhsat ☐ 66. Yıllık ruhsat ☐ 67. Yıllık ruhsat ☐ 68. Yıllık ruhsat ☐ 69. Yıllık ruhsat ☐ 70. Yıllık ruhsat ☐ 71. Yıllık ruhsat ☐ 72. Yıllık ruhsat ☐ 73. Yıllık ruhsat ☐ 74. Yıllık ruhsat ☐ 75. Yıllık ruhsat ☐ 76. Yıllık ruhsat ☐ 77. Yıllık ruhsat ☐ 78. Yıllık ruhsat ☐ 79. Yıllık ruhsat ☐ 80. Yıllık ruhsat ☐ 81. Yıllık ruhsat ☐ 82. Yıllık ruhsat ☐ 83. Yıllık ruhsat ☐ 84. Yıllık ruhsat ☐ 85. Yıllık ruhsat ☐ 86. Yıllık ruhsat ☐ 87. Yıllık ruhsat ☐ 88. Yıllık ruhsat ☐ 89. Yıllık ruhsat ☐ 90. Yıllık ruhsat ☐ 91. Yıllık ruhsat ☐ 92. Yıllık ruhsat ☐ 93. Yıllık ruhsat ☐ 94. Yıllık ruhsat ☐ 95. Yıllık ruhsat ☐ 96. Yıllık ruhsat ☐ 97. Yıllık ruhsat ☐ 98. Yıllık ruhsat ☐ 99. Yıllık ruhsat ☐ 100. Yıllık ruhsat				
4. Ruhsat alan kurumun 05.05.2008 10.06.2002 11.12.2003 17.09.2007 21.11.2006 25.08.2007 02.08.2007 08.08.2007 13.08.2007 18.08.2007 23.08.2007 28.08.2007 31.08.2007 03.09.2007 06.09.2007 09.09.2007 12.09.2007 15.09.2007 18.09.2007 21.09.2007 24.09.2007 27.09.2007 30.09.2007 03.10.2007 06.10.2007 09.10.2007 12.10.2007 15.10.2007 18.10.2007 21.10.2007 24.10.2007 27.10.2007 30.10.2007 02.11.2007 05.11.2007 08.11.2007 11.11.2007 14.11.2007 17.11.2007 20.11.2007 23.11.2007 26.11.2007 29.11.2007 02.12.2007 05.12.2007 08.12.2007 11.12.2007 14.12.2007 17.12.2007 20.12.2007 23.12.2007 26.12.2007 29.12.2007 01.01.2008 04.01.2008 07.01.2008 10.01.2008 13.01.2008 16.01.2008 19.01.2008 22.01.2008 25.01.2008 28.01.2008 31.01.2008 03.02.2008 06.02.2008 09.02.2008 12.02.2008 15.02.2008 18.02.2008 21.02.2008 24.02.2008 27.02.2008 01.03.2008 04.03.2008 07.03.2008 10.03.2008 13.03.2008 16.03.2008 19.03.2008 22.03.2008 25.03.2008 28.03.2008 31.03.2008 03.04.2008 06.04.2008 09.04.2008 12.04.2008 15.04.2008 18.04.2008 21.04.2008 24.04.2008 27.04.2008 30.04.2008 03.05.2008 06.05.2008 09.05.2008 12.05.2008 15.05.2008 18.05.2008 21.05.2008 24.05.2008 27.05.2008 30.05.2008 02.06.2008 05.06.2008 08.06.2008 11.06.2008 14.06.2008 17.06.2008 20.06.2008 23.06.2008 26.06.2008 29.06.2008 02.07.2008 05.07.2008 08.07.2008 11.07.2008 14.07.2008 17.07.2008 20.07.2008 									

YAPI RUHSATI

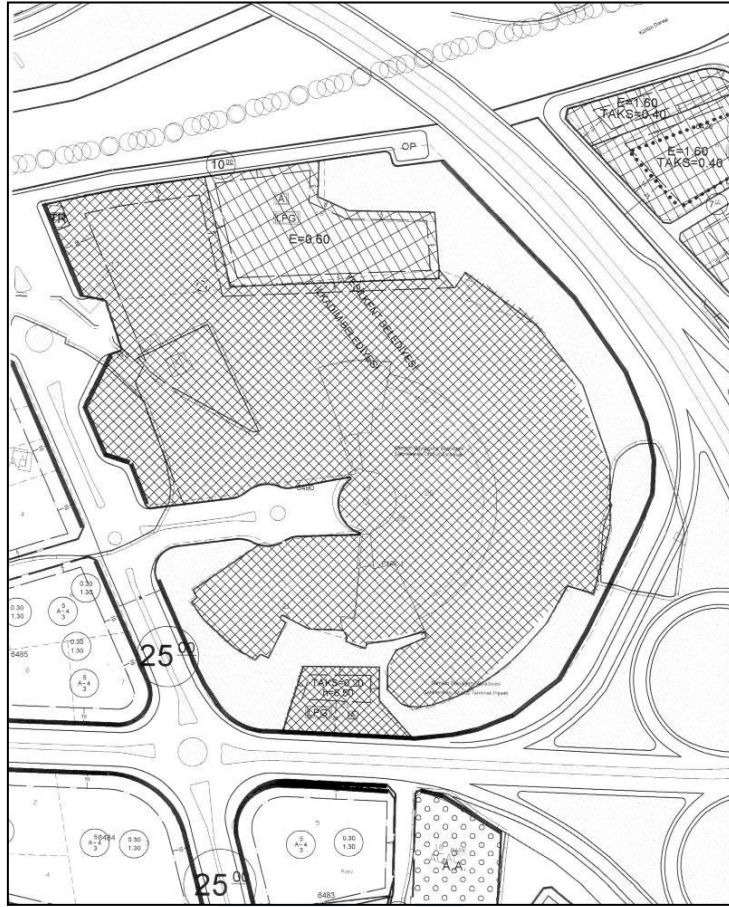
1. SAMSUN
2. MİRKİZ
3. YERLİKENT BELEDİYESİ
4. KIRAN MAH.
5. VATAN CADDESİ CAD. NO 123
6. 20
7. 1. Blok no
8. 2. Blok no
9. 3. Blok no
10. 4. Blok no
11. 5. Blok no
12. 6. Blok no
13. 7. Blok no
14. 8. Blok no
15. 9. Blok no
16. 10. Blok no
17. 11. Blok no
18. 12. Blok no
19. 13. Blok no
20. 14. Blok no
21. 15. Blok no
22. 16. Blok no
23. 17. Blok no
24. 18. Blok no
25. 19. Blok no
26. 20. Blok no
27. 21. Blok no
28. 22. Blok no
29. 23. Blok no
30. 24. Blok no
31. 25. Blok no
32. 26. Blok no
33. 27. Blok no
34. 28. Blok no
35. 29. Blok no
36. 30. Blok no
37. 31. Blok no
38. 32. Blok no
39. 33. Blok no
40. 34. Blok no
41. 35. Blok no
42. 36. Blok no
43. 37. Blok no
44. 38. Blok no
45. 39. Blok no
46. 40. Blok no
47. 41. Blok no
48. 42. Blok no
49. 43. Blok no
50. 44. Blok no
51. 45. Blok no
52. 46. Blok no
53. 47. Blok no
54. 48. Blok no
55. 49. Blok no
56. 50. Blok no
57. 51. Blok no
58. 52. Blok no
59. 53. Blok no
60. 54. Blok no
61. 55. Blok no
62. 56. Blok no
63. 57. Blok no
64. 58. Blok no
65. 59. Blok no
66. 60. Blok no
67. 61. Blok no
68. 62. Blok no
69. 63. Blok no
70. 64. Blok no
71. 65. Blok no
72. 66. Blok no
73. 67. Blok no
74. 68. Blok no
75. 69. Blok no
76. 70. Blok no
77. 71. Blok no
78. 72. Blok no
79. 73. Blok no
80. 74. Blok no
81. 75. Blok no
82. 76. Blok no
83. 77. Blok no
84. 78. Blok no
85. 79. Blok no
86. 80. Blok no
87. 81. Blok no
88. 82. Blok no
89. 83. Blok no
90. 84. Blok no
91. 85. Blok no
92. 86. Blok no
93. 87. Blok no
94. 88. Blok no
95. 89. Blok no
96. 90. Blok no
97. 91. Blok no
98. 92. Blok no
99. 93. Blok no
100. 94. Blok no
101. 95. Blok no
102. 96. Blok no
103. 97. Blok no
104. 98. Blok no
105. 99. Blok no
106. 100. Blok no
107. 101. Blok no
108. 102. Blok no
109. 103. Blok no
110. 104. Blok no
111. 105. Blok no
112. 106. Blok no
113. 107. Blok no
114. 108. Blok no
115. 109. Blok no
116. 110. Blok no
117. 111. Blok no
118. 112. Blok no
119. 113. Blok no
120. 114. Blok no
121. 115. Blok no
122. 116. Blok no
123. 117. Blok no
124. 118. Blok no
125. 119. Blok no
126. 120. Blok no
127. 121. Blok no
128. 122. Blok no
129. 123. Blok no
130. 124. Blok no
131. 125. Blok no
132. 126. Blok no
133. 127. Blok no
134. 128. Blok no
135. 129. Blok no
136. 130. Blok no
137. 131. Blok no
138. 132. Blok no
139. 133. Blok no
140. 134. Blok no
141. 135. Blok no
142. 136. Blok no
143. 137. Blok no
144. 138. Blok no
145. 139. Blok no
146. 140. Blok no
147. 141. Blok no
148. 142. Blok no
149. 143. Blok no
150. 144. Blok no
151. 145. Blok no
152. 146. Blok no
153. 147. Blok no
154. 148. Blok no
155. 149. Blok no
156. 150. Blok no
157. 151. Blok no
158. 152. Blok no
159. 153. Blok no
160. 154. Blok no
161. 155. Blok no
162. 156. Blok no
163. 157. Blok no
164. 158. Blok no
165. 159. Blok no
166. 160. Blok no
167. 161. Blok no
168. 162. Blok no
169. 163. Blok no
170. 164. Blok no
171. 165. Blok no
172. 166. Blok no
173. 167. Blok no
174. 168. Blok no
175. 169. Blok no
176. 170. Blok no
177. 171. Blok no
178. 172. Blok no
179. 173. Blok no
180. 174. Blok no
181. 175. Blok no
182. 176. Blok no
183. 177. Blok no
184. 178. Blok no
185. 179. Blok no
186. 180. Blok no
187. 181. Blok no
188. 182. Blok no
189. 183. Blok no
190. 184. Blok no
191. 185. Blok no
192. 186. Blok no
193. 187. Blok no
194. 188. Blok no
195. 189. Blok no
196. 190. Blok no
197. 191. Blok no
198. 192. Blok no
199. 193. Blok no
200. 194. Blok no
201. 195. Blok no
202. 196. Blok no
203. 197. Blok no
204. 198. Blok no
205. 199. Blok no
206. 200. Blok no
207. 201. Blok no
208. 202. Blok no
209. 203. Blok no
210. 204. Blok no
211. 205. Blok no
212. 206. Blok no
213. 207. Blok no
214. 208. Blok no
215. 209. Blok no
216. 210. Blok no
217. 211. Blok no
218. 212. Blok no
219. 213. Blok no
220. 214. Blok no
221. 215. Blok no
222. 216. Blok no
223. 217. Blok no
224. 218. Blok no
225. 219. Blok no
226. 220. Blok no
227. 221. Blok no
228. 222. Blok no
229. 223. Blok no
230. 224. Blok no
231. 225. Blok no
232. 226. Blok no
233. 227. Blok no
234. 228. Blok no
235. 229. Blok no
236. 230. Blok no
237. 231. Blok no
238. 232. Blok no
239. 233. Blok no
240. 234. Blok no
241. 235. Blok no
242. 236. Blok no
243. 237. Blok no
244. 238. Blok no
245. 239. Blok no
246. 240. Blok no
247. 241. Blok no
248. 242. Blok no
249. 243. Blok no
250. 244. Blok no
251. 245. Blok no
252. 246. Blok no
253. 247. Blok no
254. 248. Blok no
255. 249. Blok no
256. 250. Blok no
257. 251. Blok no
258. 252. Blok no
259. 253. Blok no
260. 254. Blok no
261. 255. Blok no
262. 256. Blok no
263. 257. Blok no
264. 258. Blok no
265. 259. Blok no
266. 260. Blok no
267. 261. Blok no
268. 262. Blok no
269. 263. Blok no
270. 264. Blok no
271. 265. Blok no
272. 266. Blok no
273. 267. Blok no
274. 268. Blok no
275. 269. Blok no
276. 270. Blok no
277. 271. Blok no
278. 272. Blok no
279. 273. Blok no
280. 274. Blok no
281. 275. Blok no
282. 276. Blok no
283. 277. Blok no
284. 278. Blok no
285. 279. Blok no
286. 280. Blok no
287. 281. Blok no
288. 282. Blok no
289. 283. Blok no
290. 284. Blok no
291. 285. Blok no
292. 286. Blok no
293. 287. Blok no
294. 288. Blok no
295. 289. Blok no
296. 290. Blok no
297. 291. Blok no
298. 292. Blok no
299. 293. Blok no
300. 294. Blok no
301. 295. Blok no
302. 296. Blok no
303. 297. Blok no
304. 298. Blok no
305. 299. Blok no
306. 300. Blok no
307. 301. Blok no
308. 302. Blok no
309. 303. Blok no
310. 304. Blok no
311. 305. Blok no
312. 306. Blok no
313. 307. Blok no
314. 308. Blok no
315. 309. Blok no
316. 310. Blok no
317. 311. Blok no
318. 312. Blok no
319. 313. Blok no
320. 314. Blok no
321. 315. Blok no
322. 316. Blok no
323. 317. Blok no
324. 318. Blok no
325. 319. Blok no
326. 320. Blok no
327. 321. Blok no
328. 322. Blok no
329. 323. Blok no
330. 324. Blok no
331. 325. Blok no

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										Belge Takip No : 0003 0006													
1. Belgeyi veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			2. Belgenin verilmiş amacı ☒ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni				4. Belgenin onay tarihi 15.11.2006		5. Belge no. 03														
İlçe : SAMSUN			3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden				6. Pafta no 19J1A		7. Ada no 6490		8. Parsel no 22												
Bucak : Köy : Belediye : YEŞİLKENT Mahalle : KIRAN Muhtarlık :			9. İmar planı onay tarihi 06.06.2002		10. Parselizasyon 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														
			13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi varken kurum 1. BÖLGE TAPU SİC. MÜD.		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 11.12.2003-13463														
			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 ☐ Özel ☒ Kamu			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. Müteahhithlik kame no		41. Sigorta sicil no		42. Sözleşme tarihi ve no												
25. Adres : NECİPBEY CAD. SAMSUN		26. İmza		35. Adres NECİPBEY CAD. SAMSUN		36. İmza		43. Adres		44. İmza													
45. Yapının Ünitelerinin kullanma amacı			46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı 1		49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m ²) 9021.85												
OTOGAR			202		13212		51. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 202		52. Toplam bağımsız bölüm sayısı 202		53. Yapı inşaat alanı (m ²) 19.200												
ORTAK ALANLAR					5988		54. Yapının toplam kat sayısı 4		55. İlave kat sayısı		56. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 19.200												
							57. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1		58. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3		59. Yapının grubu B												
							60. Yapının yüksekliği (m) 13.95		61. İlave kat yüksekliği		62. Yapının sınıfı 4												
							63. 1 m ² maliyeti (YTL) 475		64. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 9120000		65. Yapının arsa değeri (YTL) 3.157.647												
			Toplam		202		19.200		475		9120000												
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																							
68. ISITMA SİSTEMİ ☒ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☒ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima			70. TESİSATLAR ☒ Yangın tesisatı ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma 71. SICAK SU ☐ Temin Şekli ☐ Yakıt Cinsi ☐ Termoston ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Termal			72. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu			73. YAPIM SİSTEMLERİ ☒ Yığma (kagir) ☒ İskelet (karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Günel kalıp ☐ Ferinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik			74. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton 75. DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap											
69. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☒ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik																							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere 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, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. hizmetlerinden faydalıdır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanan.																							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN						KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																	
76. Tarih ve numarası		77. Ünitelerin 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																	

[illegible]

[illegible]

EK: 5: GAYRİMENKULLERE AİT İMAR PAFTASI



EK: 6: GAYRİMENKULE AİT T1 YETKİ BELGESİ

T.C. ULAŞTIRMA BAKANLIĞI KARA ULAŞTIRMASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
YETKİ BELGESİ		
VERİLİŞ TARİHİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	NUMARASI
29/08/2006	29/08/2011	BKN U-NET.T1.34.17
YETKİ BELGESİ SAHİBİ (U-NET NO = 43386)		
TİCARİ ÜNVANI	BÜYÜK İSTANBUL OTOBÜS İŞLETMECİLERİ A.Ş.	
KISA ÜNVANI	BİOİAŞ	
ADRES	BÜYÜK İSTANBUL OTOGARI MERKEZ BLOK KAT:4 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL	
TİCARET SİCİL NO	23086/1811532	
VERGİ DAİRESİ / NO	ULAŞTIRMA / 183033442	
BU YETKİ BELGESİ, BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SİMLARI İÇERİSİNDE BULUNAN YOLCU TERMINALİ İŞLETMECİLİĞİ YAPMAK ÜZERE VERİLMİŞTİR. SERİ NO: BKN U-NET.T1.34.17 TERMINAL ADRESİ: YENİ SAĞSUN OTOGARI KIRAN KÖYÜ SAĞSUN MERKEZ SAĞSUN		
BELGE TÜRÜ		ONAYLAYAN <i>[Signature]</i> Emre YILMAZ (Genel Müdür)
T1		

EK: 7: GAYRİMENKULLERE AİT KİRA SÖZLEŞMESİ**KİRA SÖZLEŞMESİ**

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

1- KİRALANAN YER:

Tapunun;

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

İş bu sözleşme ile kiraya verilmiştir.

2- KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:

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

3- KİRANIN BAŞLANGICI:

İş bu Kira Sözleşmesi uyarınca kiranın başlangıç tarihi 19.02.2011 tarihidir.

4- KİRALAMA SÜRESİ:

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

**AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Büyükdere Cd. No:171 A Blok Kat:7
Levent / Şişli / İSTANBUL
Zincirlikuyu V.D. 1050059201

AVRASYA
Terminal İşletmeleri A.Ş.

5- KİRA BEDELİ:

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

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

6- KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ:

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

7- ÖZEL HÜKÜMLER:

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

AVRASYA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. No:171 M. No:1
A Blok Kat: 11. Kat / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Zincirlikuyu V.D. 105005920

AVRASYA
Terminal İşletmecileri A.Ş.

muvafakat eder. Gerektiğinde bu işlemlerin yapılabilmesi üzerine düşen her türlü vecibeyi 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 iddiasının 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.
Nispetiye Cad. No:171 Kat:5
Etiler Blok:7 1.Levant / İSTANBUL
Tic Sicil No: 275000
V.D. 1050050920

KİRACI
AVRASYA TERMINAL
İŞLETMELERİ A.Ş.

AVRASYA
Terminal İşletmeleri A.Ş.

32553/10 M.L. ile Uamga Vergisi
tarafımızdan makbuz karşılığı
ödenmiştir.
Defter Sıra No: 3

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak, Şirket tarafından 28.12.2011 / SvP_11_AVRSGYO_08 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.