



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 D:18

Balmumcu Beşiktaş / İstanbul

TARİH:

26.12.2018

RAPOR NO:

MD-SP214

**Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi,
6490 Ada 19, 21 ve 24 Parseller Arsa ve 6490 Ada 22 Parsel
Şehirler Arası Otobüs Terminali Değerleme Raporu**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi
- 1.8. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı
- 1.9. Değerlemede Kullanılan Para Birimi

BÖLÜM 2 : DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. Standartlara Uyum, Kabuller ve Kısıtlamalar
- 2.5. Değerleme Konusu Varlıklar
- 2.6. Kullanılan Değer Esasları
- 2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

BÖLÜM 3 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.B. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.C. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dökümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün Yapılanma / İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

BÖLÜM 4 : DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

BÖLÜM 5 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

BÖLÜM 6 : SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer

- 6.3. takdirinin yapılması,
Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 7 : EKLER

- 7.1. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2. Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri.
- 7.3. Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarihi : 26.12.2018
- 1.2 Rapor Numarası : MD-SP214
- 1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor
- 1.4 Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Onur CENGİZ
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı : Ayşe Evcin
- 1.6 Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi : 21.12.2018
- 1.7 Dayanak Sözleşmesi Numarası ve Tarihi : 2018/002SPK
26/01/2018
- 1.8 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama ve değerlemenin amacı : AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin portföyünde yer alan gayrimenkullerinin SPK düzenlemesi kapsamında (III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin ‘Değerleme Gerektiren İşlemler’ başlıklı 34.maddesi kapsamında) rayiç değerini içeren değerlendirme raporunun düzenlenmesidir.
- 1.9 Değerlemede Kullanılan Para Birimi : Türk Lirası

BÖLÜM 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 27.07.2007 tarih ve Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL dir.

Şirketimiz, Barbaros Bulvarı Eser Apt. No:78 K:7 D:18 Beşiktaş/İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

www.makrogd.com

2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Bilgileri

AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Cad. Metro City İş Merkezi A Blok No:171 Kat: 17 Levent-Şişli- İSTANBUL

www.avrasyagyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19, 21 ve 24 parsellerde yer alan “Arsa” ve 6490 ada 22 parselde yer alan “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli taşınmazların adil piyasa değeri çalışmasıdır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. Standartlara Uyum Beyanı, Kabuller ve Kısıtlamalar

- Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır.Raporda görev alan değerlendirme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin değerlendirme konusu varlıkla veya değerlendirme görevinin ilgili diğer tarafıyla bu raporu hazırlama görevi dışında herhangi bir ilişkisi veya bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlayacak başka etkenler bulunmamaktadır.
- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi ‘rapor bilgileri’ kısmında belirtilmiştir. Uzman, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik ve fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.
- Raporda sunulan fikirler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerlidir. Raporun kapsamı dışında kullanılamazlar.
- Raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular, cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Uzman, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerlemeyi gerçekleştirenler raporda belirtilenler dışında başka bir yardım almamıştır.

2.5. Değerleme Konusu Varlıklar

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 19, 21 ve 24 parsellerde yer alan “Arsa” ve 6490 ada 22 parselde yer alan “Şehirler Arası Otobüs Terminali” nitelikli taşınmazlardır.

2.6. Kullanılan Değer Esasları

Bu rapor müşterinin talebi üzerine yukarıda belirtilen varlıkların adil piyasa değerinin (pazar değeri) tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar kirası, taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

2.7. Değerleme Tarihi Açıklaması

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (21.12.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değerın oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 26.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.A. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, Vatan Caddesi, 6490 ada 19, 21, 22 ve 24 parselde yer alan “Şehirler Otobüs Terminali” nitelikli taşınmazlardır. Değerlemeye konu gayrimenkuller İlkadım İlçesi Kıran Mahallesi sınırları içinde Samsun şehir merkezine yaklaşık 5 km uzaklıkta yer almaktadır. Bölge, genel olarak ticari ağırlıklı gelişim göstermiş olup; taşınmazın kuzeyinde Samsun Ankara Karayolu’nun üst kısımlarında kısmen konut şeklindedir. Bölge genel olarak orta gelir grubuna hitap etmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle ticari amaçlı kullanılan, depolar, işyerleri ve boş arsalar yer almaktadır. Taşınmaz, Özel Ezgililer Okulu, Balık Hali, Sebze ve Meyve Hali, Gıda Borsası Sitesi, Aziz Atık Fen Lisesi, Kıran Mezarlığı, Makro AVM ve Samsun Ankara Karayolu’na yakın konumdadır.

3.1.B. Ulaşım Bağlantıları:

Taşınmaza ulaşım için; Atatürk Bulvarı (Samsun Ordu Karayolu) üzerinden doğu istikameti ilerlenip otogar kavşağından sağa dönüldüğünde Ankara Bulvarı'na (Samsun Ankara Yolu) ulaşılır. Ankara Bulvarı (Samsun Ankara Karayolu) üzerinden güneybatı istikametine yaklaşık 4 km ilerlenip otogar kavşağından sağa dönüldüğünde Vatan Caddesi'ne ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz Vatan Caddesi üzerinde sol tarafta 6490 ada içerisinde yer almaktadır. Ankara Bulvarı, Şehir Korhan Ekiz Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bölgenin ana arterlerine olan uzaklıkları ise yaklaşık olarak aşağıda belirtilmiştir:

- Samsun Şehir Merkezine 4 km,
- İlkadım Yeşilkent Hizmet Binasına 200 m,
- Samsun Çarşamba Havaalanı 25 km.
- Balık Hali, Meyve Sebze Hali, Gıda Borsası Sitesi 2 km

3.1.C. Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mahallesi, 6490 ada 22 parselde yer alan 'Şehirler arası otobüs terminali' nitelikli ve 6490 ada 19-21-24 nolu "arsa" nitelikli parsellerdir. Detaylı açıklama 4.4. başlığı altında yapılmıştır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Samsun
İlçesi	: İlkadım
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kıran M
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 6490
Parsel No	: 22
Yüzölçümü	: 9.021,85 m ²
Maliki	: Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü	: Arsa
Ana Gayrimenkul	: Şehirler Arası Otobüs Terminali
Vasfı	

İli	: Samsun
İlçesi	: İlkadım
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kıran M
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 6490
Parsel No	: 19
Yüzölçümü	: 33.194,63 m ²

Maliki : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (763/800)
Muzaffer Cömert (15/2400)
Samsun Büyükşehir Belediyesi (1/25)
Tapu Türü : Arsa
Ana Gayrimenkul : Arsa
Vasfı

İli : Samsun
İlçesi : İlkadım
Bucağı : -
Mahallesi : Kıran M
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 6490
Parsel No : 21
Yüzölçümü : 4.385,60 m²
Maliki : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü : Arsa
Ana Gayrimenkul : Arsa
Vasfı

İli : Samsun
İlçesi : İlkadım
Bucağı : -
Mahallesi : Kıran M
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 6490
Parsel No : 24
Yüzölçümü : 5.233,78 m²
Maliki : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Türü : Arsa
Ana Gayrimenkul : Arsa
Vasfı

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar

İlgili tüm dokümanlar ektedir.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel tapu kayıtlarında “Şehirler Arası Otobüs Terminali” olarak geçmekte olup; mahalde ise bodrum + zemin + 1 + 2 katlı otogar binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu 6490 ada 19-21-24 parseller tapu kayıtlarında ARSA olarak geçmekte olup; mahalde ise 22 parselde yer alan otogar binası ile birlikte otogarın otoparkı, otogar giriş çıkış yolu ve yeşil alanları olarak kullanılmaktadır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Mülkiyet ve imar durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

20.11.2018 tarihinde 11:20'de İlkadım Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydına göre 21, 22 ve 24 nolu parseller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19 nolu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde; kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Samsun 2. Asliye Hukuk Mahkemesini 'nin 10.04.2012 tarih 2011/436 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (Tarih: 06.04.2012 Yevmiye :6273)

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

3.7. Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre söz konusu parseller, 11.11.2005 tarihli 1/1000 ölçekli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, "Şehirler Arası Otobüs Terminali" alanında kalmaktadır. Parseller üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parseller üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazların yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesinde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğünde kadastro tespit belgesinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 22 parsel nolu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere ulaşılmıştır.

- 01.11.2005 tarih, 12 nolu otogar 19.200 m² için verilmiş yapı ruhsatı,

- 15.11.2006 tarih, 03 nolu otogar 19.200 m² için verilmiş yapı kullanma izin belgesi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otogar binasına ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup projesine göre otogar binası bodrum, zemin, 1 kat, 2 kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.

3.8.Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Söz konusu çalışma bir proje değerlendirme çalışması değildir. Portföye alınma ilgili görüşlere detaylı bir şekilde ‘5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş’ konu başlığı altında yer verilmiştir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Samsun İli, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde bulunan yapıların inşa edildiği 2006 yılında, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında olmadığından taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerlemeye konu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu mülkün değerlendirme halihazır durumuna ve projesine itibar edilerek yapılmıştır. Söz konusu mülk yaklaşık 12 yıllık bir yapı olup hem kalite hem estetik açıdan yeni ve rantabl bir yapıdır. Mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Değerleme konusu 6490 ada 19, 21, 24 nolu parsellerin mevcut imar durumu ile eski imar durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Bu nedenle farklı bir proje uygulanması gerekmemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Samsun İli:

Türkiye’nin en kalabalık on altıncı şehridir. Karadeniz Bölgesi’nin Orta Karadeniz Bölümü’nde yer alan Samsun bölgesinin en kalabalık şehridir. On yedi ilçenin bulunduğu Samsun’un genel yönetimi Samsun Büyükşehir Belediyesi ve valilik tarafından sağlanmaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Ordu ili, güneyinde Tokat ve Amasya illeri, batısında ise Çorum ve Sinop illeri ile çevrilidir.

Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup, “Karadeniz’in Başkenti” ve “Atatürk’ün şehri” olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi’ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi’ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir.

Samsun ili’nin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²’lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi’nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon’un merkez ilçesi Ortahisar’dan 299.033 kişi daha kalabalıktır.

il genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun’un büyükşehir ilçelerindeki ovalık yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır. Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir.

İlkadım İlçesi:

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

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

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

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

Hava Yolu: Karadeniz Bölgesi'nin önemli havalimanı olan Çarşamba Havalimanı Çarşamba ovasında bulunmaktadır. Her gün düzenli uçak seferleri mevcuttur. Havalimanından Bafaş toplu taşıma araçları ile yarım saatte İlkadım İlçe merkezine ulaşılır.

Kara Yolu: Karadeniz Sahil Yolu'da İlkadım İlçe merkezinden geçmektedir. Bu yol sahilde değilde biraz içlerde yapılmıştır, böylece ulaşım kolaylığı sağlanmıştır.

Demir Yolu: Tekkeköy İlçesi ile Atakum İlçesini birbirine bağlayan hafif raylı sistem İlkadım İlçe merkezinden geçmektedir. Ayrıca İlkadım İlçe merkezi, Samsun Çarşamba İlçesi ile Sivas İli arası güzergahta faaliyet gösteren raylı sisteme sahiptir. Ayrıca Samsun-Çorum-Ankara arası güzergahta faaliyet göstermesi planlanan yüksek hızlı tren projesinin Samsun ilindeki merkezinin İlkadım İlçesi'nde olacağı hakkında yapılan açıklamalar bulunmaktadır.

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

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur. 2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır. Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır. Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren müteakabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2014 yılı ve sonrası için banka kredi oranlarına paralel bir seviyede arz/talep dengesinin olduğu sektörde yavaş ancak yukarı yönlü bir ivme beklenmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde olmasını sağlamış ancak 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi, 2018 yılındaki döviz kurlarındaki artış ve kredi faiz oranlarının ivmeli bir şekilde yükselmeye devam etmesi gayrimenkullerdeki kira ve satış değerlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konum Özelliği	:	Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	:	%40
Çevresel Gelişim Hızı	:	Orta
Yapılaşma Türü	:	Ticaret
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin
Yapı Sınıfı	:	4/B
Deprem Bölgesi	:	2. derece
Deprem Hasar Durumu	:	Yok
Onarım/Güçlendirme	:	Yok
Kat irtifakı	:	Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	:	-
İskan Belgesi	:	Var
Yaşı	:	12
Malzeme Durumu	:	İyi
İşçilik Durumu	:	Orta
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke

Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Klima ve elektrikli ısıtıcı
Otopark	:	Var
Asansör	:	Var
Jeneratör	:	Var
Güvenlik	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Yok
Kullanım Durumu	:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali
Kullanım Şekli	:	Samsun Şehirler Arası Otobüs Terminali
Cephesi	:	Vatan Caddesi'ne cephelidir.

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu 6490 ada 19 parsel 33.194,63 m² düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Doğusu Vatan Caddesi'ne, güney ve batısı kadaastro yollarına diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel, 22 parsel üzerinde yer alan otogarın otopark alanı, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mali değeri olmayan yaklaşık 10 m² alana sahip tek katlı, prefabrik özellikli taksi durağı olarak kullanılan ofis yer almakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak bulunmamaktadır. Yapıya ait resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlendirilmiştir. Konu parselin otopark ve yol olarak kullanılan kısımları asfalt, kaldırım olarak kullanılan kısımları kilit parke taşı kaplı olup, bu alan toplam 26.000 m² dir.

Değerleme konusu 6490 ada 21 parsel 4.385,60 m² düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Kuzeyi imar yoluna, güney ve batısı kadaastro yollarına, diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel, 22 parsel üzerinde yer alan otogarın otopark alanı, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde mali değeri bulunmayan yaklaşık 20 m² alana sahip tek katlı ofis bulunmakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak yoktur. Yapıya ait herhangi bir resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu parselin otopark ve yol olarak kullanılan kısımları asfalt, kaldırım olarak kullanılan kısımları kilit parke taşı kaplı olup, bu alan toplam 4.000 m² dir.

Değerleme konusu 6490 ada 24 parsel 5.233,78 m² düz bir topografik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Doğusu Vatan Caddesi'ne, kuzeyi kadaastro yollarına diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu parsel, 22 parsel üzerinde yer alan otogarın otopark alanı, yol ve yeşil alanı olarak kullanılmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu parselin otopark ve yol olarak kullanılan kısımları asfalt kaplıdır.

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel 9.021,85 m² düz bir topoğrafik yapıya sahip yamuk şeklinde parseldir. Doğusu Vatan Caddesi'ne diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Konu taşınmaz 19, 21, 24 parseller ile birlikte otogar olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel tapu kayıtlarında "Şehirler arası otobüs terminali" olarak geçmekte olup; mahalde ise bodrum + zemin + 1 + 2 katlı otogar binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz projesi ile uyumludur.

Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar:

Değerleme konusu 6490 ada 19 parsel üzerinde mali değeri olmayan yaklaşık 10 m² alana sahip tek katlı, prefabrik özellikli taksi durağı olarak kullanılan ofis yer almakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak bulunmamaktadır. Yapıya ait resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlendirme dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu 6490 ada 21 parsel üzerinde mali değeri olmayan yaklaşık 20 m² alana sahip tek katlı, prefabrik özellikli, yazıhane bekleme salonu ve şoför odası olarak kullanılan ofis yer almakta olup bu yapıya ait herhangi resmi evrak bulunmamaktadır. Yapıya ait resmi evrak bulunmaması ve mali değeri olmadığı düşünülerek değerlendirme dikkate alınmamıştır.

Mimari projesine göre 6490 ada 22 parsel üzerinde yer alan otogar binası;

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel tapu kayıtlarında “Şehirler arası otobüs terminali” olarak geçmekte olup; mahalde bodrum + zemin + 1 + 2 katlı otogar binası bulunmaktadır.

Bodrum Kat: 8245 m² alana sahip otopark, yazıhane, kargo odası, çöp toplama odası, ısıtma soğutma odası, çay ocağı, dinlenme salonu, su deposu, yakıt deposu, trafo merkezi hacimlerinden oluşmaktadır. Otoparkın zeminleri şap beton, duvarları badana boyalıdır. Zeminler seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. İç kapılar alüminyum doğramadır.

Zemin Kat: 8245 m² alana sahip dükkan, bilet satış gişesi, büfe, temizlik odası, elektrik odası, kuaför, çocuk bakım odası, zabıta, PTT, emanet odası, mescit, sağlık ocağı, bankamatikler, fuaye, koridor ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları bir kısmı saten boyalı, bir kısmı alüminyum kompozit kaplı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. İç kapıları alüminyum doğrama, ıslak hacimler seramik kaplıdır.

1.Normal Katı: 1.970 m² alana sahip yazıhane, lokanta ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. Islak hacimler seramik kaplı olup iç kapıları alüminyum doğramadır.

2.Normal Katı: 740 m² alana sahip toplantı salonu, personel odası, büro ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalı, tavanlar asma tavan spot aydınlatmadır. Islak hacimler seramik kaplı olup iç kapıları alüminyum doğramadır.

Otogar binasının çatısı, sandviç panel üzeri uzay sistem olup, dış cephesi alüminyum kompozit ve cam kaplıdır. Terminalde jeneratör, su deposu, doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi, asansör, yangın dedektörü ve söndürme tesisatı, kapalı devre kamera kontrol sistemi bulunmaktadır.

Konu parsel üzerinde yer alan otogar binası dışında kalan kısımlar kilit parke döşeme kaldırım ve asfalt ile kaplıdır.

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yapı özellik itibarı ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahildir

Maliyet Yöntemi ile yapılan değerlendirme çalışmasında yapı birim maliyetleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yılı Mimarlık ve Mühendislik hizmet

Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ Uyarınca 4/B yapı sınıfına göre 1.177 TL/m² alınmış, bu rakama %15 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti ~1.000 TL/m² olarak baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4 başlığında açıklanmıştır.

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler :

- Konu taşınmazın Ankara Bulvarı'na (Samsun Ankara Karayolu) yakın konumda yer alması

Olumsuz Etkenler :

- İlçe merkezine uzak konumda yer alması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

4.9.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri

eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan **Maliyet Yöntemi** uygulanmıştır. Otogar nitelikli Gayrimenkul için benzer nitelikte mülkler bulmanın imkansızlığı nedeniyle Emsal Yöntemi, yeterli ve sağlıklı gelir verisine ulaşamadığı için Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma, üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada bu yöntem kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, Avrasya GYO A.Ş. tarafından bir işletmeci firmaya kiralanmıştır. Bu işletmeci firma da diğer gelirlerin yanı sıra otogar alanlarından kira geliri elde etmektedir. Üst (ilk) kiralama değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunmamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde

edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı değil “maliyet oluşumu yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde nihai olarak “Maliyet Oluşumları Analizi” yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önüne alınarak gerçekleştirilen incelemelerde değerleme konusu parselin, bölgede ticari ve konut dışı kentsel çalışma alanı nitelikli parseller ile eşdeğer şerefiyeye, konut nitelikli parsellere göre yüksek şerefiyeye sahip olduğuna kanaat getirilmiştir.

Bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ile gerçekleştirilen görüşmeler ve emsal analizleri sonucunda ticari ve/veya konut dışı kentsel çalışma alanı nitelikli arsalar için birim fiyatların 650 TL/m² ile 1.000 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu bilgiler dahilinde değerleme konusu “Şehirler Arası Otobüs Terminali” imar durumuna sahip parsellerin ara büyüklükleri de dikkate alınmak üzere arsa değerleri için birim fiyat olarak yaklaşık 600 TL/m² ile 650 TL/m² aralığı olarak değer takdiri uygun görülmüştür. Bu doğrultuda taşınmazların konumlandığı parsellerin arsa değeri;

Arsa Değeri:

6490 ada 19 parsel:

Arsa değeri: 33.194,63 m² x 600 TL/m²= 19.916.778 TL

(Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen değer 18.995.627 TL)

6490 ada 21 parsel:

Arsa değeri: 4.385,60 m² x 650 TL/m²= 2.850.640 TL

6490 ada 22 parsel:

Arsa değeri: 9.021,85 m² x 625 TL/m²= 5.638.656 TL

6490 ada 24 parsel:

Arsa değeri: 5.233,78 m² x 650 TL/m²= 3.401.957 TL

TOPLAM: 31.808.031 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen toplam arsa değeri 30.886.880TL)

Değerleme konusu 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu otogar binası mahal incelemelerinde projesine uygun olarak brüt 19.200 m² kullanım alanına haiz olacak şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazın mahal incelemelerinde yapı özellik itibari ile 4/B yapı sınıfı ve grubuna dahil olduğu belirlenmiştir. Yapı maliyeti olarak 2018 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın yayınlamış olduğu birim maliyetlerle ilgili olan “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” içeriğindeki 1.177 TL/m² belirlenen değere, yapının yıpranması dikkate alınmak üzere (12 yıllık) yaklaşık % 15 amortisman uygulanmış ve birim yapı maliyeti 1.000 TL/m² olarak baz alınmıştır. Söz konusu bilgiler dahilinde 6490 ada 22 parsel üzerinde konumlu yapı maliyeti;

Otogar binası: 19.200 m² x 1.000 TL/m² = 19.200.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Yukarıda takdir edilen arsa değeri, yapı maliyeti ve saha betonu maliyeti ile taşınmazın projesine uygun inşa edildiği dikkate alınarak, taşınmazın “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi ile tahmin ve takdir edilen yasal ve mevcut durum değeri aşağıda belirtilmiştir.

6490 ada 19 parsel:

Arsa değeri: $33.194,63 \text{ m}^2 \times 600 \text{ TL/m}^2 = 19.916.778 \text{ TL}$
(Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen değer 18.995.627 TL)

6490 ada 19 parsel Saha betonu maliyeti (kilit parke ve asfalt):

$26.000 \text{ m}^2 \times 50 \text{ TL/m}^2 = 1.300.000 \text{ TL}$
(Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen değer 1.239.875 TL)

6490 ada 21 parsel:

Arsa değeri: $4.385,60 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 2.850.640 \text{ TL}$

6490 ada 21 parsel Saha betonu maliyeti (kilit parke ve asfalt):

$4.000 \text{ m}^2 \times 50 \text{ TL/m}^2 = 200.000 \text{ TL}$

6490 ada 22 parsel:

Arsa değeri: $9.021,85 \text{ m}^2 \times 625 \text{ TL/m}^2 = 5.638.656 \text{ TL}$

6490 ada 24 parsel:

Arsa değeri: $5.233,78 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 3.401.957 \text{ TL}$

Otogar binası maliyeti: $19.200 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ TL/m}^2 = 19.200.000 \text{ TL}$

Toplam Değeri: 52.508.031 TL olup,
52.500.000 TL olarak vuvvarlanmıştır.

Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen toplam değer 51.526.755 TL, olup
51.525.000 TL olarak vuvvarlatılmıştır.

4.14.Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

Emsal 1:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, $1.503,47 \text{ m}^2$ alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, Samsun-Ankara Otoyolu yan yola 34 metre cephesi bulunan, üzerinde 160 m^2 taban oturumlu, 2 kattan oluşan, 30 yıllık ve toplamda 320 m^2 kullanım alanlı yapı bulunan, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 2.104.000.-TL bedelle satışıdır. Taşınmaz üzerindeki yapının 750.-TL birim yapı maliyetle ~240.000.-TL yapı değerinde olduğu hesaplanmış olup, arsanın yapısız olarak 1.864.000.-TL satış değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Yapı değeri hariç olmak üzere arsa nitelikli taşınmazın pazarlık payı da düşülmek suretiyle 1.500.000.-TL değerinde satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça avantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.500.000.-TL; arsa m^2 birim değeri: ~1.000 TL/ m^2) (Derecik Mahallesi, 6520/18) MÜLK SAHİBİ: 0532 281 62 80

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.651,62 m² alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, cephesi Ankara Bulvarı'na bakan, bağlantı yolu üzerinde konumlu, eğimli arazi yapısına sahip, bağlantı yoluna ~36 metre cephesi bulunan, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip, köşe parsel özellikli taşınmaz 1.350.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır. Taşınmazın pazarlıklı olarak 1.150.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.150.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~700 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6451/3) REMAX MİNA EMLAK YETİLİSİ: 0543 762 96 77

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 2.354,76 m² alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, cadde cephesi, ancak bulvara cephesi bulunmayan, eğimli arazi yapısına sahip, TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip, köşe parsel özellikli taşınmaz 1.850.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. Taşınmazın pazarlıklı olarak 1.530.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.530.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~650 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6450/1) REMAX MİNA EMLAK YETİLİSİ: 0543 762 96 77

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, biri doğu cepheden Vatan Caddesi cephesi, kuzey cepheden sokak cephesi, 753,89 m² alanlı, diğerleri sokak cephesi 666,36 m², 651,25 m², 636,25 m² ve 507,94 m² alana sahip, toplamda 3.215,69 m² alana sahip, konut alanında kalan, TAKS: 0,30, Emsal: 1,30 yapılaşma şartlarında imarı bulunan 5 adet arsa 1.950.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar, konum olarak benzer, ancak imar durumları bakımından dezavantajlılardır. Özel imar durumu düzenlenerek ticari fonksiyon kazandırılabilme durumu bulunduğu belirtilen emsal taşınmazların pazarlıklı olarak 1.750.000.-TL bedelle satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazların ticari fonksiyon kazanması durumunda m² birim satış değerlerinin 750.-TL ile 800.-TL aralığında değer görebileceği tahmin edilmektedir. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 1.750.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~545 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6489/3-4-5-6-7) AKSU GAYRİMENKUL YETKİLİSİ: 0546 724 79 89

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.000 m² alana sahip olduğu bilinen, konut dışı kentsel çalışma alanında kalan, tek yönlü Atatürk Bulvarı'na ~21 metre cephesi olan, üzerinde 115 m² taban oturumlu, 3 kattan oluşan, 40 yıllık ve toplamda 355 m² kullanım alanlı yapı bulunan TAKS:0,40, Emsal: 1,60, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 990.000.-TL bedelle satıştır. Taşınmaz üzerindeki yapının 500.-TL birim yapı maliyetle ~180.000.-TL yapı değerinde olduğu hesaplanmış olup, arsanın yapısız olarak 810.000.-TL satış değerinde olduğu kanaatine varılmıştır. Yapı değeri hariç olmak üzere arsa nitelikli taşınmazın pazarlık payı da düşülmek suretiyle 700.000.-TL değerinde satış görebileceği kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmaz konum bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 750.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~700 TL/m²) (Derecik Mahallesi, 6936/14) SAHİBİNDEN: 0506 242 12 01

Emsal 6:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 4.895,71 m² alana sahip olduğu bilinen, konut alanında kalan, imar planına göre kuzeyden bulvara ~73 metre, güneyden sokağa ~72 metre cephesi olan, eğimli arazi yapısında, TAKS:0,30, Emsal: 1,30, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 2.450.000.-TL bedelle satışıdır. Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 2.000.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~408 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6484/6) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI A.Ş.: 0216 724 29 68

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 950 m² alana sahip olduğu bilinen, konut alanında kalan, imar planına göre sokak cephesi, eğimli arazi yapısında, TAKS:0,30, Emsal: 1,30, yapılaşma koşullarına sahip taşınmaz 480.000.-TL bedelle satışıdır. Emsal taşınmaz konum ve imar durumu bakımından oldukça dezavantajlıdır. (Arsa nitelikli taşınmazın değeri: 420.000.-TL; arsa m² birim değeri: ~442 TL/m²) (Kıran Mahallesi, 6452/3) YURTDIŞ EMLAK: 0542 509 06 15

Bölgede birebir değerlendirme konusu taşınmaz özelliklerinde ve imar haklarına sahip satılık taşınmaz bulunmamaktadır. Ayrıca halihazırda ticaret imarına sahip taşınmaz da satışta bulunmamaktadır. Bu nedenle bölgedeki konut ve konut dışı kentsel çalışma imar haklarına sahip satışta bulunan taşınmazlar emsal olarak belirlenmiş olup, konu taşınmazla benzerlikleri ve farklılıkları oranında değerlemede dikkate alınmışlardır.

Emsal İndirgeme/Düzeltilme Tablosu:

Emsal	Konum	Alan	İmar	Pazarlık	Toplam Düzeltme	Değer (TL/m ²)
1	-%10	-%5	0	-%10	-%25	750
2	+%10	-%5	0	-%10	-%5	665
3	+%10	-%5	0	-%10	-%5	618
4	+%5	-%5	+%35	-%10	+%25	681
5	+%10	-%5	0	-%10	-%5	665
6	+%10	0	+%35	-%10	+%35	563
7	+%10	-%5	+%35	-%10	+%30	575

Emsal parsellerin medyan değeri 665 TL/m², ortalama değeri 645 TL/m² dir. Değerlemeye konu parsellerin büyüklüklerine göre 600 TL/m² ile 650 TL/m² arasında değer takdir edilmiştir.

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Yapılan araştırmaya göre Otogar içerisinde yer alan, **zemin kat** seviyesindeki dükkan, yazıhane ve mağazaların aylık kira birim metrekare değerlerinin 140.TL - 180.TL arasında olduğu, bodrum veya asma katının bulunmasına göre metrekare birim değerinin daha düşük olduğu öğrenilmiştir.

Bölgede yapılan araştırma sonucunda otogar içerisinde **normal katlarda** yer alan ofislerin aylık kira birim metrekare değerlerinin 80.TL - 130.TL arasında olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 1793,61 m²'dir. Zemin katta yer alan birimlerin toplam kiralanabilir alanı 1184,90 m², diğer katlardaki birimlerin toplam kiralanabilir alanı 608,61 m² olduğu belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın doluluk oranı yapılan incelemeye göre %95 seviyesindedir.

Yapılan incelemeler sonucunda, Otogar içerisinde yol kotunda yer alan dükkan veya yazıhanelerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 160 TL/m²/ay olabileceği, bodrum ve 1. Normal katta yer alan ofislerin ortalama aylık metrekare birim kira değerlerinin 105 TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam;

22 Parsel İçin Aylık Kira Geliri:

$$[(160 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 1184,90\text{m}^2) + (105 \text{ TL/m}^2/\text{ay} \times 608,61\text{m}^2)] \times 0,95 = \\ (189.584 \text{ TL} + 63.904 \text{ TL}) \times 0,95 = 240.814 \text{ TL} = \sim 241.000 \text{ TL}$$

Değerleme konusu taşınmaz 2018 yılı için Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 410.170 TL + KDV bedelle bir işletmeciye kiraya verilmiştir. (Rapor Eki, 10.12.2018 tarihli AVR/G21 nolu yazı).Otogar işletmecisi aylık 241.000 TL net kira geliri elde etmektedir. Ancak diğer gelir ve gider miktarları bilinmediğinden kira analizi ve yorumu yapılamamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Rapora konu gayrimenkul imar planı doğrultusunda onaylanan mimari projesine göre inşa edilmiş ve proje maksadı ile kullanılmaktadır. Halihazırdaki durum konu mülkün en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlardan 6490 ada 19 parselin mülkiyet hisse oranları toplamı 1/1'i vermekte ve hisse oranları aşağıdaki gibi olup,

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (763/800)

Samsun Büyükşehir Belediyesi (1/25)

Muzaffer Cömert (15/2400)

Buna göre değer hesaplaması:

Arsa değeri: 33.194,63 m² x 600 TL/m²= 19.916.778 TL

Saha betonu değeri : 26.000 m² x 50 TL/m²= 1.300.000 TL

Toplam:21.216.778 TL

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen değer = 20.235.502 TL

Samsun Büyükşehir Belediyesi hissesine düşen değer = 848.671 TL

Muzaffer Cömert hissesine düşen değer = 132.605 TL

4.20.Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir. Konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak değerlemesinde “Kat

Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı” kullanılmamış olup bölgedeki Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı pay oranlarının incelemesi de yapılmamıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın bir bütün olarak değerlemeye konu olması, piyasa koşullarında sıklıkla el değiştirecek bir mülk olmaması ve özel amaçlı bir mülk olması sebebiyle değer takdirinde “Maliyet Oluşumları Analizi” uygulanmıştır. Tek yöntem kullanıldığı için uyumlaştırmaya gidilmemiştir.

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş veya satışta olan bir mülk olmadığından değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Konu taşınmaz gelir getirici nitelikte olmasına karşın gerekli verilerin elde edilememesi sebebiyle çalışmada gelir yöntemi kullanılmamıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, otogar için otobüs firmalarına kiralandan alanlar ve otogar sahibi olan Avrasya GYO A.Ş. ye yapılan kiralama şeklinde iki farklı kira gelir şekline sahiptir. Bu konu değerlendirildiğinde, tek yılda elde ettiği kira geliri ile direkt kapitalizasyon uygulanabilir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede birebir emsal olabilecek niteliklere sahip gayrimenkuller bulunamamıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılacak kapitalizasyon oranı da bölgedeki benzer nitelikte kiralık ve satılık gayrimenkullerden elde edilebileceğinden, kesin ve sağlıklı bir kapitalizasyon oranı belirlenememiş olup Nakit / Gelir Akımları Analizi yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre söz konusu parsel, 11.11.2005 tarihli İlkadım U.İ.P (Uygulama İmar Planı) kapsamında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Otogar" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılaşma haklarının avan proje ile belirleneceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca parsel üzerinde konumlu mevcut yapının ekonomik ömrünü tamamladığı takdirde parsel üzerinde yapılaşma ile ilgili engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz unsur bulunmadığı bilgisi temin edilmiştir. İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir imar planı değişikliği olmadığı bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın yeri ve doğruluğu İlkadım Belediyesinde imar paftasından ve İlkadım Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaza ait imar işlem dosyası İlkadım Belediyesi İmar Müdürlüğünde fiziki olarak incelenmiştir. İncelenen imar işlem dosyası içerisinde taşınmaz adına düzenlenmiş herhangi bir olumsuz nitelikli evrakın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın imar arşivi kayıtlarında herhangi bir ceza, zabıt, tutanak bulunmamaktadır. Dosya içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve projelere ulaşılmıştır.

- 01.11.2005 tarih, 12 nolu otogar 19.200 m² için verilmiş yapı ruhsatı,

-15.11.2006 tarih, 03 nolu otogar 19.200 m² için verilmiş yapı kullanma izin belgesi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan otogar binasına ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup projesine göre otogar binası bodrum, zemin, 1 kat, 2 kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazın mahallinde gerçekleştirilen incelemelerde ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı ve onaylı mimari projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır ve yerinde yapılan inceleme ve ölçümlerde proje ve eklerine aykırı herhangi bir durum bulunmaması nedeniyle “Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup, olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel teşkil edip etmediği” hakkındaki görüşümüz, herhangi bir engel olmadığı yönündedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değeri ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın rapor içeriğinde belirtilen hali hazır yasal durumu, mevcut kullanım durumu ve günümüzün piyasa koşulları göz önünde bulundurulduğunda; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Konu mülke nihai değer olarak 52.500.000-TL (Elliikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) kıymet takdiri yapılmış olup,

Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değer 51.525.000 TL
(Ellibirmilyonbeşyüzirmibeşbin Türk Lirası)

6.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari özelliklerine, inşai kalitesine, halihazır durumuna, kullanım alanlarına, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla,

Avrasya Gay. Yat. Ort. A.Ş. hissesine düşen toplam değer;

KDV Hariç Piyasa Değeri; 51.525.000 TL (Ellibirmilyonbeşyüzirmibeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri; 60.779.500 TL (Atmışmilyonyediyüzyetmişdokuzbinbeşyüz Türk Lirası)

6.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden Ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir. Bu rapor **Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebine istinaden 3 nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların 3.kişilerin kullanımı halinde çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Onur CENGİZ
Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:406631)

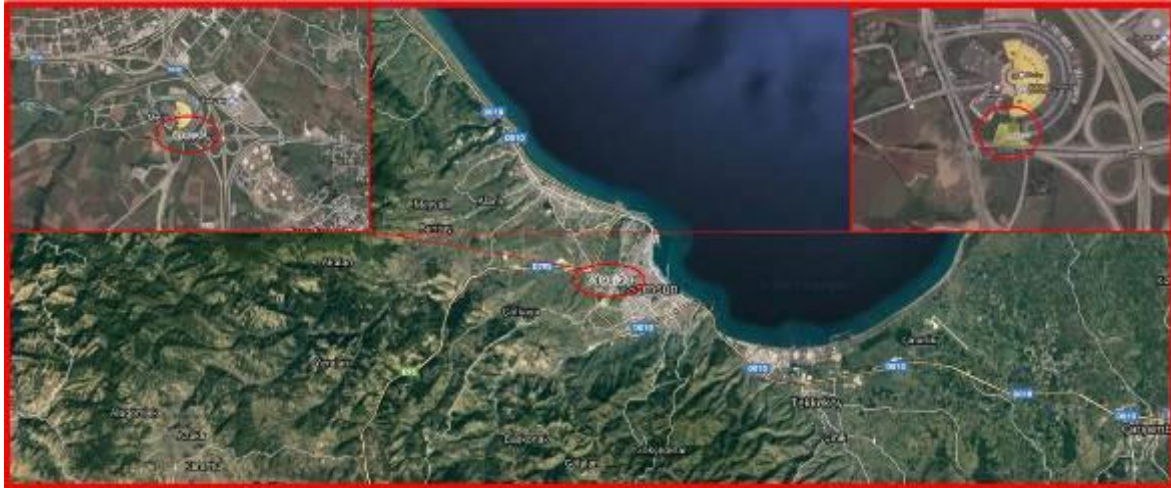
Ayşe EVCİN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No:400176)

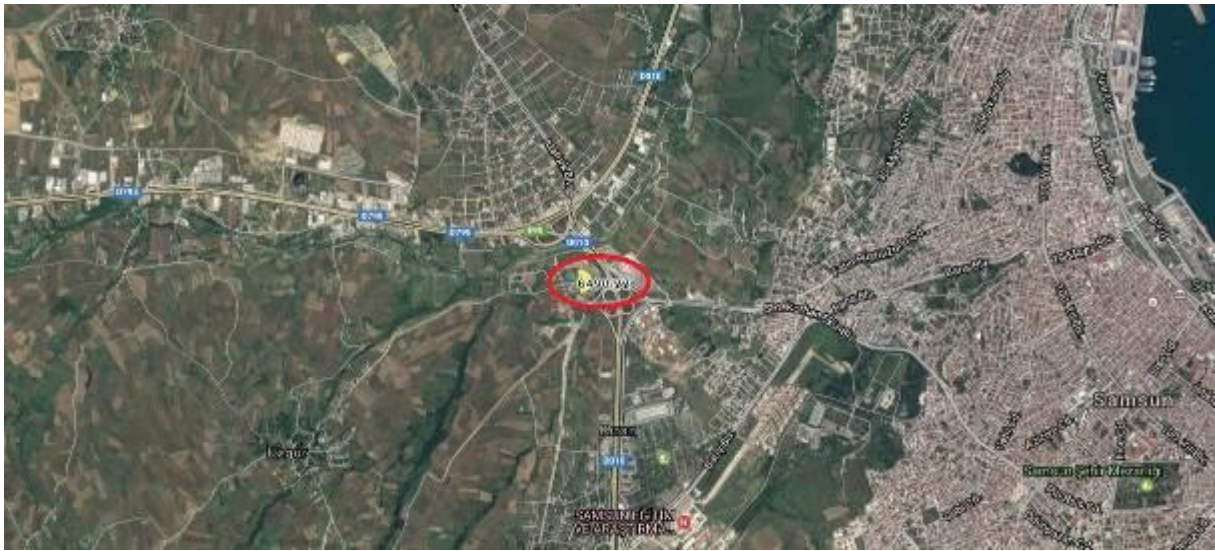
BÖLÜM 7

EKLER

- 7.1 Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- 7.2 Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.
- 7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Konum Krokisi





Fotoğraflar

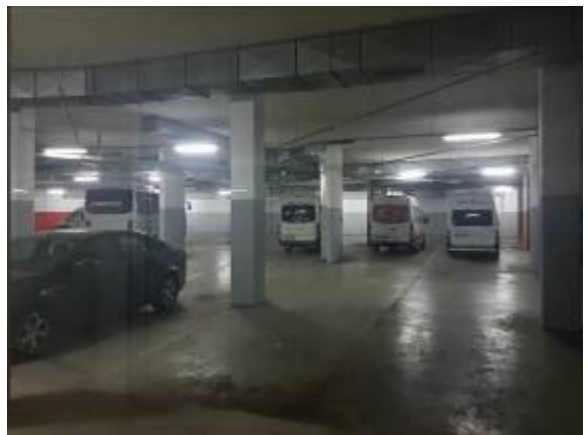








Fotoğraflar (Terminal Bodrum Kat)





Fotoğraflar (Terminal Zemin Kat)







Fotoğraflar (Terminal 1. Kat)



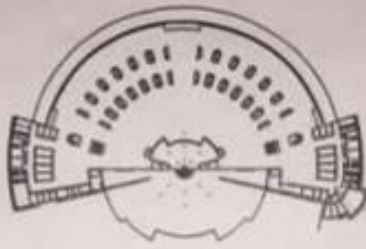


Fotoğraflar (Terminal 3. Kat)



EKLER

Proje

T.C. SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Etüt Proje Şube Müdürlüğü					
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMINALİ					
PROJE VAZİYET PLANI					
					
MAHALLE	Kıran	PAFTA: 36-214 2.d	ADA: 6490	PARSEL: 22	
YÜKLENİCİ FİRMA				TEL : FAX : E-MAIL :	
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ	İŞİK CANER	YÜK. MÜHÜRÜ		7141	
STATİK B.A	HALİL GENÇKURT	İNŞ. MÜH.		34880	
MEKANİK	N.CUMHUR KÖSE	MAR. MÜH.		11678	
ELEKTRİK	H.CELİL KURADA	ELK. MÜH.		14099	
PAFTA ADI				ÖLÇEK 1/1000- 1/200	
REVİZYON	TARİH	AÇIKLAMA			
ONAY					
	TARİH	İSİM - ÜNVAN - GÖREV			İMZA
DENETİM GÖREVLİSİ					
ETÜT PROJE ŞUBE MÜDÜRÜ		Cüneyt YALÇINKAYA Mimar Proje Şube Müdürü			
FEN İŞLERİ DAİRE BAŞKANI					



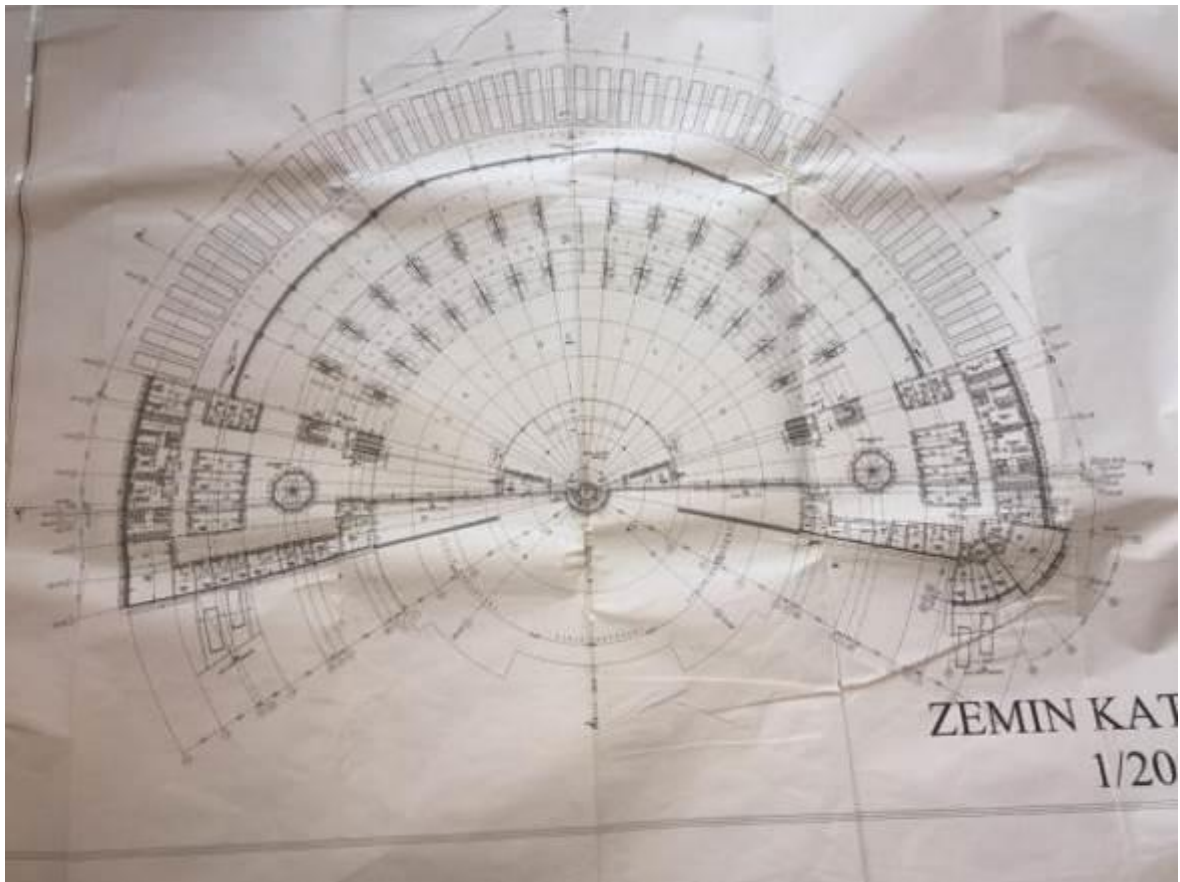
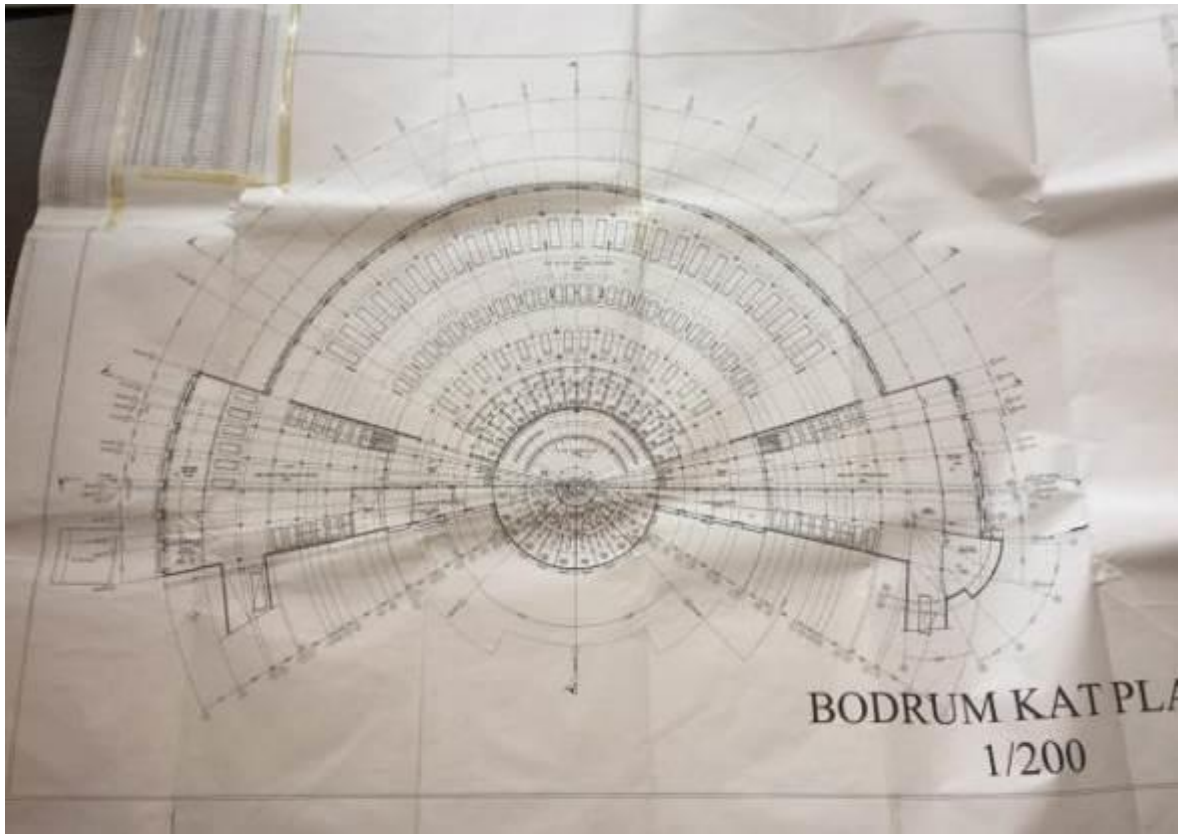
The image shows an open notebook with two pages of a ledger. The left page has a header with the title "RECORD OF STUDENT WORK" and a date field. The right page is blank. Both pages have a grid of columns and rows for recording data.

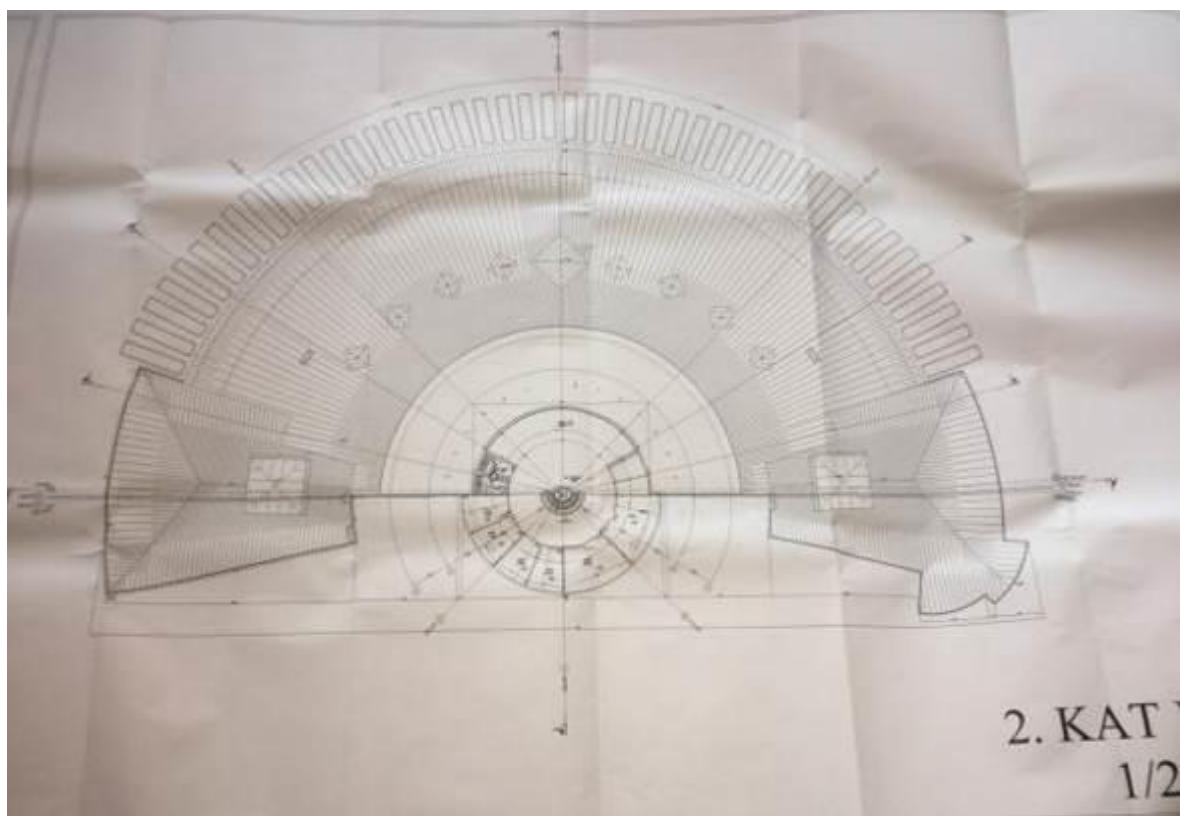
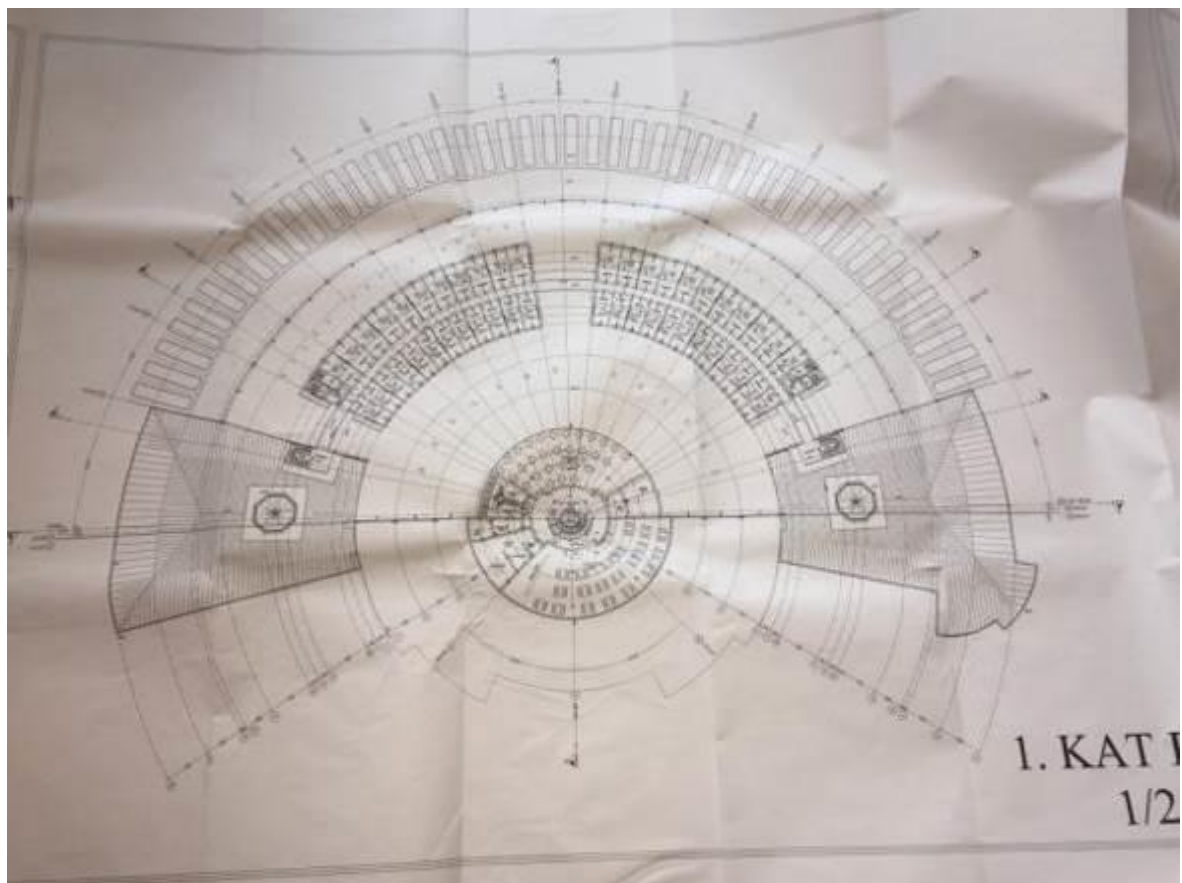
Left Page Header:

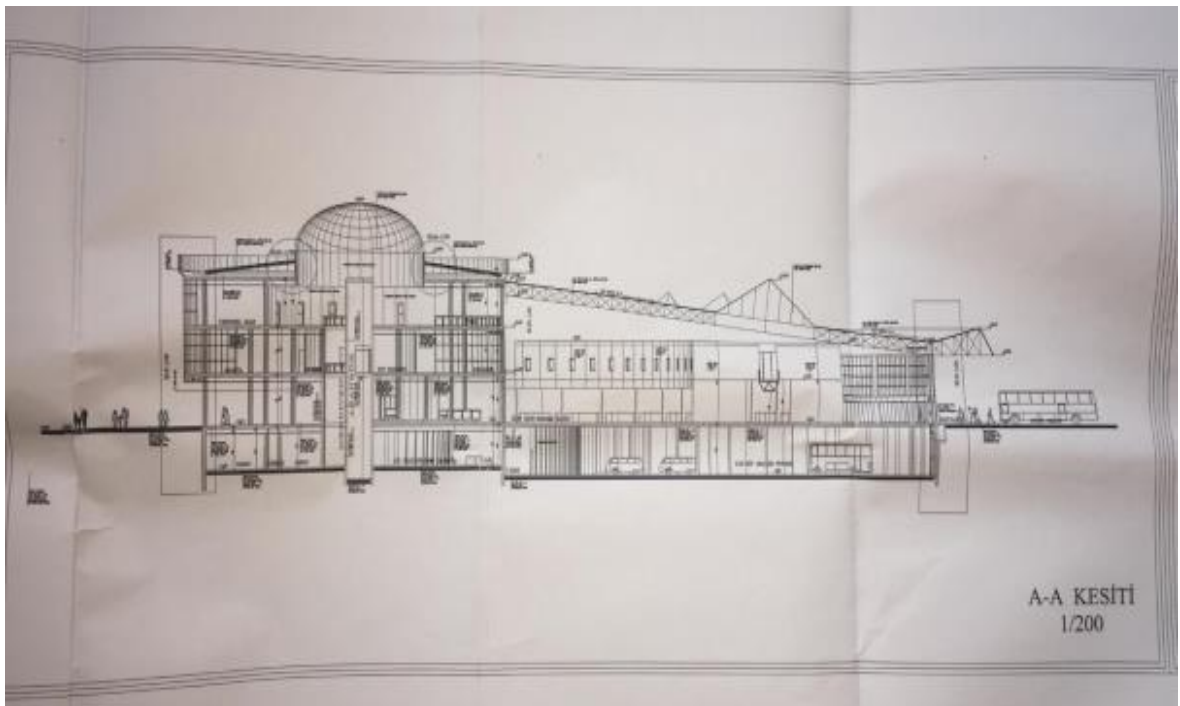
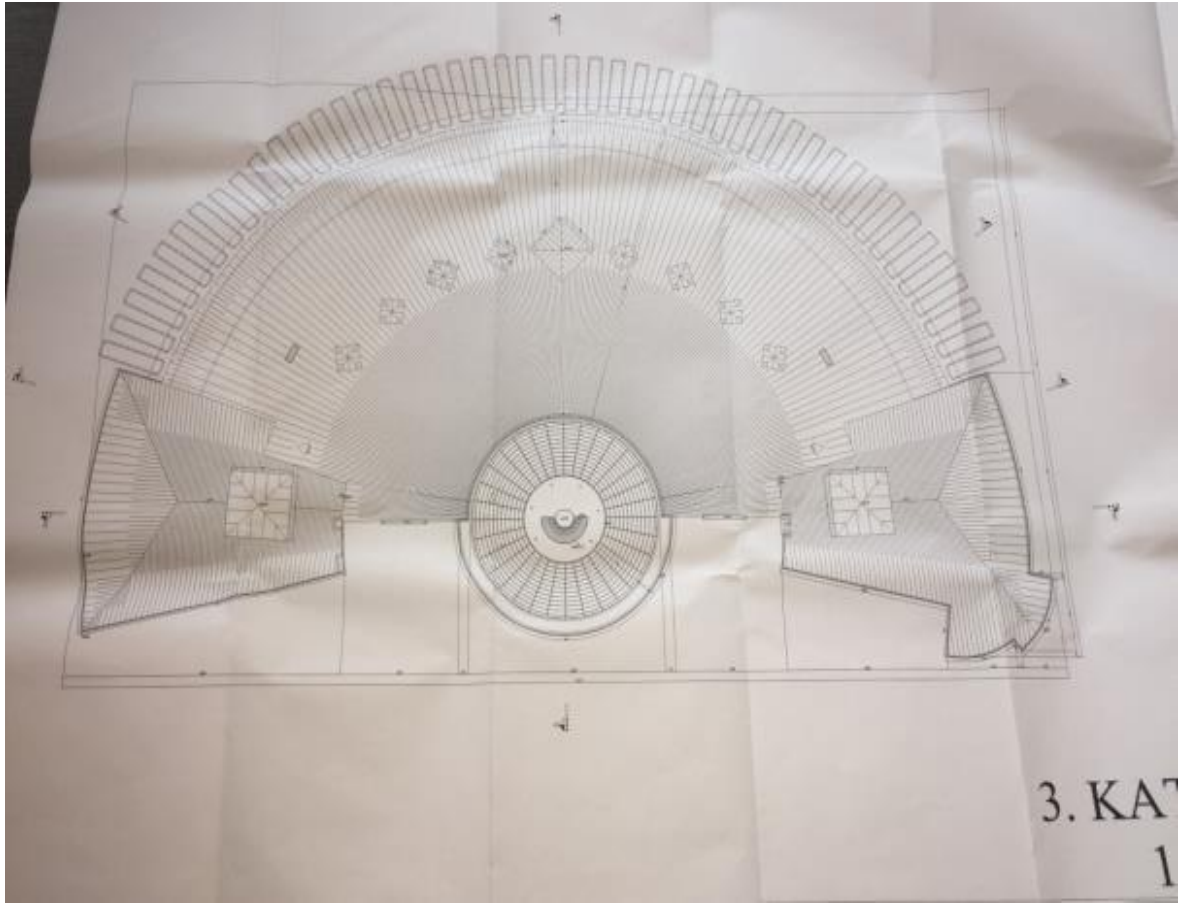
RECORD OF STUDENT WORK		DATE	
NAME	SCORE	DATE	SCORE

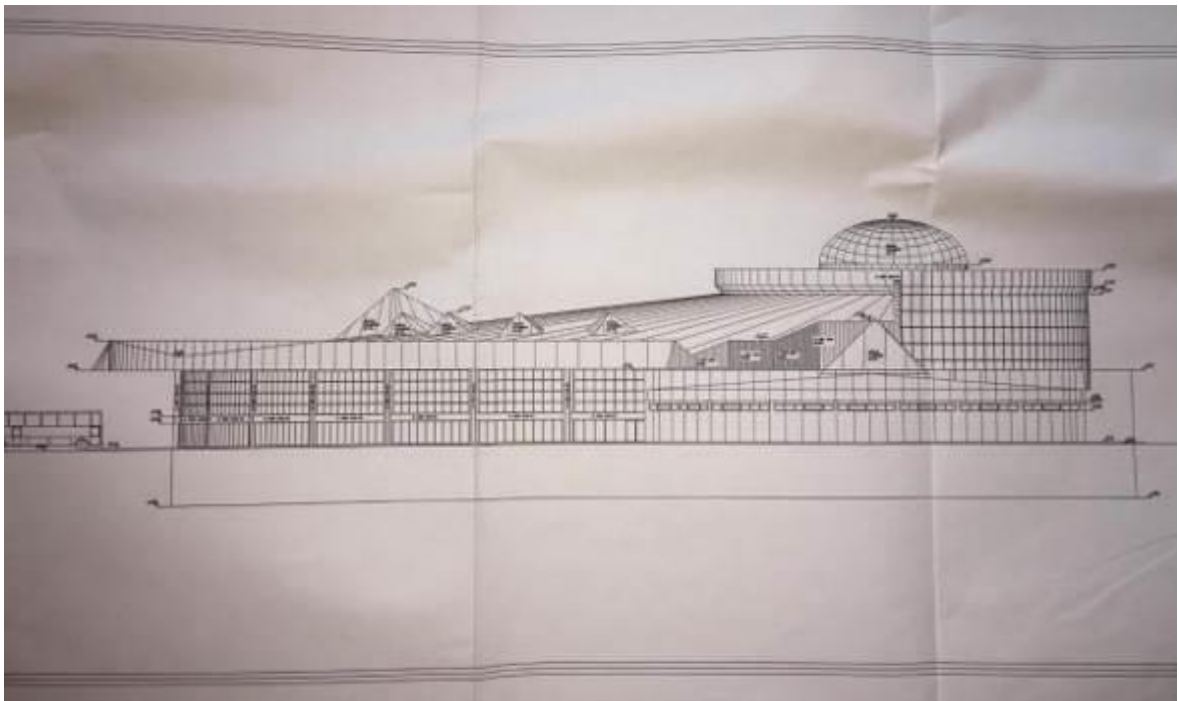
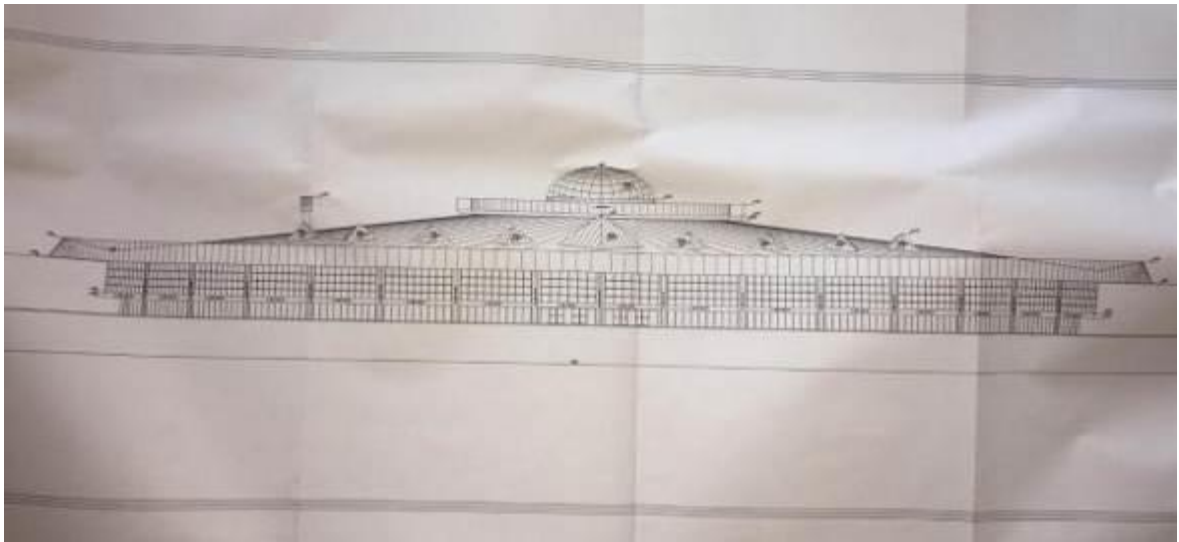
Right Page Header:

RECORD OF STUDENT WORK		DATE	
NAME	SCORE	DATE	SCORE









Yapı Kullanma İzin Belgesi

Beige Tesis No : 0003 0006	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	
1. Belgayı veren kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	2. Belgenin veriliş amacı 3. Belgaya esas ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme 4. Belgenin onay tarihi 15.11.2006
5. Samsun İlçe Bucak Köy Belediye Mahalle Muhtarlık : YEŞİLKENT KIRAN	6. Pafta no 19J1A 7. Ada no 5490 8. Parsel no 22
9. İmar planı onay tarihi 06.06.2002	
10. Parselasyon planı onay tarihi 11.12.2003	
11. İmar durumu tarihi ve no'su VAZİYET PLANLI	
12. Parsel kullanım amacı ve alanı OTOGAR-9021.85	
13. ÇED raporu onay tarihi	
14. Zemin elüdü onay tarihi	
15. Tapu tesisi belgesi veren 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 tescil no 0012 005	
YAPI SAHİBİNİN	
22. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ☐ Özel ☒ Kamu	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi GAZİLER	
24. Vergi dairesi sicil no. 7420036297	
25. Adres : NECİPBEY CAD. SAMSUN	
26. İmza	
27. Adı soyadı, ünvanı BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
28. Hukuki durumu	
29. Kurum sicil no	
30. Bağlı olduğu v. Dairesi GAZİLER	
31. Vergi dairesi sicil no 7420036297	
32. Sigorta sicil no	
33. Sözleşme tarihi ve no	
34. Mütahhithik karne no	
35. Adres NECİPBEY CAD. SAMSUN	
36. İmza	
37. Adı soyadı, ünvanı	
38. Oda sicil no	
39. Büro tescil no	
40. Oda belge no	
41. Sigorta sicil no	
42. Sözleşme tarihi ve no	
43. Adres	
44. İmza	
45. Ünite sayısı	
46. Ünite yüzölçümü (m ²)	
47. Yüzölçümü (m ²)	
48. Birim yapı sayı	
49. Toplam yapı sayı	
50. Yapının toplam alanı (m ²)	
51. Toplam iskan alanı (m ²)	
52. Yaptıba bağimsız bölüm sayısı	
53. Toplam bağimsız bölüm sayısı	
54. Yapı inşaat alanı (m ²)	
55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	
56. Yapının toplam kat sayısı	
57. Bave kat sayısı	
58. Yapının yüksekliği (m)	
59. İlave kat yüksekliği (m)	
60. Yapının sınıfı	
61. Yapının grubu	
62. Yapının inşaat maliyeti (Y TL)	
63. Yapının arsa değeri (Y TL)	
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Y TL)	
65. Arsa dahil yapının maliyeti (Y TL)	
66. Toplam	
67. Toplam	
68. Toplam	
69. Toplam	
70. Toplam	
71. Toplam	
72. Toplam	
73. Toplam	
74. Toplam	
75. Toplam	
76. Toplam	
77. Toplam	
78. Toplam	
79. Toplam	
80. Toplam	
81. Toplam	
82. Toplam	
83. Toplam	
84. Toplam	
85. Toplam	
86. Toplam	
87. Toplam	
88. Toplam	
89. Toplam	
90. Toplam	
91. Toplam	
92. Toplam	
93. Toplam	
94. Toplam	
95. Toplam	
96. Toplam	
97. Toplam	
98. Toplam	
99. Toplam	
100. Toplam	
101. Toplam	
102. Toplam	
103. Toplam	
104. Toplam	
105. Toplam	
106. Toplam	
107. Toplam	
108. Toplam	
109. Toplam	
110. Toplam	
111. Toplam	
112. Toplam	
113. Toplam	
114. Toplam	
115. Toplam	
116. Toplam	
117. Toplam	
118. Toplam	
119. Toplam	
120. Toplam	
121. Toplam	
122. Toplam	
123. Toplam	
124. Toplam	
125. Toplam	
126. Toplam	
127. Toplam	
128. Toplam	
129. Toplam	
130. Toplam	
131. Toplam	
132. Toplam	
133. Toplam	
134. Toplam	
135. Toplam	
136. Toplam	
137. Toplam	
138. Toplam	
139. Toplam	
140. Toplam	
141. Toplam	
142. Toplam	
143. Toplam	
144. Toplam	
145. Toplam	
146. Toplam	
147. Toplam	
148. Toplam	
149. Toplam	
150. Toplam	
151. Toplam	
152. Toplam	
153. Toplam	
154. Toplam	

YAPI DENETİMİ						
	81. Adı soyadı	82. Oda sicil no	83. Büro tescil no	84. Oda belge no	85. Adresi	86. İmza
Mimar	FENNİ MESULUN	İŞİK CANER	7141		KALE MAH. ORHANIYE GEÇ. NO:4/3 SAMSUN	
Statik		HAMDİ GÜLER				
Elektrik		H.CELİL KURADA	14099		ATATÜRK BULVARI APAYDIN İŞHANI SAMSUN	
Mekanik tesisat		N.CUMHUR KÖSE	11678		ÇİFTEHAMAM CAD. VAKIF İŞHANI SAMSUN	
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yetkilisinin adı soyadı		89. Sınıfı	90. İzin belge no	91. Adres	92. İmza
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı	94. Oda belge no		95. Oda sicil no	96. Büro tescil no	97. Adres	98. İmza
İŞİK CANER					KALE MAH. ORHANIYE GEÇ. NO:4/3 SAMSUN	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99. Miktarı (Bin TL)	100. Makbuz tarihi		101. Makbuz numarası		
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Düzenleyen vergi dairesi	103. Cinsi	104. Tarihi	105. Numarası	106. Daire sahibi		
107. Diğer hususlar						
Yapı sahibinin 15.11.2006 Günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmüştür. İlgili belgelerin de imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna Ruhsat ve ekleriyle ayrıntıdan doğacak sorumlulukları ve her türlü vergi, resmî ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		109. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		110. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
MEHMET ARSLAN İNŞ. TEKN. 15.11.2006		ALİ AKDOĞAN İNŞ. TEKN. 15.11.2006				
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imza				112. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
K.ZAFER ESEN YAPI DENT. ŞB. MD. 15.11.2006				KENAN ŞARA GENEL SEKRETER 15.11.2006		

Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 0 0 0 0 1 2 0 5	
1. Ruhsatın verildiği kurum BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verildiği tarih 01.11.2005	
3. Ruhsatın alanı SAMSUN		4. Ruhsatın no 12	
5. Ruhsatın alanı YEŞİLKENT KIRAN		6. Ruhsatın alanı 1911A	
7. Ruhsatın alanı 06.06.2002		8. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
9. Ruhsatın alanı 06.06.2002		10. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
11. Ruhsatın alanı 06.06.2002		12. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
13. Ruhsatın alanı 06.06.2002		14. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
15. Ruhsatın alanı 06.06.2002		16. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
17. Ruhsatın alanı 06.06.2002		18. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
19. Ruhsatın alanı 06.06.2002		20. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
21. Ruhsatın alanı 06.06.2002		22. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
23. Ruhsatın alanı 06.06.2002		24. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
25. Ruhsatın alanı 06.06.2002		26. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
27. Ruhsatın alanı 06.06.2002		28. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
29. Ruhsatın alanı 06.06.2002		30. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
31. Ruhsatın alanı 06.06.2002		32. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
33. Ruhsatın alanı 06.06.2002		34. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
35. Ruhsatın alanı 06.06.2002		36. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
37. Ruhsatın alanı 06.06.2002		38. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
39. Ruhsatın alanı 06.06.2002		40. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
41. Ruhsatın alanı 06.06.2002		42. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
43. Ruhsatın alanı 06.06.2002		44. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
45. Ruhsatın alanı 06.06.2002		46. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
47. Ruhsatın alanı 06.06.2002		48. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
49. Ruhsatın alanı 06.06.2002		50. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
51. Ruhsatın alanı 06.06.2002		52. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
53. Ruhsatın alanı 06.06.2002		54. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
55. Ruhsatın alanı 06.06.2002		56. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
57. Ruhsatın alanı 06.06.2002		58. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
59. Ruhsatın alanı 06.06.2002		60. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
61. Ruhsatın alanı 06.06.2002		62. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
63. Ruhsatın alanı 06.06.2002		64. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
65. Ruhsatın alanı 06.06.2002		66. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
67. Ruhsatın alanı 06.06.2002		68. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
69. Ruhsatın alanı 06.06.2002		70. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
71. Ruhsatın alanı 06.06.2002		72. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
73. Ruhsatın alanı 06.06.2002		74. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
75. Ruhsatın alanı 06.06.2002		76. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
77. Ruhsatın alanı 06.06.2002		78. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
79. Ruhsatın alanı 06.06.2002		80. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
81. Ruhsatın alanı 06.06.2002		82. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
83. Ruhsatın alanı 06.06.2002		84. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
85. Ruhsatın alanı 06.06.2002		86. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
87. Ruhsatın alanı 06.06.2002		88. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
89. Ruhsatın alanı 06.06.2002		90. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
91. Ruhsatın alanı 06.06.2002		92. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
93. Ruhsatın alanı 06.06.2002		94. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
95. Ruhsatın alanı 06.06.2002		96. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
97. Ruhsatın alanı 06.06.2002		98. Ruhsatın alanı 11.12.2003	
99. Ruhsatın alanı 06.06.2002		100. Ruhsatın alanı 11.12.2003	

YAPI DENETİMİ						
	80. Adı soyadı	81. Denetçi no	82. Büro adı no	83. Oda belge no	84. Adres	85. İmza
Mimar	İŞİK CANER				KALE MAH. ORHUNTE GEC. SAMSUN	
Statik	HAMDI GÖLER					
Elektrik	H. CELİL KURADA				ATATÜRK BULVARI APAYDIN İŞİHİ SAMSUN	
Mekanik Tesisat	N. CUMHUR KÖSE				CİPTEHAMAM CAD. VAKIF İŞİHİ KAT: 3	
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı	87. Mektup Tarihi	88. Sıra	89. İzin belge no	90. Adres	91. İmza	
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER				95. Doğru miktar (m3)		
92. GELİRİN MALİYETİ	93. Mektup tarihi	94. Mektup no	95. Tutar (Bn TL)	9000		
Yol-kanal harcı				97. Kap. miktar (m2)		
Bina inşaat harcı				31500		
Otopark bedeli				98. Kullanılmayan kap. miktar (m2)		
Ceza				22500		
Diğerleri				99. Kullanılmayan kazının döğüleceği yer		
TOPLAM				DOLU SAHA		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhiden, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumlulardır ve, ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşasında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı kullanma izninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
100. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		101. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih		102. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür		
MEHMET ARSLAN İNŞ. TEKN. 01.11.2005		K. ZAFER ESEN YAPI DEN. ŞB MD. 01.11.2005		KENAN ŞARA GENEL SEKRETER 01.11.2005		
103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, ünvanı, imzası						104. İnşaat başlama tarihi
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol tarihi	107. Fenni mes'ullerin Adı, soyadı, imzası	108. Teknik elemanın Adı, soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı, soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı, soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin arazi kayıtları						
Tamam						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çatı						
Et. yerleri						
İki yalıtımı						
Kanalizasyon / Foseptik						
Mekanik tesisat Kanalizasyon / Foseptik						
111. Diğer Hususlar						
5216 Sayılı Yasanın 7.c maddesine göre verilmiştir.						

İmar Durum Belgesi



T.C.
İLKADIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 36173590 - 310.05.01 - 4536 / E.15115
Konu : İmar Durumu

20.11.2018

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

İlgi : 20/11/2018 tarihli dilekçeniz.

Samsun İli, İlkadım İlçesi, Kıran Mah. Tapunun 6490 ada 18 nolu parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında AKARYAKIT (LPG) Alanı E : 0.60 Kıran Mah. 6490 ada 20 parsel AKARYAKIT (LPG) Alanı Taks : 0.20 h : 6.50 koşulları bulunmaktadır. Kıran Mah. 6490 ada 19,21,22 ve 24 nolu parseller ise ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALİ Alanına isabet etmektedirler.

Bilgilerinize rica ederim.

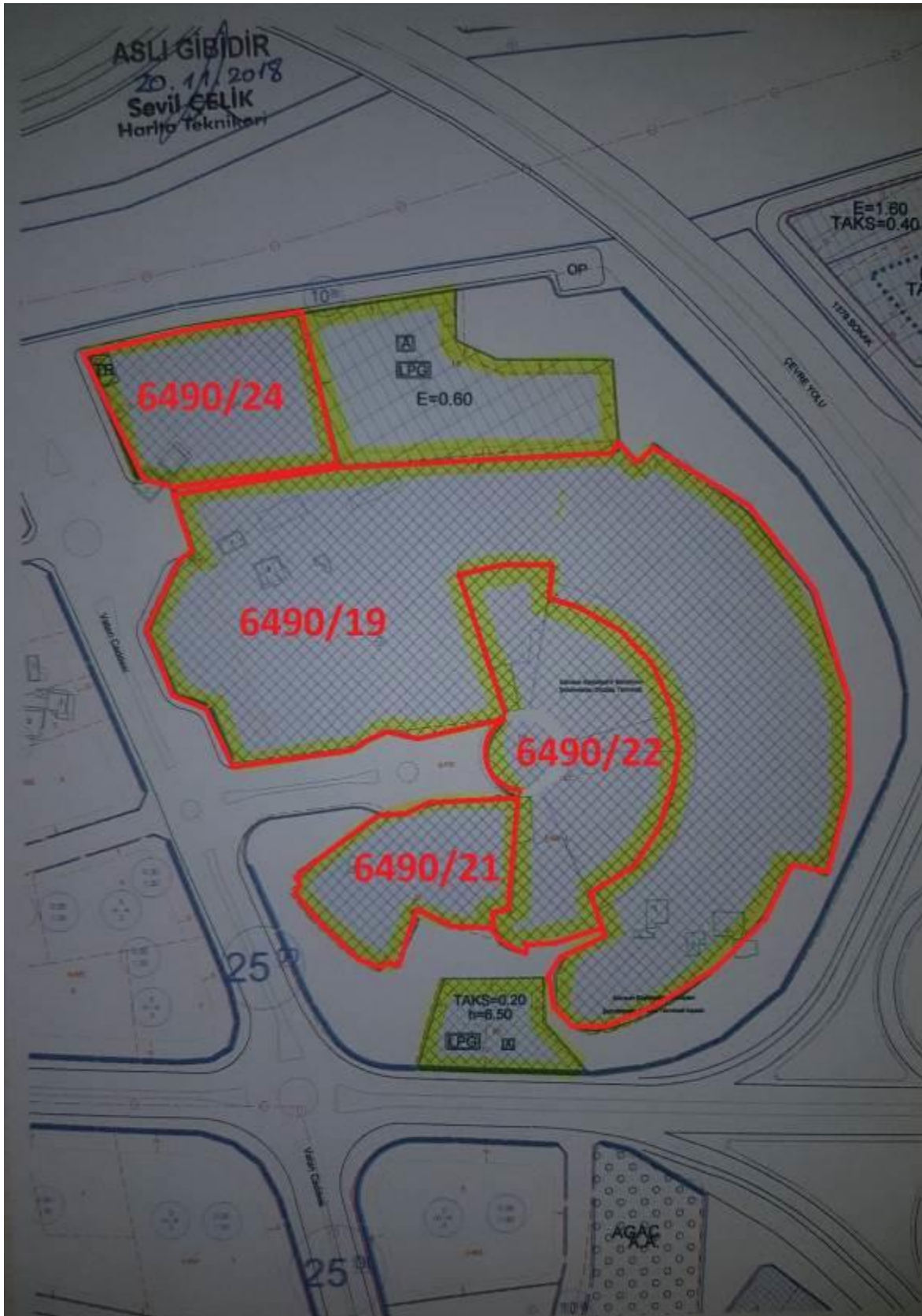
Cemal KULEİN
Belediye Başkan a.
Başkan Yardımcısı



Bahçeelsivler Mah. Şehit Mehmet Sandıkçı Sok. No:1
Tel: 0(362)-444 19 19 Fax:
www.ilkadim.bel.tr

İrtibat : A.UZEL - Tekniyen
Tel:
imar@ilkadim.bel.tr
EBYS Evrak No : 1292064





[illegible]

Kazım Karabekir Üyesi
20.11.2018
Mehmet ERDOĞAN
Müdür (Kazım Karabekir)

Kayitlanma Uygundur.
20.11.2018
Mehmet ERDOĞAN
Müdür Yürütme

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kazım AKAZİZE ERİN		Tarih:21/02/2018 11:27:18 AM	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Mülkiyet Sicil No	Mülki	El Mülkiyet No	Sıra No/Şeyh	Mülkiyet	Mülkiyet Sahibi/Şeyh/Şeyh	Tarih Mülkiyet/Şeyh/Şeyh
11100000000000000000	AKAZİZE ERİN	-	1 / 1	11100000000000000000	AKAZİZE ERİN	18/02/2018 - 2018

Kaydın Mülkiyet Uygunluğuna

20.11.2018

Mehmet ERDOĞAN

Mülkiyet Mühürü



TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kazım AKAZİZE ERİN		Tarih:21/02/2018 11:27:18 AM	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	
Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000		Mülkiyet Sicil No: 11100000000000000000	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Mülkiyet Sicil No	Mülki	El Mülkiyet No	Sıra No/Şeyh	Mülkiyet	Mülkiyet Sahibi/Şeyh/Şeyh	Tarih Mülkiyet/Şeyh/Şeyh
11100000000000000000	AKAZİZE ERİN	-	1 / 1	11100000000000000000	AKAZİZE ERİN	18/02/2018 - 2018

Kaydın Mülkiyet Uygunluğuna

20.11.2018

Mehmet ERDOĞAN

Mülkiyet Mühürü



İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
29.968.351,00		1911A	6490	22	ha	m ²	dm ²
29.968.351,00		1911A	6490	22		9.021,85 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ŞEHİRLER ARASI OTOBÜS TERMİNALİ					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 1972540					
	Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TERMINAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2446	19	1877		18/02/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur, Hamdi ENGİN İlkadım Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhlet için Tapu Kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.666.196,00		19J1A	6490	19	ha	m²	dm²
					33.194,63	m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5244661					
	Edinme Sebebi	763/800 pay AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 763/ 800 ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2446	19	1874		18/02/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Hamdi ENGİN İlkadım Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhisi için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
237.644,00		19J1A	6490	21	ha	m ²	dm ²
						4.385,60 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 1972539					
	Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2446	19	1876		18/02/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Hamdi ENGİN İlkadım Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	İLKADIM						
Mahallesi	KIRAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
283.601,00		19J 1A	6490	24	ha	m ²	dm ²
						5.233,78 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26083863					
	Edinme Sebebi	Tamamı AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2446	25	2475		18/02/2011	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilime Uygundur, Hamdi ENGİN İlkadım Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sathier için tapu kolüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

7.2. Değerlemeyi yapan değerleme uzman(lar)ının değerleme lisanslarının örnekleri.

LİSANSLAR:



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŐLARI BİRLİĞİ

No : 400176

Tarih : 12.01.2004

DEĞERLEME UZMANLIĐI LİSANSI

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

Ayşe EVCİN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER


Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

7.3 Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
30.12.2016	MD-SP138	Berat Deniz ÖZTÜRK Serkan KAYA Ayşe EVCİN	230.000 TL	42.500.000 TL