

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

**CASA EMTİA PETROL KİMYEVİ VE TÜREVLERİ
SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**



BURSA İLİ / OSMANGAZİ İLÇESİ / VEYSEL KARANİ MAHALLESİ

2991 ADA / 2 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1287-1

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	CASA EMTİA PETROL KİMYEVİ VE TÜREVLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.10.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Veysel Karani Mahallesi, Eski Gemlik Yolu Caddesi, No: 232, 232/1, Osmangazi / BURSA
RAPOR TARİHİ	01.11.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1287-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti Cahit Aslan Akaryakıt Ve Market İşletmeciliği Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2991 Ada 2 Parsel sayılı, 2.395,85 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli Akaryakıt İstasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri başlığında belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parselin, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.07.2022 tarih ve 1002 sayılı, UİP-16977796 sayılı yazı ile onaylı, Bursa Osmangazi Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, E: 0.40 Hmaks: 6.50m akaryakıt ve LPG istasyonu alanında kaldığı, ilgili imar planının askı sürecinin değerlendirme tarihi itibarıyla yeni tamamlandığı bilgisi alınmıştır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Hariç Değeri:</u> 34.360.000,00 TL (Otuzdörtmilyonüçyüzaltmışbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Değeri:</u> 40.544.800,00 TL (Kırmilyonbeşyüzkırkdörtbinsekizyüz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
- 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi 2- Tapu Sureti
 3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Mimari Proje Görselleri
 5- İmar Durum Belgesi

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Casa Emtia Petrol Kimyevi ve Türevleri Sanayi Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 01.11.2022 tarihinde, 2022/OZ/1287-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 07.10.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 01.11.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 07.10.2022 tarihinde Casa Emtia Petrol Kimyevi ve Türevleri Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda 07.10.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1287-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmamıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için tarafımızca daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1976 yılında, Karsusan Karadeniz Su Ürünleri Sanayi A.Ş. unvanıyla Türkiye Sınai Kalkınma Bankası önderliğinde Anonim Şirket olarak kurulmuş ve 2012'de halka açılmıştır. 1976 yılından 2014 yılına kadar balık unu ve balık yağı üretimi ile sektörünün öncü firmalarından biri olarak faaliyetlerine devam etmiş olan şirket mevsimsel konjonktüre bağlı olması hasebi ile ciro üretemez duruma gelmiş ve Borsa Yönetim Kurulunun 2015 yılındaki kararı gereği payları Yakın İzleme Pazarı 'na alınmıştır.

2019 gerçekleşen yönetim değişikliği paralelinde Sermaye Piyasaları Kurulu ve Ticaret Bakanlığı izinleri alınarak, Şirket'in ünvanı Casa Emtia Petrol Kimyevi Ve Türevleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, ana faaliyet konusu ise emtia ticareti ve istasyon işletmeciliği olarak değiştirilmiş ve bu doğrultuda Şirket faaliyete başlayarak uzun yıllardan sonra ilk defa ciro yaratan bir yapıya kavuşmuştur.

Şirket merkezi, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Çengeldere Mahallesi, Ulus Caddesi, No: 25/1 adresinde faaliyetine devam etmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Cahit Aslan Akaryakıt Ve Market İşletmeciliği Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2991 Ada 2 Parsel sayılı, 2.395,85 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli Akaryakıt İstasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Cahit Aslan Akaryakıt Ve Market İşletmeciliği Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2991 Ada 2 Parsel sayılı, 2.395,85 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli Akaryakıt İstasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi sınırları içerisinde, Eski Gemlik Yolu Caddesi, No: 232, 232/1 adresinde yer alan, Shell Akaryakıt İstasyonu olarak kullanılan taşınmazdır.

Taşınmaz; bölgenin ana ulaşım arteri olan Eski Gemlik Yolu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden Murat Hüdavendigâr Bulvarı'na 190 metre, 11 Eylül Bulvarı'na 1.600 metre, Ankara Yolu Caddesi ve Ulubatlı Hasan Bulvarı'na 1.900 metre mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım bu yol üzerinden geçen toplu taşıma ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde BTSO Ali Osman Sönmez Sosyal Bilimler Lisesi, BTSO Bilim ve Sanat Merkezi, BTSO Sat Efe Ortaokulu, AVM 16 ve Evtut Cami bulunmaktadır.





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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi ekte sunulmuştur. Parsel üzerindeki 2 katlı idari bina, kanopi alanı, kanopinin altında 4 adet akaryakıt, 2 adet LPG olmak üzere trafo binası ve bekçi kulübesi bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ait ruhsat ve projeler rapor ekinde yer almaktadır.

3.3. İmar Bilgileri

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parselin, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.07.2022 tarih ve 1002 sayılı, UİP-16977796 sayılı yazı ile onaylı, Bursa Osmangazi Kentsel Dönüşüm Sağliıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, E=0.40 Hmax=6.50 akaryakıt ve LPG istasyonu alanında kaldığı, ilgili imar planının askı sürecinin değerlendirme tarihi itibarıyla yeni tamamlandığı bilgisi alınmıştır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	BURSA	PAFTA	H22d02c4b
İLÇESİ	OSMANGAZİ	ADA	2991
MAHALLESİ	VEYSEL KARANI	PARSEL	2
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ	2.395,85 m ²
TARİH	25.02.2018	YEVMIYE	3979
ANA TAŞINMAZ VASFI		ARSA	
CİLT	6	SAYFA	521
MALİK	- CAHİT ASLAN AKARYAKIT VE MARKET İŞLETMECİLİĞİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (1 / 1 Hisse)		
TAKYİDAT	Müşteri bilgisi dahilinde takyidat incelemesi yapılmamıştır.		

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet kira sözleşmesi ve işletme ruhsatı belgesi ekte sunulmuştur. Parsel üzerindeki 2 katlı idari bina, kanopi alanı, kanopinin altında 4 adet akaryakıt, 2 adet LPG olmak üzere 6 ada bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ait ruhsat ve projeler rapor ekinde yer almaktadır. Yapılar ruhsat ve projelerine uygun inşa edilmiş olup, akaryakıt ile ilgili ruhsat vb. belgelerin de bulunduğu görülmüştür.

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

Parsel üzerindeki 2 katlı idari bina, kanopi alanı, kanopinin altında 4 adet akaryakıt, 2 adet LPG olmak üzere 6 ada bulunmaktadır. Söz konusu yapılara ait ruhsat ve projeler rapor ekinde yer almaktadır. Söz konusu yapılara ait ruhsat ve projeler rapor ekinde yer almaktadır. Yapılar ruhsat ve projelerine uygun inşa edilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunamamıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa İli,

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri. 2021 itibarıyla 3.147.818 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigar'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Peugeot, Karsan, TOGG, Bosch, Cobra Gülyüz ve Akia otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Aynı zamanda binek ve ticari araçların yan sanayi ve yedek parça fabrikalarının büyük kısmı Bursa'dadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında Bursa 300 şehir arasında İstanbul'un ardından 4. sırayı aldı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve Bursa dışında İzmir 2 ve Ankara 9. sırada yer almıştır.

Bursa; otomotiv, tekstil, makine ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği söylenir. Hâlen de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen şu anda bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, şeftalisi, havlusu ile meşhurdur.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

Şehir içi ulaşım 1998'e kadar taksi, dolmuş ve belediye otobüsü gibi klasik sistemlerle karşılanıyordu. 1998'de BursaRay'ın temeli atıldı ve 2002'de işletmeye açıldı. Bursa ile Uludağ arasında ulaşımın sağlanması amacıyla bir teleferik hattı kullanılmaktadır.[50] Bu teleferik hattı, Türkiye'nin ilk ve en uzun teleferik hattıdır.

Heykel - Kent Meydanı arasında T1 tramvay hattı ve Cumhuriyet Caddesi - İncirli Caddesi üzerinde bir tramvay hattı bulunmaktadır. Bursa tramvay hatlarında ASELSAN tarafından üretilen ve Türkiye'de üretilen ilk tramvay olan İpekböceği, 2013'ten beri işlemektedir.

Bursa, İstanbul ve İzmir illeri arasında bir köprü gibidir. Bu köprü O-5 Otoyolu ve D-200 karayoludur. Bursa'daki otoyollar O-5 ve O-22'dir. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda belediye otobüsü, halk otobüsü minibüs, dolmuş ve taksi bulunur. Otobüs, tramvay ve metroda ücretler Bursakart adı verilen manyetik kartla tahsil edilir. 75 dk. içinde metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim olur.

Osmangazi

Osmangazi, Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Bursa'nın tüm merkez ilçelerinin kesiştiği noktadır.

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi-si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1.165,20 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İs-tanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

Marmara Bölgesi'nde yer alan Osmangazi ilçesi, 881.459 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür.

İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemeciliği, makine ve ma-deni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır.

Türkiye'nin en büyük 3. doğalgaz elektrik çevrim santrali Osmangazi ilçesinin Ovaakça Santral mahallesi sınırları içerisinde. Bu santral 1.432 MW kurulu güç ve ortalama 5.568.251.828 kilovatsaat elektrik üretimi ile günde 1.682.251 kişinin elektrik ihtiyacını karşılamaktadır.

Osmangazi ilçesinin ulaşım alt yapısı oldukça gelişmiştir. Otobüs, metro ve tramvay hatları ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca şehirlerarası otobüs terminali Osmangazi'nin kuzey bölgesi sınırları içerisinde İstanbul Caddesi (Yeni Yalova Caddesi) üzerindedir. Kent Meydanı - Terminal bölgesinde 2022 yılının Temmuz ayında yapımı 7 yıla yakın süren 9 km uzunluğundaki T2 tramvay hattı faaliyete alınmıştır.

Osmangazi İlçesi Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okur yazar oranı. % 99'dur. Kültürel etkinliklerin sürdürüldüğü tiyatro binası, sanat galeri-leri, sinemalar bu ilçe içinde yer alırlar.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Covid-19 salgınında Güney Afrika'da ortaya çıkan yeni varyant Omicron, küresel ekonomide 2021 yılının son çeyreğinin ana gündemi olmuştur. Bu dönemde mutasyon, bazı ülkelerde kapanma önlemlerinin tekrar devreye alınmasıyla ekonomik faaliyette yavaşlama beklentileri yaratmıştır. Özellikle maliyet artışlarıyla yükselmeye devam eden enflasyon da küresel ekonomiye yön veren kuruluşların başında gelen Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasını sıkılaştırma adımlarını hızlandırmıştır. Dolayısıyla dünya ekonomisi, 2022 yılına pandemi kaynaklı belirsizlikleri yoğun biçimde hissederek, enflasyon - büyüme eksenindeki soru işaretleri içinde girmiştir.

Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), 1 Aralık 2021 tarihli "Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda, dünya ekonomisi büyüme tahminini 2021 yılı için Eylül ayında açıkladığı %5,7 seviyesinden %5,6'ya indirmiş, 2022 yılı için %4,5'te sabit tutmuş ve 2023 yılı için ise %3,2 olarak açıklamıştır. Kuruluş aynı raporda 2022 ve 2023 yılları için sırasıyla ABD'de %3,7 ve %2,4, Çin'de her iki yıl için de %5,1 ve Euro bölgesinde %4,3 ve %2,5 oranlarında büyüme beklentisi ortaya koymuştur. Açıklanan rakamların dünyanın salgınla daha iyi başa çıkması ile para ve maliye politikalarının ekonomiye desteğinin

sürmesine bağlı olduğuna işaret eden OECD, küresel ekonomik görünüme yönelik ana riskin ise mevcut enflasyon artışının daha uzun sürmesi ve beklenenden daha fazla yükselmesi durumu olduğunu belirtmiştir. Enflasyonist baskıların tüm ekonomilerde hissedildiğinin hatırlatıldığı OECD raporunda, üretim zincirlerindeki zorlukların genel anlamda ürün kıtlığına neden olduğu; enerji, gıda ve emtia piyasalarında yaşanan tedarik aksaklıklarının fiyatları artırdığı vurgulanmıştır.

Geçen çeyrek dönemde pek çok ülke gibi enflasyonda tarihi seviyeleri yaşayan ABD (Kasım TÜFE %6,8) ve Euro bölgesinde (Kasım TÜFE %4,9) merkez bankaları, salgınla birlikte ekonomiyi desteklemek için yürüttükleri tahvil alım programlarının hızını bir süredir yavaşlatmıştır. FED Başkanı Jerome Powell'ın "Belki de enflasyonda 'geçici' terimini bırakmanın zamanı gelmiştir" sözleriyle sinyalini verdiği normalleşme sürecinde öne çekilen takvimde, Bankanın 2022 yılında faiz artırımını yapması beklenmektedir. Geçen dönemde faiz artırımına giden ilk büyük ekonomi merkez bankası ise İngiltere Merkez Bankası olmuş, Banka 3 yıl aradan sonra politika faizini %0,10'dan %0,25'e yükseltmiştir. Para arzında sıkılaşma süreci, özellikle gelişmekte olan ekonomiler için dış finansmana erişim ve finansman maliyetleri açısından tehdit oluşturmaktadır. Uluslararası Finans Enstitüsü'ne (IIF) göre; FED'in faiz artıracığı beklentisi, Kasım ayı sonu itibarıyla Çin hariç gelişen piyasalara sermaye akışını, pandeminin başlangıcı olan Mart 2020'den sonra ilk kez durma noktasına getirmiştir.

Önümüzdeki dönemde hükümetlerin salgınla birlikte açıkladığı büyük teşvik paketlerinin de yerlerini kemer sıkma politikalarına bırakabileceği değerlendirilmektedir. Nitekim ABD'de Başkan Joe Biden'ın 2 trilyon ABD Dolarlık yatırım paketi de geçen dönemde Demokratlardan dahi itirazlar almış ve sürüncemede kalmıştır. Küresel konjonktürde "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" döneminin sonuna gelinmesiyle, gelişmekte olan ülke (GOÜ) para birimleri üzerinde ABD Doları baskının arttığı izlenmektedir. Doların, ABD'de borçlanma maliyetlerinin yükselmesiyle daha güçlenerek gelişen piyasalarda sermaye çıkışları ve kur krizleri yaratabileceğine dönük değerlendirmeler yapılmaktadır.

2021, ülke ve sektör bazında "düzensiz" de olsa dünya genelinde salgından ekonomik toparlanma yılı olurken; 2022 yılının, zor bir kışın ardından "değişim yılı" olabileceği görüşü dile getirilmektedir. Bugünlerde küresel ekonominin, önemli bir eşiği; 100 trilyon ABD Doları büyüklüğünü aşması yönündeki beklentiler de umut vericidir.

Küresel gelirin büyük destekçisi Çin'de ise beklendiği üzere ekonomide ivme kaybı sürmekte ve hükümetin büyümeye istikrar kazandırmak için para ve maliye politikası desteklerini artırması beklenmektedir. Ülkede gelecek dönemde ekonomik faaliyette beklenmedik ölçekte düşüş senaryosunun, küresel ekonomiyi yavaşlatma ve FED'in sıkılaşma adımlarını etkileme ihtimali tartışılmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisi ise 2021 yılının üçüncü çeyreğinde özel tüketim ve ihracatın katkısıyla yıllık bazda %7,4 oranıyla yüksek büyüme performansını sürdürmüştür. Bu dönemde inşaat ve tarım sektörlerinde yaşanan sırasıyla %6,7 ve %5,9 oranlarındaki daralmalar ile 2020 yılının ikinci yarısından itibaren büyümeye katkı veren yatırım harcamalarının, inşaat yatırımlarında görülen düşüşün (-%9,6) etkisiyle büyümeyi sınırlandırması ise dikkat çekmiştir.

Ardından finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybeden ekonominin yılın tamamında güçlü bir performans sergilemesi beklenmektedir. OECD, 1 Aralık 2021 tarihli "Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda Türkiye ekonomisine yönelik büyüme beklentisini %8,4'ten %9'a revize etmiştir. Hükümetin 5 Eylül 2021 tarihli "Orta Vadeli Programı"nda da Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %9 ve ardından 2022-2024 dönemi için yıllık %5,0-%5,5 aralığında büyümesi öngörülmektedir. Böylece Türkiye, salgın kuşatmasıyla 2020 yılında daralan küresel ekonomide aşılama ile canlanmanın yaşandığı 2021 yılını önemli bir büyüme oranıyla tamamlayacak gözükmektedir.

Üretimin ithal girdiye bağlı olması ve TL'nin döviz kuru karşısındaki değer kaybını sürdürmesiyle finansal istikrarsızlık da hızla genişlemiş olup, enflasyonist baskıların devam ettiği ekonomide kritik bir dönemece girildiği değerlendirilmektedir. Bozulan fiyat istikrarında TL'nin değer kayıplarının oynadığı rolün yanında Türkiye gıda, emtia ve petrol fiyatlarında küresel çapta önemli yükselişler bağlamında geçen yıl enflasyonu ithal de etmiştir.

Aralık ayı kararı öncesi OECD tarafından "Türkiye'de enflasyon çok yüksek ve kalıcı iken yapılan faiz indirimlerinin enflasyon beklentileri, döviz kuru ve hane halkı geliri üzerindeki baskıyı artırdığı; makroekonomik politikaların normalleşmesi ve enflasyon hedefine ulaşma konusunda geleceğe yönelik güvenilir bir yönlendirme sağlanması gerektiği" belirtilmiştir.

Açıklanan "Türkiye Ekonomi Modeli"ne dayandırılan düşük faiz politikası kapsamında TL'deki kaybın önüne geçilmesi amacıyla TCMB, piyasaya izleyen dönemde çeşitli kereler yüksek miktarlarda döviz satış yapmıştır. Aralık ayı PPK toplantısını içeren haftaya ait TCMB verilerine göre Bankanın brüt döviz rezervi 123 milyar ABD Doları'ndan 116,5 milyar ABD Doları'na ve yılsonunda da 110,8 milyar ABD Doları'na gerilemiştir. 24 Aralık 2021 haftasında 8,6 milyar ABD Dolar olan net rezervler, swap (para birimleri takas anlaşmaları) yükümlülükleri hariç tutulduğunda eksi 55,7 milyar ABD Doları düzeyini göstermiştir.

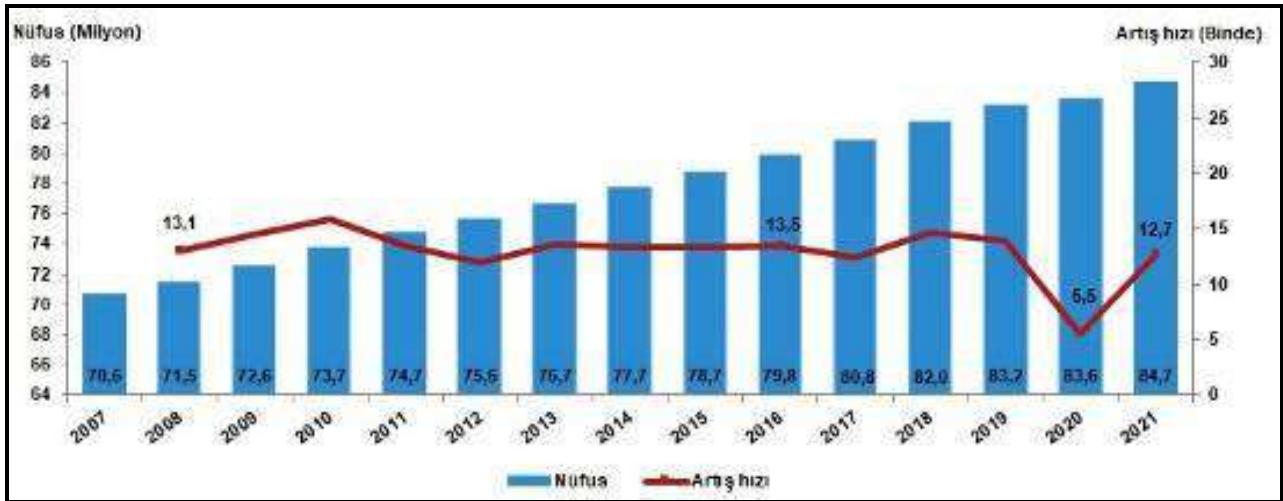
TL'yi desteklemek amacıyla hükümetin mevduata "kur farkı ödemesi"ni içeren "Kur Korumalı TL Vadeli Mevduat" adlı uygulama Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından 20 Aralık 2021 tarihinde açıklanmıştır. "Örtülü faiz artışı" olarak yorumlanan uygulamanın duyurulmasıyla, kur cephesinde bir toparlanma izlenmiş olmakla birlikte bunun kalıcı olup olmadığı tartışılmıştır.

Geçmişte benzer uygulamaların sürdürülebilir olmadığı ve süreçte önemli bir devlet borcu olduğu ekonomistlerce hatırlatılmaktadır. Bu çerçevede gözler, 2022 yılında para politikasından çok maliye politikasına çevrilebilecek gözükmetedir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2021);

- Türkiye nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.
- Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortalama yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



Akaryakıt Sektörü Analizi

Geride bıraktığımız 2 yıl boyunca toplumsal ve ekonomik etkileri bakımından dünya gündeminin uzun süre ilk sırasında yer alan Covid salgınının mobilite üzerindeki etkileri, 2022 ilk çeyrekte oldukça azalmış ve petrol ürünleri talebi normalleşmeye başlamıştır. 2022 yılı ilk çeyrek döneminde petrol ürünleri talebi 2021 ilk çeyrek döneminin 4,2 mn v/g üzerinde gerçekleşmiştir. Toplam talep 98,5 mn v/g olurken, arz talebin 0,2 mn v/g üzerinde 98,7 mn v/g olmuştur.

Covid salgını, Rusya-Ukrayna Savaşı ile birlikte bir anda gündemin alt sıralarına inmiştir. Rusya'nın Ukrayna'da başlattığı işgal hareketine karşı Avrupa'nın ana enerji tedarikçisi Rusya'ya karşı alınan ambargo kararları nedeniyle başta petrol olmak üzere tüm enerji fiyatlarında çok hızlı bir tırmanış gerçekleşmiştir. Arz endişeleri ile 8 Mart'ta Temmuz 2008'den bu yana en yüksek günlük değer olan 138 \$/v seviyesini gören Brent petrol fiyatı, ABD'nin stratejik petrol rezervlerini serbest bırakma kararı, Çin'deki kapanmalar ve yüksek fiyatlara bağlı talep düşüşü beklentilerine bağlı olarak Mart sonunda 110 \$/v seviyelerine geri gelmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kişisel araç kullanım tercihin artmasına bağlı yüksek mobilite zayıf sezona rağmen benzin cracklarını desteklemiştir. Öncü verilere göre benzin ve motorin taleplerinin 2019 seviyesine oldukça yaklaşmış olduğu, buna karşın jet yakıtı talebinin halen 2019 seviyesinin %20 altında olduğu görülmektedir. Motorin'de düşük stok düzeyi ve kamyon taşımacılığı talebi marjları desteklerken, dünyanın en önemli motorin ihracatçılarından birisi olan Rusya'ya karşı alınan kendi kendine yaptırım kararlarının yol açtığı arz endişesi, yüksek sezon öncesinde motorin marjlarını tarihi zirvelere yaklaştırmıştır.

Akdeniz rafineri marjı ilk üç ayın sonunda 2,4 \$/varil düzeyindeyken, Tüpraş net rafineri marjı Akdeniz Kompleks marjının 2,8 \$/v üzerinde kalarak 5,2 \$/v seviyesinde gerçekleşmiştir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu verilerine göre, 2022 yılı ilk iki aylık dönemde geçen yılın aynı dönemine göre Türkiye'de benzin tüketimi %42,7 artışla 453,4 bin ton, motorin talebi ise %1,6 artışla 3,48 milyon ton gerçekleşmiştir.

Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu, 2022 Ocak dönemine ait Petrol Piyasası Sektör Raporu'nu yayınladı. Rapora göre;

Üretim

2022 yılı Ocak ayında 2021 yılı Ocak ayına göre:

- Toplam rafineri petrol ürünleri üretimi %30,88 artarak 3.011.487,457 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Motorin türleri üretimi %6,35 artarak 1.264.536,139 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Benzin türleri üretimi %15,77 artarak 313.024,165 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Havacılık yakıtları üretimi %90,75 artarak 366.052,965 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Denizcilik yakıtları üretimi %931,05 artarak 186.561,803 ton olarak gerçekleşmiştir.

İthalat

2022 yılı Ocak ayında 2021 yılı Ocak ayına göre:

- Toplam ithalat %34,88 artarak 3.579.639,523 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Ham petrol ithalatı %42,25 artarak 2.609.752,086 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Motorin türleri ithalatı %8,98 artarak 714.768,969 ton olarak gerçekleşmiştir.

İhracat

2022 yılı Ocak ayında 2021 yılı Ocak ayına göre:

- Toplam ihracat %26,82 artarak 922.118,606 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Benzin türleri ihracatı %9,29 azalarak 111.951,266 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Motorin türleri ihracatı %36,41 azalarak 167.373,748 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Havacılık yakıtları ihracatı %75,80 artarak 255.638,858 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Denizcilik yakıtları ihracatı %428,08 azalarak 208.225,107 ton olarak gerçekleşmiştir.

Yurt İçi Satışlar

2022 yılı Ocak ayında 2021 yılı Ocak ayına göre:

- Toplam petrol ürünü satışları %4,88 artarak 2.059.147,157 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Benzin türleri satışları %43,57 artarak 223.422,057 ton olarak gerçekleşmiştir.

- Motorin türleri satışları %0,77 artarak 1.707.208,575 ton olarak gerçekleşmiştir.
- İhrakiye Satışları

2022 yılı Ocak ayında 2021 yılı Ocak ayına göre:

- Toplam ihrakiye satışları %28,97 artarak 283.380,567 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Havacılık yakıtları satışları %53,37 artarak 75.257,486 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Denizcilik yakıtları satışları %23,83 artarak 163.325,307 ton olarak gerçekleşmiştir.
- Motorin türleri satışları %3,65 azalarak 34.927,146 ton olarak gerçekleşmiştir.

Transit Rejime Tabi Teslimler

2022 yılı Ocak ayında:

- Motorin türlerinde 15.260,155 ton akaryakıt ve 7.459,900 ton ihrakiye teslimi gerçekleşmiştir.
- Denizcilik yakıtlarında 161.296,015 ton ihrakiye teslimi gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2991 ada 2 parsel sayılı, 2.395,85 m² yüzölçümlü, "Arsa" niteliklidir.

Konu taşınmazın bulunduğu parsel 2.395,85 m² yüzölçümlü olup, geometrik olarak dörtgene yakın, topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parselin kuzeybatı cephesinden geçen Eski Gemlik Yolu Caddesi'ne yaklaşık 42 metre cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsel üzerinde 1 adet akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

Söz konusu istasyon idari bina ve kanopi alanından oluşmaktadır. 2 katlı idari bina toplam 509,00 m² kapalı alanlıdır. Akaryakıt istasyonunda idari birimlerin bulunduğu idari binanın zemin katında 150 m² market binası, soyunma odası, pompacı odası, market odası, mekanik oda, bay-bayan WC hacimleri yer alır. Taşınmazın 1. normal katında ise; dinlenme odası, 2 adet ofis müdür odası ve WC alanları yer almaktadır. Dış cephesi kompozit alüminyum levha giydirme ve camekan kaplı olup, çatısı çizilebilen dam terastır.

Giriş kapısı fotoselli cam kayar kapı, pencereleri, iç bölme camekanları, kapıları modüler kalın ağırlıklı alüminyum doğrama, zeminler, ıslak hacim duvarları seramik, iç duvarları özel saten boyalı olup, tavanlar dekoratif gömme spot aydınlatmalı, gömme aydınlatma armatürlü, monitörlü, asma tavadır.

İdari bina önünde 473 m² kanopi alanı ile kanopinin altında 4 adet akaryakıt, 2 adet LPG olmak üzere toplam 6 adet ada bulunmaktadır.

Parselde ayrıca zemin kotu altında 5 adet 10 m³ hacimli akaryakıt depo tankı, 1 adet 10 m³ hacimli LPG Otogaz depo tankı bulunmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu Faktörler

- Anayola cephe olması,
- Yapı Ruhsatına uygun inşa edilmiş olması,
- Merkezi bir konumda bulunması.

Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumsuz Faktörler

- Cins tashihinin olmaması.

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapılar yapı kullanma izin belgesi ve işletme ruhsatı ile uyumlu olup herhangi bir yeniden ruhsat gerektiren inşai faaliyet bulunmamaktadır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Parsel tapu kayıtlarında "Arsa" nitelikli olup, değerlendirme tarihi itibari ile parsel üzerinde akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit

firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur.

Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Parsel üzerindeki 2 katlı betonarme bina, akaryakıt kanopisi ve akaryakıt depoları bulunmaktadır. Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, ARSPET 5 Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından BTĐ Petrol Ürünleri Turizm Ticaret Ltd. Şti.’ye işletilmesi amacıyla 20 yıl süre ile kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir.

Taşınmaz gelir getirici bir mülk olup tesise ait 3 yıllık mizan verilerine ulaşılmış mizan verileri ile otomasyon verileri beraber değerlendirilerek "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır.

Taşınmazda yer alan market ve oto yıkama alanları kiraya verilmiştir. Kiraya verilen bu alanlardan gelir elde edilmektedir.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, ARSPET 5 Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından BTĐ Petrol Ürünleri Turizm Ticaret Ltd. Şti.' ye işletilmesi amacıyla 20 yıl süre ile kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir.

Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir.

Bölgede benzer nitelikte akaryakıt istasyonları üzerinde emsal araştırması yapılmıştır. Ancak değerlemede tesise ait 9 aylık mizan verilerine ulaşılmış mizan verileri ile otomasyon verileri beraber değerlendirilerek "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz, ARSPET 5 Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından BTĐ Petrol Ürünleri Turizm Ticaret Ltd. Şti.' ye işletilmesi amacıyla 20 yıl süre ile kiraya verilmiş olup bu firma hem işletme aşamasından hem de bazı bölümlerin kiraya verilmesinden gelir elde etmektedir.

Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir. Taşınmaz gelir getirici bir mülk olup tesise ait 6 aylık mizan verilerine ulaşılmış mizan verileri ile otomasyon verileri beraber değerlendirilerek "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır.

Taşınmazda yer alan market ve oto yıkama alanları kiraya verilmiştir. Kiraya verilen bu alanlardan gelir elde edilmektedir.

Değerlememiz konusu "Akaryakıt Satış İstasyonu" olarak kullanılan taşınmazın bütünü için, gelir yöntemiyle de değer saptama çalışması yapılması uygun görülmüştür. Bu yöntemin uygulanmasında en temel sorun, anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranının gerçekçi bir biçimde belirlenebilmesidir.

Gelirlerin Anaparaya Dönüştürülmesi (Kapitalizasyonu)

Bu yöntemde göre bir taşınmazın değeri, o taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği yıllık harcanabilir (net) gelirlerin bugünkü değerine eşittir.

Yöntemin uygulamasında; güncel ve en azından orta vadede de süreceği öngörülen piyasa koşulları çerçevesinde elde edilmesi olağan sayılan gelir ve giderler üzerinden, önce "görünür gelir" (efektif, fiili gelir), sonra bu görünür gelir üzerinden harcanabilir (net) gelir ve taşınmaz değeri belirlenir.

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranının Belirlenmesi

Gelir getiren taşınmazlar genel olarak yatırım aracı olarak görülürler. Alıcı, taşınmazı satın almak için kullandığı paranın karşılığında bir getiri bekler.

Bundan ötürü, yatırımcının elde etmeyi beklediği gerçek (reel) getiri oranı ya da anaparaya dönüş oranı; taşınmazın sağlayacağı yıllık harcanabilir (net) gelir ile taşınmazın değeri arasındaki oran olarak tanımlanır.

Anaparaya Dönüş Oranı = Taşınmazın Yıllık Harcanabilir Geliri / Taşınmazın Değeri

Anaparaya dönüş oranının belirlenebilmesi için değişik yollar vardır. Burada "Kurma/Toplama Yöntemi" kullanılacaktır.

Toplama / Kurma Yöntemi

Bu yöntemde, akılcı bir yatırımdan yıllık olarak beklenebilecek getirinin ne olması gerektiğinden yola çıkılarak, anaparaya dönüş oranı bileşenleri üzerinden belirlenir.

Bu bileşenler, yatırımın yıllık gerçek getiri oranı (gerçek indirgeme oranı) ve yatırımın yıllık yıpranma payı oranı olarak adlandırılabilir.

Anaparaya Dönüş Oranı = Yıllık Gerçek Getiri Oranı + Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Yatırımın Getiri Oranı (İndirgeme/İskonto Oranı)

Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanır.

Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekir. Bu çerçevede, taşınmazın niteliğine göre, bankaların güvenceye bağlı krediler verirken istedikleri en uygun faiz oranının yıllık bileşiği, beklenen getiri oranı olarak ele alınabilir.

Tapu kütüğünde yazılı niteliğe göre, ticari amaçla kullanılan taşınmazlar için dönem faizi ödemeli ticari kredilere uygulanan oran, konut nitelikli taşınmazlar için ipotekli konut kredilerine uygulanan oran üzerinden belirleme yapılması uygun olur. Değişik bankalardan elde edilen faiz oranları arasından, piyasa koşullarını yansıtmak açısından en uygun görülenlerin ortalamasının alınması gerçekçi bir yoldur.

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

i. Risksiz (Kesin) Getiri Oranı: Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır.

Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır.

ii. Risk Primi: İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Likiditeden uzaklaşmanın ölçüsü, anapara ve faizinin istenildiğinde ya da gününde ve tüm olarak geri döneceğine ilişkin sağlanan güvence, yatırımın yönetilmesi yükü ve zorluğu, yatırımın yanlış yönetilmesi olasılığı gibi risklerin (belirsizliklerin) karşılığı olan ve içinde bulunulan güncel koşullar çerçevesinde belirlenen primleri içerir.

Risk Primi (Rp) = Beklenen Getiri Oranı (Bo) – Risksiz Getiri Oranı (Ro)

Risk primi, ticari bankaların güvenli borç verirken üstlendikleri gününde ve tüm olarak geri alamama gibi riskler ile taşınmazın satın alınmasıyla üstlenilen riskler karşılaştırılarak belirlenebilir.

Bu karşılaştırmada, taşınmazın satın alınmasıyla yüklenilen riskler, bankaların güvenceye bağlı borç verirken üstlendikleri risklerden daha yüksek görülüyorsa, risk primi uygun bir oranda yükseltilir. Ters durumda da, risk primi yine uygun görülen bir oranda düşürülür.

Sonuç olarak, Türkiye’deki taşınmaz yatırımları için;

- Beklenen ortalama getiri oranı (Bo) olarak, ticari bankaların güvenceli kredilere uyguladıkları en uygun faiz oranı;
- Risksiz getiri oranı (Ro) olarak, İMKB Tahvil ve Bono Piyasası’ndaki yaklaşık bileşik faiz oranı;
- Enflasyon oranı (Eo) olarak da, TÜİK’in on iki aylık ortalamalara göre TÜFE oranı üzerinden,

bir gerçek (reel) getiri oranının saptanması uygundur.

Yatırımın Gerçek Getiri (Reel İndirgeme) Oranı = ((Ro + Rp) – Eo) / (1 + Eo)

Yatırımın Gerçek Getiri (Reel İndirgeme) Oranı = (Bo – Eo) / (1 + Eo)

Yatırımın Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Taşınmaz satın alınırken ödenen ana paranın geri alınabilmesi hakkıdır. Satın alırken ödenen tutar taşınmazın elde tutulduğu yıllar boyunca belli oranlarda geri alınabileceği gibi, taşınmazın satışı sırasında toplu olarak da geri alınabilir.

Arsaya da arazinin kullanımla eskimeyeceği için değer yitirmeyeceği ve bu nedenle de yatırılan ana paranın geri dönüşünün, yatırım dönemi sonundaki satıştan elde edilecek tutar ile sağlanmış olacağı; başka bir deyişle, ana parayı geri alma konusunda, taşınmazın satışından elde edilecek tutarın yeterli oranda karşılık (geridönüş) sağlayacağı varsayılır. Buna karşılık yapılar yıpranacakları için sürekli olarak değer yitirirler. Bu nedenle, yapılar için faiz getirisinin yanı sıra, yıpranmaya bağlı yıllık değer yitimlerinin karşılığı tutarın da bir ek getirinin de elde edilmesi beklenir. Bu ek getiri, yıllık yıpranma paylarının karşılığı olarak, taşınmaza yatırılan ana paranın azalmasını önlemeye yöneliktir. Ekonomik yaşam sürelerinin sınırlı olmasından ötürü, elde edilme gününden başlanılarak, gelir getirmeyi sürdürebilecekleri sürenin sonuna değin, yapılara yatırılan ana para geri alınmış olmalıdır. Öngörülen gelecekteki yıpranmalardan kaynaklanan bu değer yitimlerinin karşılığı, yıllık yıpranma payı oranı olarak, ana paraya dönüş oranının için de yer alır. Ters durumda, elde edilecek getiri, likiditeden uzaklaşmanın karşılığından bile düşük olacak ve yıpranmaya bağlı değer yitiren yatırım araçlarına yatırım yapılması akılcı olmayacaktır.

Sonuç

Anaparaya Dönüş Oranı =

Yıllık Gerçek İndirgeme Oranı + Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Yapılı Taşınmazlar İçin Anaparaya Dönüş Oranı: Sınırsız ekonomik yaşam süresi olan bir arsa/arazi ve sınırlı ekonomik yaşam süresi olan bir yapıdan oluşan taşınmazlar için geçerli olacak genel anaparaya dönüş oranı ne biçimde belirlenmelidir?

Genel ana paraya dönüş oranı, arsa ve yapıyı birlikte ve taşınmazın bileşimindeki ağırlıkları oranında kavramalıdır. Bu bakımdan, arsa ve yapının taşınmazın bileşimindeki ağırlıklarının, ekonomik yaşam süreleri ve taşınmaz gelirine yaptıkları katkılar çerçevesinde belirlenmesi gerekir.

Yapının, “kalan ekonomik yaşam süresi” ile orantılı bir biçimde genel anaparaya dönüş oranına katılımı sağlanırken, taşınmazın gelirine yaptığı katkı da unutulmamalıdır.

Arsa olmadan tek başına var olamayan yapının bir gelirinden söz edilemeyeceği gibi, tek başına bir arsanın da yapıyla birlikte sağladığı ölçüde gelir sağlayamayacağı açıktır.

Bu çerçevede, arsa ve yapının birlikte oluşturdukları taşınmaz gelirini, taşınmazın maliyet yöntemiyle bulunan toplam değeri içindeki payları oranında, arsa ve yapı arasında paylaşmak gerçekçi bir yaklaşım olacaktır.

Buna göre, genel anaparaya dönüş oranı içinde yapının ağırlığının, kalan ekonomik yaşam süresi ve taşınmaz gelirine yapılan katkıyla orantılı olması gerekir.

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

$$Ao = [((Bo - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

$$Ya = [(1 / Yy) \times Yo]$$

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

Yo: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Harcanabilir (Net) Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi

Taşınmazdan gelecekte de sağlanacağı öngörülen potansiyel gelir akımlarının, işletme giderleri, boşluk ve toplama yitikleri ile vergiler düşüldükten sonra, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır.

Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılacak Formül:

Harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (indirgenmiş gelir akımları) yönteminde kullanılan başlıca formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times ((1 + Ao)^d - 1) / ((1 + Ao)^d \times Ao)] + [Gd / (1 + Ao)^d]$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (genel kapitalizasyon) oranı

d: Dönem sayısı (vade)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Bu ödenti (anuite) formülünün bileşiminde yer alan "taşınmazın gelecekteki değeri"; gelecek olarak tanımlanan dönemin ilk yılında elde edilen ve sonraki yıllar boyunca da elde edileceği varsayılan harcanabilir (net) gelirlerin, gelecek dönemin ilk yılındaki değerine eşittir.

Gelecek olarak, on yıl geçtikten sonraki bir dönemden söz ediliyorsa;

Gd = Taşınmazın 11. Yıldaki Harcanabilir Geliri / Anaparaya Dönüş Oranı

Gelecekteki değerin de, 11. yıldan başlayarak, ileriki yıllar boyunca sağlanacak harcanabilir gelir akımlarının bir işlevi olmasından ötürü, "taşınmazın gelecekteki değeri" kavramı yerine "uç değer" kavramı kullanılabilir.

Buna göre;

- Harcanabilir gelir akımları (HGA) yıllara göre değişmiyorsa;

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - 1) / ((1 + Ao)^d \times Ao))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = Hg / Ao$$

- HGA yıllara göre oransal (geometrik) olarak büyüyorsa;

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Harcanabilir (Net) Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Piyasada ve taşınmazlar üzerinde yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda aşağıdaki varsayımlar ve gelir rakamları üzerinden hesaplama yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme konusu akaryakıt istasyonunun 2021 yılında akaryakıt satışından 119.210.366 TL gelir elde ettiği, 2022 yılı 01.01.2022 – 30.09.2022 tarihleri arasında ise satışlardan toplam 251.000.634,00 TL gelir elde ettiği bilgisi firmadan alınan satış belgelerinden edinilmiştir. Bu verilerden yola çıkılarak aşağıdaki hesaplama yapılmıştır.

01.01.2022 – 30.09.2022 tarihleri arasında (9 Ay) Satış Verileri

251.000.634,00 TL brüt gelir.

Söz Konusu Gelirden Yola Çıkılarak 1 Yıllık Gelir Hesaplaması

Ortalama Aylık Gelir = 251.000.634 TL / 9 Ay

Ortalama Aylık Gelir = 27.888.959,33 TL

Yıllık Ortalama Gelir = Ortalama Aylık Gelir x 12 Ay

Yıllık Ortalama Gelir = 334.667.512,00 TL

Ayrıca akaryakıt istasyonu bünyesinde yer alan marketin aylık kirasının 15.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Değer hesaplamasında bu durum dikkate alınmıştır.

Tarafımızdan BTD Petrol Ürünleri Turizm Ticaret Limited Şirketi ile Karsusan Karadeniz Su Ürünleri San. A.Ş. arasında imzalanan işletme devir hakkı protokolüne istinaden, değerleme tarihi itibari ile kalan 6 yıl 7 ay 10 günlük süredeki hak ve faydalarının değerinin tespiti istenmiştir.

Bu nedenle 2022 – 2029 yılları arasında nakit gelir analizi hesaplaması yapılmış olup, 2022 yılında Kasım ve Aralık ayları olmak üzere değerleme tarihi itibari ile kalan 2 ay, 2029 yılında ise 1 Ocak ile sözleşmenin sona ereceği 10 Haziran tarihi arası esas alınmıştır.

Bu varsayım ve veriler ışığında akaryakıt satış istasyonunun yıllık satışları ve satış potansiyelleri (akaryakıt, market, servis, yıkama gibi) ile yıllık işletme giderleri (personel, elektrik, su, olağan bakım ve onarım gibi) göz önüne alındığında, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre taşınmazın değeri yaklaşık;

34.359.858,97 TL olarak bulunmaktadır.

İndirgeme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	%10,50
Risk Primi	%9,50
İskonto Oranı	%20,00

YILLAR		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
-									
Akaryakıt İstasyonu Yıllık Brüt Gelir		55.777.919 TL	378.174.289 TL	427.336.946 TL	482.890.749 TL	545.666.546 TL	616.603.197 TL	696.761.613 TL	349.710.460 TL
-									
Net Karlılık Oranı		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Market Kira Geliri		30.000 TL	198.000 TL	217.800 TL	239.580 TL	263.538 TL	289.892 TL	318.881 TL	155.800 TL
Yıllık Net Gelir		2.261.117 TL	15.324.972 TL	17.311.278 TL	19.555.210 TL	22.090.200 TL	24.954.020 TL	28.189.346 TL	14.144.218 TL
Net Gelir Artış Oranı	13%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%
İskonto Periyodu		0	1	2	3	4	5	6	7
İskonto Oranı	20%	1,0000	1,2000	1,4400	1,7280	2,0736	2,4883	2,9860	3,5832
İndirgenmiş Nakit Akışı		2.261.117 TL	12.770.810 TL	12.021.721 TL	11.316.672 TL	10.653.067 TL	10.028.461 TL	9.440.555 TL	3.947.392 TL
NET BUGÜNKÜ DEĞER		34.359.858,97							

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Parsel üzerindeki 2 katlı betonarme bina, akaryakıt kanopisi ve akaryakıt depoları bulunmaktadır. Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

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

Parsel üzerindeki 2 katlı betonarme bina, akaryakıt kanopisi ve akaryakıt depoları bulunmaktadır. Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Parsel üzerindeki 2 katlı betonarme bina, akaryakıt kanopisi ve akaryakıt depoları bulunmaktadır. Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Parsel üzerindeki 2 katlı betonarme bina, akaryakıt kanopisi ve akaryakıt depoları bulunmaktadır. Tarafımızdan akaryakıt istasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti talep edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın mevcut imar durumuna uygun şekilde, kullanım şeklinin (Fabrika – Sanayi Tesisi) en uygun kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme tarihi itibarı ile söz konusu taşınmazlar tek malike aittir. Üzerinde bölünmüş veya müşterek kullanım bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getirici bir mülk olup tesise ait yaklaşık 1 yıllık mizan verilerine ulaşılmış mizan verileri ile otomasyon verileri beraber değerlendirilerekten "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır. Sonuç olarak Akaryakıt İstasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır. Raporun sonuç değeri gelir yöntemine göre takdir edilmiştir.

Gelir Yönteminden Ulaşılan Değer

34.359.858,97 TL ~ 34.360.000,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1287-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde **hazırlanmamıştır.**

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

Parsel üzerindeki yapılara ait ruhsat ve projeler rapor ekinde yer almaktadır. Yapılar ruhsat ve projelerine uygun inşa edilmiş olup, akaryakıt ile ilgili ruhsat vb. belgelerin de bulunduğu görülmüştür.

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

Mevcut değerlendirme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemeye konu taşınmaz gelir getirici bir mülk olup tesise ait yaklaşık 1 yıllık mizan verilerine ulaşılmış mizan verileri ile otomasyon verileri beraber değerlendirilerekten "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır. Sonuç olarak Akaryakıt İstasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır. Raporun sonuç değeri gelir yöntemine göre takdir edilmiştir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti Cahit Aslan Akaryakıt Ve Market İşletmeciliği Ticaret Limited Şirketi'ne ait olan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2991 Ada 2 Parsel sayılı, 2.395,85 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmazın yüz ölçümü, imar durumu, kullanım amacı, konumu, yapıların yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak, "Akaryakıt İstasyonunun kira sözleşmesine istinaden gayrimenkul üzerinde doğan hak ve faydalarının" 01.11.2022 tarihli değerinin;

KDV Hariç Değeri:

34.360.000,00 TL (Otuzdörtmilyonüçyüzaltmışbin Türk Lirası)

KDV Dahil Değeri:

40.544.800,00 TL (Kırmilyonbeşyüzkırkdörtbinsekizyüz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Aydil ÇEVEN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

Eyüp SAMAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER













[illegible]

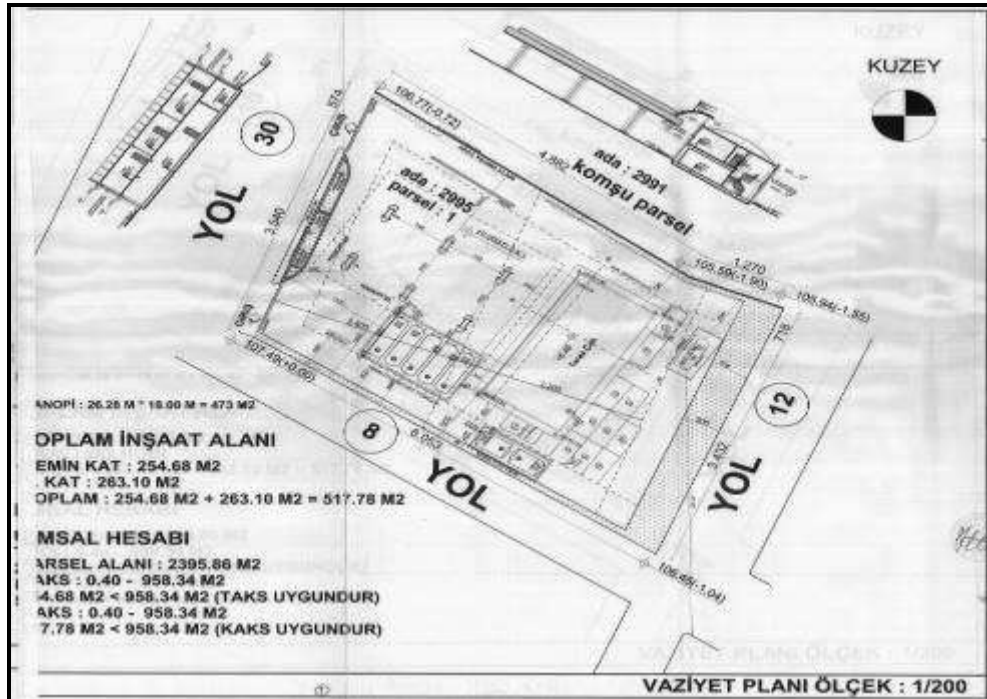
YAPI RUHSATI

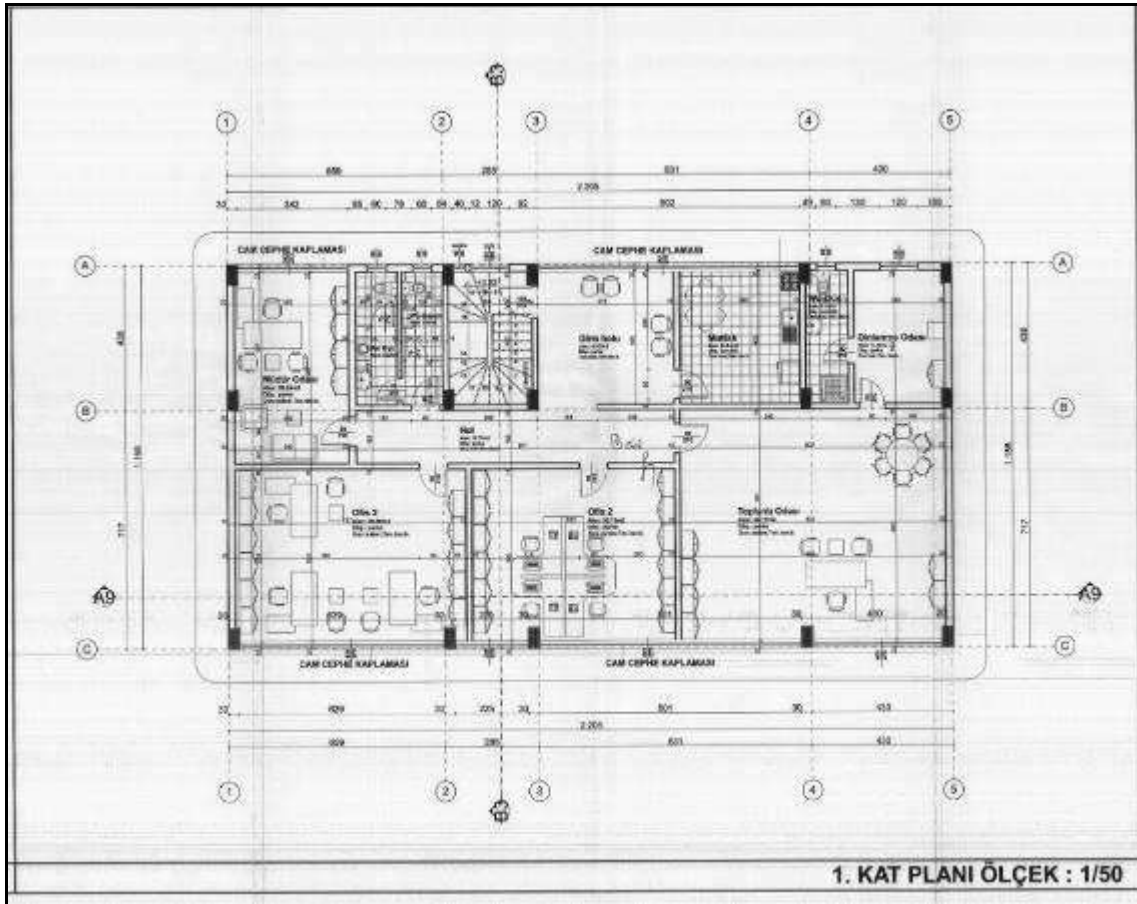
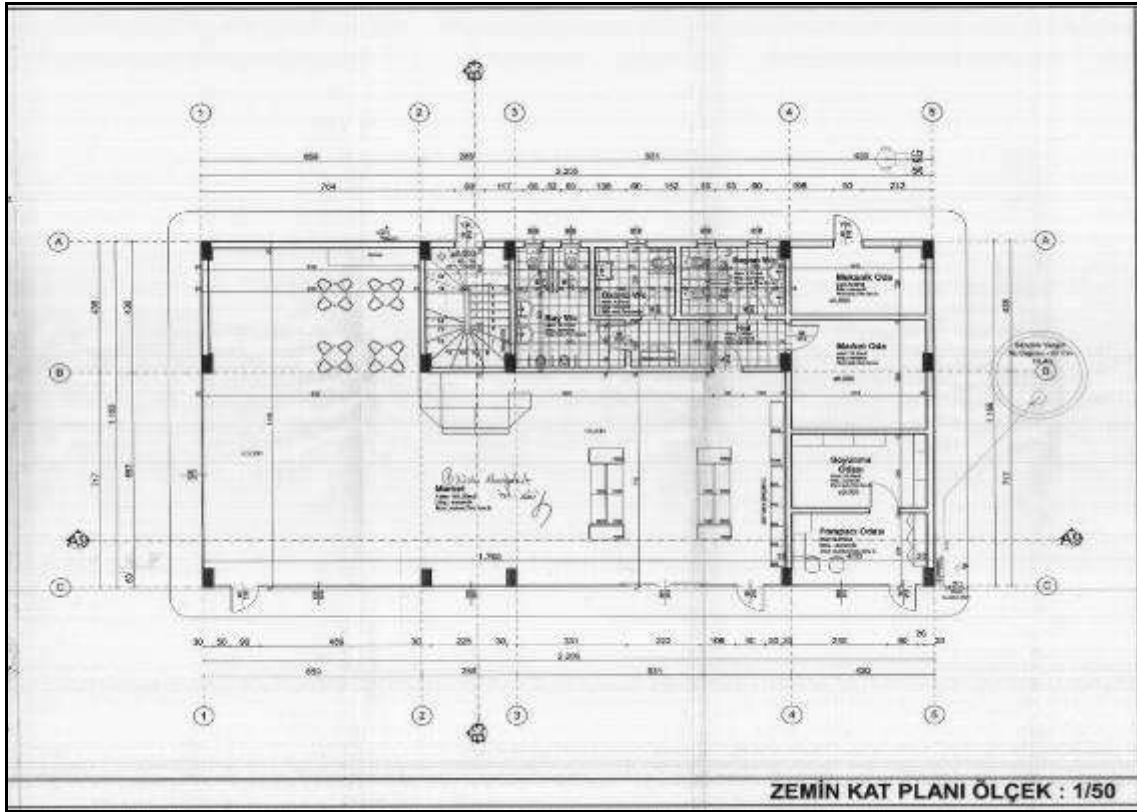
OSMANGAZİ BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın amacı (Yapı): OSMANGAZİ BELEDİYESİ									
2. Ruhsatın verildiği yer: BURSA, OSMANGAZİ									
3. Ruhsatın verildiği tarih: 06.05.2012									
4. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
5. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
6. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
7. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
8. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
9. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
10. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
11. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
12. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
13. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
14. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
15. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
16. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
17. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
18. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
19. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
20. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
21. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
22. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
23. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
24. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
25. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
26. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
27. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
28. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
29. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
30. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
31. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
32. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
33. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
34. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
35. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
36. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
37. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
38. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
39. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
40. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
41. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
42. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
43. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
44. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
45. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
46. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
47. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
48. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
49. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
50. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
51. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
52. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
53. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
54. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
55. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
56. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
57. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
58. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
59. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
60. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
61. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
62. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
63. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
64. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
65. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
66. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
67. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
68. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
69. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
70. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
71. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
72. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
73. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
74. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
75. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
76. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
77. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
78. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
79. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
80. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
81. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
82. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
83. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
84. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
85. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
86. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
87. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
88. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
89. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
90. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
91. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
92. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
93. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
94. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
95. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
96. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
97. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
98. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
99. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									
100. Ruhsatın verildiği saat: 10.00									

MİMARİ PROJE

Durul Petrol Petrol Ürünleri Gıda Nakliyat Otomotiv Restaurant Market İnşaat İthalat İhracat Sanayi Taah. Ve Tic. AŞ.					
M	ARSANIN	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	İLİ : BURSA				
	İLÇESİ : OSMANGAZI	H21D02C4B	2995	1	
MAHALLESİ :					
MİMARİ PROJE MÜBELLİTİ / MÜBELLİFLERİ					
ADI SOYADI : SAVAŞ GÖNDÜZ			ADI SOYADI :		
ÖNİVANI : Y.MİMAR			ÖNİVANI : inşaat / mühür		
ODA SİCİL NO : 18878			ODA SİCİL NO :		
BÜRO TES. BEL. NO : 16-438			BÜRO TES. BEL. NO :		
VERGİ DAİRESİ NO :			VERGİ DAİRESİ NO :		
İŞVEREN			İmar		
ADI SOYADI / ÖNİVANI :			ADRES / TELEFON NO :		
DURUL PETROL AŞ.					
TİCARİYAT OLURUNU VEREN MİMAR			İmar		
ADI SOYADI :			ODA SİCİL NO :		
ÖNİVANI :			BÜRO TES. BEL. NO :		
MİMARLAR ODASI					
			Bilgiler:		
2018 04 30					
YERİNİN					
Kullanma Amaç:	Yapın Teknik:	Yapı İnşaat Alanı	Birim Maliyet Sınırı	Mimarlık Hizmet Sınırı	
AKAŞIYAKIT VE LİPİD İSTASYONU	S.A.K.	517,78 m ²	38	3	
BU proje mübellefinin olarak kullanılamaz, çoğaltılamaz, yayımlanamaz.					
BİRİNCİ YAPILANIN İZİNİ VEREN MÜHÜR					
BİRİNCİ YAPILANIN İZİNİ VEREN MÜHÜR					
BİRİNCİ YAPILANIN İZİNİ VEREN MÜHÜR					





İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

	T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI
Adı / Soyadı : --	
İşyerinin Unvanı : BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ BURSA ŞUBESİ	
Faaliyet Konusu : AKARYAKIT SATIŞ İSTASYONU	
Tâli Faaliyet Konusu: Oto Yıkama	
İşyerinin Adresi : Veysel Karani Mahallesi Eski Gemlik Yolu No:232 Osmangazi/BURSA	
İşyerinin Bulunduğu Yer: Pafta No: H22D02C4B Ada No:2991 Parsel No:2	
İşyerinin Sınıfı : 2.sınıf Gayrisihhi Müessese ☒ Sıhhi Müessese ☐	
İşyerindeki yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi*:	
1.depo: 20 m ³ 2.depo: 20 m ³ 3.depo: 20 m ³ 4.depo: 20 m ³ 5.depo: 20 m ³	
İşyerindeki yanıcı parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına	
İzin verilenlerin sınıfı/sınıfları*: Benzin (Sınıf-IB) , Motorin (Sınıf-II)	
Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 05.01.2016 - 3130	
 A. Fethi ÖLÇEN Belediye Başkanı a. Genel Sekreter Yardımcısı	
<i>Not: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından İHLAMUR PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne adına düzenlenmiş olan 06.08.2012 tarihli ve 2835 sayılı "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" faaliyet konulu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ BURSA ŞUBESİ'ne devrinin talep edilmesine ilişkin düzenlenmiştir.</i> *14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir. *Akaryakıt sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğalgaz ve sıkılaştırılmış doğalgaz niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.	

	T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI
Adı / Soyadı : --	
İşyerinin Unvanı : BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ BURSA ŞUBESİ	
Faaliyet Konusu : LPG SATIŞ İSTASYONU	
Tâli Faaliyet Konusu: Oto Yıkama	
İşyerinin Adresi : Veysel Karani Mahallesi Eski Gemlik Yolu No:232 Osmangazi/BURSA	
İşyerinin Bulunduğu Yer: Pafta No: H22D02C4B Ada No:2991 Parsel No:2	
İşyerinin Sınıfı : 2.sınıf Gayrisihhi Müessese ☒ Sıhhi Müessese ☐	
İşyerindeki yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla bulunacak depoların hacmi*:	
1.depo: 10 m³	
İşyerindeki yanıcı parlayıcı madde kategorisindeki sıvılardan depolanmasına	
İzin verilenlerin sınıfı/sınıfları*: LPG (Sınıf-I)	
Ruhsatın Tarih ve Sayısı : 05.01.2016- 3131	
 A. Fehmi OKTEM Belediye Başkanı a. Genel Sekreter Yardımcısı	
<i>Not: Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından İHLAMUR PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına düzenlenmiş olan 06.08.2012 tarih ve 2855 sayılı "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" faaliyet konulu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ BURSA ŞUBESİ'ne devrinin talep edilmesine ilişkin düzenlenmiştir.</i>	
*14/07/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.	
*Akaryakıt sınıflandırılmış petrol gazı, sınıflandırılmış doğalgaz ve sıkılaştırılmış doğalgaz niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.	

İŞLETME HAKKI DEVİR SÖZLEŞMESİ

İŞLETME HAKKI DEVİR PROTOKOLÜ

TARAFLAR:

- **BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİC. LTD. ŞTİ.** - (İŞLETME HAKKI DEVİREDEN-KİRALAYAN)
- **KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.** - (İŞLETME HAKKI DEVİRALAN-KİRACI)

KONU: BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİC. LTD. ŞTİ. 'ye ait istasyonların işletme devir hakkı protokolü.

TARAFLAR aşağıdaki konularda anlaşmışlardır.

- Aşağıda adres bilgileri verilen istasyonların;
 - 1- Ada no: 2991 Parsel no: 2 - 2.395,85 m2 tapu bilgileri olan ,Veysel Karani Mah. Eski Gemlik Yolu Cad. NO:232 OSMANGAZI- BURSA
 - 2- Ada no: 38098 Parsel No: 1- 3.636 m2 tapu bilgileri olan ,Şafaktepe Mah.Plevne Cad.No:72 MAMAK-ANKARA
- **10 yıl süre ile işletme hakkı;** (üzerinde bulunan akaryakıt ve LPG istasyonu, market, yıkama, yağlama ile bunlara ait tüm mütemmim cüzler ile bütünleyici parçalar; tüm bunların faaliyetlerine devam edebilmeleri için gerekli iş bu sözleşmenin ekinde yer alan ve sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilen demirbaşlar, demirbaşlara ait tüm mütemmim cüzler ile bütünleyici parçalar) **KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.** 'ne protokol imza tarihi itibarıyla devir edilecektir.
- **BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİC. LTD. ŞTİ.** 'ne ait ilgi iki adet istasyon için değerlemelerinden $\pm\%35$ iskonto ile bütün işletme haklarını 10 yıl süreyle devir almak için talep sunulmuş ve taraflarca kabul edilmiştir. **BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİC. LTD. ŞTİ.** işbu protokol karşılığı her ayın ilk haftası günü otomasyon ve tüm yazarkasalarının raporlarını **KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.** 'ye ibraz etmek ile yükümlüdür. **KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.** beher takvim ayı için toplam cironun %2 (YÜZDEİKİ) 'sini **BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİC. LTD. ŞTİ.** 'ye işletme bedeli olarak fatura edecek olup, beher fatura 5(BEŞ) işgünü içerisinde **KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.** 'ye ödenecektir. Ödeme gecikmesi halinde **BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM TİC. LTD. ŞTİ.** yasal vade farkını gayri kabulü rücu şeklinde ödeyeceğini beyan ve taahhüt eder.

**BTD PETROL ÜRÜNLERİ TURİZM
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**
MİT KİZE: Kızılköy Mah. Meriç No: 41
Güngören / İSTANBUL
SİĞİRCİTEPE/ İSTANBUL TİC. Sic. No: 266514
Mersis No: 3307011870633144

**KARSUSAN
KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.**
Sarıköy Mah. Selvi Sk. No:10 D:2
Bakırköy - İSTANBUL
Tel: 0212 916 17 10 - Fax: 0212 916 17 20
e-mail: info@karsusan.com.tr
Tic. Sic. No: 965168
Mersis No: 3301480112336720
Küçükçekirgece V.D. : 525 001 7268

- Taraflar aşağıda sunulan İŞLETME DEVİR HAKKI KİRALAMA PROTOKOLÜ 'nün 'GENEL KOŞULLARI 'nı kabul etmişlerdir.

1. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
2. Kiracı, kiralananın çevresinde oturanlara ve/veya faaliyet gösterenlere iyi niyet kuralları içinde davranmak zorundadır.
3. Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralama yapabilir.
4. Kiracı, kiralayanın bilgisi olmadıkça, kiralanda esaslı değişiklikler yapamaz; aksi halde, doğacak zararı derhal karşılamak zorundadır.
5. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde; kiracı, hak iddia edenlere kira sözleşmesi olduğunu bildirecek ve bu durumu derhal kiralayana haber verecektir.
6. Kiracı, resmi merciler ve/veya özel kuruluşlar tarafından kendisine tebliğ edilen ve iş bu kiracılık sıfatını, taşınmaz ve kira sözleşmesi kapsamındaki tüm menkul ile gayrimenkulleri etkileyecek olan tüm hususları, kiralayana derhal haber vermek zorundadır.
7. Kiracı, kiralandaki esaslı onarımlara katılmak ve kiralandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
8. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir.
9. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı ve kira sözleşmesi kapsamında kalan tüm menkul ile gayrimenkulleri aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilenler alındığı şekilde kiralana teslim edilmediği takdirde, oluşan tüm hasarların bedelinin veya oluşan ve oluşacak tüm zararın, derhal kiralayana ödenmesi veya mecurun derhal eski hale getirilmesi zorunludur.
10. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumludur.
11. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya kiralananların satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
12. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
13. Kiracı, kendisi veya çalışanlarının sağlığı için ciddi tehlike oluşturmamayan kusurlardan dolayı, kiralayana teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
14. Kiracı, kiralana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
15. Kiracı, kiralayanın yazılı onurunu almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere akaryakıt faaliyetleri kapsamında donanımları yaptırabilir. Bu donanımlar sözleşmenin sona ermesi durumunda veya süresinin dolması durumunda kiralayana bila bedel bırakılacaktır.

ŞİTİ PETROL ÜRÜNLERİ TİC.
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
MERKEZ: Tokkoparan Mah. Metro Sk. No: 11
Göztepe / İSTANBUL
ŞUBESİ: Eyüp Sultan Mah. Osmanlıca Camii Karşısı
NANCARTEPE / İSTANBUL TİC.SİC. NO: 270801
Merkez V.D.: 1870633144


KARADENİZ ENERJİ
KARADENİZ ENERJİ A.Ş.
Sarıyer Mah. Selvi Sk. No: 10 D: 2
Etiler / İSTANBUL
Tel: 0212 916 17 19 - Fax: 0212 916 17 20
e-mail: info@karadenizenerji.com.tr
Tic. Sic. No: 955169
Mersis No: 5351450112336720
Küçükçekmece V.D.: 925 001 7268

- Taraflar aşağıda sunulan **İŞLETME DEVİR HAKKI KİRALAMA PROTOKOLÜ** 'nın **ÖZEL KOŞULLARI** 'nı kabul etmişlerdir.

1. Bu sözleşmenin onayına ilişkin noter, pul, harç vb. ile kiracılıktan doğan, her türlü vergi, çevre temizlik vergisi, KDV bedelleri, her türlü resim ve harçlara ilişkin masrafları kiracılara aittir.
2. Akaryakıt İstasyonu **dağıtıcı değişikliği yapmak istediği takdirde Kiralaya verenin (kiralayanın) muvafakat namesi ile yapılacaktır. Kiralayanın onayı dışında yapılması halinde kira kontratı feshedilmiş sayılacaktır.**
3. Kiralananın işletilmesi sırasında yasadışı kullanımda bulunulması durumunda, bundan doğacak zararlar, resmi kurumlar ya da mahkemelerce verilecek para cezalarından kiracılar sorumlu olacaktır.
4. İş bu kira sözleşmesinin süresi dolduktan sonra Kiraya verenin belirleyeceği 3. Kişilere ve/veya şirkete devredileceği hususunda taraflar mutabık kalmışlardır. Mal sahibi/kiralayan, GSM ruhsatı ile akaryakıt ve LPG lisanslarını devrine muvafakat ettiğini ve bu devirlerle ilgili resmi kurumlar nezdinde ve sair her türlü işlemi yapacağını ve/veya yapılmasına için gereken işlemlerin yapılmasına onay verdiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
5. Sözleşme süresi sonunda taraflar sözleşmenin uzaması ve yeni sürece ilişkin kira bedeli hususunda anlaşmaya varmazlar ise sözleşme süre sonunda başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın sona erecektir. Bu durumda ve/veya sözleşmenin süresinden önce sonlandırılması halinde GSM ruhsatı, kiraya verenin göstereceği üçüncü kişilere devredilecektir.
6. Kiralananın elektrik, su ve diğer genel giderleri GSM ruhsatı Kiracıya devroluncaya kadar kiracı tarafından ödenecektir.
7. İş bu kira sözleşmesinin imzalanması ile birlikte kiralanan ve iş bu sözleşme kapsamında belirtilen tüm menkul ve gayrimenkullerin kiracılara teslim edilmiş olduğu taraflarca kabul, beyan ve taahhüt edilmektedir.
8. Kiralanan taşınmazın, bu sözleşme hükümleri ve ticari esaslara göre kullanım ve idaresi tamamen işletici kiracıya aittir. Kiracılar, kullanım sebebiyle doğacak her türlü Mali, Hukuki, İdari ve Cezai sorumluluklar ile başkalarının uğrayacağı tüm maddi ve manevi zararlardan müştereken ve müteselsilden sorumludur.
9. Kiracıların haklı bir sebep olmaksızın sözleşmeyi feshetmek istemesi durumunda, kiracılar; kiralayanın uğrayacağı her türlü zararı derhal karşılayacaktır.
10. İş bu kira sözleşmesi konusu gayrimenkullerin satılması halinde kiracıların kiracılık hakları sona ermeyecek ve yeni malik iş bu kira sözleşmesi ile bağlı kalacaktır. Kiraya veren bu hususu bildiğini, aksine bir tasarrufta bulunmamak için gereken özeni göstereceğini aksi durumda kiracıların uğrayacağı zararları tazmin edeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmektedirler.

İş bu **İŞLETME HAKKI PROTOKOLÜ** 'nın uygulanması ve yorumlanmasından doğacak ihtilaflarda İstanbul/Bakırköy Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olup, 10/06/2019 günü 2(İKİ) nüsha halinde imza altına alınmıştır.

**FATİH ÜRÜNLERİ TURİZM
FİRETTİ MİTED ŞİRKETİ**
Fatih Ürünleri Turizm ve Emlak Menkul Değerler A.Ş.
Gölpazarı Mah. Metro Şiş. No: 41
Kat: 10/10 - İSTANBUL
Etiler - Beşiktaş Mah. - Ortaköy Caddesi No: 11
Kat: 11 - İSTANBUL Tic. Sic. No: 285168
Kültür Varlıkları D. No: 70633144

KARADENİZ ÜRÜNLERİ SAN. A.Ş.
Sarıyer Mah. Selvi Sk. No: 10 D:2
Bakırköy - İSTANBUL
Tel: 0212 916 17 19 - Fax: 0212 916 17 20
e-mail: info@karadeniz.com.tr
Tic. Sic. No: 285168
Mersis No: 3351489112336720
Kültür Varlıkları D. No: 825 001 7268

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- **263**
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) 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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut
E. NEVZAT ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN