



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EDİRNE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KİRİŞHANE MAHALLESİ, 2261 ADA 14 PARSEL, 2261 ADA 16 PARSEL VE 2261 ADA 17 PARSEL ARSA VASIFLI TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ

11.10.2018

KD-SPK 2018-0005

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KUZEY YILDIZI MAHALLESİ 100. YIL BULVARI BARAN PLAZA A BLOK NO:38/45 CANIK/SAMSUN

TEL: 0362 999 17 36

EMAIL: info@kuzeygd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI ve TÜRÜ
- 1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
- 1.3 DEĞERLEME TARİHİ
- 1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
- 1.5 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

2. DEĞERLEME KURULUŞU - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ
- 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR
- 2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR
- 2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI
 - 2.5.1 PAZAR
 - 2.5.2 PAZAR DEĞERİ
- 2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ
 - 3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU
 - 3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ
 - 3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)
 - 3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMLİĞİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ
- 3.2 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER
 - 3.2.1 İLKADIM BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER
 - 3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ.
 - 3.2.3 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ
 - 3.2.4 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA
- 3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DOKÜMANLAR
- 3.4. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI
 - 3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ
 - 3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI
 - 3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI
 - 3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER
 - 3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER
- 4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER
- 4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ
- 4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER
- 4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

- 4.7 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER
- 4.8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ
- 4.9 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER
 - 4.9.1 GELİR KAPİTALİZASYONU (NAKİT AKIŞI) YAKLAŞIMI
 - 4.9.2 MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI
 - 4.9.3 PİYASA DEĞERİ (PAZAR) YAKLAŞIMI - EMSAL KARŞILAŞTIRMA
- 4.10 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM/LER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ
- 4.11 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ
- 4.12 NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ
- 4.13 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ
- 4.14 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ
- 4.15 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.16 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
- 4.17 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ
- 4.18 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ, KULLANILAN VERİLER, VARSAYIMLAR VE SONUÇLAR
- 4.19 GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ
- 4.20 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ
- 4.21 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ
- 5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ
- 5.3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ
- 5.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

6. SONUÇ BÖLÜMÜ

- 6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ
- 6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ
- 6.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI
- 6.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

** HAZİRAN 2015 VE HAZİRAN 2016 DEĞER TESPİTLERİ

7. EKLER

- 7.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER
- 7.2 DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ
- 7.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

BÖLÜM 1- RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ

Rapor Tarihi: 11.10.2018, Rapor No: KD-SPK 2018-0005,
Rapor Türü: Anlatım Özellikli (Kapsamlı Anlatımlı) Rapor

1.2 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Alper FİLİZ – SPK Lisans No: 402936
Sorumlu Değerleme Uzmanı: Berat Deniz ÖZTÜRK – SPK Lisans No: 401154

1.3 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme çalışmaları bitiş tarihi (08.10.2018), saha çalışmaları, çevre araştırmaları, resmi kurum incelemeleri ve diğer gerekli incelemeler tamamlandıktan sonra gerekli hesaplamaların yapıldığı ve değer oluşturulduğu tarihtir. Raporun yazımı bu veriler göz önünde bulundurularak ve gerekli gözden geçirmeler yapılarak 11.10.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

1.4 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 10.09.2018 tarihli ve 2018/005 SPK numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, toplam 75 sayfa, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN PARA BİRİMİ

Değerlemede kullanılan para birimi Türk Lirasıdır.

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

2.1 DEĞERLEME KURULUŞUNUN UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

KUZEY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 27.01.2016 tarih, 01491 numaralı ana sözleşme ile Bahçelievler Mahallesi İstiklal Caddesi Baran Apt. No:242/6 İlkadım/SAMSUN adresinde 390.000.00- Türk Lirası sermaye ile ekspertiz ve değerlendirme hizmetleri vermek amacı ile kurulmuş olup, şirketin kuruluşu ve şirket ana sözleşmesi 03.02.2016 tarih, 9003 numaralı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir. Şirketimiz, Kuzey Yıldızı Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0362 999 17 36

EMail: info@kuzeygd.com.tr

2.2 MÜŞTERİ UNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLARI A.Ş.

Türk Ticaret kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri Çerçevesinde şirket 10/07/2006 Tarihinde yatırım ortaklığı olarak kurulmuş olup faaliyet konusundaki maksat mevzuu Sermaye Piyasası Kurulu' nun 25.11.2010 tarihli izni ile Petrol tesisleri ve Turizm olarak değiştirilmiştir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 45.000.000-TL (Kırk Beş Milyon Türk Lirası) olup -Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Reşadiye Cad. No:18 Cumhuriyet Köyü Beykoz/İSTANBUL 'dur.

Telefon: +90 (216) 553 34 54, Faks: +90 (216) 553 34 55

EMail: info@avtur.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLARI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 10.09.2018 tarihli 2018/005 SPK numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu olup, Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, 2261 Ada, 14, 16, 17 Parselde yer alan Benzinlik, Otel ve Boş Arsa nitelikli taşınmazların adil piyasa (pazar) değeri ve pazar kirası çalışmasıdır.

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından 2261 ada 16 parsel için tarafımıza kamu aydınlatma formunda açıklandığı beyan edilen proje verileri iletilmiştir. KAP özel durum açıklamasında projenin eski 15 parsel ve 21.538 m2 lik alan için olduğu açıklaması yer almaktadır. Değerleme günü itibari ile ilgili firmanın tarafımıza ilettiği henüz onaylanmamış taslak aşamasında olan projedeki fonksiyon alanları dükkan+ofis+otel olup, projenin toplam alanı 80.253 m2, pazarlanabilir ofis, dükkan ve otel alanı toplamı 67.170 m2 dir. İmar planındaki yapılaşma şartlarına göre otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda Emsal= 3.00 (Toplam inşaat alanı: 19532 m2 x 3 = 58.596 m2) olup, bu alana ortak kullanım alanları dahil değildir. Tarafımıza iletilen projenin henüz taslak aşamasında olması nedeni ile tarafımıza iletilen proje verileri değerlemede direk baz alınmamıştır. Bu parsel için imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanmış, yapı kalitesi ve tipinin tarafımıza iletilen proje görsellerindeki standardın altına düşmeyeceği varsayılmıştır.

2.4 STANDARTLARA UYUM BEYANI, KABULLER VE KISITLAMALAR

- ✘ Bu değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporda görev alan değerleme uzmanları bu standartlara göre tüm önemli girdilerin uygunluğunu değerlendirecek, varsa tüm sapmaların niteliklerini belirtecektir.
- ✘ Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak değerleme uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
- ✘ Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisi bulunmamaktadır.
- ✘ Değerlemeyi gerçekleştirenlerin önyargısız ve tarafsız bir değerlendirme yapma kabiliyetini sınırlandıracak başka etkenler bulunmamaktadır.
- ✘ Değerleme Uzmanı konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olup, değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimlidir.
- ✘ Değerleme Uzmanı, söz konusu gayrimenkulü ve çevreyi bizzat incelemiştir. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleşmiş olup, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmamıştır.
- ✘ Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız, önyargısız, profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır. 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.

2.5 KULLANILAN DEĞER ESASLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

2.5.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle Pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir Pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya Pazar katılımcıları arasındaki asimetric bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir Pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.5.2 PAZAR DEĞERİ:

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:

- ✘ “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 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.

- ✗ "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;
- ✗ "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;
- ✗ "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.
- ✗ "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.
- ✗ "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.
- ✗ "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,
- ✗ "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.
- ✗ "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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✗ Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- ✗ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- ✕ Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✕ Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- ✕ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✕ Gayrimenkullerin alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- ✕ Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

2.6 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, 2261 Ada 14-16-17 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” vasıflı taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değeri ve Pazar kirasının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Buna göre ilk olarak taşınmazların *en verimli ve en iyi kullanımı* veya en olası kullanımı tespit edilmiştir. 14 parsel numaralı mülk için mevcut kullanımının devamı niteliğinde olacağı, 16 ve 17 parseller için ise imar planındaki yapılaşma koşullarına uygun yasalarca izin verilebilecek, fiziki olarak mümkün, finansal olarak da gerçekleştirilebilecek kullanımlar dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

2261 - 14 PARSEL	
İLİ	: EDİRNE
İLÇESİ	: MERKEZ
MAHALLESİ	: KİRİŞHANE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: SOĞUKKUYU
SINIRI	: -
PAFTA NO	: E17D13A4B
ADA NO	: 2261
PARSEL NO	: 14
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.000,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 83
SAHİFE NO	: 8145
TARİH	: 19.06.2015
YEVİMİYE NO	: 9721
TAPU TÜRÜ	: ARSA
MALİK	: METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

2261 - 16 PARSEL		
İLİ	:	EDİRNE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	KIRIŞHANE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	SOĞUKKUYU
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	E17D13A4B
ADA NO	:	2261
PARSEL NO	:	16
YÜZÖLÇÜMÜ	:	19.532,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	84
SAHİFE NO	:	8198
TARİH	:	28.12.2017
YEVİMİYE NO	:	18890
TAPU TÜRÜ	:	ARSA
MALİK	:	METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

2261 - 17 PARSEL		
İLİ	:	EDİRNE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	KIRIŞHANE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	SOĞUKKUYU
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	E17D13A4B
ADA NO	:	2261
PARSEL NO	:	17
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.006,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	84
SAHİFE NO	:	8199
TARİH	:	28.12.2017
YEVİMİYE NO	:	18890
TAPU TÜRÜ	:	ARSA
MALİK	:	METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.1.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUN UYGUNLUĞU

Değerlemesi talep edilen 2261 ada 14 parselin tapu bilgileri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt belgesi ile uyumludur. 2261 ada 15 parselin ise ifraz işlemi sonucunda 16 ve 17 parsel olarak bölündüğü öğrenilmiştir. Rapor Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan güncel bilgilere göre düzenlenmiştir.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

3.1.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

TAKYİDAT BİLGİLERİ
20.09.2018 tarihinde saat 14:05' de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıt suretlerine göre değerleme konusu taşınmazlar "METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş." adına kayıtlı olup üzerlerinde müşterek olarak 1 adet kamu haczi ve 2 adet ipotek bulunmaktadır. Rehinler Bölümü: ✂ 29.12.2008 tarih, 14806 yevmiye ile ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 11.000.000.00-TL bedel ile 1. Dereceden ipotek (1*) ✂ 29.12.2008 tarih, 14808 yevmiye ile ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 1.500.000.00-TL bedel ile 2. Dereceden ipotek (1*) Serhler Bölümü: Kamu Haczi: ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ nin 16.06.2015 tarih 12531 sayılı Haciz Yazısı ile 2.360.532.59 TL bedel ile haciz (Alacaklı: ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ) 01.07.2015 tarih, 9721 yevmiye (2*) Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. NOT: (1*) İpotek: Bir kişisel alacağın teminat altına alınmasını amaçlayan ve bir taşınmazın değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir aynî haktır. Diğer mutlak haklar gibi ipotek de herkese karşı ileri sürülebilir ve rehinli alacaklıya öncelikle alacağını alma hakkı verir. Taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir. (2*) Kamu Haczi: "Devletin, vergi usul kanunu kapsamına giren vergi, resim, harc ve bunlara bağlı ceza, faiz ve zamlar ile kamu hizmetleri uygulamasından doğan ve ödenmeyen alacakları nedeniyle, borçlu durumundaki kişilerin mal ve haklarına el koyması" anlamına gelmekte olup, gayrimenkul üzerinde bulunan kamu haczi mülkün satışına engel bir durumdur. Kamu haczi terkin edilmeden gayrimenkulün satış işlemlerine konu olması mümkün değildir. Bu haciz tarihinden sonra ipotek tesis edilmek istenirse, Tapu Sicil Müdürlükleri "6183 sayılı kanunun 13. Ve 78. Maddesi ve Tapu Sicil G.M. nün 1390 sayılı genelgesine dayalı olarak ilgili kamu dairesinden muvafakat talep etmekte ve ilgili idare'ye tesis edilecek ipotek muvafakat edip etmediğine ilişkin yazı yazmaktadır. İlgili idare (Vergi Dairesi, SGK,... vb) ipotek tesis edilmesi halinde "İsra cetvelinde imtiyazlı alacaklar arasında ipotek hacizden öncelikli olması nedeniyle taşınmazlar üzerinde hacizden sonra gelecek olsa dahi ipotek tesisine genelde muvafakat etmemektedir.

3.1.3 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILINDAKİ MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)

Değerlemesi talep edilen 2261 ada 14, 16 ve 17 nolu parseller 19.06.2015 tarihinde 2261 ada 11,12 parsellerin tevhit edildikten sonra ifrazı neticesinde önce 14 ve 15 parsel oluşmuştur. Bu işlem sonucunda oluşan 15 parsel ise 28.12.2017 tarihinde ifraz işlemi ile 16 ve 17 parsellere dönüşmüştür. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS üzerinden alınan tapu kayıtlarına ve alınan şifai bilgiye göre taşınmazların son 3 yıllık süreçte mülkiyet bilgilerinde değişiklik olmadığı görülmektedir.

3.1.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİMLİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 20.09.2018 tarihinde, saat: 14:05 'te alınan değerleme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almakta olup; taşınmazlar üzerinde yer alan kamu haczi taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmemektedir. Gayrimenkul için hazırlanan değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alma çalışması değildir.

3.2 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA / İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER

03.10.2018 tarihinde, saat 10:00 itibari ile Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; taşınmazlar için alınan 05.03.2018 tarih, 43850340-310.05-E.278989, 43850340-310.05-E.278944, 43850340-310.05-E.278996 sayılı imar durumlarının 1 yıl süre ile geçerli olduğu bilgisi verilmiştir. Söz konusu yazılı imar durumları rapor ekinde yer almakta olup, belgelere göre;

- ✗ 2261 ada 14 parselin Akaryakıt ve Lpg İstasyonu lejantlı olduğu bilgisi alınmış,
- ✗ 2261 ada 16 ve 17 parselin ise tercihli kullanım alanı(TKA) imarlı olduğu bilgisi alınmıştır.

Parsellerin fonksiyon alanlarına ilişkin Plan notları aşağıda detaylı olarak yer almaktadır.

Bakım, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonları

29.4.1 Bu Alanlar; sadece bakım, akaryakıt ve LPG ile çalışan motorlu taşıtlar ikmal hizmetleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda birlikte veya ayrı ayrı bakım akaryakıt istasyonu ve LPG ikmal istasyonu yapılabilir.

29.4.2 Plan üzerinde ayrıca belirtilmediği durumda yapılaşma şartları

- İnşaat Alanı E= 0,50
- Maksimum Yapı Yüksekliği = 6.50 metredir.

29.4.3 Bakım akaryakıt istasyonu ve LPG ikmal istasyonlarının birlikte veya ayrı ayrı yapılacağı durumda da yukarıda belirlenen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

29.4.4 Plan üzerinde "Bakım akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu veya sadece LPG ikmal istasyonu" olarak gösterilen alanların dışında LPG ile çalışan motorlu taşıtlar ikmal istasyonları yapılamaz.

29.4.5 Bakım, akaryakıt ve LPG ikmal istasyonlarında; yürürlükte bulunan; Petrol Piyasası Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırılma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik (Sadece LPG İkmal İstasyonları için) ve ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümleri ile Türk Standartları Enstitüsü'nün yayımlamış olduğu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İkmal İstasyonu ve Karayolu Taşıtları için Emniyet Kurallarını içeren TS 11939 sayılı standartta (Sadece LPG İkmal İstasyonları için) belirlenen hükümlere uyulacaktır.

D- TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TKA); PLAN NOTLARI

1. Bu alanlarda konut, ticaret ve otel gibi kullanımlar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir. Ancak Revizyon İmar Planından önce konut yapma hakkı bulunmayan Kirişhane Mevkii pafta 16, parsel 5342, 5343, 5346, 5347, 5348, 5349 parseller, 2234 ada 2 ve 3 parseller, 2235 ada ve 2239 adada yalnızca konut veya ticaret+konut uygulaması yapılamaz. Konut yapılabilmesi için gerekli yeşil alan ayrılmalıdır.

2. Bu alanlarda plan gereği genişleyen yollara cepheli imar parsellerinde yola giden kısmın bedelsiz terk edilmesi halinde toplam inşaat alanı (EMSAL) hesabı yol genişlemeden önceki imar parseli yüzölçümü esas alınarak yapılabilir. Aksi durumda ön bahçe ve inşaat alanı yeni imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.

3. Bu alanlarda yapılacak yapılarda yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan alan zemin ve 1. Normal katlarda maksimum taban alanı olarak kabul edilecektir.(04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

4. Bu alanlarda yapılacak yapılarda zemin katlar ve 1. Normal katlar haricinde maksimum bina boyu 50 m.dir. (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Eklene:5. Otopark alanlarının parselde çözülmesi zorunludur. Ancak tek bodrum katlı, bodrum katta üstteki bağımsız bölüme ait bölüme eklenti depo piyes olmayan, bodrum katta yalnızca yönetmelikte uygulanması zorunlu ortak alanların yer aldığı, taşınmaz bahçesinde havuz sosyal tesis gibi özel kullanımlar olmayan yapılarda yönetmelik gereği olan otopark sayısının kısmen veya tamamen karşılanmadığı durumlarda otopark yönetmeliği hükümleri uygulanabilir.(05.04.2017 tarih ve 2017/63 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Eklene: 05.11.2014 tarihinden önce ruhsat almış yapılarda Otopark Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

6. Sadece konut yapılması durumunda;

EMSAL: 1.50

HMAX: SERBEST

Emsal oranı imar planında belirtilen yol genişlemesinden dolayı terk edilmeden önce olan alandan hesaplanır.

7. Sadece ticaret yapılması durumunda;

EMSAL: 2.00

HMAX: SERBEST

8. Konut ve ticaret birlikte yapılması durumunda;

EMSAL: 2.50 olup konut Emsali 1.00'dan az, 1,20'den fazla olamaz. Hiçbir durumda bu oranlar aşılamaz. Konut ve ticaret girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleride ayrı olacaktır.

HMAX: SERBEST

9. Otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda;

EMSAL: 3.00

HMAX: SERBEST olarak uygulanacaktır. Bu alanda ticaret kullanımı olmadan sadece otel yapılabilir. Ancak otel kullanımı olmadan sadece ticaret yapılamaz. Bu alanlarda ticaret emsali 1.50'den fazla olamaz. (04.03.2016 yılı 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı) Otel ve ticaret girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleri de ayrı olacaktır.

10. Otel ve Konut ve Ticaret birlikte yapılması durumunda

EMSAL: 3.00

HMAX: SERBEST olarak uygulanacaktır. Bu alanda ticaret ve konut kullanımı olmadan sadece otel yapılabilir ancak otel kullanımı olmadan diğer işlevler yapılamaz.Bu alanlarda ticaret emsali 1.20'den fazla olamaz, (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı) konut emsali 0.80'den az 1.00'dan fazla olamaz, otel emsali tek başına otel yapıldığı durumlar dışında 1.00'dan az 1.40'dan fazla olamaz. Otel, ticaret ve konut girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleri de ayrı olacaktır.

11. Yönetmeliğe ve bu plan notlarının diğer hükümlerine göre uygulanacak çekme mesafeleri sonucunda en az TAKS değerleri altında taban alanı çıkması durumunda TAKS oranını yeniden tayin etmeye belediyesi yetkilidir.

12. Mevcut yapılarda daha sonra yapılacak işlev değişikliği taleplerinde; yapı bu plan notlarına göre talep edilen işlev şartlarına uygun hale getirilmedikçe tadilat talebine izin verilmez.

13. D.100 karayoluna bakan parsellerde çekme mesafesi Selimiye Silueti dolayısıyla 35 m. olarak uygulanmakta olup, bu taşınmazlarda arka bahçe mesafesi 5 m. uygulanacaktır. Bu taşınmazlarda ayrıca tamamen toprak altında kalmak şartıyla bodrum katlarda çekme mesafesi 25 m.ye kadar indirilebilir.

Eklenen: Plan değişikliği Sınırları içinde Tercihli Kullanım Alanı olarak belirtilen taşınmazlarda yalnızca konut veya ticaret+konut uygulaması konut alanı ihtiyacı için gerekli olan yeşil alan plan değişikliği ile ayrılmadan yapılamaz.(06.10.2016 tarih ve 199 sayılı Belediye Meclis Kararına göre)

Eklenen: 07.11.2012 tarihinde onaylanan Tercihli Kullanım Alanları Revizyon İmar Planı sınırı dışında kalan daha sonraki tarihte Tercihli Kullanım Alanı olarak plan değişikliği yapılan alanlarda mevcut yönetmelik şartları uygulanacaktır.(04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Eklenen: D-100 Karayolunun Havsa'dan Edirne İstikametine Kırklareli kavşağından Olin kavşağına kadar yolun güneyinde kalan yükseklik şartı serbest olan imar adalarında yükseklik en çok 35 m. olarak uygulanacaktır.(04.01.2017 tarih ve 2017/20 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Konu mülklerin parsel teyidi Edirne Belediyesi İmar İşleri'nde ve Edirne Kadastro Müdürlüğü'nde kadastral pafta, imar paftası ve halihazır pafta karşılaştırılarak vaziyet planı eşliğinde yapılmıştır. Taşınmazların Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü - Coğrafi Bilgi Sistemleri TKGM-CBS'de ifraz işlemi yeni yapıldığından konumları çıkmamaktadır.

14 ve 16 nolu parsellerin kullanım şekli ve yapılanması, imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygun olup, 17 nolu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.2.1 EDİRNE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZLARA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

28.09.2018 tarihinde Edirne Belediyesi İmar Arşivinde mevcut imar dosyasında yapılan incelemede;

✂ Taşınmazlar üzerindeki mevcut yapılardan 2261 ada 14 parsel için akaryakıt istasyonu servis binasının 27.03.2009 tarihli, 2261 ada 16 parseldeki büyük yapı için 22.06.2000 tarihli mimari projeleri bulunmaktadır. 2261 ada 17 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

>> 14 Parsel üzerindeki akaryakıt servis binası zemin kattan ibaret olup mimari projesine göre; depo, ofis, market, pompacı odası, mekanik oda, personel odası ve wc hacimlerinden oluşmakta ve toplam 125 m² brüt alanlıdır.

>> 16 Parsel üzerindeki yapı projesine göre bodrum, zemin ve 2 normal kattan ibarettir. Mimari projesine göre; bodrum kat, soyunma odası, bar, disko, mutfak, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta toplam 1050 m², zemin katta hol, satış yeri, lokanta, pastane, eczane hacimlerinden ibaret olup 543 m², 1. Normal katta oyun salonu, yönetim odaları, mutfak ve wc hacimlerinden ibaret olup, 460 m², 2. Normal katta restaurant, servis odası, vestiyer hacimlerinden ibaret ve 460 m² brüt alanlı olmak üzere toplam, 2513 m² alanlıdır.

✂ 2261 Ada 16 parselin üzerinde bulunan yapıların inşası sırasında (O tarihte 5973 parsel) ruhsat ve proje dışı imalatların tespit edilerek Edirne Belediyesi tarafından 21.06.2000 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlendiği, daha sonra yapıların proje ve ruhsatına uygun hale getirildiği, halihazırda taşınmazlar ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durumun bulunmadığı tespit edilmiştir.

✂ 16 parseldeki havuz, duş, açık lokanta, bar disko için alınmış, 19.04.2001 tarih ve 50 sayılı yeni yapı ruhsatı 725 m² kapalı alanı kapsamaktadır.

✂ 2261 ada 14 parsel ve 16 parseldeki (eski 5972, 5973 parsel) yapıların tamamı için alınmış, 24.08.2001 tarih ve 159 sayılı yeni yapı ruhsatına göre; yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 katlıdır. Belge Akaryakıt Servis İstasyonu 120 m2; Bodrum Kat Diskotek, Mutfak 1074 m2; Zemin Kat İşyeri ve Kafeterya 480 m2; 1. Normal Kat Kafeterya, 1oyun S. 400 m2; 2. Normal Kat Lokanta, Mutfak 400 m2 olmak üzere toplam 2474 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

✂ Havuz, duş, açık lokanta, bar disko için alınmış 03.05.2001 tarih ve 53 sayılı yapı kullanma izin belgesi 725 m2 kapalı alanı kapsamaktadır.

✂ Akaryakıt istasyonu ve büyük bina için alınmış, 19.09.2001 tarih ve 155 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre yapının yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üzerindeki kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 katlıdır. Belge Akaryakıt Servis İstasyonu 102 m2; Bodrum Kat Diskotek, Mutfak 839 m2; Zemin Kat İşyeri ve Kafeterya 384 m2; 1. Normal Kat Kafeterya, 1oyun S. 320 m2; 2. Normal Kat Lokanta, Mutfak 320 m2 olmak üzere toplam 1895 m2 kapalı alanı kapsamaktadır. (Belgenin detayındaki alanlar toplandığında toplam m2 1965 m2 olup, bu alan iskan üzerinde yazan toplam m2 (1895 m2) ile uyumamaktadır. Toplam alanın sehven yanlış yazıldığı düşünülmekte olup, değerlendirme proje alanları üzerinden yapılmıştır.)

NOT: Taşınmazlar ruhsat ve iskan aşamasında 5972 ve 5973 parseller olarak kayıtlı iken, daha sonra 2261 ada 11 ve 12 parsel olarak değişmiş, daha sonra, 2261 ada 14 ve 15 parsel olmuş, daha sonra 15 parselin ifrazıyla güncel olarak 16 ve 17 parseller oluşmuştur.

3.2.2 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapılara ait yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgesi ve benzinlik ile 4 katlı yapının projesi bulunmakta, trafo ve mutfak hacminin ise projesi bulunmamaktadır. Yapılar anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir. Taşınmazlar ruhsat ve iskan aşamasında iken 5972 ve 5973 parseller olarak kayıtlı iken, daha sonra 2261 ada 11 ve 12 parsel olarak değişmiş, daha sonra, 2261 ada 14 ve 15 parsel olmuş, daha sonra 15 parselin ifrazıyla güncel olarak 16 ve 17 parseller oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ilgili mevzuat uyarınca tüm izinleri alınmış ve onaylanmış olup, gayrimenkulün üzerinde bulunan kamu haczi devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama getirmektedir. Yapılan çalışma Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınma çalışması değildir.

3.2.3 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan 14 ve 16 nolu parseller üzerindeki yapıların bir kısmı yapı denetimi hakkında kanun kapsamında olmasına karşın parseller üzerindeki yapılar için arşiv dosyasında yapılan incelemede yapı denetim ile ilgili herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

3.2.4 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme çalışması belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır. Ancak değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından 2261 ada 16 parsel için tarafımıza kamu aydınlatma platformunda açıklandığı beyan edilen proje verileri iletilmiştir. KAP özel durum açıklamasında projenin eski 15 parsel ve 21.538 m2 lik alan için olduğu açıklaması yer almaktadır. Değerleme günü itibari ile ilgili firmanın tarafımıza ilettiği henüz onaylanmamış

taslak aşamasında olan projedeki fonksiyon alanları dükkan+ofis+otel olup, projenin toplam alanı 80.253 m2, pazarlanabilir ofis, dükkan ve otel alanı toplamı 67.170 m2 dir. İmar planındaki yapılaşma şartlarına göre otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda Emsal= 3.00 (Toplam inşaat alanı : 19532 m2 x 3 = 58.596 m2) olup, bu alana ortak kullanım alanları dahil değildir. (Yapının fonksiyonu ve kullanım amacı dikkate alındığında ortak kullanım alanlarının %35 oranında alınabileceği varsayılmıştır.) Tarafımıza iletilen projenin henüz taslak aşamasında olması nedeni ile tarafımıza iletilen proje verileri değerlemede direk baz alınmamıştır. Bu parsel için imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanmış, yapı kalitesi ve tipinin tarafımıza iletilen proje görsellerindeki standardın altına düşmeyeceği varsayılmıştır. 16 nolu parsel için taslak aşamasında olan projenin üzerinde çalışıldığı, belediye ile projenin uygulaması anlamında görüşmeler yapıldığı ve ruhsat başvuru aşamasında olduğu tarafımıza bildirilmiştir. Bu parsel için imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak (yasalarca izin verilebilecek, fiziksel açıdan mümkün, kullanım şeklinin bölge açısından makul/olası ve finansal olarak gerçekleştirilebilir) alternatif kullanıma yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmış, yapı kalitesi ve tipinin tarafımıza iletilen proje görsellerindeki standardın altına düşmeyeceği varsayılmıştır. 2261 ada 17 parsel için ise aynı şekilde imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak (yasalarca izin verilebilecek, fiziksel açıdan mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir) alternatif kullanıma yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmış, arsa alanı, parselin kullanımı vb verilere dikkate alındığında bölgedeki yapılaşma standartlarına uygun yapılaşılacağı varsayılmıştır.

3.3. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DOKÜMANLAR

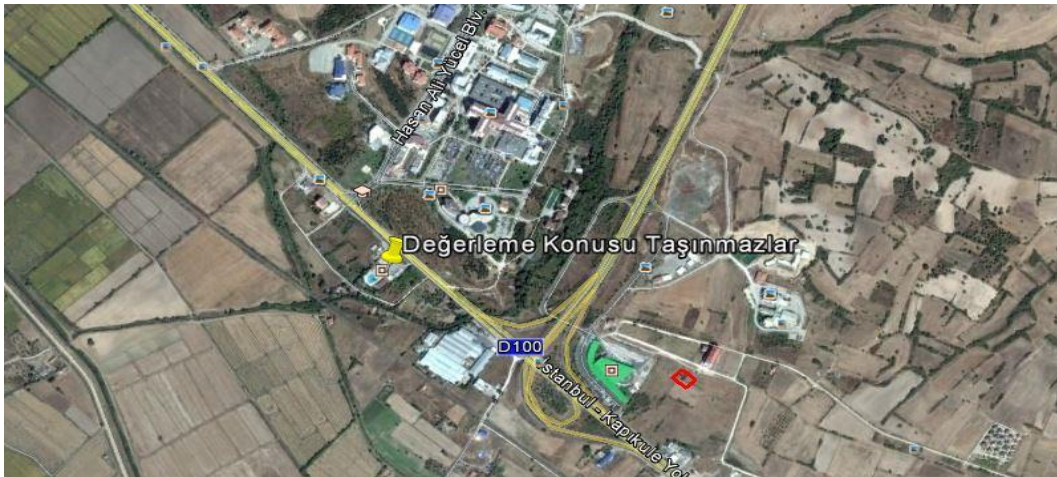
Değerleme konusu taşınmazlardan 14 ve 17 parsellerin tapu sureti tarafımıza iletilmediğinden rapor ekinde sunulamamış, diğer dokümanlar ektedir.

3.3. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

3.4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; Edirne ili, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi, E-5 Karayolu Caddesi, No: 95 (Shell Akaryakıt İstasyonu) posta adresli yerde bulunmaktadır. Kuzey 41.634972, Doğu 26.611424 coğrafi koordinatlarda konumlandır.

Taşınmazlara ulaşım için Edirne İl merkezinden E-5 Karayolu vasıtasıyla İstanbul istikametinde yaklaşık 6 km ilerlendiğinde taşınmazlar sağ tarafta konumlandır. Taşınmazlara yakın konumda, Trakya Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi ve Balkan Yerleşkesi, Edirne Şehir Otogarı, Araç Muayene İstasyonu, Modavizyon Tekstil Fabrikası vb. yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar ile ilgili ulaşım yönünden herhangi bir problem bulunmamakta olup, taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşılabilir.



Bölgede seyrek olan yapılaşma genel olarak ticari ve kamusal hizmeti amaçlı olup, çevrede taşınmazlara benzer yapılar mevcuttur. Edirne Merkez İlçesi, Edirne İl genel sınırlarının kuzeyinde yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin kuzey-batı kesiminde bulunan, Ergene Havzası üzerinde kurulmuş olup, doğusunda Kırklareli İli, batısında Yunanistan, kuzeyinde Bulgaristan, güneyde ise Ege Denizi kıyıları bulunmaktadır. Bölge il merkezinin güneyinde kalmakta olup yakın çevresinde Edirne-İstanbul D-100 Karayolu, Edirne-İstanbul Tem Otoyolu bulunmaktadır. Bölgeye özel araçlar ile ve toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaydır. Alt yapısı tamamlanmış olup kamu hizmetlerinin istifadesi tamdır.

3.4.2 GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Gayrimenkuller şehir merkezi bağlantı ana aksı Talatpaşa Caddesine cephelidir. Talatpaşa Caddesi üzerindeki Çevre Yolu bağlantısı ile şehir merkezine girmeden tüm istikametlere ulaşım mümkündür. Toplu taşıma olanakları olarak Etus hattının bölgeye uzatılmasıyla birlikte ulaşım olanakları güçlenmiştir.

3.4.3 GAYRİMENKULÜN TANIMI

Ana Gayrimenkul özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar;

2261 ada 14 parsel; Değerleme konusu taşınmaz 2.000 m² yüzölçümlü olup, tapu kayıtlarında "Arsa" olarak kayıtlıdır. Parsel üzerinde Shell Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. Taşınmazın Edirne Belediyesinde mevcut dosyası incelenmiştir. Taşınmaz üzerinde Shell Akaryakıt İstasyonu bulunmaktadır. Akaryakıt istasyonuna ait T.C. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun verdiği MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET A.Ş. adına düzenlenmiş 29.05.2009 başlangıç tarihli, On İki Yıl süreli, BAY/939-82/26093 Lisans numaralı petrol piyasası bayilik lisansı, ayrıca; 03.06.2009 başlangıç tarihli, On İki Yıl süreli, LPG-BAY/941-54/09123 Lisans numaralı Lpg bayilik lisansı mevcuttur. Edirne Belediyesi tarafından verilen 18.01.2008 tarih 06 sayılı '2. Sınıf Gayri Sıhhi Müessese Ait İşyeri Açma Ruhsatı bulunmaktadır. Parselin bir cephesi Talatpaşa Caddesi olup, diğer cepheleri komşu parsellere sınırdır. Taşınmazın bulunduğu parselin E-5 Yoluna cephesi Kadastro Müdürlüğü paftasında 54.78 m. olup, parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Taşınmaz üzerinde 1 adet akaryakıt servis binası bulunmaktadır. Taşınmaz zemin kattan ibaret olup mimari projesine göre; depo, ofis, market, pompacı odası, mekanik oda, personel odası ve wc hacimlerinden oluşmakta toplam 125 m² brüt alanlıdır. Depo ve ofis hacimleri market hacmi ile birleştirilmiştir. Taşınmazın zeminleri fayans kaplama, pencereler ve giriş kapısı alüminyum doğramadır.

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde 300 m² lik kanopi altında toplam 4 adada 24 adet akaryakıt ve 2 adet LPG olmak üzere 26 adet tabanca mevcuttur. Yer altında 6 adet 20.000 litrelik akaryakıt tankı ve 1 adet 10.000 litrelik LPG tankı bulunmaktadır. Ayrıca fiyat panosu ve reklam tabelaları, aydınlatma elemanları bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 1750 m² lik kısmı saha betonu ile kaplı durumdadır.

2261 ada 16 parsel; 19.532,00 m² yüzölçümlü olup, tapu kayıtlarında arsa vasıflıdır. Parselin kuzey yönden Talatpaşa Caddesine yaklaşık 68 m, güney yönden ise açılacak olan imar yoluna 165 m cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde, dört adet yapı bulunmakta, yapılan incelemede, yapıların yaklaşık 5 yıldır kullanılmadıkları, sadece yaz aylarında yüzme havuzunun kullanıldığı tespit edilmiştir. Parselin etrafı duvar ve tel çit ile çevrilidir.

4 katlı lokanta, bar disko yapısı: Taşınmaz bodrum zemin ve 2 normal kattan ibaret olup mimari projesine göre; bodrum katta, soyunma odası, bar, disko, mutfak, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta toplam 1050 m², zemin katta hol, satış yeri, lokanta, pastane, eczane hacimlerinden ibaret olup 543 m², 1. Normal katta oyun salonu, yönetim odaları, mutfak ve wc hacimlerinden ibaret olup, 460 m², 2. Normal katta restaurant, servis odası, vestiyer hacimlerinden ibaret ve 460 m² brüt alanlı olmak üzere toplam, 2513 m² alanlıdır. Taşınmaz hali

hazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde çatı kaplamasının büyük bir bölümünün yerinde olmadığı, zemin, duvarlar ve su, elektrik tesisatının tadilat gereksinimi bulunduğu tespit edilmiştir.

Trafo: Zemin kattan ibaret olup, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmaz trafo binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 55 m² alanlı olup vaziyet planında gözükmekte, ruhsat ve iskanı bulunmamaktadır.

Mutfak: 4 katlı yapıya bitişik olarak inşa edilmiş tek kattan oluşmakta ve vaziyet planında yazlık lokanta olarak adlandırılan yerde inşa edilmiştir. Taşınmaz mutfak ve restaurant olarak inşa edilmiş, hali hazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazın mimari projesi bulunmamakta, vaziyet planında yazlık lokanta olarak gözükmektedir. Yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaz yerinde 620 m² brüt alanlı olup, ruhsatta havuz, açık lokanta, wc, duş ve açık bar alanı 725 m² alanlıdır.

Havuz: Taşınmaz mahalinde 600 m² alanlı olup, çocuk ve yetişkin olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır. 13.03.2009 -22 sayılı işyeri açma belgesinde harca tabi alan 425 m², havuz, açık lokanta, wc, duş ve açık bar için alınmış ruhsatta 725 m² kapalı alanlıdır.

2261 ada 17 parsel; 2.006,00 m² yüzölçümlü olup, arsa vasıflıdır. Arsa imar planında mevcut 12 m. lik imar yoluna 50 m. cephelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

3.4.4 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

2261 Ada 14 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz 2.000 m² alanlı arsa üzerinde Shell Akaryakıt İstasyonudur. Parsel üzerinde zemin kattan ibaret 1 adet akaryakıt servis binası bulunmakta olup, mimari projesine göre; depo, ofis, market, pompacı odası, mekanik oda, personel odası ve wc hacimlerinden oluşmakta toplam 125 m² brüt alanlıdır. Depo ve ofis hacimleri market hacmi ile birleştirilmiştir. Taşınmazın zeminleri fayans kaplama, pencereler ve giriş kapısı alüminyum doğramadır. Değerlemesi yapılan taşınmazda kanopi yaklaşık 300 m² alanlıdır. Kanopi altında Toplam 4 adada 24 adet akaryakıt ve 2 adet LPG olmak üzere 26 adet tabanca mevcuttur. Yer altında 6 adet 20.000 litrelik akaryakıt tankı, 1 adet 10.000 litrelik LPG tankı bulunmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 1750 m² lik zemini beton saha ile kaplıdır.

2261 Ada 16 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz 19.532 m² alanlı arsa üzerinde konumludur. Parsel üzerinde 4 farklı yapı bulunmakta, yapılar boş durumda olup kullanılmamaktadır. Taşınmazın Edirne Belediyesi'nde mevcut dosyası incelenmiştir. Taşınmaz kompleks bir tarzda inşa edilmiş, yakın zamana kadar, düğün salonu, bar, restaurant, spor salonu, yüzme havuzu olarak hizmet vermiş, ancak; son yıllarda kullanım alanının daraldığı ve yaz aylarında yüzme havuzu olarak kullanıldığı diğer hizmetlerin verilmediği tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde 4 farklı yapı bulunmaktadır.

4 katlı lokanta, bar disko yapısı: Taşınmaz bodrum zemin ve 2 normal kattan ibaret olup mimari projesine göre; bodrum katta, soyunma odası, bar, disko, mutfak, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta toplam 1050 m², zemin katta hol, satış yeri, lokanta, pastane, eczane hacimlerinden ibaret olup 543 m², 1. Normal katta oyun salonu, yönetim odaları, mutfak ve wc hacimlerinden ibaret olup, 460 m², 2. Normal katta restaurant, servis odası, vestiyer hacimlerinden ibaret ve 460 m² brüt alanlı olmak üzere toplam, 2513 m² alanlıdır. Taşınmaz hali hazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde çatı kaplamasının büyük bir bölümünün yerinde olmadığı, zemin, duvarlar ve su, elektrik tesisatının tadilat gereksinimi bulunduğu tespit edilmiştir.

Trafo: Zemin kattan ibaret olup, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmaz trafo binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 55 m² alanlı olup vaziyet planında gözükmekte, ruhsat ve iskanı bulunmamaktadır.

Mutfak: 4 katlı yapıya bitişik olarak inşa edilmiş tek kattan oluşmakta ve vaziyet planında yazlık lokanta olarak adlandırılan yerde inşa edilmiştir. Taşınmaz mutfak ve restaurant olarak inşa edilmiş, hali hazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazın mimari projesi bulunmamakta, vaziyet planında yazlık lokanta olarak gözükmektedir. Yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaz yerinde 620 m² brüt alanlı olup, ruhsatta havuz, açık lokanta, wc, duş ve açık bar alanı 725 m² alanlıdır.

Havuz: Mahalinde toplam 600 m2 alanlı olup, çocuk ve yetişkin olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır.

2261 Ada 17 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz 2.006,00 m² alanlı olup, arsa üzerinde konumlandır. Parsel üzerinde yapı bulunmamakta, boş durumda olup kullanılmamaktadır.

3.4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri ve Fonksiyonel Dağılımlar)

2261 ADA 14 PARSEL

Akaryakıt Servis Binası: Taşınmaz zemin kattan ibaret olup 125 m² brüt alanlıdır. Depo ve ofis hacimleri market hacmi ile birleştirilmiştir. Taşınmazın zeminleri fayans kaplama, pencereler ve giriş kapısı alüminyum doğramadır.

2261 ADA 16 PARSEL

4 katlı yapı: Taşınmaz bodrum zemin ve 2 normal kattan ibaret olup mimari projesine göre; bodrum katta, soyunma odası, bar, disko, mutfak, depo ve wc hacimlerinden oluşmakta toplam 1050 m², zemin katta hol, satış yeri, lokanta, pastane, eczane hacimlerinden ibaret olup 543 m2, 1. Normal katta oyun salonu, yönetim odaları, mutfak ve wc hacimlerinden ibaret olup, 460 m, 2. Normal katta restaurant, servis odası, vestiyer hacimlerinden ibaret ve 460 m2 brüt alanlı olmak üzere toplam, 2513 m2 alanlıdır. Taşınmaz hali hazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde çatı kaplamasının büyük bir bölümünün yerinde olmadığı, zemin, duvarlar ve su, elektrik tesisatının tadilat gereksinimi bulunduğu tespit edilmiştir.

Trafo: Zemin kattan ibaret olup, betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Taşınmaz trafo binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz 55 m2 alanlı olup projesi bulunmamaktadır.

Mutfak: 4 katlı yapıya bitişik olarak inşa edilmiş tek kattan oluşmakta ve vaziyet planında yazlık lokanta olarak adlandırılan yerde inşa edilmiştir. Taşınmaz mutfak ve restaurant olarak inşa edilmiş, hali hazırda kullanılmamaktadır. Taşınmazın mimari projesi bulunmamakta, ancak; yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaz yerinde 620 m2 brüt alanlıdır.

Havuz: Mahalinde yaklaşık 600 m2 alanlı olup, çocuk ve yetişkin olmak üzere 2 bölümden oluşmaktadır.

2261 ADA 17 PARSEL

2261 Ada 17 Nolu Parsel arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

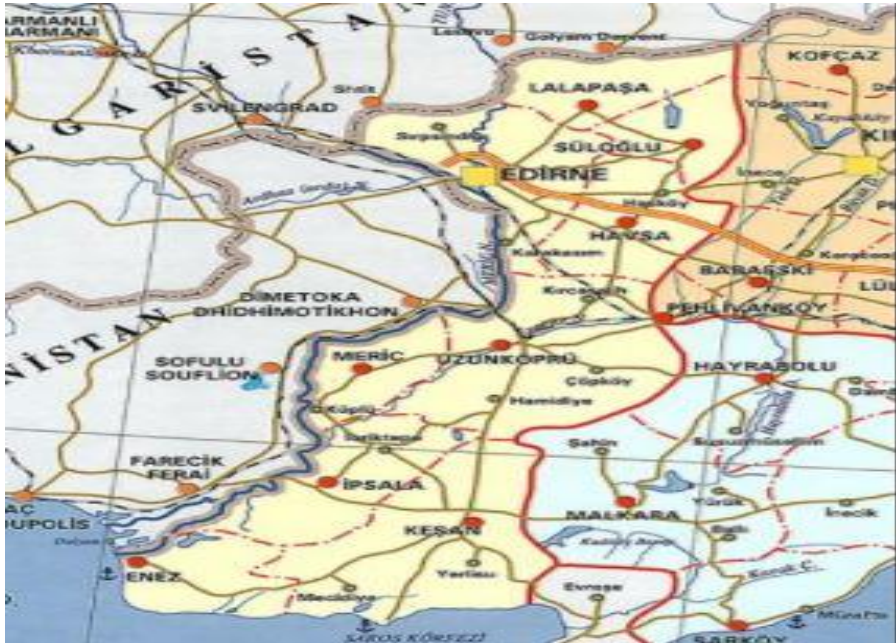
4.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER EDİRNE İLİ



Edirne ili 6,074 Km²'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 41,672912 kuzey enlemi, 26,582336 doğu boylamındadır.

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2017	Merkez	178.910	89.693	89.217	%50,13	%49,87
2017	Keşan	81.747	41.621	40.126	%50,91	%49,09
2017	Uzunköprü	61.920	31.212	30.708	%50,41	%49,59
2017	İpsala	27.402	14.260	13.142	%52,04	%47,96
2017	Havsa	18.881	9.452	9.429	%50,06	%49,94
2017	Meriç	13.801	7.034	6.767	%50,97	%49,03
2017	Enez	10.434	5.297	5.137	%50,77	%49,23
2017	Süloğlu	7.159	4.276	2.883	%59,73	%40,27
2017	Lalapaşa	6.601	3.497	3.104	%52,98	%47,02

Gayrimenkulün bulunduğu Edirne İli Trakya Yarımadasında; Kuzeyde Istranca Dağları, Güneyinde Kuru Dağları ve Ege Denizi-Saroz Körfezi, Batısında Meriç Nehri ve Meriç Ovası, Doğusunda da Ergene Ovasını içine alan 41° 40' Kuzey enlemleri ile 26° 30' Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ergene ve Meriç ovalarını içine alan ilimiz topraklarının % 80'ı tarıma elverişlidir. Doğuda Kırklareli ve Tekirdağ illeri, Batıda Yunanistan, Kuzeyde Bulgaristan Devletleri, Güneyde Çanakkale İli ile komşu olan ilimizin Güneyinde Ege Denizi yer almaktadır. Edirne'nin ekonomisinde ağırlık tarıma dayanır. Faal nüfusun % 73'ü tarım, balıkçılık, avcılık ve ormancılıkla uğraşır. Gayri sâfi hâsılasının % 42'si tarımdan elde edilir. Sanâyi hızla gelişmektedir. Avrupa'yı Ortadoğu'ya, Anadolu ve İstanbul'a bağlayan transit yol buradan geçer. DPT'nin 2011'de açıkladığı illerin sosyo-ekonomik gelişmişlik tablosuna göre 12. sıradadır. Yurt içi ve yurt dışı ulaşım imkanlarının fazlalığı, İstanbul'a yakınlığı Edirne'nin sanayi büyük sanayi şirketleri için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır. Tarım: Edirne'de çeşitli tarım ürünleri yetişir. Ovaları çok bereketlidir. Tarla tarımı çok gelişmiştir. Tahılta buğday, sanâyi ürünlerinde şekerpancarı ve ayçiçeği ön sırayı alır. Meyvecilikte, kavun, karpuz yetiştiriciliği ve bağcılık ilerdir. Son 10 senede tarım ürünleri bir kat artmıştır. Buğday, pirinç, ayçiçeği, şekerpancarı, fasulye, susam, kolza, domates, patlıcan, pırasa ve lahanalar ilde yetiştirilen başlıca tarım ürünleridir. Meyve olarak kavun, üzüm, karpuz, elma, armut, erik, kızılcık ve badem önemli yer tutar. Sulama, gübreleme ve modern tarım araçları kullanma hususunda önde gelen iller arasındadır.



Edirne'nin ekonomisinde ağırlık tarıma dayanır. Faal nüfusun % 73'ü tarım, balıkçılık, avcılık ve ormancılıkla uğraşır. Gayri sâfi hâsılasının % 42'si tarımdan elde edilir. Sanâyi hızla gelişmektedir. Avrupa'yı Ortadoğu'ya, Anadolu ve İstanbul'a bağlayan transit yol buradan geçer.



Edirne'nin en eski halkı, Traklar soyundan Odrisler'in yörede, Meriç ve Tunca ırmaklarının birleştiği bugünkü Edirne'nin bulunduğu yerde bir kent kurdukları bilinmektedir. Odrisler'den sonra yöreye egemen olan Makedonyalılar Dönemi'nde kent, büyük bir olasılıkla Odris yada Odrisia adının değişmesi sonucu, Orestia/Orestas olarak anılmaya başlanmıştır. İS II. yy' da Roma İmparatoru Hadrianus, (117-138) Orestia Kasabası'nın stratejik önemi nedeniyle buraya kent statüsü verdi ve kendi adını koydu. Böylece, Roma Dönemi'nde kent Hadrianopolis/Hadrianupolis/Adrianupolis/Adrianapolis adlarıyla anıldı. Adrianopolis zamanla Adrianople/Adrianopel olarak değişti. Osmanlı dönemi başlarında Edrinus/ Edrune/ Edrinabolu/ Endriye diye anıldı. 1476'da yazılan Aşıkpaşazade Tarihi'nde kentin adı Edrene olarak geçer. XVI.yy başlarında kentin Edirne olarak adlandırıldığı görülür. Edirne 1361 yılında I.Murat tarafından fethedilmiş ve İstanbul'un alınışına kadar 88 yıl(1365-1453) boyunca Osmanlı Devleti'nin başkenti olmuştur. Tarihinde çeşitli unvanları hak etmiştir. Edirne, mutluluk dönemlerinde "Der-i Saadet" (Mutluluk Kapısı) bir "Şenlikler Şehri" dir. II. Murad'dan IV. Mehmet'e kadar zafer kutlamaları, sünnet şenlikleri, II.Mehmet'in evlilik törenleri "İstanbul'u kışkandıracak kadar" olurdu. Edirne tabii ki her dönemde hatırlarda bir "Der-i Saadet" olarak kalmadı. Bu "Serhat Şehri" Evliya Çelebi'nin sözleriyle "Bir İslam Duvan" tarihinde birçok kez felaketle de tanıştı. En fazlada kuşatma ve işgallerden bunaldı. Şenlikleriyle "Mutluluk Kapısı" olarak hatırlanan Edirne'nin yanına "Daima bağıri yanık olan Edirne'yi de koymak gerekir. Edirne her zaman kültür olaylarının yoğun yaşandığı bir kent olmuştur. Mimari yenilikler bu kentin yapılarıyla gelmiş; hat ve süsleme sanatının en güzel örnekleri burada verilmiş, çok sayıda medresesi yoğun tartışmalara tanık olmuş, tıp tarihine geçen ilk uygulamalar burda başlamıştır. Kimliğini asıl Osmanlı döneminde bulan ve imparatorluğun ikinci kenti olan Edirne, kültürel mirasımızın en yoğun hissedildiği bir kenttir. Edime, camileri, çarşıları, köprüleri, tarihi evleriyle ve özellikle de Muhteşem Selimiye ile ülkemize gelenleri ilk karşılayan ve bir sınır kenti olma özelliğini en iyi yansıtan kentimizdir.

OSB Adı	İlçe	Şehir	Kuruluş Yılı	Telefon	Fax
Edirne Organize Sanayi Bölgesi	Merkez	Edirne	1994	+90 (284) 213 65 59	+90 (284) 213 65 59
Edirne Uzunköprü OSB	Uzunköprü	Edirne	0	+90 (20)	+90 (20)

Edirne ilinde, Lalapaşa ve Uzunköprü olmak üzere 2 adet OSB bulunmaktadır.

Tarım: Edirne’de çeşitli tarım ürünleri yetişir. Ovaları çok bereketlidir. Tarla tarımı çok gelişmiştir. Tahılda buğday, sanâyi ürünlerinde şekerpancarı ve ayçiçeği ön sırayı alır. Meyvecilikte, kavun, karpuz yetiştiriciliği ve bağcılık ilerdir. Son 10 senede tarım ürünleri bir kat artmıştır. Buğday, pirinç, ayçiçeği, şekerpancarı, fasulye, susam, kolza, domates, patlıcan, pırasa ve lahana ilde yetiştirilen başlıca tarım ürünleridir. Meyve olarak kavun, üzüm, karpuz, elma, armut, erik, kızılcık ve bâdem önemli yer tutar. Sulama, gübreleme ve modern tarım araçları kullanma hususunda önde gelen iller arasındadır. Hayvancılık: Çayır ve mer’aların gittikçe azalmasına rağmen hayvan potansiyeli yüksektir. Koyun, kıl keçisi, sığır ve manda beslenir. Koyunların çoğu kıvrıkcıdır. Eti yağsız, sütü bol ve yapagısı kalitelidir. Kışın Balkanlardan gelen yaban ördek sürüleri boldur. Beyaz peyniri meşhurdur. Ormancılık: Yüzölçümünün % 25’i orman ve fundalıklarla kaplı ise de Edirne orman bakımından zengin sayılmaz. 160 bin hektara yakın orman sahasının 20 bin hektarı koruluktur. Her sene bu ormanlardan 25 bin m³ sanâyi odunu ile 20 bin m³ yakacak odun elde edilir. **Mâdenleri:** Edirne’de çıkarılan başlıca mâden linyittir. Keşan, Demirhanlı, Küçük Doğanca, Enez ve Meriç linyit ocaklarından senede yaklaşık 50 bin ton linyit çıkarılır. Türkiye ihtiyâcının yarısını karşılayacak tabîi gaz rezervleri Trakya’da bulunmaktadır. Edirne’de tabîi gaz ve petrol aramalarına devâm edilmektedir. **Sanâyi:** Yakın zamâna kadar Edirne’nin sanâyii tarıma dayalı, yağ, un, beyaz peynir ve kaşar peyniri fabrika ve mandıralarından ibâretti. Son 10 senede sanâyi hızla büyümüştür. Mühim kısmı imâlat, gıdâ, tarım, sıhhi tesisat malzemeleri, dokuma ve deri sanâyiine âittir.



Demiryolu : İstanbul’dan Edirne merkezine trenle ulaşım, İstanbul Sirkeci Garı’ndan her gün 15:20’de sefer olup, yolculuk ortalama 5 saat sürmektedir. Bilet fiyatları konusunda güncel bilgi için 444 8 233 numaralı telefondan TCDD Danışma Hattı’nı arayabilirsiniz.

Karayolu : İstanbul-Edirne karayolu ulaşımında TEM otobanı ve E5 (D100) karayolu tercih edilebilir. TEM otobanından Edirne (İstanbul /Mahmutbey-Edirne mesafesi) 228 kilometre, E5 (D100) karayolu üzerinden (İstanbul /Topkapı-Edirne mesafesi) 217 kilometredir. TEM otobanı, oldukça modern ve kaliteli bir yol

olmasından dolayı İstanbul'dan direkt olarak Edirne'ye ulaşmak isteyenlerin birinci tercihi durumundadır. Kendi aracıyla seyahat edecek olanlar için TEM otobanı dışında E5 (D100) karayolu da diğer bir alternatiftir.

EDİRNE İLİ

Türkiye'nin Yunanistan ve Bulgaristan sınırında yer alan Edirne, düzlüklerden oluşan, içinde Tunca, Arda ve Meriç ırmaklarının buluştuğu şirin bir şehirdir. Ülkemizin Avrupa'ya kara ve demiryolu ile bağlantısını sağlayan 5 sınır kapısı Edirne'de yer alır. 14. yy'da Osmanlı başkenti olan ilde, 1357'den beri Kırkpınar ağı Güreşleri düzenlenmektedir. Pekçok camii, müze, çarşı ve plajlarıyla dolu dolu bir şehirdir.

Yıllara Göre Merkez Nüfusu

Yıl	Merkez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	178.910	89.693	89.217
2016	173.037	87.350	85.687
2015	171.386	85.016	86.370
2014	165.979	83.254	82.725
2013	164.048	82.012	82.036
2012	162.161	81.864	80.297
2011	158.929	80.863	78.066
2010	152.993	76.304	76.689
2009	156.155	80.327	75.828
2008	153.199	79.608	73.591
2007	150.717	76.828	73.889

Edirne Türkiye'nin Avrupa'daki sınır kapısıdır. Anadolu'yu, İstanbul'u, Ortadoğu'yu Avrupa'ya bağlayan kara ve demiryolları Edirne'den geçer. Avrupa'dan Türkiye'ye giren 4 sınır kapısından 3'ü Yunanistan ve biri Bulgaristan sınırındadır. Kapıkule sınır kapısından başlayan E-5 Karayolu, Edirne-Havsa-Babaeski-Çorlu-Silivri-İstanbul güzergâhını tâkip eder. İpsala sınır kapısından başlayan yol, İpsala-Keşan-Malkara-Tekirdağ-Silivri güzergâhını tâkip eder ve E-5 Karayolu ile birleşip İstanbul istikâmetine devâm eder. Edirne ile ilçeleri birbirine asfalt yollarla bağlanmıştır. Köy yolları düzgündür. Motorlu araç sayısı hızla artmıştır. Demiryolu bakımından da Edirne işlek bir yerdedir. Hergün İstanbul- Sofya-Venedik-Paris, İstanbul-Sofya-Belgrad-Zagreb-Viyana, İstanbul-Sofya-Bükreş- Moskova seferleri karşılıklı olarak Kapıkule'den yapılır. Ayrıca İstanbul-Selanik-Atınatren seferleri Uzunköprü ve Eskiköy üzerinden yapılır. 230 km'lik düzgün bir yolla İstanbul'a bağlıdır.





Edirne, her Akdeniz ikliminin hem de Orta Avrupa'ya özgü kara ikliminin etkisi altında kalan bir geçiş bölgesidir. Bölge Karadeniz, Ege ve Marmara denizlerin de etkileriyle zaman zaman ve yer yer farklı iklim özellikleri gösterir. Kışları, Akdeniz iklimi etkisini gösterdiği zamanlarda ılık ve yağışlı, kara iklimi etkisini gösterdiğinde de oldukça sert ve kar yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, bahar dönemi yağışlıdır. İlin bitkisel üretim açısından önem taşıyan Ergene Havzası'nda ise sert bir kara iklimi egemendir. Çevresi dağlara sınırlı olan bu yörenin denizlerden gelen yumuşatıcı etkilere kapalı olması bu iklim yapısını ortaya çıkarmaktadır. Yıllık ortalama sıcaklık 13,4 °C, en yüksek sıcaklık 41,5 °C Temmuz ayında, en düşük sıcaklık -22,2 °C Ocak ayında gerçekleşmiştir. Yıllık ortalama yağış miktarı 585,9 mm ve yıllık ortalama nispi nem % 70'dir.

4.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrarlar açısından önemini korumaktadır. 2014 Kasım Finansal İstikrar Raporu'nun yayımladığı tarihten bu yana iktisadi faaliyetteki toparlanmada ülkeler arasındaki farklılaşma devam etmektedir. ABD diğer gelişmiş ülkelere daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesi'nde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli kısmını oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. ABD'nin faiz artırımı sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığının yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde ABD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmi toparlanmanın da ekisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği, bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur. Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makro finansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır. Alınan

makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerinin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk Lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hane halkının borç gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk Lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskini iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca, borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıracın azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendirecektir. Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makbul düzeylerde seyrederken alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetinin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir. TCMB'nin zorunlu karşılık uygulamasında mevduat dışı yabancı para kaynakların vadesini uzatmaya yönelik yaptığı değişikliklerin de katkısıyla bankaların yurt dışından sağladığı kaynakların ortalama vadesi uzamaktadır. Türk Lirası cinsinden tesis edilen zorunlu karşılıklara çekirdek yükümlülükleri teşvik edecek şekilde faiz ödenmesi uygulaması da başlatılmış olup, bankaların çekirdek fonlama kaynak kullanımı artırmaya başlamaları finansal istikrar açısından olumludur. Döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı destekleyici yönde atılan adımlar ekonomimizin küresel şoklara karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik tedbirlerdir. Gerekli görülmesi halinde aynı doğrultuda ilave önlemler alınabilmektedir. Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde, ülkemizde finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretmiştir. 2017 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren kredi faiz oranlarının yükselmesi gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki yaratmıştır.

Mevcut günümüz koşullarında ise dolar kurundaki dengesizlikler ve faiz oranlarının hızlı yükselişi piyasayı kredi bazlı olarak olumsuz etkilemiş ve gayrimenkul piyasası nakit olarak el değiştirme eğilimine girmiştir. Buda genel satış durumunda daralma ve fiyatların aşağı çekilmesi eğilimini doğurmuştur.

4.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ			
Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	VAR
Yapı Sınıfı	3-B (*)	Asansör	YOK
Yapının Yaşı	18	Elektrik	VAR
Yapı Nizamı	AYRIK	Su	VAR
Otopark	VAR (AÇIK)	Kanalizasyon	VAR
Güvenlik	VAR	Dış Cephe	AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI
Sosyal Tesis	YOK	Isıtma-Soğutma	VAR
Su Deposu	VAR	Yangın Tesisatı	YOK

4.5 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapıya İlişkin Veriler (Mevcut durum göz önüne alınmıştır)	
İnşaat Kalitesi	ORTA
Malzeme Kalitesi	ORTA
Fiziksel Eskime	DIŞ VE İÇ CEPHEDE (KISMEN)
Altyapı	TAM
Yapı Sınıfı	3-B

4.6 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapıların fiziksel durumu, konumu, alanı vb. verilerin göz önünde bulundurulmasının yanı sıra mülklerin boşmuş gibi düşünülerek geliştirilmiş halleri de dikkate alınarak ve bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri, işletmenin gelir verileri, inşaat maliyetleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımında, satış örnekleri değerlemenin konusunu oluşturan her bir mülk ile karşılaştırılarak, arasındaki farklılıkları (konum, kullanım alanı, cephe, mevcut ve en etkin kullanım şekli gibi fiziksel ve ekonomik özellikler) gidermek amacı ile düzeltilmiştir.
- Gelir analizi yaklaşımında firmanın son 5 yıllık (onaysız) verileri ile bölgedeki gelir getiren benzer mülklerin verilerinden faydalanılarak kapitalizasyon oranları hesaplanmıştır.
- Maliyet yaklaşımında ise mevcut ve proje geliştirme yöntemine göre taşınmazların uygun yapı sınıfları ve tahmini amortisman oranları dikkate alınmıştır.

4.7 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- ✕ Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- ✕ Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- ✕ Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.
- ✕ Şehrin en işlek caddesinde konumlu olması,
- ✕ Ulaşımın kolay olması,
- ✕ Üniversiteye yakın olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- ✕ Yapıların bakımsız olması,
- ✕ Bölgede altyapı eksiklerinin olması.
- ✕ Bölgenin gelişimini henüz tamamlamamış olması

4.8 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

2261 ada 14 parsel Akaryakıt İstasyonu olarak kullanılmaktadır. Tarafımıza ilgili işletme tarafından özet satış raporları verilmiş olup, onaylı mizanlar alınamamıştır. Bu özet satış raporlarındaki bilgilerin doğru olduğu varsayılarak bilgi amaçlı gelir analizi yöntemi uygulanmıştır. Gelir analizi yönteminde bölgede ulaşılabilen benzer akaryakıt istasyonu verilerinden yararlanılarak kapitalizasyon oranı 0.1025 olarak hesaplanmıştır. (BKZ.

4.16 . Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından 2261 ada 16 parsel için tarafımıza kamu aydınlatma formunda açıklandığı beyan edilen proje verileri iletilmiştir. KAP özel durum açıklamasında projenin eski 15 parsel ve 21.538 m2 lik alan için olduğu açıklaması yer almaktadır. Değerleme günü itibari ile ilgili firmanın tarafımıza ilettiği henüz onaylanmamış taslak aşamasında olan projedeki fonksiyon alanları dükkan+ofis+otel olup, projenin toplam alanı 80.253 m2, pazarlanabilir ofis, dükkan ve otel alanı toplamı 67.170 m2 dir. İmar planındaki yapılaşma şartlarına göre otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda Emsal= 3.00 (Toplam inşaat alanı : 19532 m2 x 3 = 58.596 m2) olup, bu alana ortak kullanım alanları dahil değildir. Tarafımıza iletilen projenin henüz taslak aşamasında olması nedeni ile tarafımıza iletilen proje verileri değerlemede direk baz alınmamıştır. Bu parsel için imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak (yasalarca izin verilebilecek, fiziki olarak mümkün, bölgesel olarak kullanımı makul, finansal olarak da gerçekleştirilebilecek) proje geliştirme yöntemi uygulanmış, yapı kalitesi ve tipinin tarafımıza iletilen proje görsellerindeki standardın altına düşmeyeceği varsayılmıştır. 2261 ada 17 parsel için ise aynı şekilde imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak (yasalarca izin verilebilecek, fiziksel açıdan mümkün, bölgesel olarak kullanımı makul ve finansal olarak gerçekleştirilebilir) alternatif kullanıma yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmış, arsa alanı, parselin kullanımı vb veriler dikkate alındığında bölgedeki yapılaşma standartlarına uygun yapılacağı varsayılmıştır.

16,17 nolu parseller için bu varsayımlar kullanılarak proje geliştirme yönteminden yararlanılmıştır.

NOT: Değer takdir edilirken değerlendirme günü itibariyle Bankacılık ve Finans sektöründeki yüksek mevduat faiz oranları ve bu yüksek oranlar sebebiyle yatırımcıların, yatırım kalemlerini gayrimenkulden mevduat faizine kaydıracağı göz önünde bulundurulmuştur.

4.9 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

4.9.1 GELİR KAPİTALİZASYONU (NAKİT AKIŞI) YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- ✂ Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- ✂ Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- ✂ Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.
- ✂ Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

4.9.2 MALİYET OLUŞUMLARI YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

4.9.3 PİYASA DEĞERİ (PAZAR) YAKLAŞIMI - EMSAL KARŞILAŞTIRMA

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

4.10 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM/LER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirme için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazlarının değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" ve bilgi amaçlı olarak "Gelir Analizi Yöntemi" kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içinde kullanılan arsa değerlerine ulaşmak için "Piyasa (Pazar Yaklaşımı) ve Proje geliştirme yöntemlerinden yararlanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

4.11 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. 16 nolu parsel için Kamu aydınlatma formunda açıklandığı beyan edilen proje verileri iletilmiştir. KAP özel durum açıklamasında projenin eski 15 parsel ve 21.538 m² lik alan için olduğu açıklaması yer almaktadır. Değerleme günü itibarı ile ilgili firmanın tarafımıza ilettiği proje henüz taslak aşamasındadır. Tarafımıza iletilen projenin henüz yasal zemin kazanmaması sebebi ile değerlemede direk baz alınmamıştır. Bu parsel için imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilebilecek alternatif kullanım (en verimli ve en iyi kullanım) için proje geliştirme yöntemi uygulanmış, yapı kalitesi ve tipinin tarafımıza iletilen proje görsellerindeki standardın altına düşmeyeceği varsayılmıştır. 2261 ada 17 parsel için ise aynı şekilde imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak (yasalarca izin verilebilecek, fiziksel açıdan mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir) alternatif kullanıma yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmış, arsa alanı, parselin kullanımı vb verilere dikkate alındığında bölgedeki yapılaşma standartlarına uygun yapılaşılacağı varsayılmıştır. 16,17 nolu parseller için bu varsayımlar kullanılarak proje geliştirme yönteminden yararlanılmıştır.

16 NOLU PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ

PROJE GELİŞTİRME	
İmar parseli alanı	19.532,00 m ²
Parsel alanına göre yapılabilecek toplam inşaat alanı	79.104,00 m ²
İnşaat birim maliyeti (IV/B)	1.308,00 TL/m ²
Toplam inşaat maliyeti	103.468.032,00 TL
Ortak alanlar düşülmüş otel,mesken ve dükkan alanı	58.596,00 m ²
Dükkan alanı	19.532,00 m ²
Dükkan sayısı	1 Adet
Dükkan m ² birim fiyatı	4.000,00 TL/m ²
Mesken+Otel alanı	48,00 m ²
Mesken+Otel sayısı	811 Adet
Mesken+Otel m ² birim fiyatı	3.000,00 TL/m ²
Toplam Hasılat	194.912.000,00 TL
Kar payı	25%
Kar payı ile birlikte toplam maliyet	152.196.032,00 TL
Finansman maliyeti ve proje maliyetleri (~%10)	11.000.000,00 TL
Arsa değeri	31.715.968,00 TL
İmar parseli alanına göre birim arsa değeri	1.623,80 TL/m²

Parselin otel+konut+ticaret kullanımında E:3.00 olacağı koşulunda toplam inşaat alanı 58.596 m² hesaplanmaktadır. Bu alan üzerine emsale dahil olmayan ortak alanlar (otopark, yangın merdiveni, giriş ve kat holleri, binanın diğer ortak kullanım alanları ~%35 oranında) ilave edildiğinde parsel alanına göre yapılabilecek inşaat alanı 79.104 m² olacaktır. Ortak alanlar düşülmüş pazarlanabilir inşaat alanı yaklaşık 58.596 m² dir. Plan notlarında yer alan max 1.20 ticaret alanı emsali göz önünde bulundurulduğunda 19.532 m² dükkan, 39064 m² otel+mesken olacağı varsayılmıştır. Yapı birim maliyetinin IV/C yapı sınıfına göre 1.308 TL/m² olacağı düşünüldüğünde, finansman ve proje maliyetinin, inşaat maliyetinin ~ % 10'u olacağı düşünüldüğünde bu değer yaklaşık 11.000.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Kar payının yaklaşık % 25 dükkan birim değerinin yaklaşık 4.000 TL/m², mesken +otel birim değerinin yaklaşık 3.000 TL/m² olacağı varsayımında arsa birim değeri yaklaşık **1.600 TL/m²** olarak hesaplanmaktadır.

NOT: Proje geliştirme yöntemindeki hesaplamalar imar servisinden alınan şifai bilgilere göre yapılmış olup, bilgi amaçlıdır. İmar durum belgesi alınması durumunda alanlarda ve hesaplamalarda değişiklik olabilecektir.

17 NOLU PARSEL İÇİN PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ

PROJE GELİŞTİRME	
İmar parseli alanı	2.006,00 m ²
Parsel alanına göre yapılabilecek toplam inşaat alanı	5.767,00 m ²
İnşaat birim maliyeti (IV/B)	1.177,00 TL/m ²
Toplam inşaat maliyeti	6.787.759,00 TL
Ortak alanlar düşülmüş mesken ve dükkan alanı	5.015,00 m ²
Dükkan alanı	261,50 m ²
Dükkan sayısı	10 Adet
Dükkan m ² birim fiyatı	2.500,00 TL/m ²
Mesken alanı	120,00 m ²
Mesken sayısı	20 Adet
Mesken m ² birim fiyatı	2.000,00 TL/m ²
Toplam Hasılat	11.337.500,00 TL
Kar payı	20%
Kar payı ile birlikte toplam maliyet	9.055.259,00 TL
Finansman maliyeti ve proje maliyetleri (%10)	700.000,00 TL
Arsa değeri	1.582.241,00 TL
İmar parseli alanına göre birim arsa değeri	788,75 TL/m²

Parselin konut+ticaret kullanımında E:2.50 olacağı koşulunda toplam inşaat alanı 5.015 m² hesaplanmaktadır. Bu alan üzerine emsale dahil olmayan ortak alanlar (otopark, yangın merdiveni, giriş ve kat holleri, binanın diğer ortak kullanım alanları ~% 15 oranında) ilave edildiğinde parsel alanına göre yapılabilecek inşaat alanı 5.767 m² olacaktır. Ortak alanlar düşülmüş pazarlanabilir inşaat alanı yaklaşık 5.015 m² dir.Plan notlarında yer alan maksimum 1.20 konut alanı emsali göz önünde bulundurulduğunda zemin katta: 261,5 m² lik 10 adet dükkan toplam 2.615 m², normal katlarda 120'er m² lik 20 adet daire toplam 2.400 m² olacağı varsayılmıştır. Yapı birim maliyetinin IV/B yapı sınıfına göre 1.177 TL/m² olacağı düşünüldüğünde, finansman ve proje maliyetinin, inşaat maliyetinin % 10'i olacağı düşünüldüğünde bu değer yaklaşık 700.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Kar payının yaklaşık % 20, dükkan birim değerinin yaklaşık 2.500 TL/m², mesken birim değerinin yaklaşık 2.000 TL/m² olacağı varsayımında **arsa birim değeri yaklaşık 800 TL/m²** olarak hesaplanmaktadır.

NOT: Proje geliştirme yöntemindeki hesaplamalar imar servisinden alınan şifai bilgilere göre yapılmış olup, bilgi amaçlıdır. İmar durum belgesi alınması durumunda alanlarda ve hesaplamalarda değişiklik olabilecektir.

4.12 NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Uygulamada Direkt Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Direkt Kapitalizasyonda; yıllık net gelirin (vergi öncesi), gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri

2261 ada 14 parsel Akaryakıt İstasyonu olarak kullanılmaktadır. Tarafımıza ilgili işletme tarafından özet satış raporları verilmiş olup, onaylı mizanlar alınamamıştır. Bu özet satış raporlarındaki bilgilerin doğru olduğu varsayılarak bilgi amaçlı gelir analizi yöntemi uygulanmıştır. Gelir analizi yönteminde bölgede ulaşılabilen benzer akaryakıt istasyonu verilerinden (19, 20 nolu emsallerden) yararlanılarak **Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri formülünden 0.1025** olarak hesaplanmıştır.

	NİTELİK	KONUM	KULANIM	MARKA	LPG	BEYAN EDİLEN SATIŞ FİYAT (TL)	AYLIK NET GELİR (TL)	YILLIK NET GELİR (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
Emsal 19	AKARYAKIT	ŞEHİR MERKEZİ	AKTİF	TOTAL	MEVCUT	8.000.000	70000	840.000	0,1050
Emsal 20	AKARYAKIT	ŞEHİR MERKEZİ	AKTİF	PO	MEVCUT	9.000.000	75000	900.000	0,1000

* Tesis içerisindeki market işletmesinin başka bir kişiye kiralandığı, marketin yaklaşık ortalama günlük 2.000-TL ciro yaptığı ifade edilmiştir. Konu ile ilgili herhangi bir belge sunulamamasına rağmen yapılan cironun muhtemel olabileceği ve benzer mülklerde söz konusu rakamların yakalandığı bilindiğinden market geliri hesaplamalarda dikkate alınmıştır.

Bu doğrultuda yapılan analizde, Akaryakıt İstasyonunun son 4 yıllık özet satış verileri dikkate alınarak yapılan değerlemede 2261 ada 14 parselin değeri yaklaşık **6.244.855-TL** olarak hesaplanmıştır.

YAKIT TÜRÜ	Yıllık Satış (Litre Olarak)				BİRİM FİYAT (YTL/LİTRE)	YILLIK ORTALAMA (LİTRE)	YILLIK CİRO	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (YAKIT)
	1.yıl (2015)	2.yıl (2016)	3.yıl (2017)	4.yıl (2018)					
VP Diesel	1.179.608	1.092.585	993.100	1.177.800	6,39	1.110.773	7.097.842	0,035	248.424
Kurşunsuz	622.929	561.689	574.285	501.584	7,03	565.122	3.972.806	0,035	139.048
Lpg	756.171	535.306	508.875	612.265	6,85	603.154	4.131.606	0,045	185.922
FS Diesel	384.077	225.914	464.538	578.940	6,34	413.367	2.620.749	0,035	91.726
									1
								TOPLAM	532.098

MARKET SATIŞLARI (YTL)	Yıllık Satış (TL Olarak)				YILLIK ORTALAMA (TL)	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (MARKET SATIŞLARI)
	1.yıl (2015)	2.yıl (2016)	3.yıl (2017)	4.yıl (2018)			
	0	0	0	0	720.000	0,15	108.000

GELİRİN SERMAYEYE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ		
YILLIK TOPLAM NET KAR	640.098	
KAPT. ORANI	0,1025	(Bölgesel olarak değişiklik göstermektedir)
PİYASA DEĞERİ(TL)	6.244.855	

* Değerleme hesabında sadece Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamış olup, diğer yöntemler de kullanılmıştır.

Gelir Yöntemi Öngörüler (Kârlılık Oranı ile ilgili) **TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR**

1.) Günlük toplam 0-10.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda motorin ve benzin için net gelir % 3-4

2.) Günlük toplam 10.000 - 20.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 4

3.) Günlük toplam 20.000 - üzeri LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 5

4.) LPG kârlılık oranı ise dağıtıcı firmaya göre değişiklik göstermektedir.

Bu nedenle dağıtım şirketi ile görüşüp kâr marjının belirlenmesi halinde rasyonel sonuçlara ulaşılabilecektir. LPG için genel olarak net kâr ise % 5-6 olabileceği öngörülmektedir.

Gelir Yöntemi Öngörüler (Kapitalizasyon Oranı) **TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR**

1.) Şehirlerarası yollarda bulunan ve ciro su düşük olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 14 (0-5.000 LT/gün)

2.) Şehire yakın mesafede orta ölçekli istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 12 (5.000-10.000 LT/gün)

3.) Şehir içerisinde ve ciro su günlük 10.000 litre üzerinde olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 10

Değerlemede kullanacağımız ciro bilgileri, gelir tablosu, z raporu (günlük satışları gösteren kasa fişi) esas alınmak suretiyle yapılacaktır. Değerlemenin esas resmi belgelere dayandırılmaktadır. Belge ibraz edilmemesi halinde, müşteri beyanı alınıp, doğruluğu çevrede bulunan akaryakıt istasyonu sahiplerinden teyit ettirdikten sonra kanaat kullanılacaktır.

(09.10.2018 tarihinde geçerli akaryakıt ve otogaz ürünleri pompa satış tavan fiyatlarıdır.)

İl Seçiniz

Arşiv fiyatlarını incelemek için [tıklayınız.](#)

İl/İlçe	K.Benzin 95 Oktan (TL/Lt) Shell Fuelsave	K.Benzin 95 Oktan (TL/Lt) Shell V-Power	Motorin (TL/Lt) Shell Fuelsave Diesel	Motorin (TL/Lt) Shell V-Power Diesel	Gaz Yağı (TL/Lt)	Kalyak (TL/Kg)	Yüksek Kükürtlü Fuel Oil (TL/Kg)	Fuel Oil (TL/Kg)	Otogaz (TL/Lt) Shell Autogas LPG
EDİRNE	-	-	-	-	-	-	-	-	3,81
MERKEZ	6,98	7,03	6,34	6,39	6,85	5,49	4,42	4,89	-
KESAN	6,98	7,03	6,34	6,39	6,85	5,49	4,42	4,89	-
UZUNKOPRU	6,98	7,03	6,34	6,39	6,85	5,49	4,42	4,89	-

4.13 MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

4.14 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmazlara en çok benzerlik gösteren emsaller seçilerek karşılaştırma tabloları oluşturulmuştur. Parseller için uygulanan proje geliştirme yöntemleri de dikkate alınarak parsellerin arsa değeri için uygun görülen rakamlar aşağıdaki gibidir.

Yukarıdaki tablolardan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada 14 parsel arsa değeri için ~2050.-TL/m², 2261 ada 16 parsel arsa değeri için ~1600 TL/m², 2261 ada 17 parsel arsa değeri için ~800-TL/m² değer takdir edilmiştir. Bölgede 2261 ada 14 parsel gibi satılık Akaryakıt İstasyonu ve /veya Akaryakıt İstasyonu imarlı boş arsa bulunmamaktadır. Taşınmazın arsa değerine ulaşılırken mevcut kullanımının en verimli ve iyi kullanımı olduğu kabul edilerek bölgedeki farklı lejantlı satılık arsalardan ve emlakçı görüşlerinden faydalanılmış ve karşılaştırma yapılmıştır. 2261 ada 16 ve 17 parsel numaralı taşınmazlar için emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemlerinden yararlanılmıştır. 16 parsel emsal karşılaştırma yöntemine göre 1400 TL/m², proje geliştirme yöntemine göre 1600 TL/m² hesaplanmıştır. 17 parsel emsal karşılaştırma yöntemine göre 800 TL/m², proje geliştirme yöntemine göre 788 (~800) TL/m² hesaplanmıştır. Proje geliştirme yöntemi taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım şekline göre yapıldığından ve en verimli ve en iyi kullanım tüm pazar değerlemeleri için yapılan analizlerin temelini oluşturduğundan değerlemede bu yöntemden elde edilen arsa değeri kullanılmıştır.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

14 Nolu Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan akaryakıt servis binası, kanopi, akaryakıt ve lpg pompaları, tankları, saha betonu maliyet analizi yönteminde dikkate alınmıştır. Akaryakıt Servis Binası Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı

Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 3/A yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 3/A – 800 TL/m² olarak seçilmiştir. Amortisman oranı % 15 olarak alınmıştır.

16 Nolu Parsel üzerindeki yapılardan 4 Katlı Yapı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 3/B yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 3/B – 966 TL/m² olarak seçilmiştir. Amortisman oranı yapıdaki fiziki eskimeler de dikkate alınarak % 35 olarak alınmıştır. Mutfak yapısı 2/B- 483 TL/m² olarak seçilmiş % 10 amortisman düşülmüştür. Havuz maliyeti 400 TL/m² olarak değerlendirilmiştir.

2261 ADA 14 PARSELİN MALİYET ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ			
	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	2.000 m ²	2.050-TL/m ²	4.100.000,00-TL
Kanopi Alanı (m ²)	300 m ²	500-TL/m ²	150.000,00-TL
Saha Beton (m ²)	1750 m ²	100-TL/m ²	175.000,00-TL
Pompa Adası	3 Adet	40.000-TL/Adet	120.000,00-TL
Pompa Adası (LPG)	1 Adet	35.000-TL/Adet	35.000,00 TL
Benzin Tankı	6 Adet	40.000-TL/Adet	240.000,00-TL
LPG Tankı	1 Adet	35.000-TL/Adet	35.000,00-TL
İdari Bina (Market-Ofis)	125 m ²	800-TL/m ² * 0.85	85.000,00-TL
Çevre Düz. Ruhsatlandırma ve Şerefiye			250.000,00-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			5.190.000,00-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			5.200.000,00- TL.

2261 ADA 16 PARSELİN MALİYET ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ			
	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	19.532 m ²	1600-TL/m ²	31.251.200,00-TL
4 Katlı Bina	2513 m ²	966-TL/m ² * 0.65	1.577.912,70 -TL
Saha Beton	1250 m ²	100-TL/m ²	125.000,00-TL
Mutfak Binası	620 m ²	483-TL/m ² * 0.90	269.514,00-TL
Havuz Değeri	600 m ²	400-TL/m ²	240.000,00-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			33.463.626,70-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			33.500.000,00- TL

2261 ADA 17 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	2006 m ²	800-TL/m ²	1.604.800,00-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			1.600.000,00- TL.

4.14 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN SATIŞ ÖRNEKLERİ VE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemede esas alınan satış örnekleri 4.13 maddesinde maliyet analizi yöntemi içinde satılık arsalar, dükkanlar ve meskenler olarak detaylı olarak belirtilmiştir. Arsa emsalleri emsal karşılaştırma yöntemine göre analiz edilerek (fiziki ve ekonomik özellikler karşılaştırılarak) taşınmazların düzeltilmiş m² birim değerlerinin

ortalaması alınmıştır. Ayrıca Tercihli kullanım alanı imarlı 2261 ada 16,17 nolu parseller için imar durumlarına proje geliştirme yöntemi uygulanarak arsa değeri değerleri hesaplanmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 2. parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 3500 m2 alanlı arsa, 3.500.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, ancak genel olarak anayoldan uzak parsellerin mesken olarak kullanımı daha uygun olması sebebiyle konum olumsuzluğu değerlemede sınırlı tutulmuştur. İlhan Çebi (02842260044)

Emsal 2: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 1. parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 6500 m2 alanlı arsa, 7.000.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, bu durum değerlemesi yapılan taşınmaza göre dezavantaj oluşturmaktadır. Ccl Emlak Turyap Edirne Temsilciliği (02842126566)

Emsal 3: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 2. Parsel, tercihli kullanım alanı imarlı , 197 m2 alanlı arsa, 210.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, ancak genel olarak anayoldan uzak parsellerin mesken olarak kullanımı daha uygun olması sebebiyle konum olumsuzluğu değerlemede sınırlı tutulmuştur. SG(05426787034)

Emsal 4: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 1. parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 2000 m2 alanlı arsa, 1.400.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, bu durum değerlemesi yapılan taşınmaza göre dezavantaj oluşturmaktadır. Ayrıca taşınmazın mevcut emsallerin hepsine oranla daha düşük bir birim değer talep edilmesi dar cepheli ve acil satılık olmasından kaynaklandığı düşünülmektedir. Trakya Emlak Gayirmenkul Danışmanlık (05535549493)

Emsal 5: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 2. parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 4500 m2 alanlı arsa, 4.650.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, ancak genel olarak anayoldan uzak parsellerin mesken olarak kullanımı daha uygun olması sebebiyle konum olumsuzluğu değerlemede sınırlı tutulmuştur. Nurdoğan Bey(02842366659)

Emsal 6: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 1. parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 4300 m2 alanlı arsa, 4.325.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, bu durum değerlemesi yapılan taşınmaza göre dezavantaj oluşturmaktadır. Necmettin Kalyoncu(02842640059)

Emsal 7: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 1. parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 11510 m2 alanlı arsa, 12.250.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, bu durum değerlemesi yapılan taşınmaza göre dezavantaj oluşturmaktadır. Plus Gayrimenkul(02842358885)

Emsal 8: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 1. Parsel, şehir merkezine daha uzak konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 7720 m2 alanlı arsa, 8.250.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, bu durum değerlemesi yapılan taşınmaza göre dezavantaj oluşturmaktadır. Plus Gayrimenkul (02842358885)

Emsal 9: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 2. Parsel, tercihli kullanım alanı imarlı, 4348 m² alanlı arsa, 5.000.000-TL bedel ile satılıktır. Konum olarak Trakya Üniversitesi ile Şehir Merkezi arasında kalmayıp, ticari aktivitenin azaldığı yöndedir, ancak genel olarak anayoldan uzak parsellerin mesken olarak kullanımı daha uygun olması sebebiyle konum olumsuzluğu değerlemede sınırlı tutulmuştur Şirin Emlak (02842126669)

Emsal 10: Taşınmazların bulunduğu bölgede Talatpaşa Caddesine 1. Parsel konumlu tercihli kullanım alanı imarlı, 5333 m² alanlı arsa, 5.200.000-TL bedel ile satılıktır. Edirne Denizciler Emlak (02842131290)

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 11: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay ve ticari olarak daha hareketli konumda, cadde cepheli, 250 m² zemin kat dükkan, 1.450.000-TL bedel ile satılıktır. (5.800-TL/m²) Enver Yetkiner (05322330305)

Emsal 12: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay ve ticari olarak daha hareketli konumda, cadde cepheli, 100 m² zemin kat dükkan, 500.000-TL bedel ile satılıktır. (5.000-TL/m²) Gaspak Emlak: (05375440159)

Emsal 13: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay ve ticari olarak daha hareketli konumda, cadde cepheli, 600 m² zemin kat dükkan, 2.000.000-TL bedel ile satılıktır. (3.333-TL/m²) Gürsoy Emlak (05324155229)

SATILIK MESKEN EMSALLERİ

Emsal 14: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay, 40 m² beyan edilen ara kat 1+1 mesken, 130.000-TL bedel ile satılıktır. (3.250-TL/m²) Halim Kahrıman(05304402859)

Emsal 15: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay, 55 m² beyan edilen ara kat 1+1 mesken, 180.000-TL bedel ile satılıktır. (3.272-TL/m²) Kutlu Detay Emlak İnşaat (05323571775)

Emsal 16: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay, 53 m² beyan edilen ara kat 1+1 mesken, 195.000-TL bedel ile satılıktır. (3.679-TL/m²) Öz Emlak Gayrimenkul (05323571775)

Emsal 17: Kocasinan Mahallesinde, ulaşımı daha kolay, 55 m² beyan edilen ara kat 1+1 mesken, 175.000-TL bedel ile satılıktır. (3.181-TL/m²) Şirin Emlak (05352184306)

KİRALIK AKARYAKIT İSTASYONU EMSALLERİ

Emsal 18 (Akaryakıt İstasyonu) : 2261 ada 14 parsel üzerindeki market ve akaryakıt istasyonunun günlük 1000-TL (AYLIK-30.000 TL) bedel ile kiralanmış olduğunu beyan etmiştir. (Babacan Emlak: 0 555 820 32 63)

Emsal 19 (Akaryakıt İstasyonu) Söz konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde şehir merkezinde TOTAL benzin istasyonu 35.000 TL bedel ile kiralanmıştır. Değerlenen taşınmaz ile benzer parsel alanına sahiptir. Bölgeye hakim emlakçılar ile yapılan görüşmelerde taşınmazın ~ 8.000.000,00 TL den alıcı bulacağı belirtilmiştir. Ayrıca aylık net hasılatının yaklaşık/ortalama 70.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir. Emsal şerefiye olarak avantajlıdır.

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 70.000 TL * 12 ay / 8.000.00 TL = **0.105**

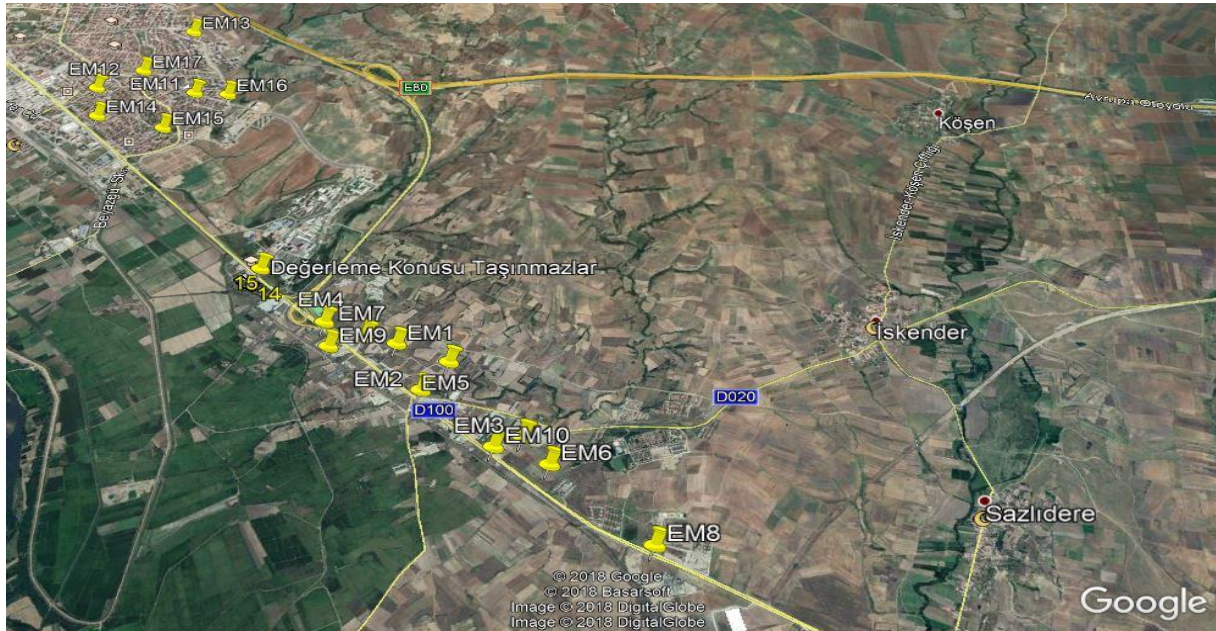
Emsal 20 (Akaryakıt İstasyonu) Söz konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde şehir merkezinde Petrol Ofisi istasyonunun 40.000 TL bedel ile kiralandığı beyan edilmiştir. Değerlenen taşınmazla benzer parsel alanına sahiptir. Alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık 9.000.000,00 TL den alıcı bulacağı kanaatine varılmıştır. Ayrıca aylık net hasılatının da yaklaşık ve ortalama 75.000 TL/ay olduğu detayı öğrenilmiştir. Emsal şerefiye olarak avantajlıdır.

Kapitalizasyon Oranı: Yıllık Net Gelir/Gayrimenkulün Değeri = 75.000 TL * 12 ay / 8.000.00 TL = **0.10**

EMSAL DETAY TABLOSU

EMSAL TABLO	Arsa (m ²)	Bina (m ²)	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Cephe	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim Bilgisi	Açıklama
Emsal 1 (Arsa)	3500,0	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	3.500.000	0.05	950	İlhan Çebi 0284 2260044	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 2 (Arsa)	6500,0	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	7.000.000	0.05	1023	Ccl Emlak Turyap Edirne Temsilciliği 0284 2260044	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 3 (Arsa)	197,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	210.000	0.05	1012	SG 0542 6787034	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 4 (Arsa)	2000,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	1.400.000	-	700	Trakpa Emlak Gayirmenkul Danışmanlık 0553 5549493	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 5 (Arsa)	4500,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	4.650.000	0.10	930	Nurdoğan Bey 0284 2366659	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 6 (Arsa)	4300,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	4.325.000	0.05	1027	Necmettin Kalyoncu 0284 2640059	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 7 (Arsa)	11510,0	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	12.250.000	0.05	1011	Plus Gayrimenkul 0284 2358885	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 8 (Arsa)	7720,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	8.250.000	0.05	1015	Plus Gayrimenkul 0284 2358885	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 9 (Arsa)	4338,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	5.000.000	0.10	1037	Şirin Emlak 0284 2126669	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 10 (Arsa)	5333,00	-	TKA	-	3.00	Orta	-	-	-	5.200.000	0.05	936	Edirne Denizciler Emlak 0284 2131290	Aynı bulvarda, daha şehir dışı kısımda, imar koşulları aynı ticari aktivite daha zayıf
Emsal 11 (Dükkan)	-	250	-	-	-	İyi	-	-	-	1.450.000	0.10	5220	Enver Yetkiner 0532 2330305	Şehir merkezinde, ticari olarak aktif bir cadde de yer almaktadır.
Emsal 12 (Dükkan)	-	100	-	-	-	İyi	-	-	-	500.000	0.10	4500	Gaspak Emlak: 0537 5440159	Şehir merkezinde, ticari olarak aktif bir cadde de yer almaktadır.
Emsal 13 (Dükkan)	-	600	-	-	-	İyi	-	-	-	2.000.000	0.05	3166	Gürsoy Emlak 0532 4155229	Şehir merkezinde, ticari olarak orta aktiflikte bir cadde de yer almaktadır.

EMSAL TABLO	Arsa (m ²)	Bina (m ²)	Hmaks	TAKS	KAKS	Konum	Cephe	Derinlik	Bina Yaşı	Satış Değeri (TL)	Pazarlık Payı	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim Bilgisi	Açıklama
Emsal 14 (Mesken)	-	40	-	-	-	İyi	-	-	-	130.000	0.10	2925	Halim Kahrıman 0530 4402859	Şehir merkezinde konumlanmaktadır.
Emsal 15 (Mesken)	-	55	-	-	-	İyi	-	-	-	180.000	0.10	2945	Kutlu Detay Emlak İnşaat 0532 3571775	Şehir merkezinde konumlanmaktadır.
Emsal 16 (Mesken)	-	53	-	-	-	İyi	-	-	-	195.000	0.10	3311	Öz Emlak Gayrimenkul 0532 3571775	Şehir merkezinde konumlanmaktadır.
Emsal 17 (Mesken)	-	55	-	-	-	İyi	-	-	-	175.000	0.05	3022	Şirin Emlak 0535 2184306	Şehir merkezinde konumlanmaktadır.
Emsal 18 (Akaryakıt Kira)	-	-	-	-	-	İyi	-	-	-	30000	-	-	-	Mevcut taşınmazdır.
Emsal 18 (Akaryakıt Kira)	-	-	-	-	-	İyi	-	-	-	35000	-	-	-	Şehir merkezine daha yakın konumdadır.
Emsal 18 (Akaryakıt Kira)	-	-	-	-	-	İyi	-	-	-	40000	-	-	-	Şehir merkezine daha yakın konumdadır.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

✂ 14 Nolu Parselin Arsası İçin Emsal Karşılaştırma Tablosu

Akaryakıt İstasyonu olarak kullanılan 14 nolu parsel için 2, 6 8, 9, 10 numaralı arsa emsalleri analiz edilmiştir. Emsallere konum, fonksiyon, yapılaşma ve pazarlık paylarına ilişkin düzeltmeler uygulanmış olup, detaylar aşağıdaki tabloda görülmektedir. Buna göre 14 nolu parsel için düzeltilmiş m2 birim değeri 2050 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 10
SATIŞ FİYATI, TL		7.000.000,00	4.325.000,00	12.250.000,00	8.250.000,00	5.200.000,00
ALAN, M2	2.000,00	6.500,00	4.300,00	11.510,00	7.720,00	5.333,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		1.076,92	1.005,81	1.064,29	1.068,65	975,06
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	5%	10%	0%
İMAR KOŞULLARI	E: 0,50	TKA	TKA	TKA	TKA	TKA
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	AKARYAKIT	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		80%	80%	80%	80%	80%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA KÖTÜ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	20%	20%	-10%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		100%	95%	100%	75%	90%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		2.153,85	1.961,34	2.128,58	1.870,14	2.137,00
ORTALAMA DEĞER				2.050,18		

✂ 16 Nolu Parselin Arsası İçin Emsal Karşılaştırma Tablosu

Üzerinde 4 Katlı Yapı, Havuz, Trafo ve Mutfak yapısı bulunan 16 Nolu parsel için 2, 6,7,8, 10 numaralı arsa emsalleri analiz edilmiştir. Emsallere konum, fonksiyon, yapılaşma ve pazarlık paylarına ilişkin düzeltmeler uygulanmış olup, detaylar aşağıdaki tabloda görülmektedir. Buna göre 16 nolu parsel için düzeltilmiş m2 birim değeri 1378,18 (~1400) TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 2	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 10
SATIŞ FİYATI, TL		7.000.000,00	4.325.000,00	12.250.000,00	8.250.000,00	5.200.000,00
ALAN, M2	19.532,00	6.500,00	4.300,00	11.510,00	7.720,00	5.333,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		1.076,92	1.005,81	1.064,29	1.068,65	975,06
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	5%	10%	20%
İMAR KOŞULLARI	TKA	TKA	TKA	TKA	TKA	TKA
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM		DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	25%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	35%	25%	35%	45%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		1.346,15	1.357,85	1.330,36	1.442,68	1.413,84
ORTALAMA DEĞER				1.378,18		

17 Nolu Parselin Arsası İçin Emsal Karşılaştırma Tablosu

Arsa olarak kullanılan 17 Nolu parsel için 1,3,5,9 numaralı arsa emsalleri analiz edilmiştir. Emsallere konum, fonksiyon, yapılaşma ve pazarlık paylarına ilişkin düzeltmeler uygulanmış olup, detaylar aşağıdaki tabloda görülmektedir. Buna göre 16 nolu parsel için düzeltilmiş m2 birim değeri 823 (~800) TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 3	EMSAL 5	EMSAL 9
SATIŞ FİYATI, TL		3.500.000,00	210.000,00	4.650.000,00	5.000.000,00
ALAN, M2	2.006,00	3.500,00	197,00	4.500,00	4.348,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		1.000,00	1.065,99	1.033,33	1.149,95
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-20%	-10%	-10%
İMAR KOŞULLARI	TKA	TKA	TKA	TKA	TKA
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONU		DAHA KÖTÜ	BENZER	DAHA KÖTÜ	BENZER
M					
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%	-10%
TOPLAM		-20%	-25%	-25%	-20%
DÜZELTME					
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		800,00	799,49	775,00	919,96
ORTALAMA DEĞER				823,61	

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede çok sayıda boş arsa parseli bulunmaktadır. Satılık arsalar tercihten kullanım alanı ve ticaret alanı imarlıdır. Emsallerin taşınmaz ile mukayese edilmesi sırasında şehir merkezine yakınlığı, cepheli olduğu yol, bulunduğu noktadaki yapılaşma yoğunluğu, kullanım alanı gibi fiziki ve ekonomik kriterlere göre karşılaştırma yapılmış olup, düzeltme oranları tablolardaki gibidir.

Buna göre emsal karşılaştırma yöntemine göre; 2261 Ada 14 Parsel arsa vasıflı taşınmazın akaryakıt istasyonu lejantlı olması, küçük alanlı olması vb. özellikleri dikkate alınarak m² birim değeri ~2050.-TL/m², 2261 Ada 16 Parsel ise büyük alanlı olması, üzerinde özel proje geliştirilebilecek nitelikte olması, otogar ve tıp fakültesine yakın konumda ve kavşak noktalarında olması özellikleri dikkate alınarak ~1400 -TL/m², 2261 ada 17 parselin ise küçük alanlı olması gibi olumlu, ancak, ana cadde cephesi olmaması gibi olumsuz özelliği dikkate alınarak ~800-TL/m² değer takdir edilmiştir.

16 Nolu Parsel İçin Proje Geliştirme Yönteminde Kullanılmak Üzere Dükkan Karşılaştırma Tablosu

Parsel üzerine inşa edilecek olan yapının zemin katında yer alacak dükkan için 11, 12, 13 numaralı dükkan emsalleri analiz edilmiştir. Emsaller şehir merkezine yakınlığı, cepheli olduğu yol, bulunduğu noktadaki yapılaşma yoğunluğu, kullanım alanı, bölgedeki talep ve ticari potansiyel vb kriterlere göre karşılaştırılmış olup, düzeltme oranları tablolardaki gibidir. Buna göre 16 nolu parsel için geliştirilen projede yer alacak dükkanlar için m2 birim değeri ~4000 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
SATIŞ FİYATI, TL		1.450.000,00	500.000,00	2.000.000,00
ALAN, M2		250,00	100,00	600,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		5.800,00	5.000,00	3.333,33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	15%
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
KULLANIM ŞEKLİNE YÖNELİK DÜZELTME	AVM	15%	15%	15%
ULAŞIM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-35%	-25%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-20%	15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		4.060,00	4.000,00	3.833,33
ORTALAMA DEĞER			3.964,44	

✂ 17 Nolu Parsel İçin Proje Geliştirme Yönteminde Kullanılmak Üzere Dükkan Karşılaştırma Tablosu

Parsel üzerine inşa edilecek olan yapının zemin katında yer alacak dükkan için 11, 12, 13 numaralı dükkan emsalleri analiz edilmiştir. Emsaller şehir merkezine yakınlığı, cepheli olduğu yol, bulunduğu noktadaki yapılaşma yoğunluğu, kullanım alanı, bölgedeki talep ve ticari potansiyel vb kriterlere göre karşılaştırılmış olup, düzeltme oranları tablolardaki gibidir. Buna göre 16 nolu parsel için geliştirilen projede yer alacak dükkanlar için m2 birim değeri ~2500 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 11	EMSAL 12	EMSAL 13
SATIŞ FİYATI, TL		1.450.000,00	500.000,00	2.000.000,00
ALAN, M2		250,00	100,00	600,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		5.800,00	5.000,00	3.333,33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	15%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
KULLANIM ŞEKLİNE YÖNELİK DÜZELTME		0%	0%	0%
ULAŞIM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-50%	-40%	-30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-60%	-50%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		2.320,00	2.500,00	2.666,67
ORTALAMA DEĞER			2.495,56	

✂ 16 Nolu Parsel İçin Proje Geliştirme Yönteminde Kullanılmak Üzere Mesken Karşılaştırma Tablosu

Parsel üzerine inşa edilecek olan yapıda yer alacak meskenler için 14, 15, 16, 17 numaralı mesken emsalleri analiz edilmiştir. Emsaller şehir merkezine yakınlığı, cepheli olduğu yol, bulunduğu noktadaki yapılaşma yoğunluğu, kullanım alanı, bölgedeki talep ve inşaat özelliklerine göre karşılaştırılmış olup, düzeltme oranları tablolardaki gibidir. Buna göre 16 nolu parsel için geliştirilen projede yer alacak meskenler için m2 birim değeri ~3000 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 14	EMSAL 15	EMSAL 16	EMSAL 17
SATIŞ FİYATI, TL		130.000,00	180.000,00	195.000,00	175.000,00
ALAN, M2		40,00	55,00	53,00	55,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		3.250,00	3.272,73	3.679,25	3.181,82
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İNŞAİ ÖZELLİKLERE GÖRE DÜZELTME	REZİDANS	10%	15%	20%	15%
ULAŞIM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-25%	-15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		2.762,50	2.781,82	3.127,36	3.022,73
ORTALAMA DEĞER			2.923,60		

17 Nolu Parsel İçin Proje Geliştirme Yönteminde Kullanılmak Üzere Mesken Karşılaştırma Tablosu

Parsel üzerine inşa edilecek olan yapıda yer alacak meskenler için 14, 15, 16, 17 numaralı mesken emsalleri analiz edilmiştir. Emsaller şehir merkezine yakınlığı, cepheli olduğu yol, bulunduğu noktadaki yapılaşma yoğunluğu, kullanım alanı, bölgedeki talep ve inşaat özelliklerine göre karşılaştırılmış olup, düzeltme oranları tablolardaki gibidir. Buna göre 16 nolu parsel için geliştirilen projede yer alacak meskenler için m2 birim değeri ~2000 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 14	EMSAL 15	EMSAL 16	EMSAL 17
SATIŞ FİYATI, TL		130.000,00	180.000,00	195.000,00	175.000,00
ALAN, M2		40,00	55,00	53,00	55,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		3.250,00	3.272,73	3.679,25	3.181,82
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İNŞAİ ÖZELLİKLERE GÖRE DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-30%	-25%	-35%	-25%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%
TOPLAM		-40%	-35%	-45%	-30%
DÜZELTME					
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		1.950,00	2.127,27	2.023,58	2.227,27
ORTALAMA DEĞER			2.082,03		

4.15 PİYASA DEĞERİ (PAZAR DEĞERİ) ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan boş arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede çok sayıda boş arsa emsali bulunmaktadır. Satılık arsalar genelde 2000 ila 3000 m², aralığında, tercihli kullanım alanı, turizm tesis alanı ve ticaret alanı imarlıdır.

2261 Ada 14 Parsel arsa vasıflı taşınmazın akaryakıt istasyonu lejantlı olması, küçük alanlı olması vb. özellikleri dikkate alınarak m² birim değeri ~2050.-TL/m², 2261 Ada 16 Parsel ise büyük alanlı olması proje geliştirilebilecek bir arsa olması, tıp fakültesi ve otogar kavşaklarına yakın olması özellikleri dikkate alınarak uyumlaştırılmış arsa birim değeri ~1600 -TL/m², 2261 ada 17 parselin ise küçük alanlı olması gibi olumlu, ancak, ana cadde cephesi olmaması gibi olumsuz özelliği dikkate alınarak ~800-TL/m2 değer takdir edilmiştir.

PARSELLERİN ARSA DEĞERLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI			
	EMSAL KARŞ YÖN.	PROJE GEL. YÖN	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER
2261 ADA 14 PARSEL	~2050 TL/M2	-	2050-TL/M2
2261 ADA 16 PARSEL	~1400 TL/M2	~1600 TL/m ²	1600 TL/M2
2261 ADA 17 PARSEL	~800 TL/M2	~788 TL/m ²	800 TL/M2

4.16 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 16 ve 17 nolu parseller için benzer kiralık mülk verisine ulaşılamadığından 16 ve 17 nolu parseller için kira değeri belirtilmemiştir. 14 nolu parsel için bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde bulunan kiralık emsaller ve net kira değerleri aşağıdaki gibidir.

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 18	EMSAL 19	EMSAL 120
KİRA FİYATI, TL		30.000,00	35.000,00	40.000,00
ALAN, M2		AYNI	BENZER	BENZER
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON		AYNI	AYNI	AYNI
İNŞAİ ÖZELLİKLERE GÖRE DÜZELTME		0%	0%	0%
ULAŞIM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUM		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	-25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		30.000,00	29.750,00	30.000,00
ORTALAMA DEĞER			29.916,67	

2261 Ada 14 Nolu Parselin Kira Değeri: Emsal 1 taşınmazın kendisi için çevreden öğrenilmiş kira değeridir. Emsal 2 ve 3 ise taşınmaza göre şehrin merkezinde ticari potansiyel ve araç sirkülasyonu açısından avantajlı bölgededir. Emsallere göre bölgedeki akaryakıt istasyonları kira değerlerinin düzeltilmiş ortalaması 30.000 TL dir. Taşınmazın konumu, kullanım alanı, bölgedeki ticari potansiyel ve araç sirkülasyonu dikkate alınarak **Net Kira Değeri 30.000 TL** olarak öngörülmüştür.

4.17 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır.

4.18 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ, KULLANILAN VERİLER, VARSAYIMLAR VE SONUÇLAR

Konu çalışma boş arazi üzerinde geliştirilen bir proje çalışması değildir. 16 ve 17 parseller için arsa değerine ulaşmak adına en verimli ve en iyi kullanım şekline göre bilgi amaçlı proje geliştirme yöntemleri uygulanmış olup, detayları 4.11 maddesinde yer almaktadır.

4.19 GAYRİMENKULÜN EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle 14 nolu parsel için; imar durumu, parsel üzerindeki yapıların yasal olması (Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi, EPDK Lisansları, İşyeri Açma Ruhsatı), yapıların fiziksel olarak kullanıma uygun durumda olması, kullanım şeklinin en makul ve olası kullanım olması, finansal olarak mevcut kullanımın makul olması dikkate alındığında mevcut hali ile kullanımı en etkin ve verimli kullanım şeklidir.

16 Nolu Parsel için; Parsel üzerindeki yapıların kısmi olarak yasal belgelerinin alınmış olması, parsel üzerindeki yapıların halihazırda kullanılmamasından ötürü yıpranma paylarının yüksek olması ve yüksek bütçeli tadilat masrafları oluşabileceği dikkate alınarak 16 nolu parsel için imar planındaki yapılaşma koşullarına uygun (yasalarca izin verilebilecek, fiziksel açıdan mümkün, kullanım şeklinin bölge açısından makul/olası ve finansal

olarak gerçekleştirilebilir) alternatif kullanım şeklinin tüm yasal sorumluluklarını yerine getirilerek yapılaşılması en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

17 Nolu Parsel için; Parsel arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel için en etkin ve verimli kullanım şekli imar planındaki yapılaşma koşullarına uygun (yasalarca izin verilebilecek, fiziksel açıdan mümkün, kullanım şeklinin bölge açısından makul/olası ve finansal olarak gerçekleştirilebilir) ve tüm yasal sorumlulukların yerine getirilerek yapılaşılması şeklinde olacaktır.

4.20 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlarda müşterek alanların değere olan etkisi dikkate alınmıştır.

4.21 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Konu çalışma hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje çalışması değildir.

BÖLÜM 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI VE NEDENLERİ

Taşınmazların değerinin tespitinde “Maliyet Yaklaşımı” ve bilgi amaçlı olarak “Gelir Analizi Yöntemi ” kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içinde kullanılan arsa değerine ulaşmak için “Piyasa (Pazar Yaklaşımı) ve Proje geliştirme yöntemlerinden yararlanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Raporda kullanılan yöntemler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Nihai değer raporun 6.2. maddesinde “ Nihai Değer Takdiri ” başlığı altında Türk Lirası cinsinden belirtilmiştir.

5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan binalar için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İlgili tüm belgeler rapor ekinde mevcuttur.

5.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınma çalışması değildir.

BÖLÜM 6. SONUÇ BÖLÜMÜ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla pazar değeri için **40.300.000,00-TL (Kırmilyonüçyüzbin TürkLirası)** kıymet takdir edilmiştir.

PARSELLERİN NİHAİ DEĞERLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI				
	GELİR ANALİZİ YÖN.	MALİYET YÖNTEMİ	EMSAL KARŞ. YÖNT.	NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)
2261 ADA 14 PARSEL	6.244.855,00 TL	5.200.000,00 TL *		5.200.000,00 TL
2261 ADA 16 PARSEL	-	33.500.000,00 TL		33.500.000,00 TL
2261 ADA 17 PARSEL	-	-	1.600.000,00 TL	1.600.000,00 TL
TOPLAM				40.300.000,00 TL

Konu mülklere nihai değer olarak KDV hariç **40.300.000,00 TL (Kırmilyonüçyüzbin TürkLirası)**

* 2261 Ada 14 Nolu Parsel için Gelir Analizi Yöntemi onaysız mizan verilerine göre yapılmıştır. Ayrıca bu değer içinde mülkün taşınır/taşınmaz tüm metaryalleri ile işletme değerini de barındırmaktadır. Bu nedenle nihai değer olarak maliyet analizi yönteminden elde edilen sonuç kullanılmıştır.

6.3 DEĞERLEMENİN KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ YAPILMASI VE İLGİLİ KATMA DEĞER VERGİSİ TUTARININ DA EKLENEREK TOPLAM DEĞERE ULAŞILMASI

6.2 Maddesinde taşınmazların değerine katma değer vergisi dahil edilmemiştir. Bu değerlere %18 oranında katma değer vergisi dahil edilerek taşınmazların KVD li değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir. Buna göre taşınmazların toplam **KDV li değeri 47.554.000,00 TL (Kıryedimilyon Beşyüzellidörtbin Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

PARSELLERİN KDV Lİ DEĞERLERİ		
	NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	NİHAİ DEĞER (KDV DAHİL)
2261 ADA 14 PARSEL	5.200.000,00 TL	6.136.000,00 TL
2261 ADA 16 PARSEL	33.500.000,00 TL	39.530.000,00 TL
2261 ADA 17 PARSEL	1.600.000,00 TL	1.888.000,00 TL
TOPLAM	40.300.000,00 TL	47.554.000,00 TL

6.4 GAYRİMENKUL PROJELERİNİN DEĞERLEMESİNDE, PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA BİTİRİLMİŞ OLMASI VARSAYIMI İLE TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN VE AYRICA DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA TAMAMLANMIŞ KISMININ ARSA DEĞERİ DAHİL TÜRK LİRASI ÜZERİNDEN DEĞERİNİN TAKDİR EDİLMESİ

Değerleme çalışmasında müşteri tarafından 2261 ada 16 parsel için tarafımıza kamu aydınlatma formunda açıklandığı beyan edilen proje verileri iletilmiştir. KAP özel durum açıklamasında projenin eski 15 parsel ve 21.538 m2 lik alan için olduğu açıklaması yer almaktadır. Değerleme günü itibarı ile ilgili firmanın tarafımıza ilettiği henüz onaylanmamış taslak aşamasında olan projedeki fonksiyon alanları dükkan+ofis+otel olup, projenin toplam alanı 80.253 m2, pazarlanabilir ofis, dükkan ve otel alanı toplamı 67.170 m2 dir. İmar planındaki yapılaşma şartlarına göre otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda Emsal= 3.00 (Toplam inşaat alanı : 19532 m2 x 3 = 58.596 m2) olup, bu alana ortak kullanım alanları dahil değildir. Tarafımıza iletilen projenin henüz taslak aşamasında olması, resmi nitelikte olmaması

nedeni ile tarafımıza iletilen proje verileri değerlemede direk baz alınmamıştır. Bu parsel için imar planı notlarındaki max yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanmış, yapı kalitesi ve tipinin tarafımıza iletilen proje görsellerindeki standardın altına düşmeyeceği varsayılmıştır. Gayrimenkul projesi değerlemesi bu çalışmanın konusu değildir.

Bu rapor **AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLARI A.Ş.** nin talebine istinaden 4 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.

Alper FİLİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402936



Berat Deniz ÖZTÜRK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401154

**KUZUY KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**
Kuzey Yıldızı Mahallesi 100.Yıl Bulvarı
Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik / SAMSUN
19 Mayıs V.D. : 6010487341
Mersis No : 0601048734100015

** HAZİRAN 2015-2016 DEĞER TESPİTLERİ

Hazırlanan değerleme raporunda güncel değerlerin yanı sıra geçmişe yönelik (Haziran 2015 ve Haziran 2016 tarihleri itibari ile) değer tespiti yapılmıştır. Bu aşamada bölgede yapılmış değerleme raporlarındaki emsaller ve bölge emlakçılarının bilgilerinden faydalanılmıştır. Satılık, satılmış ve dönem için verilen beyanlar baz alınmıştır. Bu doğrultuda arsa emsalleri direkt baz alınmış, mesken ve dükkan emsallerinden ise proje geliştirme aşamasında faydalanılmıştır. Bu aşamada otel ve 1+1 mesken kullanımının birbiri ile yakın rakamlardan alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır ve değerleme aşamasında aynı kategoride değerlendirilmiştir. İstenilen dönem için 15 parsel henüz ifraz görmemiş olup KAP'a herhangi bir proje o dönem için bildirilmemiştir. (KAP Bildirimi 21.12.2016 dır.) Bu durumda proje geliştirme aşamasında parsel için kapsamlı bir proje yapılabileceği ve standart lükslükte olacağı kanaati ile çalışma yapılmıştır.

2018 yılı güncel rapor değerlememiz de KAP'a proje bildirilmesi ve GYO ile çalışılacak olması yapılabilecek projenin daha konsept olacağı, alıcı kitlesini daha fazla özellik isteyen alıcı kitlesine kaydıracağı kanaatine varılarak proje geliştirme tablolarında satılabilir işyeri, mesken ve otel alanı birim değerlerini olumlu yönde etkilemiştir. 2015 ve 2016 yılı Haziran ayları için değerleme detayları aşağıda yer almaktadır.

HAZİRAN 2015 (2261 ADA 14 VE 15 PARSELİN DEĞERLEMESİ)

EMSAL 1: Bölgede o dönemde yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre 2293 m2 alanlı 2261 ada 16 parsel gibi TKA imarlı arsa 1.850.000 TL bedel ile satılık idi. Denizciler Emlak: 02842128484, (M2 Birim Değeri 806 TL/m2)

EMSAL 2: Bölgede o dönemde yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre 3500 m2 alanlı 2261 ada 16 parsel gibi TKA imarlı arsa 2.975.000 TL bedel ile satılık idi. Mert Emlak: 02842142828, (M2 Birim Değeri: 850 TL/m2)

EMSAL 3 (BEYAN): 2015 yılının başlarında 16 parsel gibi bir arsanın 550 TL/m2 bedel ile satış gördüğü beyan edilmiştir. Parselin konum olarak daha kötü bir noktada olduğu belirtilmiştir. İlerleyen yıllarda yıllık ortalama fiyatların %25-30 aralığında yükseldiği ifade edilmiştir. Beyan: Babacan Emlak: 05558203263

EMSAL 4 (BEYAN): Bölgede 1+1 meskenlerin 2015 yılında 1500-2000-TL/m2 , dükkanlar için ise 2.500-3.000 TL/m2 aralığında satılıyorken, şu anda meskenlerin 3000-3500-TL/m2 aralığında satılabildiği ifade edilmiştir.

Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI, TL		1.850.000,00	2.975.000,00	550,00
ALAN, M2	19.532,00	2.293,00	3.500,00	1,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		806,80	850,00	550,00
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	10%
İMAR KOŞULLARI	TKA	TKA	TKA	TKA
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
KONUM		DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ	DAHA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	5%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		10%	0%	30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		887,48	850,00	715,00
ORTALAMA DEĞER			817,49	

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Arsa Değeri

PROJE GELİŞTİRME	
İmar parseli alanı	21.538,00 m ²
Parsel alanına göre yapılabilecek toplam inşaat alanı	87.228,00 m ²
İnşaat birim maliyeti (IV/C) (2015)	960,00 TL/m ²
Toplam inşaat maliyeti	83.738.880,00 TL
Ortak alanlar düşülmüş otel,mesken ve dükkan alanı	64.614,00 m ²
Dükkan alanı	21.538,00 m ²
Dükkan sayısı	1 Adet
Dükkan m ² birim fiyatı	2.750,00 TL/m ²
Mesken+Otel alanı	53,11 m ²
Mesken+Otel sayısı	811 Adet
Mesken+Otel m ² birim fiyatı	1.800,00 TL/m ²
Toplam Hasılat	136.759.478,00 TL
Kar payı	20%
Kar payı ile birlikte toplam maliyet	111.090.775,60 TL
Finansman maliyeti ve proje maliyetleri (~%10)	8.370.000,00 TL
Arsa değeri	17.298.702,40 TL
İmar parseli alanına göre birim arsa değeri	803,17 TL/m²

Parselin otel+konut+ticaret kullanımında E:3.00 olacağı koşulunda toplam inşaat alanı 64.614 m² hesaplanmaktadır. Bu alan üzerine emsale dahil olmayan ortak alanlar(otopark, yangın merdiveni, giriş ve kat holleri, binanın diğer ortak kullanım alanları ~ %35) ilave edildiğinde parsel alanına göre yapılabilecek inşaat alanı 87.228 m² olacaktır. Ortak alanlar düşülmüş pazarlanabilir inşaat alanı yaklaşık 64.614 m² dir. Plan notlarında yer alan min. 1.00 ticaret alanı emsali göz önünde bulundurulduğunda 21.538 m² dükkan, 43.076 m² otel+mesken olacağı varsayılmıştır. Yapı birim maliyetinin (2015) IV/C yapı sınıfına göre 960 TL/m² olacağı düşünüldüğünde, finansman ve proje maliyetinin, inşaat maliyetinin ~ % 10'u olacağı düşünüldüğünde bu değer yaklaşık 8.375.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Kar payının yaklaşık % 20 dükkan birim değerinin yaklaşık 2.750 TL/m², mesken +otel birim değerinin yaklaşık 1.800 TL/m² olacağı varsayımında **arsa birim değeri yaklaşık 800 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.**

NOT: Proje geliştirme yöntemindeki hesaplamalar imar servisinden alınan şifai bilgilere göre yapılmış olup, bilgi amaçlıdır. İmar durum belgesi alınması durumunda alanlarda ve hesaplamalarda değişiklik olabilecektir.

Bölgedeki arsa değeri yapılan analizler sonucu 2015 Haziran Dönemi için 15 nolu parsel için 800 TL/m² olarak baz alınmıştır. 14 nolu parselin akaryakıt istasyonu imarlı olması, yüzölçümü dikkate alındığında bu değere % 75 oranında pozitif düzeltme (bu oran 2018 yılı için yapılan düzeltme oranı ile uyumludur.) uygulanarak 14 nolu parsel için arsa m² birim değeri 1400 TL/m² olarak belirlenmiştir.

14 Nolu Parsel için üzerinde yer alan akaryakıt servis binası, kanopi, akaryakıt ve lpg pompaları, tankları, saha betonu maliyet analizi yönteminde dikkate alınmıştır. Akaryakıt Servis Binası Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 3/A yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 3/A – 590 TL/m² olarak seçilmiştir. Amortisman oranı % 10 olarak alınmıştır.

15 Nolu Parsel için üzerinde yer alan 4 Katlı Yapı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 3/B yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 3/B – 700 TL/m² olarak seçilmiştir. Amortisman oranı yapıdaki fiziki eskimeler de dikkate alınarak % 30 olarak alınmıştır. Mutfak yapısı 2/B- 370 TL/m² olarak seçilmiş % 10 amortisman düşülmüştür. Havuz maliyeti 300 TL/m² olarak değerlendirilmiştir.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

2261 ADA 14 PARSELİN MALİYET ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ

	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	2.000 m ²	1.400-TL/m ²	2.800.000,00-TL
Kanopi Alanı (m ²)	300 m ²	375-TL/m ²	112.500,00-TL
Saha Betonu (m ²)	1750 m ²	75-TL/m ²	131.250,00-TL
Pompa Adası	3 Adet	30.000-TL/Adet	90.000,00-TL
Pompa Adası (LPG)	1 Adet	25.000-TL/Adet	25.000,00 TL
Benzin Tankı	6 Adet	30.000-TL/Adet	180.000,00-TL
LPG Tankı	1 Adet	25.000-TL/Adet	25.000,00-TL
İdari Bina (Market-Ofis)	125 m ²	590-TL/m ² * 0.90	66.375,00-TL
Çevre Düz. Ruhsatlandırma ve Şerefiye			100.000,00-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			3.530.125,00-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			3.500.000,00- TL.

2261 ADA 14 PARSELİN GELİR ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ

YAKIT TÜRÜ	Yıllık Satış (Litre Olarak)				BİRİM FİYAT (TL/LİTRE) (HAZİRAN 2015)	YILLIK ORTALAMA (LİTRE)	YILLIK CİRO	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (YAKIT)
	1.yıl (2012)	2.yıl (2013)	3.yıl (2014)	4.yıl (2015)					
VP Diesel	638.304	688.267	878.572	1.179.608	4,03	846.188	3.410.137	0,035	119.355
Kurşunsuz	415.983	430.205	536.421	622.929	4,93	501.385	2.471.826	0,035	86.514
Lpg	441.428	536.982	741.727	756.171	2,52	619.077	1.560.074	0,045	70.203
FS Diesel	305.415	256.696	230.748	384.077	4,01	294.234	1.179.879	0,035	41.296
Euro Diesel	157	0	0	0		157			
Vp Diesel+(GTL)	22.023	15.896	0	0		18.960			1
								TOPLAM	253.895

MARKET SATIŞLARI (YTL)	Yıllık Satış (TL Olarak)				YILLIK ORTALAMA (TL)	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (MARKET SATIŞLARI)
	1.yıl (2015)	2.yıl (2016)	3.yıl (2017)	4.yıl (2018)			
	0	0	0	0	540.000	0,15	81.000

GELİRİN SERMAYEYE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

YILLIK TOPLAM NET KÂR	334.895
KAPT. ORANI	0,1025
PIYASA DEĞERİ(TL)	3.267.267

(Bölgesel olarak değişiklik göstermektedir)

* Değerleme hesabında sadece Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamış olup, diğer yöntemler de kullanılmıştır.

* Litre birim rakamı için 15.06.2015 tarihli veriler kullanılmıştır.

* Euro Diesel ve Vp Diesel ürünleri 2013 yılından sonra kullanılmadığı, 2015 yılı için güncel birim değeri olmadığı ve litre bazında diğer ürünlere istinaden çok az olması sebebiyle göz ardı edilmiştir.

Gelir Yöntemi Öngörüler (Kârılık Oranı ile ilgili) **TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR**

1.) Günlük toplam 0-10.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda motorin ve benzin için net gelir % 3-4

2.) Günlük toplam 10.000 - 20.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 4

3.) Günlük toplam 20.000 - üzeri LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 5

4.) LPG kârılık oranı ise dağıtıcı firmaya göre değişkenlik göstermektedir.

Bu nedenle dağıtım şirketi ile görüşüp kâr marjının belirlenmesi halinde rasyonel sonuçlara ulaşılabilecektir. LPG için genel olarak net kâr ise % 5-6 olabileceği öngörülmektedir.

Gelir Yöntemi Öngörüler (Kapitalizasyon Oranı) **TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR**

1.) Şehirlerarası yollarda bulunan ve ciro su düşük olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 14 (0-5.000 LT/gün)

2.) Şehir yakın mesafede orta ölçekli istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 12 (5.000-10.000 LT/gün)

3.) Şehir içerisinde ve ciro su günlük 10.000 litre üzerinde olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 10

Değerlemede kullanacağımız ciro bilgileri, gelir tablosu, z rapor (günlük satışları gösteren kasa fişi) esas alınmak suretiyle yapılacaktır. Değerlemenin esası resmi belgelere dayandırılmalıdır. Belge ibraz edilmemesi halinde, müşteri beyanı alınıp, doğruluğu çevrede bulunan akaryakıt istasyonu sahiplerinden teyit ettirildikten sonra kanaat kullanılacaktır.

14 nolu parselin değerlemesi için her iki yöntem ile elde edilen değerler birbirine yakın olup, maliyet analizi yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak belirlenmiştir. Gelir analizi yöntemi firmadan alınan 2012-2015 yılı özet satış raporlarına göre düzenlenmiştir.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

2261 ADA 15 PARSELİN MALİYET ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ

	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	21.538 m ²	800-TL/m ²	17.230.400,00 -TL
4 Katlı Bina	2513 m ²	700-TL/m ² * 0.70	1.231.370,00 -TL
Saha Betonu	1250 m ²	75-TL/m ²	93.750,00-TL
Mutfak Binası	620 m ²	370-TL/m ² * 0.90	206.460,00-TL
Havuz Değeri	600 m ²	300-TL/m ²	180.000,00-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			18.941.980,00-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			19.000.000,00- TL

PARSELLERİN NİHAİ DEĞERLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI -2015

	GELİR ANALİZİ YÖN.	MALİYET YÖNTEMİ	EMSAL KARŞ. YÖNT.	NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)
2261 ADA 14 PARSEL	3.267.267,00 TL	3.500.000,00 TL *		3.500.000,00 TL
2261 ADA 15 PARSEL	-	19.000.000,00 TL		19.000.000,00 TL
TOPLAM				22.500.000,00 TL

Konu mülklere 2015 Haziran ayı itibari ile nihai değer olarak KDV hariç **22.500.000,00 TL (Yirmiikimilyon Beşyüzbin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

PARSELLERİN KDV Lİ DEĞERLERİ - 2015

	NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	NİHAİ DEĞER (KDV DAHİL)
2261 ADA 14 PARSEL	3.500.000,00 TL	4.130.000,00 TL
2261 ADA 15 PARSEL	19.000.000,00 TL	22.420.000,00 TL
TOPLAM	22.500.000,00 TL	26.550.000,00 TL

HAZİRAN 2016 (2261 ADA 14 VE 15 PARSELİN DEĞERLEMESİ)

EMSAL 1: Bölgede o dönemde yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre 2000 m² alanlı 2261 ada 16 parsel gibi TKA imarlı arsa 2.000.000 TL bedel ile satılık idi. Pazar Emlak: 02842358005 , (M2 Birim Değeri 1000 TL/m²)

EMSAL 2: Bölgede o dönemde yapılan çalışmalardan elde edilen verilere göre 4263 m² alanlı 2261 ada 16 parsel gibi TKA imarlı arsa 5.250.000 TL bedel ile satılık idi. Merkeze daha yakın konumludur. Bizim Emlak: 02842252575 , (M2 Birim Değeri: 1231 TL/m²)

EMSAL 3 (SATILMIŞ): 2016 yılında 15 parsel gibi bir arsanın 850 TL/m² bedel ile satış gördüğü beyan edilmiştir. İlerleyen yıllarda yıllık ortalama fiyatların %25-30 aralığında yükseldiği ifade edilmiştir. Beyan:Aytaç Emlak: 02842354223

EMSAL 4 (SATILMIŞ): 2016 yılında yakın bölgede 40 m² alanlı 1+1 meskenin 75.000 TL bedel ile satıldığı ifade edilmiştir. Ancak değerlemesi yapılan bölgenin üniversite karşısı olması sebebiyle bu rakamın 2016 için 2000-2250 TL/m² bandında olacağı bilgisi alınmıştır. Şu anda bu bölgede benzer alanlı meskenlerin 140.000-150.000 TL bedel ile satılabildiği ifade edilmiştir. Dükkanların o dönem için 3.000-3.500 TL/m² bandından alıcı bulabildiği bilgisi alınmıştır. Eren Emlak: 05444743200

EMSAL 5 (BEYAN): 2016 yılında 17 parsel gibi ana caddeye 2. parsel konumlu bir arsanın 350-450 TL/m² aralığında bedel ile satış gördüğü beyan edilmiştir. İlerleyen yıllarda yıllık ortalama fiyatların %25-30 aralığında yükseldiği ifade edilmiştir. Beyan: Aytaç Emlak: 02842354223

Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu

BİLGİ	TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
SATIŞ FİYATI, TL		2.000.000,00	5.250.000,00	850,00
ALAN, M2	19.532,00	2.000,00	4.263,00	1,00
BİRİM M2 DEĞERİ, TL/M2		1.000,00	1.231,53	850,00
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
İMAR KOŞULLARI	TKA	TKA	TKA	TKA
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET	TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
KONU M		DAHA KÖTÜ	DAHA İYİ	DAHA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	-15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-20%	20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER, TL/M2		1.000,00	985,22	1.020,00
ORTALAMA DEĞER			1.001,74	

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Arsa Değeri

PROJE GELİŞTİRME	
İmar parseli alanı	21.538,00 m2
Parsel alanına göre yapılabilecek toplam inşaat alanı	87.228,00 m2
İnşaat birim maliyeti (IV/C) (2016)	1.030,00 TL/m2
Toplam inşaat maliyeti	89.844.840,00 TL
Ortak alanlar düşülmüş otel,mesken ve dükkan alanı	64.614,00 m2
Dükkan alanı	21.538,00 m2
Dükkan sayısı	1 Adet
Dükkan m2 birim fiyatı	3.000,00 TL/m2
Mesken+Otel alanı	53,11 m2
Mesken+Otel sayısı	811 Adet
Mesken+Otel m2 birim fiyatı	2.000,00 TL/m2
Toplam Hasılat	150.758.420,00 TL
Kar payı	20%
Kar payı ile birlikte toplam maliyet	119.996.524,00 TL
Finansman maliyeti ve proje maliyetleri (~%10)	9.000.000,00 TL
Arsa değeri	21.761.896,00 TL
İmar parseli alanına göre birim arsa değeri	1.010,40 TL/m2

Parselin otel+konut+ticaret kullanımında E:3.00 olacağı koşulunda toplam inşaat alanı 64.614 m² hesaplanmaktadır. Bu alan üzerine emsale dahil olmayan ortak alanlar(otopark, yangın merdiveni, giriş ve kat holleri, binanın diğer ortak kullanım alanları %35 oranında) ilave edildiğinde parsel alanına göre yapılabilecek inşaat alanı 87.228 m² olacaktır. Ortak alanlar düşülmüş pazarlanabilir inşaat alanı yaklaşık 64.614 m² dir. Plan notlarında yer alan min. 1.00 ticaret alanı emsali göz önünde bulundurulduğunda 21.538 m² dükkan, 43.076 m² otel+mesken olacağı varsayılmıştır. Yapı birim maliyetinin (2016) IV/C yapı sınıfına göre 1030 TL/m² olacağı düşünüldüğünde, finansman ve proje maliyetinin, inşaat maliyetinin ~ % 10'u olacağı düşünüldüğünde bu değer yaklaşık 9.000.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Kar payının yaklaşık % 20 dükkan birim değerinin yaklaşık 3.000 TL/m², mesken +otel birim değerinin yaklaşık 2.000 TL/m² olacağı varsayımında **arsa birim değeri yaklaşık 1000 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.**

NOT: Proje geliştirme yöntemindeki hesaplamalar imar servisinden alınan şifai bilgilere göre yapılmış olup, bilgi amaçlıdır. İmar durum belgesi alınması durumunda alanlarda ve hesaplamalarda değişiklik olabilecektir.

Bölgedeki arsa değeri yapılan analizler sonucu 2016 Haziran Dönemi için 15 nolu parsel için 1000 TL/m2 olarak baz alınmıştır. 14 nolu parselin akaryakıt istasyonu imarlı olması, yüzölçümü dikkate alındığında bu değere % 60 oranında pozitif düzeltme (2016 yılında akaryakıt gelirlerinde bir önceki yıla göre ciddi bir artış olmadığı gözlenmiştir. Bu sebeble emsal alınan arsalar %60 oranında pozitif düzeltme uygulanmıştır.) uygulanarak 14 nolu parsel için arsa m2 birim değeri 1600 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

14 Nolu Parsel için üzerinde yer alan akaryakıt servis binası, kanopi, akaryakıt ve lpg pompaları, tankları, saha betonu maliyet analizi yönteminde dikkate alınmıştır. Akaryakıt Servis Binası Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 3/A yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 3/A – 630 TL/m2 olarak seçilmiştir. Amortisman oranı % 10 olarak alınmıştır.

15 Nolu Parsel için üzerinde yer alan 4 Katlı Yapı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde 3/B yapı sınıfında değerlendirildiğinden yapı sınıfı 3/B – 750 TL/m2 olarak seçilmiştir. Amortisman oranı yapıdaki fiziki eskimeler de dikkate alınarak % 30 olarak alınmıştır. Mutfak yapısı 2/B- 390 TL/m2 olarak seçilmiş % 10 amortisman düşülmüştür. Havuz maliyeti 330 TL/m2 olarak değerlendirilmiştir.

2261 ADA 14 PARSELİN GELİR ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ

YAKIT TÜRÜ	Yıllık Satış (Litre Olarak)				BİRİM FİYAT (TL/LİTRE) (HAZİRAN 2016)	YILLIK ORTALAMA (LİTRE)	YILLIK CİRO	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (YAKIT)
	1.yıl (2013)	2.yıl (2014)	3.yıl (2015)	4.yıl (2016)					
VP Diesel	688.267	878.572	1.179.608	1.092.585	3,84	959.758	3.685.471	0,035	128.991
Kurşunsuz	430.205	536.421	622.929	561.689	4,50	537.811	2.420.150	0,035	84.705
Lpg	536.982	741.727	756.171	535.306	2,47	642.546	1.587.090	0,045	71.419
FS Diesel	256.696	230.748	384.077	225.914	3,82	274.359	1.048.051	0,035	36.682
Euro Diesel	0	0	0	0	0	0	0		
Vp Diesel+(GTL)	15.896	0	0	0	0	15.896			1
TOPLAM									257.439

MARKET SATIŞLARI (YTL)	Yıllık Satış (TL Olarak)				YILLIK ORTALAMA (TL)	NET KÂR ORANI	YILLIK NET KÂR (MARKET SATIŞLARI)
	1.yıl (2015)	2.yıl (2016)	3.yıl (2017)	4.yıl (2018)			
	0	0	0	0	600.000	0,15	90.000

GELİRİN SERMAYEYE DÖNÜŞTÜRÜLMESİ

YILLIK TOPLAM NET KÂR	347.439
KAPT. ORANI	0,1025
PİYASA DEĞERİ(TL)	3.389.646

(Bölgesel olarak değişiklik göstermektedir)

* Değerleme hesabında sadece Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamış olup, diğer yöntemler de kullanılmıştır.
 * Litre birim rakamı için 15.06.2016 tarihli veriler kullanılmıştır.
 * Euro Diesel ve Vp Diesel ürünleri 2013 yılından sonra kullanılmadığı, 2016 yılı için güncel birim değeri olmadığı ve litre bazında diğer ürünlere istinaden çok az olması sebebiyle göz ardı edilmiştir.

Gelir Yöntemi Öngörüler (Kârlılık Oranı ile ilgili) **TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR**

- 1.) Günlük toplam 0-10.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda motorin ve benzin için net gelir % 3-4
- 2.) Günlük toplam 10.000 - 20.000 LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 4
- 3.) Günlük toplam 20.000 - üzeri LT/gün satış yapan istasyonlarda net gelir % 5
- 4.) LPG kârlılık oranı ise dağıtıcı firmaya göre değişiklik göstermektedir.
 Bu nedenle dağıtım şirketi ile görüşüp kâr marjının belirlenmesi halinde rasyonel sonuçlara ulaşılacaktır. LPG için genel olarak net kâr ise % 5-6 olabileceği öngörülmektedir.

Gelir Yöntemi Öngörüler (Kapitalizasyon Oranı) **TABLODA OTOMATİK SEÇİLMEKTEDİR**

- 1.) Şehirlerarası yollarda bulunan ve ciro su düşük olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 14 (0-5.000 LT/gün)
- 2.) Şehir yakın mesafede orta ölçekli istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 12 (5.000-10.000 LT/gün)
- 3.) Şehir içerisinde ve ciro su günlük 10.000 litre üzerinde olan istasyonlar için kapitalizasyon oranı % 10

Değerlemede kullanacağımız ciro bilgileri, gelir tablosu, z raporu (günlük satışları gösteren kasa fişi) esas alınmak suretiyle yapılacaktır. Değerlemenin esas resmi belgelere dayandırılmadığı, belge ibraz edilmemesi halinde, müşteri beyanı alınıp, doğruluğu çevrede bulunan akaryakıt istasyonu sahiplerinden teyit ettirildikten sonra kanaat kullanılacaktır.

2261 ADA 14 PARSELİN MALİYET ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ

	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	2.000 m ²	1.600-TL/m ²	3.200.000,00-TL
Kanopi Alanı (m ²)	300 m ²	400-TL/m ²	120.000,00-TL
Saha Betonu (m ²)	1750 m ²	80-TL/m ²	140.000,00-TL
Pompa Adası	3 Adet	33.000-TL/Adet	99.000,00-TL
Pompa Adası (LPG)	1 Adet	27.500-TL/Adet	27.500,00 TL
Benzin Tankı	6 Adet	33.000-TL/Adet	198.000,00-TL
LPG Tankı	1 Adet	27.500-TL/Adet	27.500,00-TL
İdari Bina (Market-Ofis)	125 m ²	630-TL/m ² * 0.90	70.875,00-TL
Çevre Düz. Ruhsatlandırma ve Şerefiye			125.000,00-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			4.007.875,00-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			4.000.000,00- TL.

14 nolu parselin değerlemesi için her iki yöntem ile elde edilen değerler birbirine yakın olup, maliyet analizi yönteminden elde edilen değer nihai değer olarak belirlenmiştir. Gelir analizi yöntemi firmadan alınan 2013-2016 yılı özet satış raporlarına göre düzenlenmiştir.

2261 ADA 15 PARSELİN MALİYET ANALİZİNE GÖRE DEĞERİ

	Alanı	Birim Fiyatı	Fiyat
Arsa	21.538 m ²	1000-TL/m ²	21.538.000,00 -TL
4 Katlı Bina	2513 m ²	750-TL/m ² * 0.70	1.319.325,00 -TL
Saha Betonu	1250 m ²	80-TL/m ²	100.000,00-TL
Mutfak Binası	620 m ²	390-TL/m ² * 0.90	217.620,00-TL
Havuz Değeri	600 m ²	330-TL/m ²	198.000,00-TL
TOPLAM YASAL DEĞER			23.372.945,00-TL
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			23.500.000,00- TL

PARSELLERİN NİHAİ DEĞERLERİNİN UYUMLAŞTIRILMASI -2016

	GELİR ANALİZİ YÖN.	MALİYET YÖNTEMİ	EMSAL KARŞ. YÖNT.	NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)
2261 ADA 14 PARSEL	3.389.646,00 TL	4.000.000,00 TL		4.000.000,00 TL
2261 ADA 15 PARSEL	-	23.500.000,00 TL		23.500.000,00 TL
TOPLAM				27.500.000,00 TL

Konu mülklere 2015 Haziran ayı itibari ile nihai değer olarak KDV hariç **27.500.000,00 TL (Yirmiyedimilyon Beşyüzbin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

PARSELLERİN KDV Lİ DEĞERLERİ - 2016

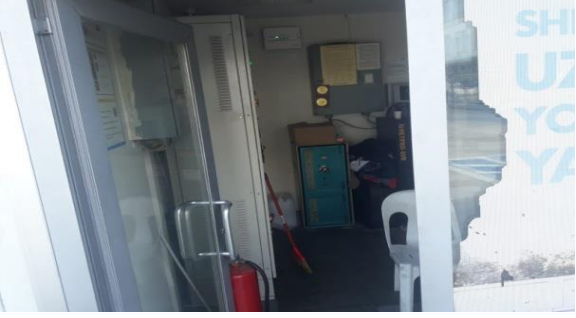
	NİHAİ DEĞER (KDV HARİÇ)	NİHAİ DEĞER (KDV DAHİL)
2261 ADA 14 PARSEL	4.000.000,00 TL	4.720.000,00 TL
2261 ADA 15 PARSEL	23.500.000,00 TL	27.730.000,00 TL
TOPLAM	27.500.000,00 TL	32.450.000,00 TL

BÖLÜM 7. EKLER (FOTO, TABLO, GRAFİK, TAPUSİNEDİ, BELGE, VS)

7.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF, GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





TAPU

İli	EDİRNE	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	MERKEZ										
Mahallesi	KIRIŞHANE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	SOĞUKKUYU										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	E17d-13a-4b	Ada No.	2261	Parsel No.	14	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
Niteliği	Arsa										
Planındadır											
Sınırı	Zemin Sistem No : 89599932										
Edinme Sebebi	KIRIŞHANE Mah. 2261 Ada 13 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.										
Sahibi	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	9721	83	8145		19/06/2015	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

NOT : 1. Mülkiyet için tapu harcı ve diğer harçlar bu tapu senedi ile tahsil edilmiştir. 2. Tapu senedi, tapu harcı ve diğer harçlar ile tahsil edilmiştir. 3. Tapu senedi, tapu harcı ve diğer harçlar ile tahsil edilmiştir.

D.M.O. Basım İşi. Mtd. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 129

İli	EDİRNE	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	MERKEZ										
Mahallesi	KIRIŞHANE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	SOĞUKKUYU										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	E17d-13a-4b	Ada No.	2261	Parsel No.	13	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
Niteliği	Arsa										
Planındadır											
Sınırı	Zemin Sistem No : 89599933										
Edinme Sebebi	KIRIŞHANE Mah. 2261 Ada 13 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.										
Sahibi	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	9721	83	8146		19/06/2015	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

NOT : 1. Mülkiyet için tapu harcı ve diğer harçlar bu tapu senedi ile tahsil edilmiştir. 2. Tapu senedi, tapu harcı ve diğer harçlar ile tahsil edilmiştir. 3. Tapu senedi, tapu harcı ve diğer harçlar ile tahsil edilmiştir.

D.M.O. Basım İşi. Mtd. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 129

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: MEHMET KATIRCI		Tarih: 9/20/2018 2:05:53 PM	
Makbuz No: 071218189713	Dekont No: 20180920002809	Başvuru No: 18971	
Taşınmaz Tipi:	Araşınmaz	Ada/Parsel:	2261/14
Taşınmaz ID:	89509932	Yüzölçüm (m2):	2000,00
İl/İlçe:	EDİRNE/MERKEZ	Araşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Edirne TM		
Mahalle/Köy Adı:	KIRIŞHANE M		
Mevkii:	SOĞUKKUYU		
Cilt/Sayfa No:	83/8145		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(M1) 808754809	(SN:7920108) METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8720189278	-	1 / 1	2000,00	Edirne TM İfraz İşlemi (TSM) 19/06/2015 - 9721	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haccı : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ nin 16/06/2018 tarih 12531 sayılı Haccis Vasiesi sayılı yasaları ile. Borç : 2960892 59 TL (Alacaklı : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ)	-	Edirne TM 01/07/2018 - 10268	-

(Behin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:28) SEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	11000000.00TL	45,değişik en	1/0		Edirne TM 29/12/2008 - 14806	Yok
(SN:28) SEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	15000000.00TL	45,değişik en	2/0		Edirne TM 29/12/2008 - 14808	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: MEHMET KATIRCI Tarih: 9/20/2018 2:09:29 PM
MakbuzNo: 071218189783 DekontNo: 20180920002902 BaşvuruNo: 18978

Taşınmas Tipi:	AnaTaşınmas	Ada/Parsel:	2261/16
Taşınmas ID:	98202706	Yüzölçüm(m2):	19832.00
İl/İlçe	EDİRNE/MERKEZ	Ana Taşınmas Nitelik:	arsa
Kurum Adı:	Edirne TM		
Mahalle/Köy Adı:	KIRIŞHANE M		
Mevkii:	SOĞUKKUYU		
Cilt/Sayfa No:	84/8198		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 409297226	(SN:7920108) METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8720185278	-	1 / 1	19832.00	Edirne TM İfraz İşlemi (TSM) 28/12/2017 - 18890	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ nin 16/06/2015 tarih 12581 sayılı Haciz Vazesi sayılı yasaları ile, Borç : 2960532.59 TL (Alacaklı : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ)	-	Edirne TM 01/07/2018 - 10266	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	11000000.00TL	445,değişik en	1/0		Edirne TM 29/12/2008 - 14806	Yok
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	15000000.00TL	445,değişik en	2/0		Edirne TM 29/12/2008 - 14808	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BERAT ÖSTÜRK Tarih: 9/20/2018 5:20:18 PM
MakbuzNo: 071218190197 DekontNo: 2018-09-20-17.18.54.842271 BaşvuruNo: 19019

Taşınmas Tipi:	AnaTaşınmas	Ada/Parsel:	2261/17
Taşınmas ID:	98202707	Yüzölçüm(m2):	2006.00
İl/İlçe	EDİRNE/MERKEZ	Ana Taşınmas Nitelik:	arsa
Kurum Adı:	Edirne TM		
Mahalle/Köy Adı:	KIRIŞHANE M		
Mevkii:	SOĞUKKUYU		
Cilt/Sayfa No:	84/8199		
Kayıt Durum:	Aktif		

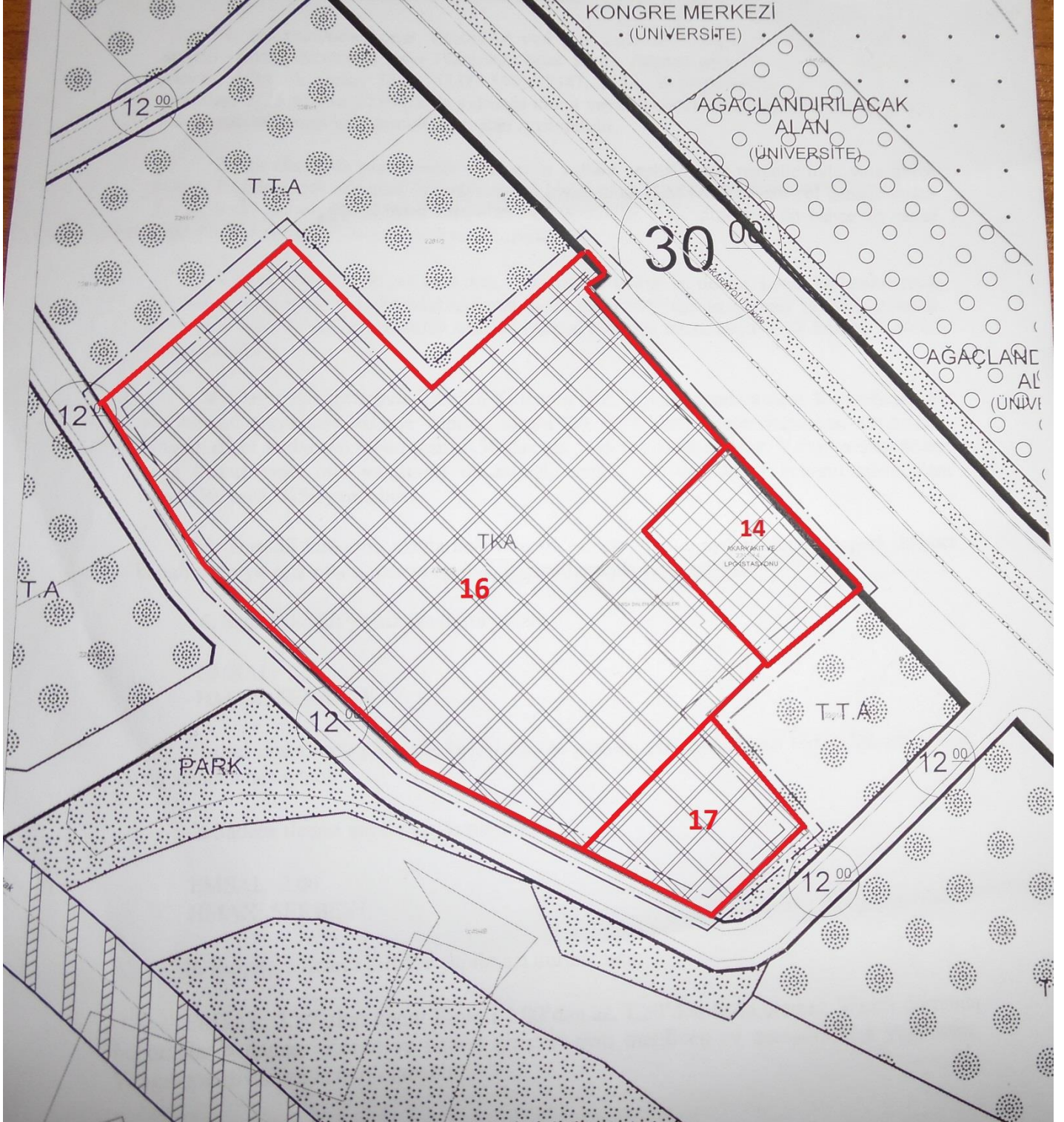
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 409297227	(SN:7920108) METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8720185278	-	1 / 1	2006.00	Edirne TM İfraz İşlemi (TSM) 28/12/2017 - 18890	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ nin 16/06/2015 tarih 12581 sayılı Haciz Vazesi sayılı yasaları ile, Borç : 2960532.59 TL (Alacaklı : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ)	-	Edirne TM 01/07/2018 - 10266	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	11000000.00TL	445,değişik en	1/0		Edirne TM 29/12/2008 - 14806	Yok
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575,	15000000.00TL	445,değişik en	2/0		Edirne TM 29/12/2008 - 14808	Var

İMAR DURUMU





T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 43850340-310.05-E.278989
Konu : İmar Durumu Verilmesi

05.03.2018

Sayın Alper FİLİZ

Şükrüpaşa Mah., Abdi İpekçi Cad., - A No : 61a/40, Kat : 9, Merkez-EDİRNE, 2753537840

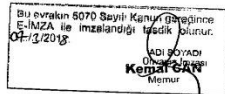
İlgi: Alper Filiz'in 01/03/2018 tarihli başvurusu.

İlgi dilekçeniz ile bilgi istenen Edirne Merkez Soğukçuyu Mevkii Ada 2261 Parsel:17 sayılı taşınmaz Şehir İmar Planı içinde Tercihli Kullanım Alanında (TKA) alanında kalmaktadır. İmar Plan örneği ve Plan notu yazımı ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Selçuk ÇAKIR
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı
Elektronik İmza

EK:
1- Plan Örneği
2- İmar Plan Notları



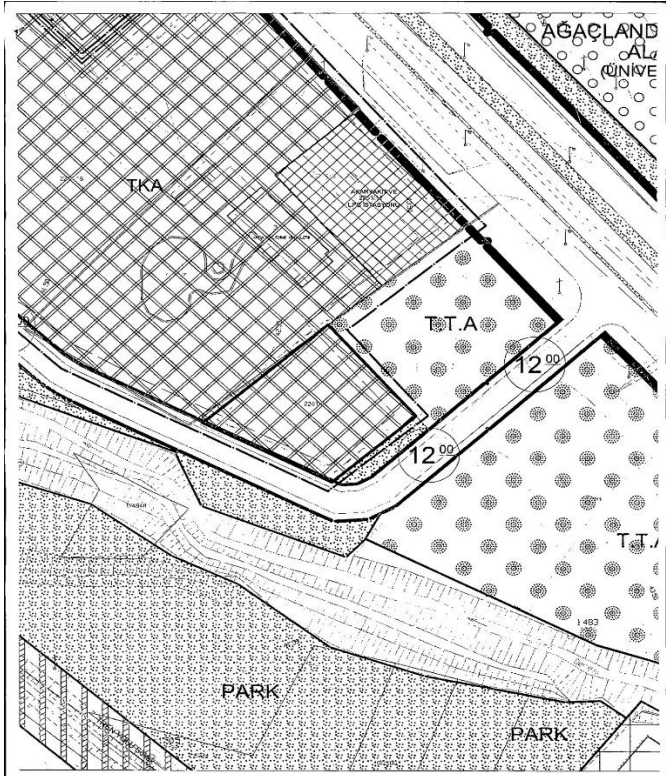
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile onaylanmıştır. Erişim tarihi: 05.03.2018 11:11:01
E-posta: imar@edirne.bel.tr / internet adresi: www.edirne.bel.tr



Edirne İlçe Kurumları
Büyükşehirlik Mah. Mimar Sinan Cid. No: 22109 Merkez / EDİRNE
Telefon: 0284 211 91 40 484 127 Faks: 0284 211 11 01
E-posta: imar@edirne.bel.tr / internet adresi: www.edirne.bel.tr

Bilgi için
Onay Yılı: 2018

1/1



D-TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI (TKA): PLAN NOTLARI

1. Bu alanlarda konut, ticaret ve otel gibi kullanımlar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir. Ancak Revizyon İmar Planından önce konut yapma hakkı bulunmayan Kırğıthane Mevkii parça 16, parsel 5342, 5343, 5346, 5347, 5348, 5349 parselleri, 2234 ada 2 ve 3 parselleri, 2235 ada ve 2239 adada yalnızca konut veya ticaret-konut yapılması, yapılamaz. Konut yapılabilmesi için gerekli yeşil alan ayrılmalıdır.

2. Bu alanlarda plan gereği genişleyen yollara cepheyi imar parsellerinde yola giden kısmın belediye terk edilmesi halinde toplam inşaat alanı (EMSAL) hesabı yol genişlemesinden önceki imar parseli yüzölçümü esas alınarak yapılabilir. Aksi durumda ön bahçe ve inşaat alanı yeni imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.

3. Bu alanlarda yapılacak yapılarla yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan alan zemin ve 1. Normal katlarda maksimum taban alanı olarak kabul edilecektir.(04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

4. Bu alanlarda yapılacak yapılarla zemin katlar ve 1. Normal katlar hariçinde maksimum bina boyu 50 m.dir. (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Eklenen:5. Otopark alanlarının parselde görülmesi zorunludur. Ancak tek bodrum katlı, bodrum katta üstteki bağınca bölüme ait bölüme eklenmiş depo piyes olmayan, bodrum katta yalnızca yönetimlikte kullanılan zorunlu olarak alanları yer aldığı, taşınmaz bahçesinde havuz, sosyal tesis gibi özel kullanımlar olmayan yapılarla yönetimlik görevi olan otopark sayımı katman veya tamamen kar-paslanabilir durumda otopark yönetimlik hükümleri uygulanabilir.(05.04.2017 tarih ve 2017/63 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Eklenen: 05.11.2014 tarihinden önce ruhsat almış yapılarla Otopark Yönetimlik hükümlerine göre uygulanması yapılacaktır. (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

6. Sadece konut yapılması durumunda;

EMSAL: 1.50
HMAX: SERBEST

Emsal oranı imar planında belirtilen yol genişlemesinden dolayı terk edilmeden önce olan alandan hesaplanır.

7. Sadece ticaret yapılması durumunda;

EMSAL: 2.00
HMAX: SERBEST

8. Konut ve ticaret birlikte yapılması durumunda;

EMSAL: 2.50 olup konut Emsali 1.00'dan az, 1.20'den fazla olamaz. Hiçbir durumda bu oranlar aşılamaz. Konut ve ticaret girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleri aynı olacaktır.

HMAX: SERBEST

9. Otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda;

EMSAL: 3.00

HMAX: SERBEST olarak uygulanacaktır. Bu alanda ticaret ve konut kullanımı olmadan sadece otel yapılabilir ancak otel kullanımı olmadan diğer işlevler yapılamaz. Bu alanlarda ticaret emsali 1.20'den fazla olamaz. (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı) konut emsali 0.80'den az, 1.00'dan fazla olamaz, otel emsali tek başına otel yapıldığı durumlarda 1.00'dan az 1.40'dan fazla olamaz. Otel, ticaret ve konut girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleri de aynı olacaktır.

10. Otel ve Konut ve Ticaret birlikte yapılması durumunda

EMSAL: 3.00

HMAX: SERBEST olarak uygulanacaktır. Bu alanda ticaret ve konut kullanımı olmadan sadece otel yapılabilir ancak otel kullanımı olmadan diğer işlevler yapılamaz. Bu alanlarda ticaret emsali 1.20'den fazla olamaz. (04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı) konut emsali 0.80'den az, 1.00'dan fazla olamaz, otel emsali tek başına otel yapıldığı durumlarda 1.00'dan az 1.40'dan fazla olamaz. Otel, ticaret ve konut girişleri aynı merdiven ve asansörlerden yapılamaz. Yangın merdivenleri de aynı olacaktır.

11. Yönetimlik ve bu plan notlarının diğer hükümlerine göre uygulanacak çekme mesafeleri sonucunda en az TAKS değerleri altında taban alanı çıkması durumunda TAKS oranını yeniden tayin etmeye belediye yetkilidir.

12. Mevcut yapılarda daha sonra yapılacak işlev değişikliği taleplerinde, yapı bu plan notlarına göre talep edilen işlev şartlarına uygun hale getirilmedikçe tadilat talebine izin verilmez.

13. D-100 karayoluna bakan parsellerde çekme mesafesi Selimiye Silüeti dolayısıyla 35 m. olarak uygulanmakta olup, bu taşınmazlarda arka bahçe mesafesi 5 m. uygulanacaktır. Bu taşınmazlarda ayrıca tamamen toprak altında kalmak şartıyla bodrum katlarda çekme mesafesi 25 m.ye kadar indirilebilir.

Eklenen: Plan değişikliği Şartları içinde Tercihli Kullanım Alanı olarak belirtilen taşınmazlarda yalnızca konut veya ticaret/konut yapılması konut alanı ihtiyacı için gerekli olan yeşil alan plan değişikliği ile ayrılmadan yapılamaz.(06.10.2016 tarih ve 199 sayılı Belediye Meclis Kararına göre)

Eklenen: 07.11.2012 tarihinde onaylanan Tercihli Kullanım Alanları Revizyon İmar Planı senari dışında kalan daha sonraki tarihte Tercihli Kullanım Alanı olarak plan değişikliği yapılan alanlarda mevcut yönetimlik şartları uygulanacaktır.(04.03.2016 tarih ve 2016/56 sayılı Belediye Meclis Kararı)

Eklenen: D-100 Karayolunun Hava'dan Edirne İstikametine Kırkikareli kavşağından Olin kavşağına kadar yolun güneyinde kalan yükseklik şartı serbest olan imar adalarında yükseklik en çok 35 m. olarak uygulanacaktır.(04.01.2017 tarih ve 2017/20 sayılı Belediye Meclis Kararı)



T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 43850340-310.05-E.278944
Konu : İmar Durumu Verilmesi

05.03.2018

Sayın Alper FİLİZ

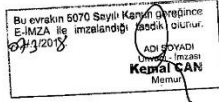
Şükriye Mah., Abdi İpekçi Cad., A No : 61a/40, Kat : 9, Merkez-EDİRNE, 2753537840

İlg: Alper Filiz'in 01/03/2018 tarihli başvurusu.

İlgi dilekçeniz ile bilgi istenen Edirne Merkez Soğukuyu Mevkii Ada:2261 Parsel:14 sayılı taşınmaz Şehir İmar Planı içinde Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanında kalmaktadır. İmar Plan örneği ve Plan notu yazımız ekinde gönderilmiştir. Bilgilerinize rica ederim.

Seçuk ÇAKIR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
*Elektronik İmza ile onaylanmıştır.

Ek:
1- Plan Örneği
2- İmar Plan Notları

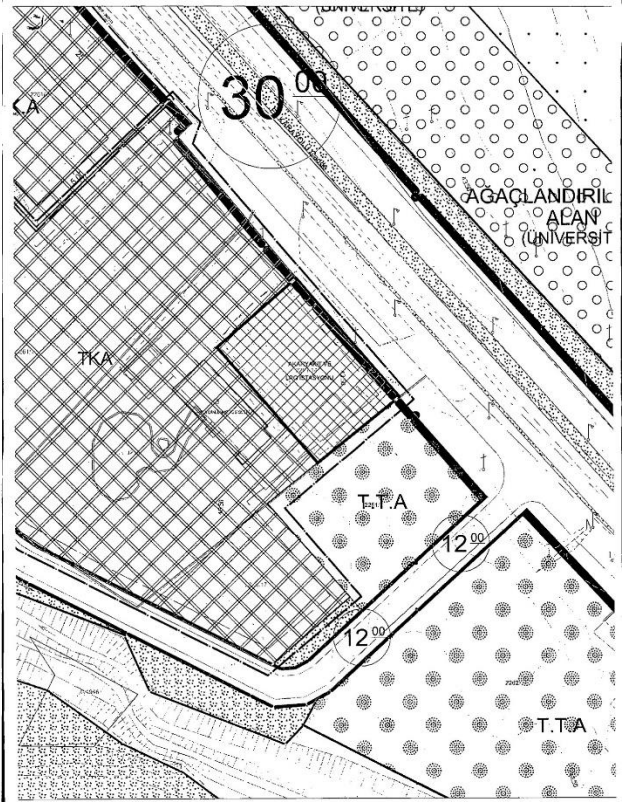


5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır. Erişim tarihi: 05.03.2018 12:13:11. E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur. E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur. E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.



Form No: İM-001
Babadeniz Mah. Mimar Sinan Cd. No:1 22100 Merkez / EDİRNE
Telefon: 0284 213 99 40-40-127 Faks: 0284 213 11 01
e-posta: imar@edirne.bel.tr internet adresi: www.edirne.bel.tr

Bilgi için
Başy. HAKKARİ



Ada: 2261 Parsel: 14

Bakım, Akaryakıt ve LPG İkmal İstasyonları

29.4.1 Bu Alanlar; sadece bakım, akaryakıt ve LPG ile çalışan motorlu taşıtlar ikmal hizmetleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda birlikte veya ayrı ayrı bakım akaryakıt istasyonu ve LPG ikmal istasyonu yapılabilir.

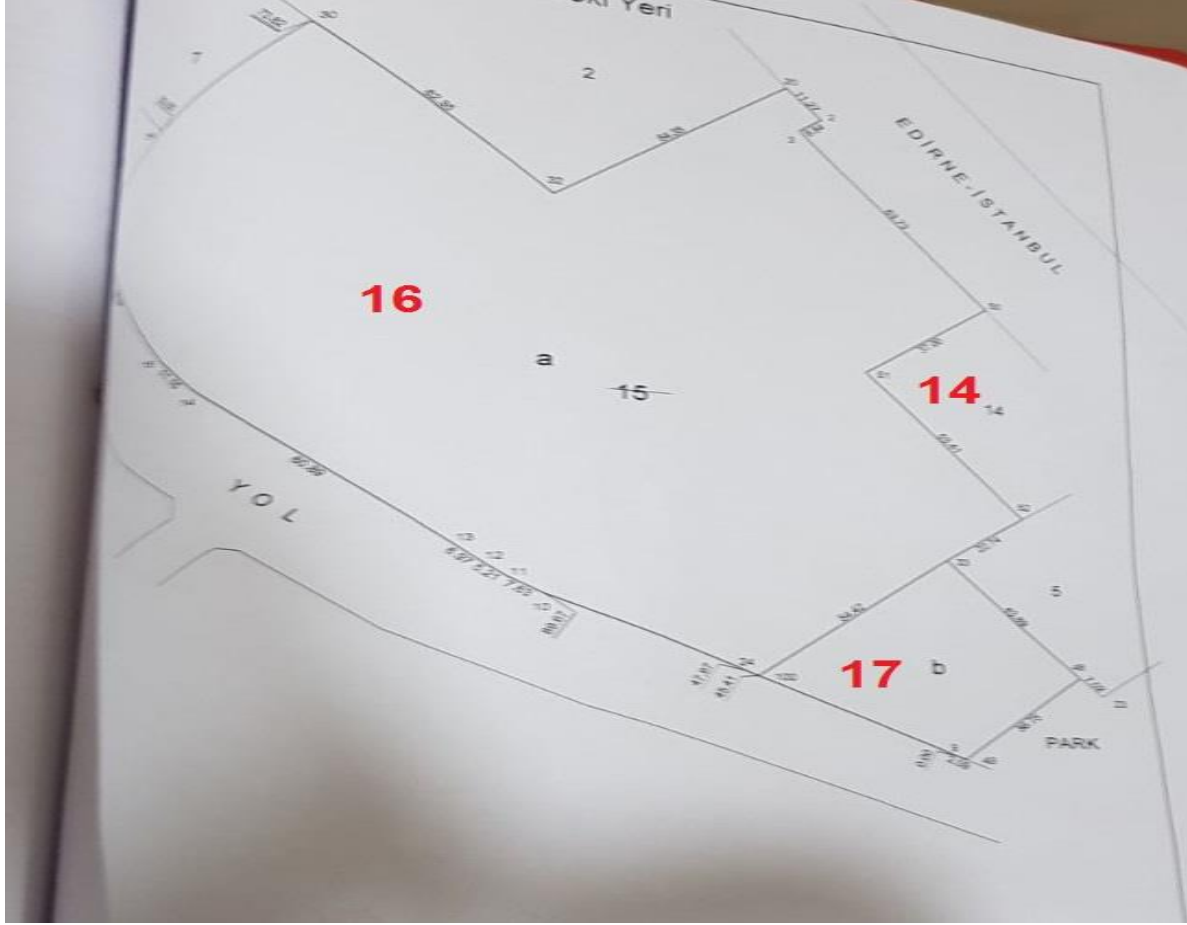
29.4.2 Plan üzerinde ayrıca belirtilmediği durumda yapılaşma şartları

- İnşaat Alanı E= 0,50
- Maksimum Yapı Yüksekliği = 6.50 metredir.

29.4.3 Bakım akaryakıt istasyonu ve LPG ikmal istasyonlarının birlikte veya ayrı ayrı yapılacağı durumda da yukarıda belirlenen yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

29.4.4 Plan üzerinde "Bakım akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu veya sadece LPG ikmal istasyonu" olarak gösterilen alanların dışında LPG ile çalışan motorlu taşıtlar ikmal istasyonları yapılamaz.

29.4.5 Bakım, akaryakıt ve LPG ikmal istasyonlarında; yürürlükte bulunan; Petrol Piyasası Kanunu, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırılma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik (Sadece LPG İkmal İstasyonları için) ve ilgili diğer kanun ve yönetmelik hükümleri ile Türk Standartları Enstitüsü'nün Yayımlanmış olduğu Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İkmal İstasyonu ve Karayolu Taşıtları için Emniyet Kurallarını içeren TS 11939 sayılı standartta (Sadece LPG İkmal İstasyonları için) belirlenen hükümlere uyulacaktır.



Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI EDİRNE İLİ T.C. VARLIKLARINI KURUMA BİLDİRİMİ

TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
EDİRNE	MERKEZ	KIRIŞHANE	

İFRAZ

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ha m ² dm ²	Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin gidişi
8146	E17-d-13-a-4-b	2261	15	2 1538 00	ARSA	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İşlemin a ve b parsel için
	E17-d-13-a-4-b	2261	16	1 9532 00	ARSA	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	
	E17-d-13-a-4-b	2261	17	2006 00	ARSA	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	

ASLI GİBİDİR

İsmail SAMİLOĞ
Maddesi

E.K.V.K. Kurulunun 2010
Tarih ve 492 sayılı kararı

Tescil Bildirimi istegime / istegimize uygun olarak düzenlenmiştir.

METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL
ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

CEREN DEZEN

23.11.2017
Tarih ve 32299 nolu
İstinaden

2017
FK
1501

İmar planına göre
İsteğe
Düzenlenmiştir

Kontrol edilmiştir

Kontrol Mühendisi
Fen Kont-Memuru

28.12.2017 Tarih
18250 No ile
Tescil edilmiştir

Paftasına ve
Klasörüne

İşlenmiştir

Kontrol Edilmiştir

Kontrol Mühendisi
Fen Kont-Memuru

28.12.2017

Belediye Encümen
Kararının

Tarih

No's

YENİ YAPI RUHSATI

YENİ YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

1. Ruhsat Veren Kurum: **EDİRNE BELEDİYESİ**

2. Ruhsat Tarihi: **07.03.2000**

3. Ruhsat Numarası: **24**

4. Ruhsat Veriliş Maksudı: **YENİ YAPI**

5. İmar Durumu Tarihi: **15.10.1999**

6. Patta No: **484-II b**

7. Ada No: **9**

8. Parsel No: **9973**

9. İmar Durumu Numarası: **364**

10. İmar Durumu Numarası: **364**

11. İsmine Türü: **Kalorifer**

12. Yıkıl Türü: **Katı**

13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum: **Edirne Tapu Sicil Md.**

14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi: **4.10.1995**

15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası: **3809**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **YAPI SAHİBİNİN**

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **Yılmaz TURCU**

18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **—**

19. Adresi: **İstanbul Zuhuruzza EDIRNE**

20. Adı Soyadı / Ünvanı: **Kendisi**

21. Kurum Sicil Numarası: **—**

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: **—**

23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: **—**

24. Adresi: **—**

25. Yapının Her Bir Üssesinin Kullanma Alanı (m²):

26. Üsses Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Sınırlı Alınan Kat Sayısı	29. Yıl Sınırlı Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m ² 'nin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
1	103	1	2	3	7.00	51.924.247	3	B
1	315	1	2	3	7.00	51.924.247	3	B
2	412	1	2	3	7.00	51.924.247	3	B
1	103	1	2	3	7.00	51.924.247	3	B
1	206	1	2	3	7.00	51.924.247	3	B
Toplam	7	1242						

35. Alınan Yıl: **2000**

36. Alınan Yıl: **2000**

37. Yapının Arsa Değeri: **1.000.000**

38. Toplam Maliyeti (Arsa Dahil): **79.695.814.724**

39. İşletimin Cinsi: **Betonarme**

40. İşletimin Doğru Maddesi: **tuğla**

41. Yığılma Yapının Cinsi: **—**

RUHSAT EKİ PROJELEŞ

42. Mimari Proje: **7.12.1999-310 Ali YAZICI 21824**

43. Statik Proje: **14.12.1999-234 Mehmet MUSAFA 38153**

44. Elektrik Projesi: **14.12.1999-234 Mehmet MUSAFA 38153**

45. Doğru Toplamı: **1170 m³**

46. Kazı Toplamı: **1170 m³**

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: **1170 m³**

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: **Yıldırım Kum Ocakları**

FENNİ MESULÜN (TUS)

49. Adı Soyadı: **—**

50. Adresi: **—**

51. Tazihüdü: **—**

52. Kurum Sicil No: **—**

53. Oda Sicil No: **—**

54. İmzası: **—**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Ödöğör Harcı
Yol-Kanal Harcı	Proje Kontrol Harcı		14.000.000		
Bina-İnşaat Harcı			11.923.200		
Kaza Kazı Harcı			117.000.000		
Proje-Terzik Harcı			2.000.000		
Toplam			144.923.200		

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 no maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **—**

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **—**

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: **—**

1. Yıkıl Sınıfına 2. Beldeyde Adlanacak 3. Maliye ve Ömür Bakanağına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)				İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMELERİ VE YAPILARIN EMANİ KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABUL EDİLEBİLİR. İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER. 2200/124			
1. Ruhsat Veren Kurum EDİRNE BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 24.08.2001		3. Ruhsat Numarası 159			
4. Ruhsat Veriliş Maksudı Mahalle = KIRIŞHANÉ Cokak = SOĞUKSUZU KIRIŞHANÉ		6. Pafta No 48N-III		7. Ada No —		8. Parsel No 2947 5937	
9. İmar Durumu Tarihi 15.10.1999		10. İmar Durumu Numarası —		11. İstinna Türü KALDIRILAN		12. Yakıt Türü LPG	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum EDİRNE TAPU SİCİL NO.		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 04.10.1999		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 3989			
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı YILMAZ TUGCU				20. Adı Soyadı / Ünvanı —		21. Kurum Sicil Numarası —	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi —		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası —		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi —		23. Vergi Dairesi Sicil Numarası —	
19. Adresi İstanbul yolu üzeri 5 nci km. EDİRNE				24. Adresi —			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Servisi Altında Kat Sayısı	29. Yol Servisi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. Yapının Yüksekliği
Normal kat Servis İstasyonu	1	120					
Normal kat Discotek mutfak	1	1074					
Zemin kat Servis Kafeterya	3	480					
İ. Normal kat Kafeterya Duvanı	1	400					
II. Normal kat Kafeterya Duvanı	1	400	1	3	4	950	14000000 - 3 E
Toplam	7	2474					
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) 346360000000			36. Alt Olduğu Yıl 2001		37. Yapının Arsa Değeri 1000000000		38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 367147750000
39. İskeletin Cinsi BETONARME		40. İskeletin Dolgu Maddesi TUĞLA		41. Yığma Yapının Cinsi —			
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)			
42. Mimari Proje —				49. Adı Soyadı —			
43. Statik Proje Mehmet Nuran				50. Adresi —			
44. Tesisat Projeleri Recep PAŞA (Eki) Cumhuriyet Mahallesi				51. Taahhüdü —			
45. Dolgu Toplamı 2148m³		46. Kazı Toplamı 2148m³		47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı 2148m³		52. Kurum Sicil No. —	
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer Yıldırım Eski Kum Ocakları				53. Oda Sicil No. —			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER							
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı		
Yol-Kanal Harcı			369600000	2417/96679	Trafik Komisyonunun		
Bina İnşaat Harcı			27750400		gün ve Sayısı		
Geza Zemin			1933200		Karan gereğince parselden otopark		
Kazı kontrol			246400000	21.8.2001	ihtivacı karşılanamamışından		
			641633600		TL Otopark		
Toplam					Bedeli tahsil edilmiştir		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası —		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası —		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür HÜSNÜ GÜLER İNŞAAT MÜHÜR MİMARİ MÜHÜR			

1. Ruhsat Veren Kurum EDİRNE BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 19.04.2001		3. Ruhsat Numarası 50	
4. Ruhsat Veriliş Maksudu CEZALI HAVUZ-ACIK LORON TA DUS VE ACIK BAR		5. Mühürle = KIRIŞIKLIK Sokak = SOĞUKLUZU KAVRISI		6. Pafta No 484-IT 6	7. Ada No —
8. Parsel No 5972		9. İmar Durumu Tarihli —		10. İmar Durumu Numarası —	
11. İstinna Türü —		12. Yakıt Türü —		13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum EDİRNE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 04.10.1999		15. Tapu Tescil Belgesi Numarası 3809		16. YAPI SAHİBİNİN	
17. Adı Soyadı / Ünvanı Yılmaz TUZCU		18. Adı Soyadı / Ünvanı —		19. Kurum Sicil Numarası —	
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi —		21. Vergi Dairesi Sicil Numarası —		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi —	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası —		24. Adresi İstanbul yolu üzeri 5. km. EDİRNE		25. Adresi —	
26. YAPININ Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksudu Havuz - Acik lo- kanta - WC - DUS ve Acik BAR		27. Yüz Ölçümü 10.05.2001 tarih ve 2001/624 sayılı encümen kararına göre 11.04.2001 tarih ve 2414/365587 sayılı makbuz ile 500 000 000 TL ceza tahsil edilmiştir.		28. YOL SEVİYESİ Altında Kat Sayısı —	
29. YOL SEVİYESİ Üstünde Kat Sayısı —		30. Toplam Kat Sayısı —		31. Yapının Yüksekliği —	
32. 1 m ² alanın Maliyeti —		33. Yapının Sınırı —		34. Yapının Grubu —	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 725		36. Alt Olduğu Yıl —		37. Yapının Arsa Değeri —	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) —		39. İskeletin Cinsi —		40. İskeletin Dolgu Maddesi —	
41. Yığma Yapının Cinsi —		42. Mimar Proje —		43. Statik Proje —	
44. Tesisat Projeleri —		45. Dolgu Toplamı —		46. Kazı Toplamı —	
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı —		48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer —		49. Adı Soyadı Ali EROL	
50. Adresi Kervan Sarayı arka, Elnek işhanı No:10/13 Edirne		51. Taahhüdü —		52. Kurum Sicil No. —	
53. Oda Sicil No. 12482		54. İmzası —		55. Gelinin Mahiyeti Yol- Kanal Harcı	
56. Makbuz Tarihi 10.04.2001 tarih ve 2001/624 sayılı encümen kararına is- tinaden verilmiştir.		57. Makbuz No. —		58. Tutarı (TL.) —	
59. Açıklama —		60. Otopark Harcı —		61. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Ali SARAC Teknisyent	
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Serap KURU Mimar		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür 12.04.2001 Tarihinde UYSAL Mimar		64. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür —	

1. Yapi Sahibine 2. Belediyeye kalacak 3. Maliye ve Gümruk Bakanligina 4. Devlet İstatistik Enstitusine

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1 - Belgeyi veren kurum (İl, İlçe)		Kod	2 - Belgeyi Tarih	3 - Belgeyi Numarası	4 - Belgeyi Veriliş Mekanı	Kod
ERARNE BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ ALD.			02.05.2001	53		
5 - Parça	7 - Ada No	8 - Parsel No	5 - Mahalle, Caddesi/Sokak, Bina No			
48 M.2	-	5572	Kırışhane Sokakları Mev. İstanbul yolu üzeri 5 km ERARNE			
11 - Tapu Tescil Belgesi Verme Kurumu	12 - Tapu Tescil Belgesi Tarih	14 - İnşaat Türü	Kod	15 - Birim Yaptı Ruhsatı Tescil ve Numarası	17 - Verme İlçe Ruhsatı Tarih ve Numarası	
Tapu Sicil Ald.	04.10.1999			19.04.2001		
13 - Tapu Tescil Belgesi No	15 - Yıkıl Türü	Kod	10 - İnşaat Durumu Numarası			
2987			766			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18 - Adı Soyadı/Unvanı	Kod	22 - Adı Soyadı/Unvanı	Kod	23 - Kurum Sicil Numarası		
Yılmaz Turcu						
19 - Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	20 - Vergi Dairesi Sicil Numarası	24 - Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	25 - Vergi Dairesi Sicil Numarası			
21 - Adresi	26 - Adresi					
Kırışhane Sokakları Mev. İstanbul yolu üzeri 5 km ERARNE						
27 - Yapının Harici Ünitelerinin Kullanma Amacı	Kod	28 - Ünite Sayısı	Kod	29 - Yüzölçümü (m ²)	Kod	30 - Yol Servisi Altında Kat Sayısı
Havuz - Açık				10.04.2001 tarihli, 2001/624 ve 29.03.2001 tarihli		
Lokanta, m.c.				2001/560 sayılı Encümen kararları gereği, fensim		
duş ve açık				edilen inşaat ruhsatı ve buna bağlı olarak		
RAR				konum edilen yapı kullananın inşaat ruhsatı		
Toplam		725.00	30.04.2001 tarihli 198 sayılı Encümen kararına			
37 - İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Aras Harici)		38 - İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Aras Dahil)				
41 - İnşaatın Cinsi	42 - İnşaatın Dolgu Maddesi	Kod	43 - Yığma Yapının Cinsi	Kod		
44 - Yaptı Belge Özellikleri						
☒ Elektrik	☐ Ilave Çatı	☐ Doğal Gaz	☐ Kalorifer	☐ Şehir Suyu	☐ Sıcak Su	☐ Kanalizasyon
☐ Asfalt	☐ Yığma Isı Yalıtım Katman (K)					
45 - Yaptı Kullanma İzin Belgesi verilen Bölümler ile ilgili Açıklama						
Havuz - Açık Lokanta, m.c. duş ve açık RAR olarak düzenlenmiştir.						
46 - Kurumun İlgili Özellikleri			47 - Dairelerin Özellikleri			
Konutun	Oda Sayıları	Toplam	Mutfak	Banyo	Hala (m ²)	Park
	1 2 3 4 5 6 7+		Olan			
Daire Sayısı			Olmayan			
Bir Dairenin Yüzölçümü			Toplam			
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yaptı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılması fens bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı inşaat kanunu'nun 20'ncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
25.04.2001 tarihli 198 sayılı Encümen kararına						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48 - Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	49 - Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih	50 - Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih				
Bayram ALDIN Tehnikçi (12.04.01)	Eng. Tolga					
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51 - Tetkik Eden Yetkilinin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası	52 - Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih					
Seydi ALDIN Tehnikçi (03.05.2001)	198 000000 967269 3.1.2001					
BELEDİYE BAŞKANI Cengiz VARNATOĞU						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgayı veren kurum (Bilgi, İnceleme) **EMİNE REİHAN YERİ**

2. Belganın Tarihi **19.09.2001**

3. Belganın Numarası **155**

4. Belganın Veriliş Maktadı **155**

5. Mahalle, Caddeler, Sokak, Bina No **155**

6. Parça **1**

7. Ada No **155**

8. Parsel No **155**

9. İmar Durumu Tarihi **19.09.2001**

10. İmar Durumu Numarası **155**

11. Yapı Tescil Belgası Verim Kurum **EMİNE REİHAN YERİ**

12. Yapı Tescil Belgası Tarihi **19.09.2001**

13. Yapı Tescil Belgası No **155**

14. İmar Durumu Tarihi **19.09.2001**

15. Yıkılma Tarihi **19.09.2001**

16. İmar Durumu Tarihi ve Numarası **19.09.2001**

17. Varlık Durumunun Tarihi ve Numarası **19.09.2001**

18. Adı Soyadı/Unvanı **MÜHÜR GÜLER**

19. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

20. Vergi Dairesi Sicil Numarası **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

21. Adres **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

22. Adı Soyadı/Unvanı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

23. Kurum Sicil Numarası **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

24. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

25. Vergi Dairesi Sicil Numarası **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

26. Adres **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

27. Yapının Herbir Ünitesinin Kullanma Amacı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

28. Ünite Sayısı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

29. Yüzölçümü (m²) **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

30. Yol Servisi Alınma Kat Sayısı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

31. Yol Servisi Üstünde Kat Sayısı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

32. Toplam Kat Sayısı **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

33. Yapının Yüksekliği (m) **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

34. 1 (m²)'nin Maliyeti **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

35. Yapının Durumu **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

36. Yapının Grubu **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

37. İnşaatın Toplam Maliyeti Kıymeti (Aras Harici) **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

38. Alın Olduğu Yıl **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

39. Yapının Aras Değeri **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

40. Toplam Maliyet (Aras Dahil) **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

41. İskeletin Cinsi **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

42. İskeletin Dolgu Maddesi **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

43. Yığma Yapının Cinsi **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

44. Yapı ile İlgili Özellikler **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

45. Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen Bölgeler ile İlgili Açıklama **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

46. Konutun Özellikleri **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

47. Dairelerin Özellikleri **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmada fən bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanununun 30'ncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

49. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

50. Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Tarih **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik Eden Yetkilinin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

52. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür, Tarih **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

MİMARİ PROJE

YILDIZ MİMARLIK & MÜHENDİSLİK BÜROSU
Y. MİMAR ALİ EROL

SABUNİ MAİL KERVANSARAY ARKASI EMEK İŞHANI NO: 10/13 EDİRNE TEL : (0284) 212 50 39 - 213 80 88

PROJE MÜELLİFİ	ADİ SOYADI	ODA SİCİL BEL. SİCİL	VERGİ SİCİL / SÖZLÜ MİMARLIK İMZASI
MİMARİ	ALİ EROL	12482	Arda 3660023650
STATİK - B.A.	MEHMET MURANLI	38153	Arda 624 000 2887
SİHİHİ TESİSAT	CUMHUR PEKDEMİR	25461	Arda 7250012137
KALORİFER TES.	CUMHUR PEKDEMİR	25461	Arda 7250012137
ELEKTRİK TES.	RECEP PAŞA	34-22176	Korkunur 540006830
PEYZAJ MİMARİ	BAHAR ETLİ	1074	Arda 3810093495
JEO FİZİK MÜH.	MURAT BOYACIOĞLU	1380-23	Arda 7710058024
HARİTA MÜH.	ÜMIT MİHLİYANLAR	2649	Korkunur 62 000 62383

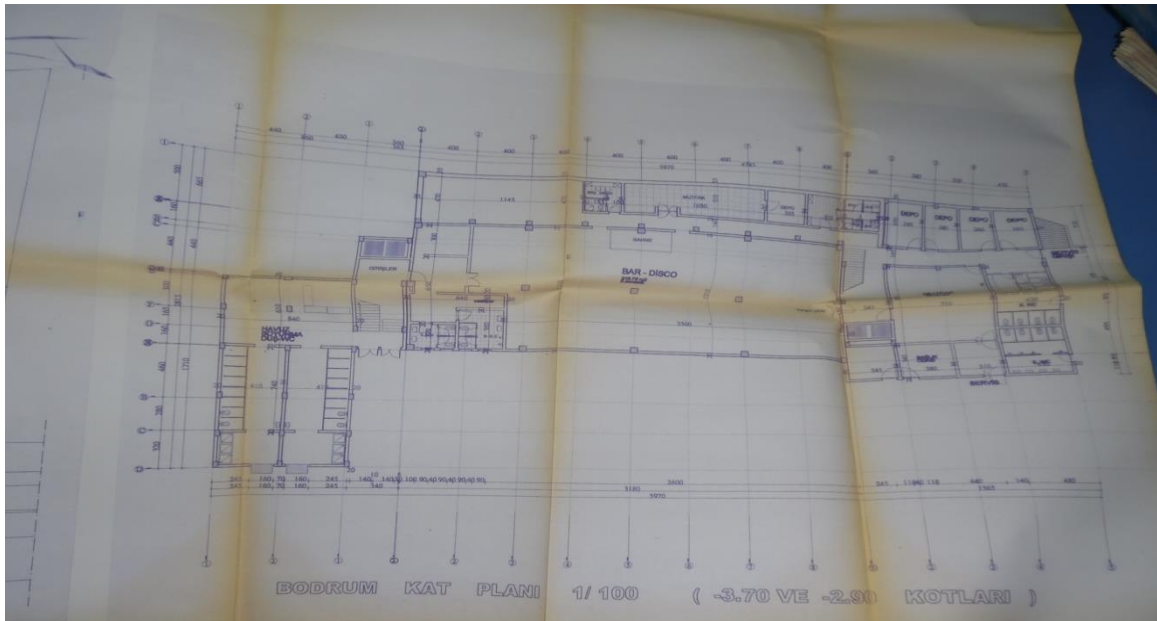
BELEDİYESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	
EDİRNE	Kirışane	S-80	İmar yolu	48 m - n b	-	4,7,3 5972-5973	
SAHİBİ	TUZCULAR petrolculuk, inşaat, turizm, otelcilik A.Ş.					VERGİ D.	arda
ADRESİ	Hacılar ezanı mevkii, tıp fakültesi karşısı Edirne					SİCİL NO	872018 5278

YAPININ	Yapı	Yapı	Birim	Toplam	Toplam	Arsa	Toplam	Tasınır	İskelet	AZAMI	ATİ
Amacı	Sınıfı	Yapı grubu	maliyet	İnşaatı	Maliyet	değeri	Maliyet	sistem	Dolgu	İNŞAAT	OLDUĞU
Dinlenme tes.	3	3 b	90.001.990.-		Arsa hariç		Arsa dahil	R.A.	Tuğla	12 ay	mayıs
Deco-bar								karkas	Yılgı		2000
Fast-food,									Yılgı		
Cafe-oyun sa									Yılgı		
lokanta									Yılgı		
benzinlik									Yılgı		
havuz									Yılgı		
Açık lokanta									Yılgı		

BELEDİYE

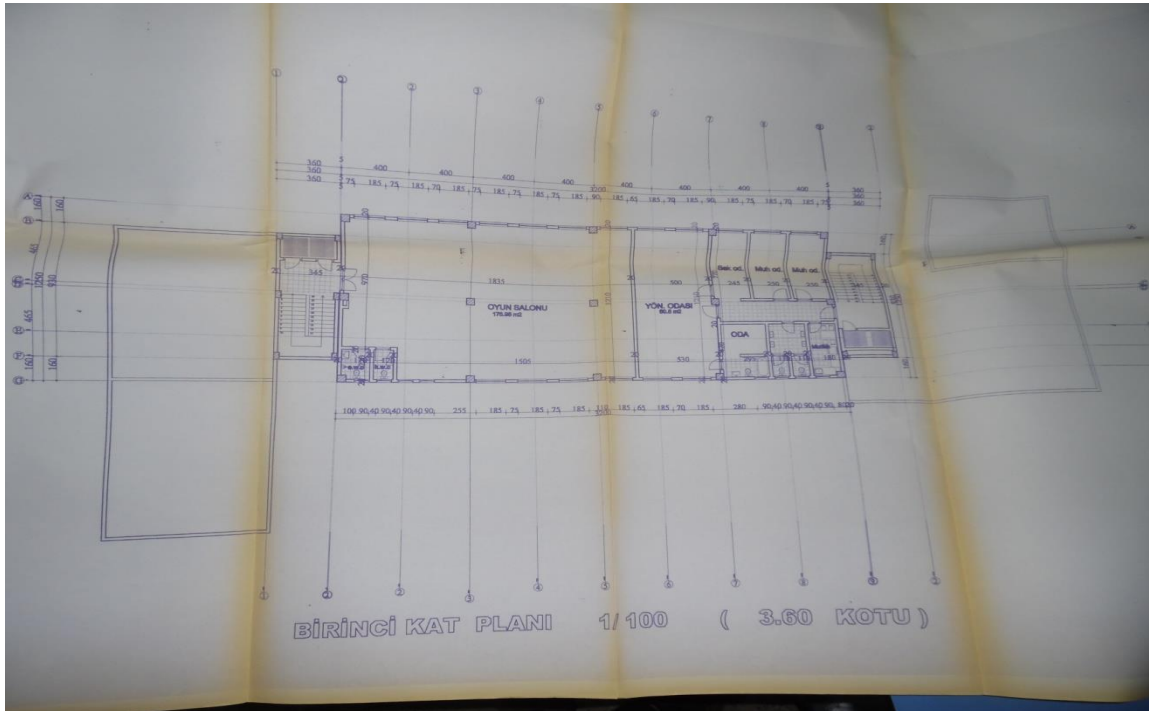
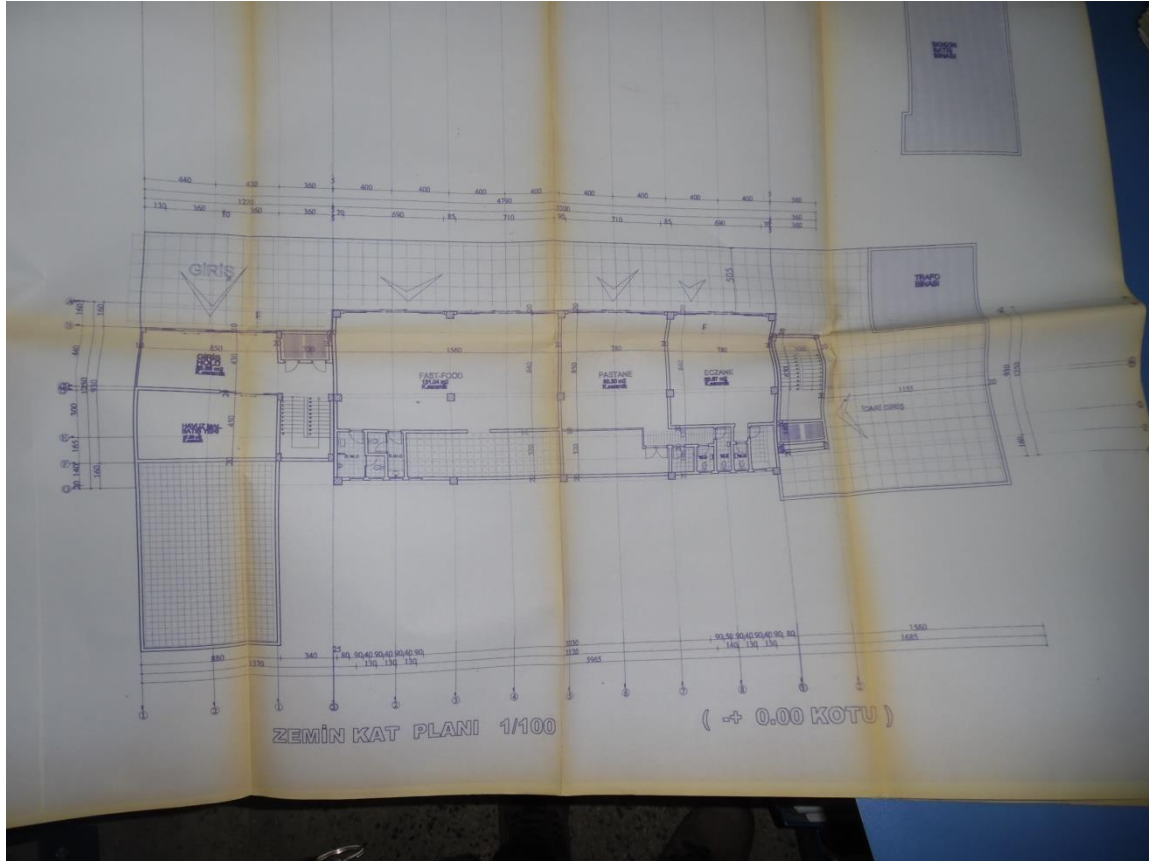
İNŞAAT RUHSAT ONAYI

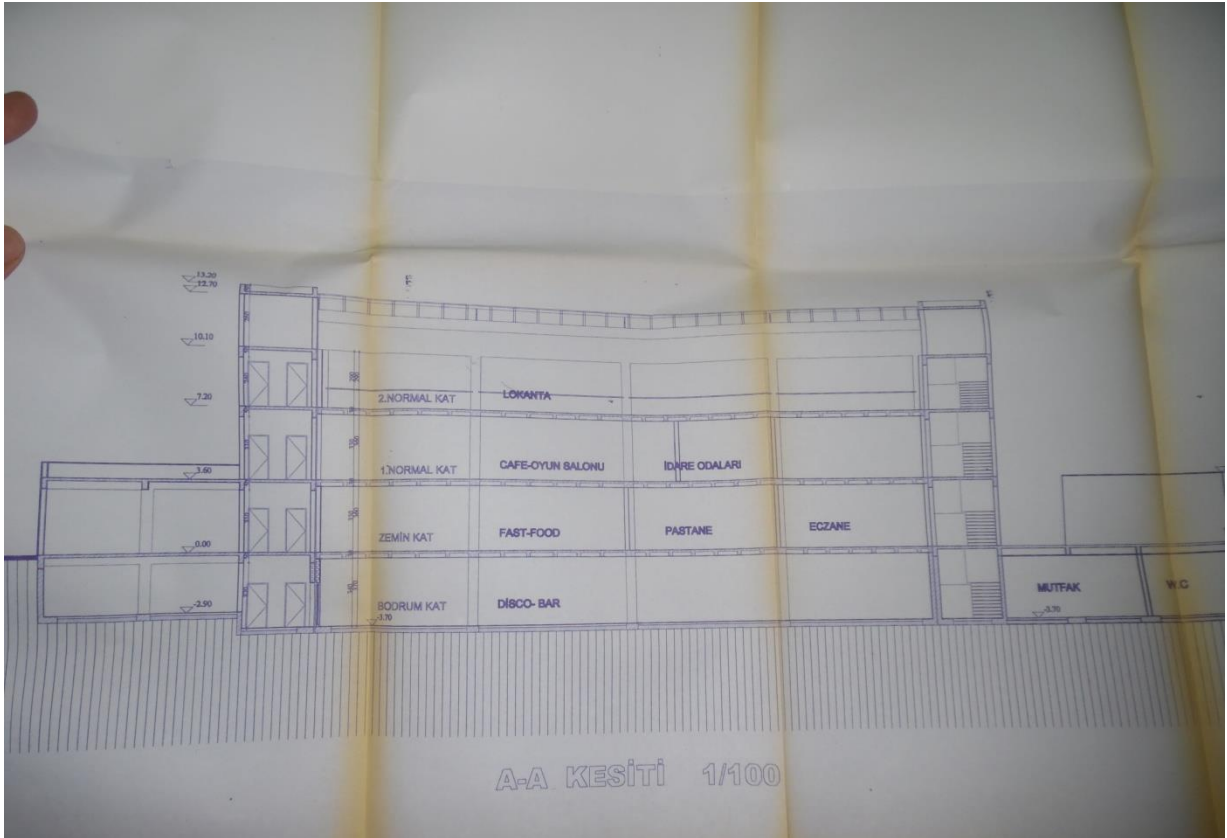
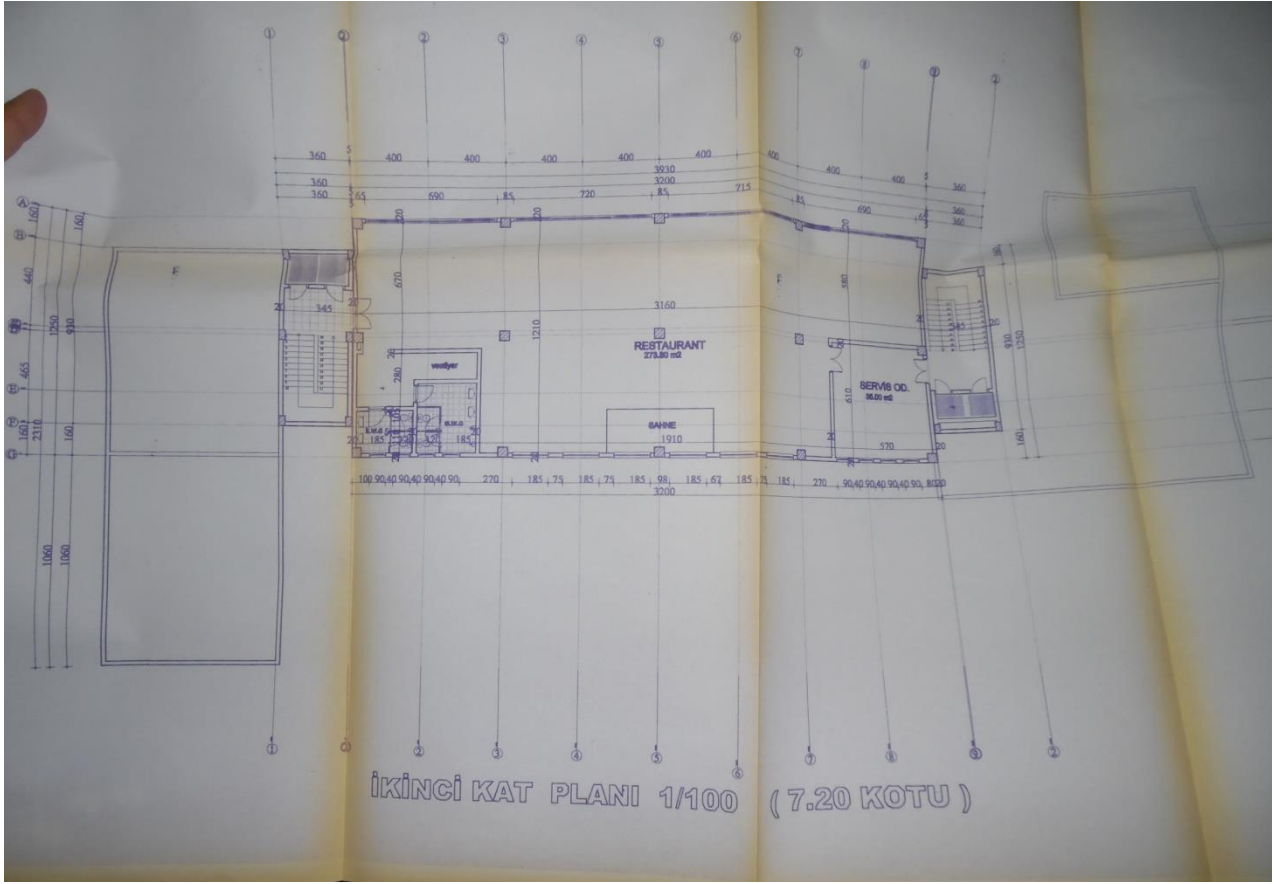
22/06/2000



Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr





YILDIZ MİMARLIK & MÜHENDİSLİK BÜROSU
Y. MİMAR ALİ EROL

SABUNİ MAH. KERVANSARAY ARKASI EMEK İŞHANI NO: 10/13 EDİRNE TEL : (0284) 212 50 39 - 213 80 88

PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ODA SİCİL	BEL. SİCİL	VERGİ SİCİL	SÖZMÜNE İMZA
MİMARİ	ALİ EROL YÜK. MİMAR	12482		Arda 3660023650	Arda Ode Sic. No: 17433 Yıl. No: 2195-1173 Adres: Yıl. No: 102 3650
STATİK - B.A.	MEHMET MURANLI	38153		Arda 624 000 2887	
SIHHİ TESİSAT	CUMHUR PEKDEMİR	25461		Arda 7250012137	
KALORİFER TES.	CUMHUR PEKDEMİR	25461		Arda 7250012137	
ELEKTRİK TES.	RECEP PAŞA	34-22176		Kırkpınar 5440086830	
PEYZAJ MİMARİ	BAHAR ETLİ	1074		Arda 3810093495	
JEO FİZİK MÜH.	MURAT BOYACIOĞLU	1380-23		Arda 7710058024	
HARİTA MÜH.	ÜMIT MIHLİYANLAR	2649		Kırkpınar 62 000 62383	

ARSANIN	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	CADDESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
	EDİRNE	Kirishane	E-80	İmar yolu	48 m - n b	-	4, 7, 3 5972- 5973
SAHİBİ	TUZCULAR petrolculuk, inşaat, turizm, otelcilik A.Ş.					VERGİ D.	arda
ADRESİ	Hacılar ezanı mevkii, tıp fakültesi karşısı Edirne					SİCİL NO	872018 5278

YAPININ	Ünite kullanma Amacı	Ünite sayısı	Yüz ölçümü	Yol altı Kat sayısı	Yol üstü Kat sayısı	Toplam Kat sayısı	Yapı yüksekliği	Kazı Toplamı	Dolgu Toplamı
	Dinlenme tes.			1	3	4			
	Disco-bar								
	Fast-food								
	Cafe- oyun sa								
	lokanta								
	benzinlik								
	havuz								
	Açık lokanta								

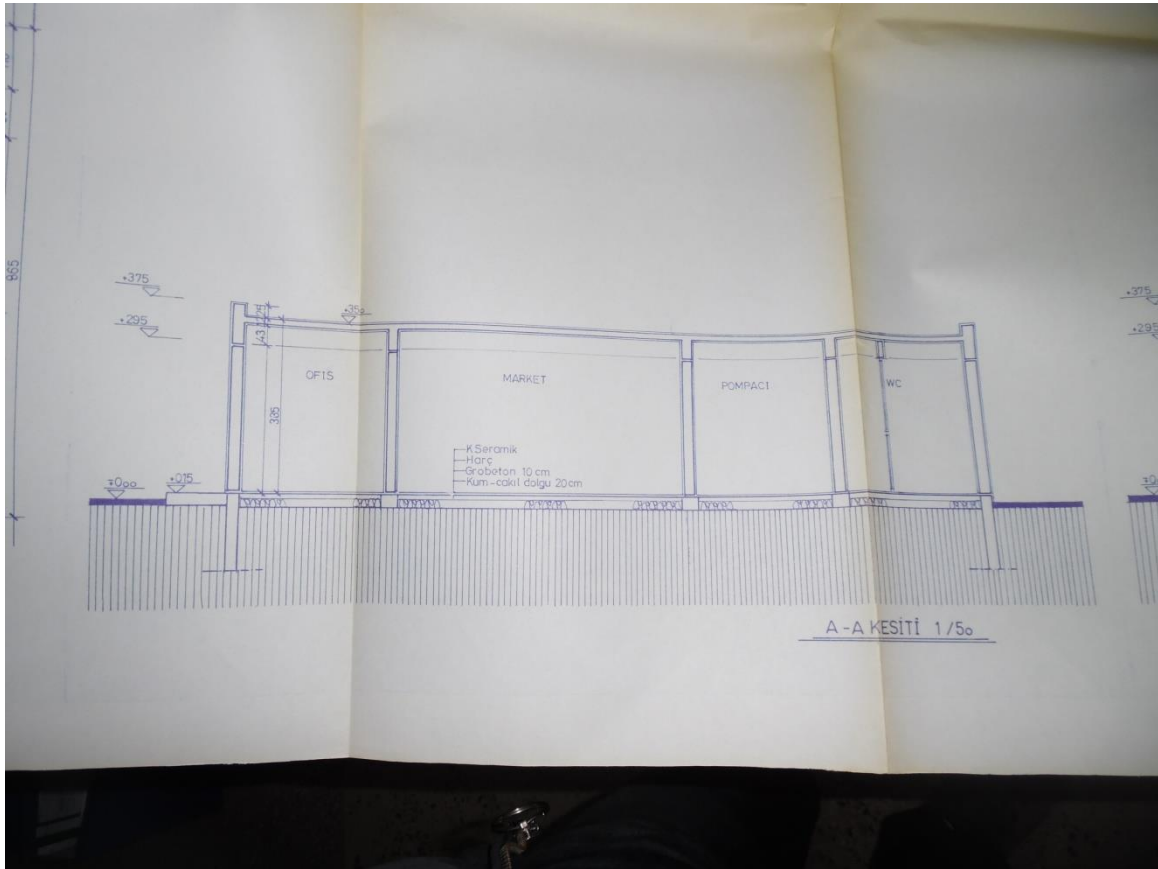
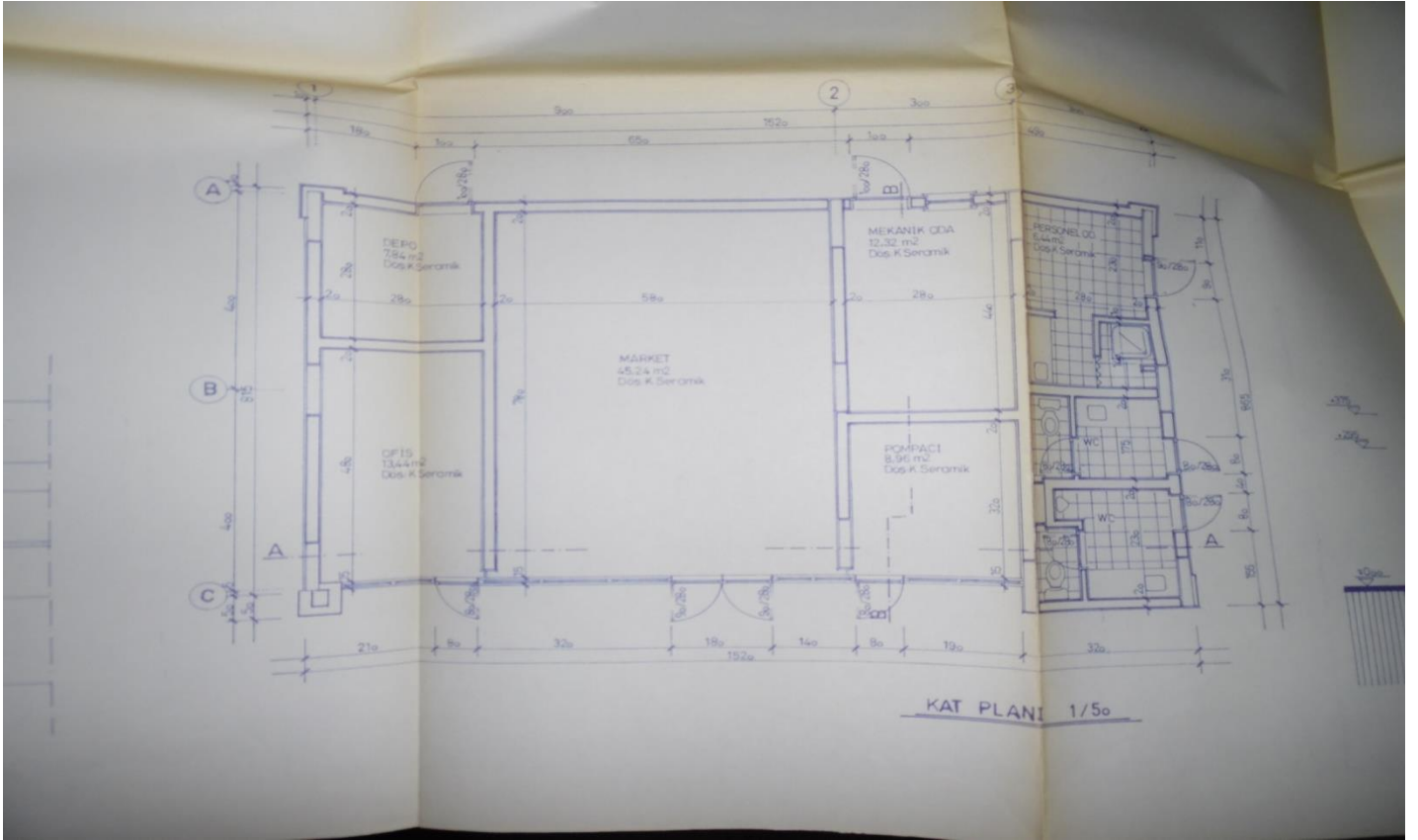
Yapı Sınıfı	Yapı grubu	Birim maliyet	Toplam İnşaat	Toplam Maliyet Arsa hariç	Arsa değeri	Toplam Maliyet Arsa dahil	Tasıyıcı sistem	İskelet Dolgu malzemesi	AZAMI İNŞAAT SÜRESİ	ALT OLUŞU YIL
3	3 b	90.001.990,-					B.A. karkas	Tuğla Ytong	12 ay	mayıs 2000

İMİMARLAR ODASI
22/6/2000

İNŞAAT RUHSAT ONAYI

İPTOL
27.03.2001

BELEDİYE



T.C. EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C. Kimlik No :
Adı Soyadı : Metro Turizm Petrol Ürn.San.ve Tic.A.Ş.
İşyerinin Ünvanı : Metro Turizm Petrol Ürn.San.ve Tic.A.Ş.
Faaliyet Konusu : HAYUZ
Tali Faaliyet Konusu : SPOR SALONU SAUNA
İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu 5.Km.Tıp Fakültesi Karşısı No:Bila
İşyerinin Sınıfı : EDİRNE
Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -22
Harca Tabii m² : 425 m²
Not:25/05/2010 tarihinde şirket isim değişikliğinden güncellendi.
1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik hükümlerine göre hazırlanan iş bu RuhsatnameTL. harç alınarak düzenlenmiştir.

M. Safa PIRKO
Zabıta Müdürü

Mahmut KEŞKİN
Belediye Başkanı

T.C. EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C. Kimlik No :
Adı Soyadı : Metro Turizm Petrol Ürn.San.ve Tic.A.Ş.
İşyerinin Ünvanı : Metro Turizm Petrol Ürn.San.ve Tic.A.Ş.
Faaliyet Konusu : DÜĞÜN SALONU
Tali Faaliyet Konusu :
İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu 5.Km.Tıp Fakültesi Karşısı No:Bila
İşyerinin Sınıfı : EDİRNE
Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -21
Harca Tabii m² : 300 m²
Not:25/05/2010 tarihinde şirket isim değişikliğinden güncellendi.
1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik hükümlerine göre hazırlanan iş bu RuhsatnameTL. harç alınarak düzenlenmiştir.

M. Safa PIRKO
Zabıta Müdürü

Mahmut KEŞKİN
Belediye Başkanı

T.C. EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C. Kimlik No :
Adı Soyadı : Metro Turizm Petrol Ürn.San.ve Tic.A.Ş.
İşyerinin Ünvanı : Metro Turizm Petrol Ürn.San.ve Tic.A.Ş.
Faaliyet Konusu : İÇKİSİZ LOKANTA
Tali Faaliyet Konusu :
İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu 5.Km.Tıp Fakültesi 2.kat
İşyerinin Sınıfı : 2.Sınıf
Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -69
Harca Tabii m² : 320 m²
Not:25/05/2010 tarihinde şirket isim değişikliğinden güncellendi.
1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik hükümlerine göre hazırlanan iş bu RuhsatnameTL. harç alınarak düzenlenmiştir.

M. Safa PIRKO
Zabıta Müdürü

Mahmut KEŞKİN
Belediye Başkanı

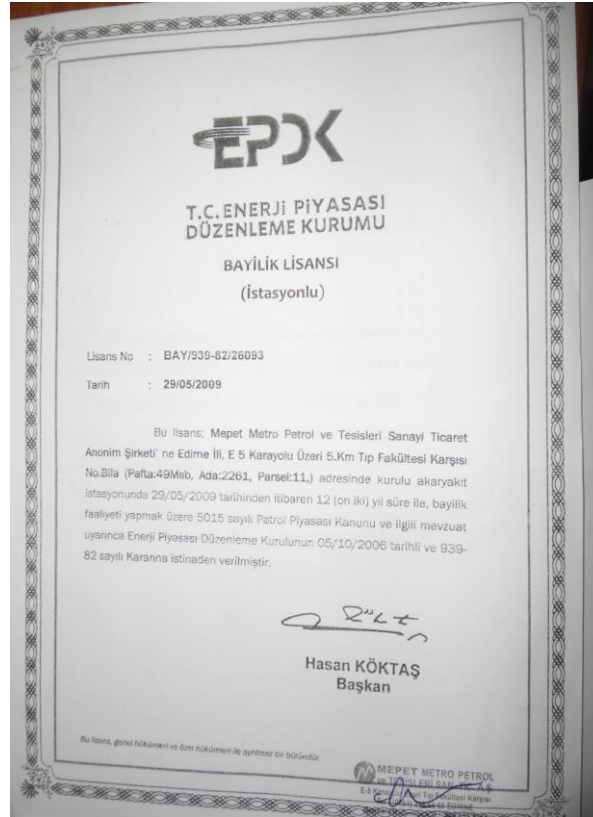
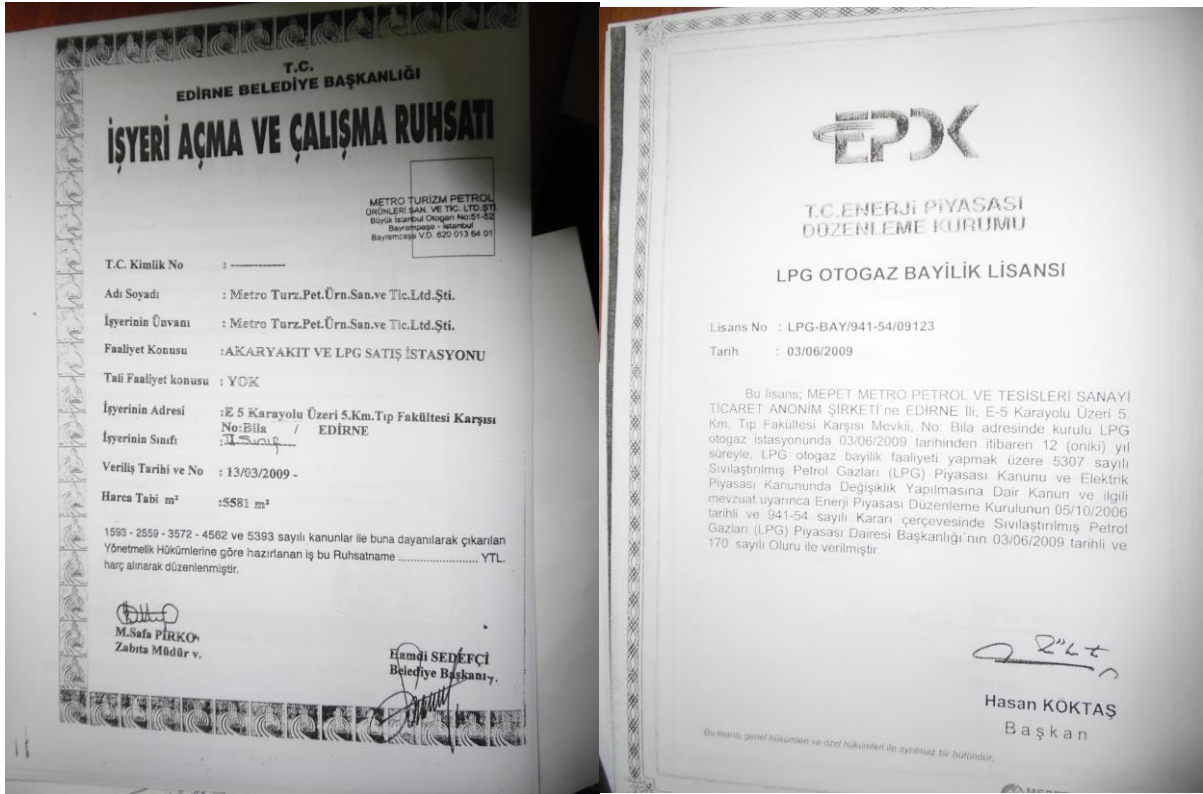
T.C. EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

Adı Soyadı : Mepet Metro Petrol ve Tca.San.Tic.A.Ş.
İşyerinin Ünvanı : Mepet Metro Petrol ve Tca.San.Tic.A.Ş.
Faaliyet Konusu : AKARYAKIT İSTASYONU
İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu Ayrıkada No:117 - EDİRNE
İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No :480 Pafta No :40 Parsel No :5
İşyerinin Sınıfı : II. Sınıf Gayrimenkul Müessesesi
İşyerinin yamcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulundurulacak depoların hacmi;
1.Depo 20.000 2.Depo 20.000 3.Depo 20.000 4.Depo 10.000 5.Depo 10.000 6.Depo ---
İşyerinin yamcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanmasına izin veriltilerinin sınıfı/sınıfları : "II (MOTORİNY)" III (BENZİN)
Veriliş Tarihi ve No : 18/01/2008 -66
Harca Tabii m² : 500 m²
Not :20/10/2010 tarihinde şirket isim değişikliğinden güncellendi.
1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik hükümlerine göre hazırlanan iş bu Ruhsatname TL. harç alınarak düzenlenmiştir.

M. Safa PIRKO
Zabıta Müdürü

Mahmut KEŞKİN
Belediye Başkanı

26.10.2010 T.C. KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. EYÜP İNÖTERİ
Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/> info@kuzeygd.com.tr



Petrol Piyasası Bayilik Lisansları

Sorgu Kriterleri

Lisans No : BAY/939-82/26093

Lisans Durumu : Yürürlükte

Başlangıç Tarihi : ile arasında

Bitiş Tarihi : ile arasında

Kategorisi : Fark Etmez

Dağıtım şirketi : Fark Etmez

Unvan :

Vergi Kimlik No :

Tesis İli : Fark Etmez

Tesis İlçesi : Fark Etmez

Tesis Adresi :

☐ Ben robot değilim

reCAPTCHA
Güvenlik - Şartlar

Sorgula Temizle

Sütunların yerleri sürükleyip bırakarak değiştirilebilir. Genişlikleri ayarlanabilir.

Lisans Durumu	Lisans No	Unvan	Vergi No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Tesis Adresi	İlçe	İl	Dağıtım şirketi	Dağıtım Tadı Tarihi	Alt Başlığı	Kategori	İptal/Sona Erdirme Tarihi	İptal/Sona Erdirme/Faaliyet Duruma Açıklaması
Yürürlükte	BAY/939-82/26093	MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6200522704	29.05.2009	29.05.2021	E 5 Karayolu Üzeri 5 km Tıp Fakültesi Karşısı No 11a (Pafta 49mnb, Ada 2261, Parsel 11) (Ada - , Pafta - , Parsel -)	MERKEZ	EDİRNE	SHELL & TURCAS PETROL ANONİM ŞİRKETİ		AKARYAKIT	İSTASYONLU		

Bu sayfa en iyi Firefox sürüm 16 ve üstü ile Chrome sürüm 22 ve üstü ile görüntülenir.

LPG Piyasası Otogaz Bayilik Lisansları

Sorgu Kriterleri

Lisans No : LPG-BAY/941-54/09123

Lisans Durumu : Yürürlükte

Başlangıç Tarihi : ile arasında

Bitiş Tarihi : ile arasında

Dağıtım şirketi : Fark Etmez

Unvan :

Vergi Kimlik No :

Tesis İli : Fark Etmez

Tesis İlçesi : Fark Etmez

Tesis Adresi :

☐ Ben robot değilim

reCAPTCHA
Güvenlik - Şartlar

Sorgula Temizle

Sütunların yerleri sürükleyip bırakarak değiştirilebilir. Genişlikleri ayarlanabilir.

Lisans Durumu	Lisans No	Unvan	Vergi No	Başlangıç Tarihi	Bitiş Tarihi	Karar No	Tesis Adresi	Tesis İlçesi	Tesis İli	belgeNo	Dağıtım şirketi	TMMOB Sorumlu Müdür Bilgileri	Lisans Açıklaması	İptal/Sona Erdirme Tarihi	İptal/Sona Erdirme/Faaliyet Duruma Açıklaması
Yürürlükte	LPG-BAY/941-54/09123	MEPET METRO PETROL VE TESİSLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6200522704	03.06.2009	03.06.2021	941-54	No 11a E-5 Karayolu Üzeri 5 km. Tıp Fakültesi Karşısı (Ada - , Pafta - , Parsel -)	MERKEZ	EDİRNE		SHELL & TURCAS PETROL ANONİM ŞİRKETİ	TMMOB Sorumlu Müdür Bilgileri			

Bu sayfa en iyi Firefox sürüm 16 ve üstü ile Chrome sürüm 22 ve üstü ile görüntülenir.



Özel Durum Açıklaması (Genel)

İlgili Şirketler [AVTUR]

İlgili Fonlar []

Özel Durum Açıklaması (Genel)	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Evet (Yes)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	21.12.2016
Yapılan Açıklama Erteleme mi?	Hayır (No)
Bildirim İçeriği	
Açıklamalar	

Edirne ili, Merkez ilçesi Kırışhane Mahallesi Soğukkuyu mevkiinde kain 2261 ada E17d-13a-4b Pafta 15 parselde kayıtlı 21.538,00 m2'lik arsa üzerinde Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ile Metro Hotel Apartments projesi üzerinde anlaşmaya varılmıştır. Hedeflenen takribi gideri 120.000.000.-TL ve takribi geliri 325.000.000 olarak ön görülmekte olup maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutarın %50-%50 hissat paylaşımı olarak anlaşılmasına karar verilmiştir.

Yukarıdaki açıklamaların, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yürürlükteki Özel Durumlar Tebliğinde yer alan esaslara uygun olduğunu, bu konuda/konularda tarafımıza ulaşan bilgileri tam olarak yansıttığını, bilgilerin defter, kayıt ve belgelerimize uygun olduğunu, konuyla ilgili bilgileri tam ve doğru olarak elde etmek için gerekli tüm çabaları gösterdiğimizi ve yapılan bu açıklamalardan sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

Kuzey Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ,

Kuzey Yıldızı Mah. 100. Yıl Bulv. Baran Plaza A Blok No:38/45 Canik/SAMSUN- 0 362 999 17 36- <http://www.kuzeygd.com.tr/>- info@kuzeygd.com.tr

PERSPEKTİF 1



GENEL GÖRÜNÜM



2XI
ARCHITECTS

2XI
ARCHITECTS

PERSPEKTİF 2



AVLUDAN GÖRÜNÜM



2XI
ARCHITECTS

2XI
ARCHITECTS

AVLUDAN GÖRÜNÜM



İÇ MEKAN - SALON



2XI
ARCHITECTS

2XI
ARCHITECTS

İÇ MEKAN - SALON



İÇ MEKAN - BANYO



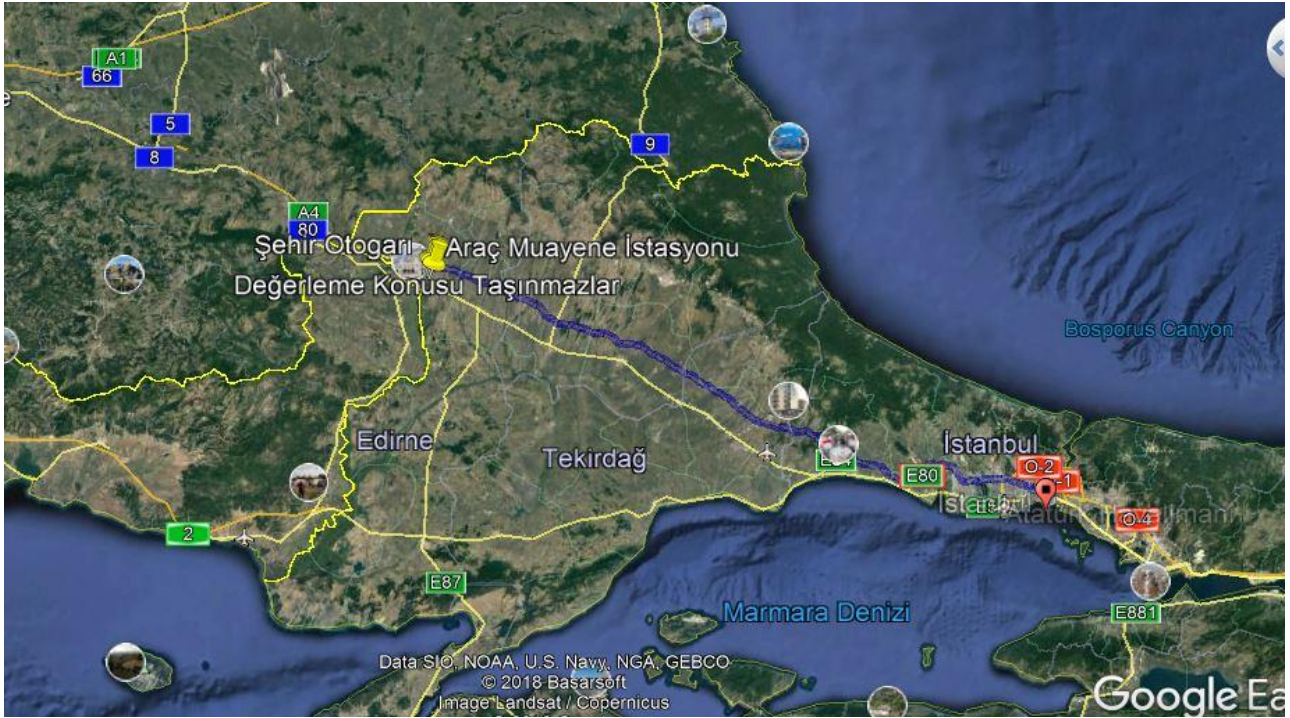
2XI
ARCHITECTS

2XI
ARCHITECTS

A BLOK			
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	TOPLAM (m2)
DÜKKAN	18		3186,8
OFİS	254	1+1	13101,1
OFİS	10	2+1	693
TOPLAM TİCARİ ALAN(m2)			16980,9
B1 BLOK			
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	TOPLAM (m2)
DÜKKAN	7		1359,35
OTEL ODA	114	1+1	6029,2
TOPLAM TİCARİ ALAN(m2)			7388,55
B2 BLOK			
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	TOPLAM (m2)
DÜKKAN	7		1957,85
OTEL ODA	98	1+1	5312,25
OTEL ODA	49	1+0	1893,3
TOPLAM TİCARİ ALAN(m2)			9163,4
B3 BLOK			
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	TOPLAM (m2)
DÜKKAN	4		357,25
OTEL ODA	131	1+1	7279,1
TOPLAM TİCARİ ALAN(m2)			7636,35
C BLOK			
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	TOPLAM (m2)
DÜKKAN	6		1087,6
OFİS	174	1+1	8931,3
OFİS	1	2+1	72,95
TOPLAM TİCARİ ALAN(m2)			10091,85
İNŞAAT BLOKLARI	TİCARİ METREKARE İNŞAAT ALANI (m2)	OTEL METREKARE İNŞAAT ALANI (m2)	TOPLAM METREKARE İNŞAAT ALANI(m2)
A BLOK	23595	0	23595
B1 BLOK	1367	12026	13393
B2 BLOK	1834	11344	13178
B3 BLOK	449	13053	13502
C BLOK	16585	0	16585
		TOPLAM	80253

TASLAK PROJENİN ALAN DETAYLARI

KROKİLER



Adres:

KOCA SİNAN Mah. E5 KARAYOLU
Cad. - Sit. - Apt. No: 95 / 1 MERKEZ /
EDİRNE
Bina Kodu: 15730691

Bu adrese ait adres kodu:

1893114700

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

7.2 DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
Başbakanlık
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-415.01-E.11953
Konu : Listeye Alınma Başvurunuz hk.

25.10.2017

KUZEY KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kuzey Yıldızı Mah. 100.Yıl Bulvarı No:38/45
Canik/SAMSUN

İlgi: a) 18.04.2016 tarihli başvurunuz.
b) 06.09.2017 tarihli başvurunuz.

İlgi’de kayıtlı başvurularınızda; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı’nın 09.10.2017 tarih ve 36/1230 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde “genel duyurular ve uyarılar” başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülten ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları

Eskişehir Yolu 8. km No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000
Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345600 İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Bu belge f4abf72f-fc67-4880-b70f-955b2da8e998 numarası ile elektronik imzalamayla üretilmiştir. <https://dogrulama.spk.gov.tr>
adresinden belge numarası ile doğrulatabilirsiniz.

1

doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği" nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce KEP adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

e) Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'nin "Sicil Tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz tarafından lisansa tabi gayrimenkul değerleme uzmanı ve yardımcıları ile konut değerleme uzmanı ve yardımcılarının işe giriş tarihinden ve bu kişilerin işten ayrılmaları halinde, ayrılışı tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL)'na Şirketiniz tarafından bildirimde bulunulması ve bu itibarla, sözkonusu sicil bildirimlerinin Şirketiniz tarafından yapılabilmesini teminen SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması,

f) Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 23.01.2013 tarih ve 28537 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4213 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'in Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olup, Şirketiniz yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve II-14.1 Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin "Uzaktan Veri Alımı Projesi-Değerleme Kuruluşları" (UVAP-DK) sisteminde işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

**7.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ
TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme Tarihi	Rapor No	Hazırlayan Uzmanlar	Kira Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Hariç)
07.03.2018	KD-SPK 2018-0003	ALPER FİLİZ SPK Lisans No: 402936	25.000,00 TL	40.850.000,00 TL