

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

DEĞERLEME RAPORU
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
AKARYAKIT İSTASYONU, TURİSTİK TESİS VE ARSA
MERKEZ - EDİRNE



RAPOR NO: 2013-OZ-049 –rev.

RAPOR TARİHİ: 18.02.2014

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2013-OZ-049-rev
RAPOR TARİHİ:	18.02.2014
RAPORU TALEB EDEN :	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Aynur BAŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727 Ersan BOZDOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	E-5 Karayolu üzeri 5.Km., Tıp Fakültesi Karşısı, Mepet Metro Petrol ve Tes. San. Tic. A.Ş. Merkez / Edirne
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	<i>Akaryakıt İstasyonu, Turistik Tesis ve Arsa</i>
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 48M2b pafta, 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmaz. Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 49M2b pafta, 2261 ada, 11 parsel sayılı taşınmaz. Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 48M2b pafta, 2261 ada, 12 parsel sayılı taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Turizm Tesis Alanı
28.11.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN NET BUGÜNKÜ SATIŞ DEĞERLERİ	2261 Ada 6 Parsel Değeri: KDV Hariç: 1.850.000.-TL 2261 Ada 11 Parsel Değeri: KDV Hariç: 19.660.000.-TL 2261 Ada 12 Parsel Değeri: KDV Hariç: 3.700.000.-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1	İçindekiler	4
1.2	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.3	Rapor Türü	7
1.4	Raporu Hazırlayanlar	7
1.5	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
1.6	Değerleme Tarihi	7
1.7	Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	7
1.8	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	8

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1	Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3	Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar	8
2.4	Raporda Kullanılan Değer Tanımları	9

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	9
3.2	Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar	12
3.3	İmar Bilgileri	12
3.4	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu	12
3.5	Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	14
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	16
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	16
3.8	Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	18
4.2.1	Makro Ekonomik Veriler	18
4.2.2	Türkiye’de Petrol Piyasası	19
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	20
4.5	Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
4.6	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
4.7	Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	24
4.8	Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	25
4.9	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	26
4.10	Nakit/Gelir Akımları Analizi	26
4.11	Maliyet Oluşumları Analizi	28
4.12	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	28
4.13	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	38
4.14	Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri	38
4.15	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	38
4.16	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	39
4.17	En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	39
4.18	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
4.19	Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	39

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1	Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler	39
5.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
5.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	40
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	40

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
6.2	Nihai Değer Takdiri	41

EKLER:	1- FOTOĞRAFLAR
	2- (3) ADET TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
	3- (3) ADET İMAR DURUM YAZISI
	4- (3) ADET TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
	5- (3) ADET EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
	6- (5) ADET 11 PARSEL BELGELERİ
	7- (2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 06.11.2013 tarihli talebine istinaden düzenlenmiş olan 20.11.2013 tarih ve 2013-OZ-049 sayılı rapor, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada 6 parsel üzerindeki haczin 28.11.2013 tarihinde terkin edilmiş olması sebebiyle Şirketimiz tarafından 02.12.2013 tarihinde, 2013-OZ-049-rev. rapor numarası ile revize edilmiştir. Bu kere raporun 4.7 maddesi revize edilerek yeniden düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, tam hissesi Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.332,00m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul, tam hissesi Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 2261 ada, 11 parsel sayılı, 16.530,30m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkul ve tam hissesi Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 2261 ada, 12 parsel sayılı, 4.935,70m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin, 20.11.2013 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan 20.11.2013 tarih ve 2013-OZ-049 sayılı rapor konusu taşınmazlardan 2261 ada 6 parsel üzerindeki haczin 28.11.2013 tarihinde terkin edilmiş olması sebebiyle Şirketimiz tarafından 28.11.2013 tarihinde, 2013-OZ-049-rev. rapor numarası ile yeniden düzenlenen değerlendirme raporudur. Raporda taşınmazların döviz cinsinden değerleri 28.11.2013 tarihli döviz kurları üzerinden revize edilmiştir.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 06.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış, 20.11.2013 tarihinde 2013.OZ.049 rapor numarası ile rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir. Ancak 2261 ada 6 parselin, gerek unvan değişikliği nedeniyle malik bilgilerinin değişmesi, gerekse taşınmazın tapu kaydı üzerindeki kamu haczinin 28.11.2013 tarihinde terkin edilmiş olması sebebiyle Şirketimiz tarafından

02.12.2013 tarihinde, 2013-OZ-049-rev. rapor numarası ile revize edilmiştir. Bu kere raporun 4.7 maddesi revize edilerek rapor yeniden düzenlenmiştir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 06.11.2013 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 06.11.2013 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili 2013-OZ-049 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 15.06.2012 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.322,00m² yüzölçümlü, tam hissesinin mülkiyeti Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.’de olan, “Arsa” nitelikli gayrimenkul, Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 2261 ada, 11 parsel sayılı, 16.530,30m² yüzölçümlü, tam hissesinin mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’de olan, “Arsa” nitelikli gayrimenkul ve Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 2261 ada, 12 parsel sayılı, 4.935,70m² yüzölçümlü, tam hissesinin mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.’de olan, “Arsa” nitelikli gayrimenkullerin Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

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

BÖLÜM 3

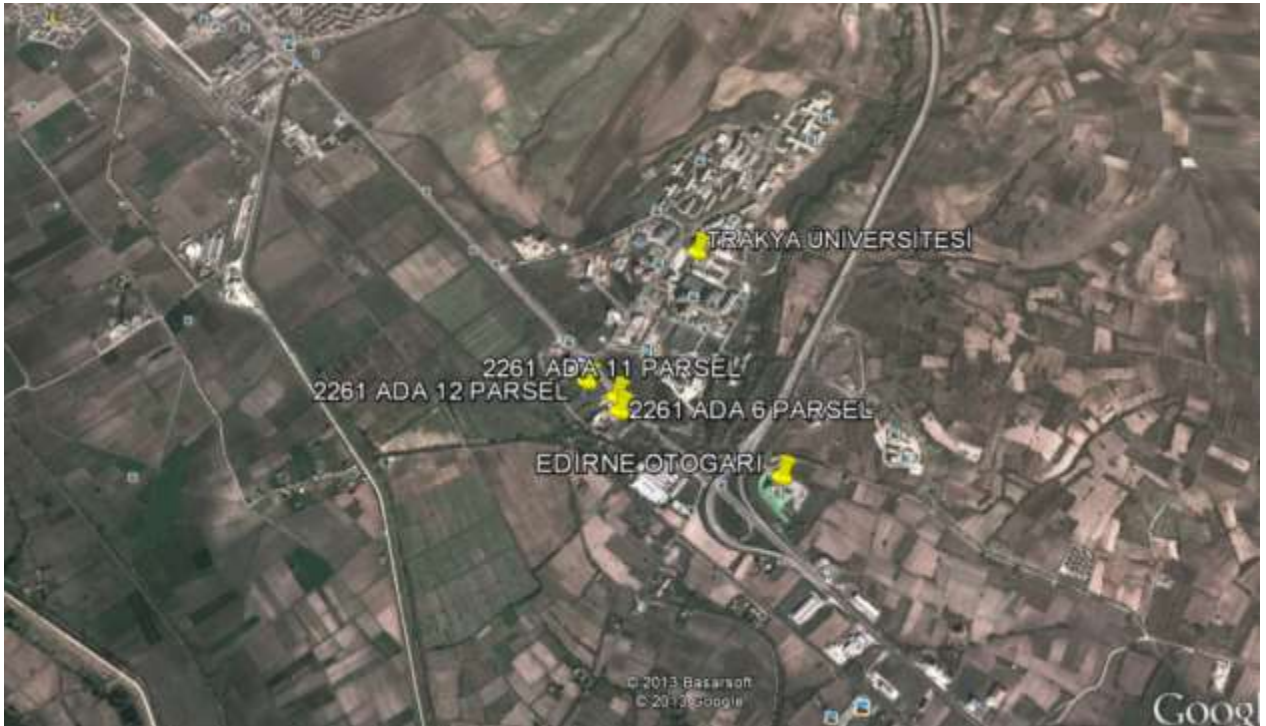
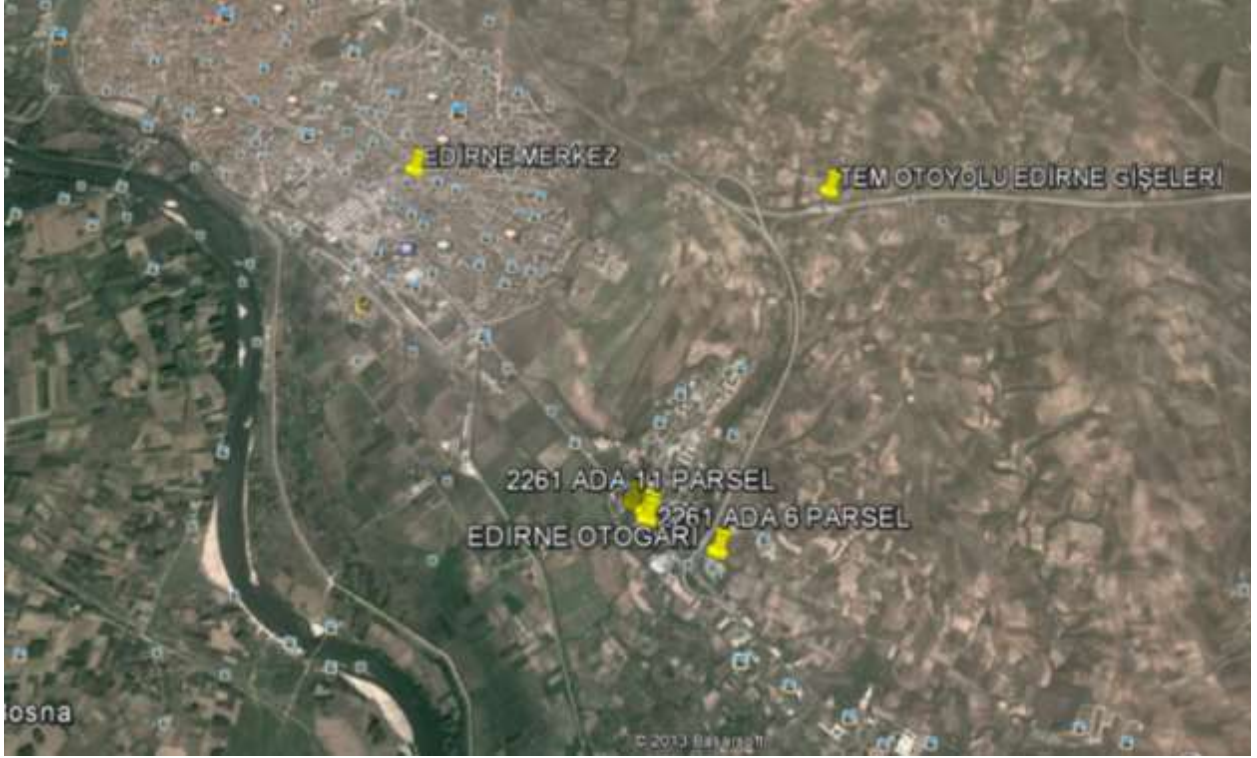
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasinan Mahallesi’nde E-5 Karayolu üzeri 5.Km, Tıp Fakültesi Karşısı, Mepet Metro Petrol ve Tes. San. Tic. A.Ş. ve yanında yer alan iki adet arsadır.

Taşınmazlar Edirne Tapu Müdürlüğü’ne yaklaşık 3500 m, Edirne Otogarı’na yaklaşık 700m, Margi Otel’e yaklaşık 3500m, Selimiye Cami’e yaklaşık 6500m, Edirne Belediyesi’ne yaklaşık 6600m, Tem Bağlantı Yolu’na yaklaşık 400m, Edirne Otobanı Gişeleri’ne yaklaşık 3300m mesafede yer almaktadır.

Uydu Görüntüleri





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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmaza ait, Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 28.11.2013 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-2), Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 5211 sayılı imar durum yazısı (Ek-3), Edirne



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kadastro Müdürlüğü'nün 13.11.2013 tarih ve IU00025798 sayılı ÇAP örneği (Ek-4), Edirne Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 1922 sayılı taşınmaza ait son üç yıllık emlak vergi değerleri yazısı (Ek-5) ekte sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 11 parsel sayılı taşınmaza ait, Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-6), Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 5215 sayılı imar durum yazısı (Ek-7), Edirne Kadastro Müdürlüğü'nün 13.11.2013 tarih ve IU00025800 sayılı ÇAP örneği (Ek-8), Edirne Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 1920 sayılı taşınmaza ait son üç yıllık emlak vergi değerleri yazısı (Ek-9) ekte sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 12 parsel sayılı taşınmaza ait, Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-10), Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 5214 sayılı imar durum yazısı (Ek-11), Edirne Kadastro Müdürlüğü'nün 13.11.2013 tarih ve IU00025799 sayılı ÇAP örneği (Ek-12), Edirne Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 1921 sayılı taşınmaza ait son üç yıllık emlak vergi değerleri yazısı (Ek-13) ekte sunulmuştur.

Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11 no'lu parsele ait imar dosyasında 22.06.2000 tarih ve 160 sayılı Mimari Projesi bulunduğu, 19.04.2001 tarih ve 50 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu, 24.08.2001 tarih ve 159 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu, 03.05.2001 tarih ve 53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu, 19.09.2001 tarih ve 195 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu görülmüştür.

3.3. İmar Bilgileri

Edirne Merkez Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 5215, 5211, 5214 sayılı imar durumları yazıları (Ek-3, Ek-7, Ek-11) ile değerlendirme konusu taşınmazların imar durum bilgileri belirlenmiştir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ekli yazılarında değerlendirme konusu taşınmazların, 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planında, yapılaşma şartları Minimum Parsel Büyüklüğü; 2.000m², KAKS:2,00, H:serbest irtifalı, "Turizm Tesis Alan"ında kalmakta oldukları belirlenmiştir.

Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11 no'lu parsele ait imar dosyasında 22.06.2000 tarih ve 160 sayılı Mimari Projesi bulunduğu, 19.04.2001 tarih ve 50 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu, 24.08.2001 tarih ve 159 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu, 03.05.2001 tarih ve 53 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu, 19.09.2001 tarih ve 195 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunduğu görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarihli ve 28.11.2013 tarihli yazılarına istinaden değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin 16.05.2008 tarih ve 5672 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 28.11.2013 tarih ve 14482 yevmiye numarası ile Avrasya terminal İşletmeleri A.Ş. adına tescil edildiği ,ve tapu kaydı üzerinde Ulaştırma Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 25.06.2012 tarih 10647 sayılı Haciz Yazısına istinaden 18.07.2012 tarih ve 7770 yevmiye numarası ile işlenen Kamu Haczi şerhinin 28.11.2013 tarihi itibarıyla sicilden terkin edildiği anlaşılmıştır.

Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarihli yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 11 parsel sayılı taşınmazın mülkiyet durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamış, 04.06.2013 tarih ve 6648 yevmiye numarası ile Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 22.05.2013 tarih 11781 sayılı Haciz Yazısı ile Kamu Haczi şerhi işlenmiştir.

Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarihli yazısına istinaden değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın mülkiyet durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamış, 04.06.2013 tarih ve 6648 yevmiye numarası ile Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 22.05.2013 tarih 11781 sayılı Haciz Yazısı ile Kamu Haczi şerhi işlenmiştir.

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmadığı, "Turizm Tesis Alanı" yapılanma şartlarında kaldıkları belirlenmiştir.

Edirne Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 1922 sayılı yazısı ve yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın son 3 yıllık emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2011 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **120.569,85.-TL**

2012 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **132.940,32.-TL**

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **143.309,66.-TL**

Edirne Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 1920 sayılı yazısı ve yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 11 parsel sayılı taşınmazın son 3 yıllık emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2011 Yılı Emlak Toplam Binaların Rayiç Değeri: **1.770.372,52.-TL**

2012 Yılı Emlak Toplam Binaların Rayiç Değeri: **1.952.012,74.-TL**

2013 Yılı Emlak Toplam Binaların Rayiç Değeri: **2.104.269,73.-TL**

Edirne Belediyesi, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 1921 sayılı yazısı ve yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın son 3 yıllık emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2011 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **256.281,03.-TL**

2012 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **282.575,46.-TL**

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **304.616,35.-TL**

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

2261 ADA 6 PARSEL

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
<i>İl</i>	EDİRNE	<i>Pafta</i>	48M2b
<i>İlçe</i>	MERKEZ	<i>Ada</i>	2261
<i>Mahalle</i>	KİRİŞHANE	<i>Parsel</i>	6
<i>Mevkii/Sokak</i>	SOĞUKKUYU	<i>Yüzölçümü</i>	2.322,00m ²
<i>Cilt/Sayfa</i>	75 / 7365	<i>Ana Taşınmaz Nitelik</i>	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
<i>Malik ve Hissesi</i>	AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ A.Ş. (1/1)		
<i>Tarih ve Yevmiye No</i>	28.11.2013 / 14482		

2261 ADA 11 PARSEL

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
<i>İl</i>	EDİRNE	<i>Pafta</i>	49M2b
<i>İlçe</i>	MERKEZ	<i>Ada</i>	2261
<i>Mahalle</i>	KİRİŞHANE	<i>Parsel</i>	11
<i>Mevkii/Sokak</i>	KİRİŞHANE	<i>Yüzölçümü</i>	16.530,30m ²
<i>Cilt/Sayfa</i>	76 / 7403	<i>Ana Taşınmaz Nitelik</i>	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
<i>Malik ve Hissesi</i>	METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. (1/1)		
<i>Tarih ve Yevmiye No</i>	14.12.2006 / 11442		

2261 ADA 12 PARSEL

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
<i>İl</i>	EDİRNE	<i>Pafta</i>	48M2b
<i>İlçe</i>	MERKEZ	<i>Ada</i>	2261
<i>Mahalle</i>	KİRİŞHANE	<i>Parsel</i>	12
<i>Mevkii/Sokak</i>	KİRİŞHANE	<i>Yüzölçümü</i>	4.935,70m ²
<i>Cilt/Sayfa</i>	76 / 7404	<i>Ana Taşınmaz Nitelik</i>	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
<i>Malik ve Hissesi</i>	METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. (1/1)		
<i>Tarih ve Yevmiye No</i>	12.07.2007 / 6379		

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

Edirne İli, Merkez İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 12.11.2013 ve 28.11.2013 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgeleri ekte (Ek-2, Ek-6, Ek-10) sunulmuştur.

Tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda gösterilmiştir.

2261 ADA 6 PARSEL

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

* Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak Hakları Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin Hakları Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

2261 ADA 11 PARSEL

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

*02.05.2000 tarihinden itibaren yıllık 6.000.000.TL den 15 yıl müddetle Turcas Petrol A.ş. lehine icar (02.05.2000 – 2356)

*Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 22.05.2013 tarih 11781 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 64.949,96.TL (Alacaklı: 0) (04.06.2013 – 6648)

İrtifak Hakları Hanesinde;

*İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar: Trakya Üniversitesi lehine 260,20m² lik kısımda irtifak hakkı)(Başlama Tarih: 22.12.2008, Bitiş Tarih: 10.12.2057 – Süre 49 Yıl) (29.12.2008 - 14787)

Rehin Hakları Hanesinde;

*Shell & Turcas adına 1.derece 100.000.000.000,00.ETL bedelle ipotek bulunmaktadır. (02.05.2000 - 2357).

*Şekerbank T.A.Ş. adına 2.derece 11.000.000,00.TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (29.12.2008 – 14806)

*Şekerbank T.A.Ş. adına 3.derece 11.000.000,00.TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (28.05.2010 – 5546)

2261 ADA 12 PARSEL

Beyanlar Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

* Kamu Haczi: Zincirlikuyu Vergi Dairesi Müdürlüğü'nin 22.05.2013 tarih 11781 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 64.949,96.TL (Alacaklı: 0) (04.06.2013 – 6648)

İrtifak Hakları Hanesinde;

*Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin Hakları Hanesinde;

*Şekerbank T.A.Ş. adına 1.derece 1.500.000,00.TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (29.12.2008 – 14808)

*Şekerbank T.A.Ş. adına 2.derece 1.500.000,00.TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (28.05.2010 – 5544)

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Bu tebliğe göre, 2261 ada 11 ve 12 parseller üzerindeki takyidat kayıtları; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce söz konusu şerh ve takyidatların kaldırılması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 11 nolu parsel 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında değildir. 2261 ada 6 ve 12 nolu parseller "arsa" vasfında olup, üzerinde geliştirilecek olası proje 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi olacaktır.

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

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Edirne, Marmara Bölgesi'nin Trakya kısmında yer alır. Güneyinde Ege denizi, kuzeyde Bulgaristan, batıda Yunanistan, doğuda Tekirdağ, Kırklareli ve Çanakkale illeri ile çevrilidir.

Yüzölçümü 6.098 km² olan Edirne'nin, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 41 metredir. Edirne, idari olarak, biri merkez ilçe olmak üzere 8 ilçe ve 248 köyden oluşmaktadır. Edirne ili, Trakya



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yarımadasında; kuzeyde Istranca Dağları, güneyinde Koru Dağları ve Ege Denizi-Saroz Körfezi, batısında Meriç Nehri ve Meriç Ovası, doğusunda da Ergene Ovasını içine almakta olup, il topraklarının % 80'i tarıma elverişlidir. Türkiye'nin batı sınır topraklarının önemli bir bölümünü içine alan ilin Bulgaristan'la 88km'lik bir sınırı vardır. Bulgaristan'la olan sınır, Kırklareli il sınırından başlayarak, Tunca Irmağı'nı kesip, güneybatı yönünde uzanarak Meriç Irmağı'nda sona ermektedir. Burada, Türk, Bulgar ve Yunan sınırları birleşmektedir. Meriç Irmağı, ilin Yunanistan'la sınırını oluşturur. Irmağın doğu yakası Edirne, batı yakası Yunanistan'dır. Edirne-Yunanistan sınırının uzunluğu 204 km'dir. Bu sınır, Enez'de sona ermektedir.

Edirne 1357'den beri düzenlenen Kırkpınar Yağlı Güreşleri yaz aylarında birçok yerli ve yabancı turisti çeker. Cumhuriyet'in kuruluşu ile beraber Edirne'de eğitim kurumları da hızlı bir gelişme göstermiş, son yıllarda Edirne, eğitimde gelişmişlik düzeyi açısından Türkiye'nin önde gelen kentleri arasına girmiştir. Edirne'de okur-yazar oranı Cumhuriyet Dönemi boyunca Türkiye genelinin üzerinde olmuştur. Son yıllarda gerçekleştirilen kurslarla okur-yazarlık oranı %99'a ulaşmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Edirne nüfusu 399.708 kişidir. Çalışan nüfus, tarım sektörü ile hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. 2011 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusun % 52,9'u iktisaden faal durumdadır. Bunların 177.000'i çalışmakta olup; çalışanların 88.500'ü (% 50) tarım sektöründe, 67.260'ı (% 38) hizmetler sektöründe, 15.930'i (% 9) sanayi sektöründe, 5.310'i de (% 3) inşaat işlerinde faaliyet göstermektedir. Türkiye genelinde ise çalışanların sektörlere göre dağılımı, tarım için % 25,5, hizmetler için % 48,1, sanayi için % 19,5, inşaat işleri için de % 7 seviyesindedir.

Edirne İlinde, Merkez ilçe ile birlikte 9 ilçe ve 248 köy bulunmaktadır. Kırsal kesimde oba, mezra olarak nitelenen köy altı yerleşim yerleri mevcut değildir. Yerleşim genelde toplu yerleşim şeklindedir. İl dahilinde; Merkez İlçenin dışında, 8 ilçe, 15 kasaba belediyesi olmak üzere toplam 24 belediye mevcuttur.

Edirne, Ülkemizin orta düzeyde gelişmiş illerinden biridir. DPT bünyesinde illerimizin sosyo-ekonomik gelişmişliğine yönelik olarak yapılan araştırmalarda, İl, 1996 yılında 18. sırada, 2003 yılında da 16. sırada yer almıştır.

Ekonomik göstergeler sektörel olarak incelendiğinde, ekonomi içinde tarımın ağırlığı belirgin olarak görülmektedir. GSYİH içinde sektörlerin payları 2001 yılı itibarıyla Türkiye toplamında hizmetler % 57, sanayi % 25,7, tarım % 12,1, inşaat % 5,2 olarak sıralanırken; bu oranlar aynı yıl için Edirne'de hizmetler % 56,4, tarım % 27,9, sanayi % 12,1, inşaat % 3,6 olarak sıralanmaktadır. Görüldüğü gibi tarım sektörü, Ülkemiz geneline göre Edirne'de çok büyük bir paya sahiptir.

İl tarımının en önemli iki su kaynağı Meriç ve Ergene nehirleridir. Ancak bu iki nehir de önemli ölçüde kirlenmiş durumdadır. Yapılan ölçümlere göre Meriç Nehri 2. sınıf, Ergene Nehri de 4. sınıf, yani çok kirlenmiş su niteliğindedir. Bunlardan Ergene Nehri havza genişliği bakımından İlin tarımı için büyük önem taşımaktadır. Zira İl alanının yaklaşık yarısı Ergene havzasında yer almakta ve bu havzadaki toprakların büyük bir kısmı tarıma elverişli arazilerden oluşmaktadır. Ancak bu Nehrin, özellikle Tekirdağ'ın Çerkezköy ve Çorlu ilçelerinde yoğunlaşan sanayi tesislerinin kirletici etkileriyle, İlin tarımı bakımından önemli bir tehdit oluşturur hale gelmiştir.

Ayrıca bu akarsulardan Meriç Nehri, son yıllarda sık sık yinelenen taşkınlarla da önemli zararlara yol açmaktadır.

Edirne orman varlığı bakımından fakir sayılabilecek bir ilimizdir. Toplam ormanlık saha sadece 105.780 hektardır.

Edirne, çevre illerle karşılaştırıldığında, sanayi bakımından gelişmiş bir il değildir. Buna rağmen, İlin tarımsal üretiminin yüksek oluşu ve coğrafi olarak uygun bir konumda bulunuşu sanayi bakımından da belli bir ilerleme sağlanmasına imkan vermiştir. Sanayi Sicil istatistiklerine göre İlde 249

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

sanayi tesisi bulunmakta olup, bunların toplam istihdamı 9.600 kişi civarındadır. Bu sanayi işletmeleri genellikle ayçiçeği, süt, pirinç gibi Edirne’de yoğun olarak üretilen tarımsal ürünlere dayanan işletmelerdir; büyük sanayi işletmeleri ise tekstil sektöründe yoğunlaşmıştır.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Küresel krizin ardından 2010 yılında, dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye ekonomisinin toparlandığı ve birçok ülkeye göre daha yüksek büyüme hızını yakaladığı yıl oldu. 2011 yılında dünya ekonomisine bakıldığında, pek iç açıcı olmadığını özellikle ABD'nin belirsizlikleri ve karmaşık süreçlerden geçtiğini ayrıca ABD başta olmak üzere AB ülkelerindeki ekonomik, finans krizler ve beraberindeki sosyal eylemler 2011 yılına damgasını vurduğunu söylenilebilir. Euro Bölgesi'ndeki ülkelerde, finans krizinden dolayı zaman zaman birlik içindeki bazı ülkelerde aykırı sesler çıkmaya hatta avro parasal birlikten ayrılmak isteyen ülkeler olmuştur. AB ülkelerinde 2011 finans krizinden en çok etkilenen ülkeler Yunanistan, İtalya, Portekiz, İrlanda ve İspanya'dır.

Türkiye, 2011 yılı ilk yarısında bu büyüme hızını sürdürmüş ve yılın ikinci çeyrek döneminde Türkiye ekonomisi beklentilerin üzerinde hızlı bir büyüme otaya koymuştur. Ekonomiyi soğutmaya yönelik önlemler ikinci çeyrekte büyüme üzerindeki etkilerini sınırlı ölçüde göstermiş ve yavaşlama işaretleri daha çok yaz aylarında ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte yurt dışındaki risklerden dolayı ekonomide yılın geri kalanı için bir yavaşlama endişesi ortaya çıkmış olup kamu otoritesinin politikaları bu kez büyümenin korunmasına odaklanmıştır.

Dünya ekonomisinin içerisine girdiği “kriz” sürecinin nasıl devam edeceği konusunda net bir fikir bulunmamaktadır. IMF, Dünya Bankası gibi kurumların çok sık aralıklarla tahminlerini revize etmesi de tablonun belirsizliğini ve karmaşıklığını ortaya koyması anlamında önemli bir göstergedir. Türkiye ekonomisinde, 2011 yılındaki cari açık artış oranı bir önceki yıla göre yüzde 65,3'tür. Cari açık 2011 yılı Ekim ayında, yıllık bazda 78,6 milyar dolar iken, yılsonunda 77 milyar dolara gerileyerek hafif bir düşme eğilimine girmiştir.

2010 yılında 113 milyar dolar olan ihracatımız 2011 yılında 135 milyar dolara yükselmiş ancak ithalatımız da 185,5 milyar dolardan 241 milyar dolara çıkmıştır. Türkiye, 2007 yılında 20,1, 2008'de 22,0, 2009'da 19,5, 2010'da 9,2 ve 2011 yılında 15,7 milyar dolarlık doğrudan yabancı yatırım çekmiştir. Küresel krizden çıkış eğilimleri ile birlikte ülkeye gelen yatırımların yeniden artmaya başlaması, cari açığın finansmanına olumlu katkılarda bulunmaktadır. 2011 yılında ülkeye gelen portföy yatırımlarında da artış gözlenmektedir. 2010 yılında 16 milyar dolar olan bu tür yatırım miktarı geçen yıl 20,5 milyar dolara yükselmiştir. 2011 yılında ilginç bir gelişme kaynağı belli olmayan para girişlerinde yaşanmıştır. 2008 ve 2009 yıllarında 4,1 ve 2010 yılında 2,7 milyar dolar olan bu kalemtedeki girişler geçen yıl 12,4 milyar dolara yükselmiştir. 2011 yılının ilk yarısında 47,5 milyar dolarlık net dış finansman sağlanmışken ikinci yarıda bu rakam 18,2 milyar dolara gerilemiştir. Fark net hata noksan kalemindeki girişlerden ve Merkez Bankası'nın döviz rezervlerinden karşılanmıştır.

2012 yılına gelindiğinde, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı Haziran ayı verilerine göre TÜFE, Haziran ayında gıda kalemindeki %3,5'e yakın sert gerilemenin etkisiyle beklentilerin ötesinde %0,9 geriledi. ÜFE Haziran'da %1,49 gerilerken, yıllık artış TÜFE'de %8,87, ÜFE'de Ocak 2010'dan beri en düşük seviye olan %6,64 oldu.

Haziran ayı enflasyonunda gıda ve ulaştırma grubu temel belirleyici oldu. Gıda fiyatları enflasyona 0,9 puan düşüş yönünde katkı yaparken, ulaştırma aylık bazda %1,4 düşüşle enflasyonu 0,2 puan aşağı çekmiştir. TÜİK verilerine göre ana harcama grupları itibariyle bir ay önceye göre en yüksek artış %1,92 ile haberleşme grubunda gerçekleşmiştir. Haziran ayında endekste yer alan gruplardan eğitimde %1,67, eğlence ve kültürde %0,9, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,88, ev eşyasında %0,49, lokanta ve otellerde %0,49, konutta %0,14, sağlıkta %0,13 artış gerçekleşmiştir. Verilere göre giyim ve ayakkabıda %0,82, ulaşıtımda %1,39 düşüş gerçekleşti. Alkollü içecekler ve tütünde değişim olmadı. Yıllık TÜFE, %8,3'den %8,9'a yükselmesine karşın, Haziran'da aylık rakamların beklenenden olumlu

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

çıkması para politikasını rahatlatabilecektir. TCMB'nin kontrolündeki TL fonlama maliyeti Haziran'da çift haneden %8-9 düzeyine gerilemiştir. Ancak, daha fazla gevşeme için son dönemde olduğu gibi TL'ye yönelik risk iştahının güçlü seyretmesi önkoşuldur. Enflasyon için başlıca risk, yılın dördüncü çeyreğinde, özellikle doğalgaz, elektrik, alkol, tütünde olası kamu zamlarıdır.

Türkiye İhracatçıları Meclisi (TİM) verilerine göre Haziran ayında ihracat yüzde 3,59 oranında artışla 11 milyar 840 milyon dolar olarak açıklandı. İhracat ilk yarıda yüzde 11,28 artışla 72 milyar 986 milyon dolar oldu. Haziran ayında en fazla ihracat yapılan sektörler ise otomotiv, demir-çelik ve konfeksiyon oldu.

4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011'de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibari ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde 7,7 seviyesine ulaşmıştır. 2012 yılında inşaat sektörü istihdamı göreceli yüksek kalmaya devam edeceği beklentisi mevcuttur. Ekonominin lokomotifi gayrimenkul sektörü açısından 2011, Avrupa'daki mali kriz, ekonomideki soğutma çabaları, konut kredilerindeki faizlerin yükselmesine karşın satışların arttığı bir yıl oldu. 2012 yılı sonunda yüzde 6-7 arasında büyüme hedeflenmektedir. Konut fiyatları ve kiralarda öngörüldüğü gibi 2011 yılında enflasyona paralel olarak sınırlı artış kaydedilmiştir. 2011 yılında alınan konut ruhsat sayısında ise yüzde 10'luk artış öngörüsüne karşın yüzde 25'lik bir küçülme yaşandı. Bu küçülmeye 2011 yılı ilk çeyrek dönemde gerçekleşmesi öngörülen ruhsatların 2010 yılı 4. çeyrek döneminde alınması yol açmıştır. Konut kredileri, 2010 yılsonunda 60,8 milyar lira, 2011 yılı sonunda yüzde 22 artışla 74 milyar liraya ulaşmış yılsonu itibari ile 75,5 milyar lira olarak gerçekleştirmiştir. Ticari gayrimenkul yatırımlarında büyüme de, 2011 yılı için yüzde 8-10'luk öngörünün üst sınırında, yüzde 10 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıların gayrimenkul net alımları, 2010 yılında 2,5 milyar dolar iken, 2011 yılı ilk 9 ayında, 2010 aynı dönemine göre yüzde 19 gerileme ile 1,5 milyar dolar oldu. Yılsonu ise 2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre konut ve inşaat sektörü, dünyada birçok ülkede ekonomik krizin etkilerinin sürdüğü bir ortamda bile Türkiye'de lokomotif sektör olmayı 2011 yılında gerçekleştirmiş ve 2012 yılında da devam etmesi beklenmektedir. Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkıyor. 2012'de inşaat-gayrimenkul sektöründe yüzde 5-6 oranında ılımlı büyüme, konut yapı ruhsatlarında ise yüzde 5-10 arasında bir artış öngörülmüyor.

2011 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2012 öngörülere ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönünde. Türkiye'de gayrimenkul varlık fiyatları seviyesi ve finansal kurumların taşıdıkları yükümlülükler itibari ile balon riski öngörülüyor. Bankaların konut kredisi kullandırma eğilimlerinde yavaşlama beklentisi ve üreticilerin tüketiciye yönelik devam eden kampanyalarının da etkili olacağı 2012 yılında konut talebinde sınırlı artış beklenirken, yabancılara konut satışı düzenlemesi ile birlikte konutta ilave talebin oluşacağı düşünülüyor. 2011 yılı için hızlı ekonomik büyümeye bağlı olarak yeni ofis kiralama talebinde artış özellikle A sınıfı ofislerde boşluk oranlarında gerileme ve kiralarda yeniden sınırlı ölçüde artış, yabancı şirketlerin talebinde ise hissedilir artış gözlemlendi. 2011 yılında 31 yeni AVM açılırken, yeni kiralanabilir alan büyüklüğü 1.048.145 metrekare oldu. 2011 yılı sonunda AVM sayısı 292'ye, toplam kiralanabilir alan büyüklüğünün de 7.33 milyon metrekareye ulaştığı tahmin edilmektedir.

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

Söz konusu parsellerden olan Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi, **2261 ada, 6 parsel**, 2.322,00m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz kabaca dikdörtgen şeklinde olup, Edirne Merkezine yaklaşık 6500m mesafede yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahip olup parsel yüzeyine hafriyat dökülmesi sebebi ile engebeli bir zemin yapısına sahiptir.

Söz konusu parsellerden olan Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi, **2261 ada, 11 parsel**, 16.530,30m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır.

Taşınmazın üzerinde turistik tesis binası, restaurant, açık havuz, market, benzin istasyonu, wc, trafo, müştemilat binası bulunmaktadır.

Turistik Tesis Binası;

Bodrum kat onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre toplam yaklaşık 1.074m² kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre; havuz, soyunma odası, duş-wc bölümleri, bar-disco bölümü, 2 adet mutfak, depolar, sağlık odası, wc hacimleri ve ortak alanlar bulunmaktadır. Mevcut duruma göre havuz, soyunma, duş-wc bölümü, fitness center'ın bölümleri, mutfak bölümü, yazlık wc'ler, personel yemekhanesi, teknik oda, soğuk oda hacimleri bulunmaktadır.

Taşınmazın bodrum katının zemini pvc, ahşap kaplama, mermer seramik kaplamadır. Duvarları kağıt kaplama, ahşap kaplama, sıva üzeri boya, mermer, seramik kaplamadır. Tavanı asma tavan ve sıva üzeri boya kaplamadır. Pencere ve kapıları alüminyum doğrama, kapıları ahşap, demir ve alüminyum doğramadır. Aydınlatma olarak spot ışıklandırma ve floresan aydınlatma kullanılmaktadır.

Zemin kat onaylı mimari projesine göre toplam yaklaşık 550m² kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre; giriş holü, havuz, mal satış yeri, fastfood, pastane, eczane ve wc alanları bulunmaktadır. Mevcut duruma göre toplam yaklaşık 1.050m² kullanım alanına sahiptir. Mevcut duruma göre, trafo, depo, yönetici odası, fastfood bölümü, iş yeri bölümü, mutfak, çamaşırhane, wc'ler ve mescid bölümleri bulunmaktadır.

Taşınmazın zemin katının zemini pvc, granit ve seramik kaplamadır. Duvarları sıva üzeri boya ve fayans kaplamadır. Tavanı asma tavan ve sıva üzeri boya kaplamadır. Pencere ve kapıları alüminyum doğrama, kapıları ahşap ve alüminyum doğramadır. Aydınlatma olarak spot ışıklandırma ve floresan aydınlatma kullanılmaktadır.

1.Normal kat onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre toplam yaklaşık 467m² kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre; Oyun salonu, yönetim odası, idari bölümler bulunmaktadır. Mevcut duruma göre düğün salonu, çay ocağı, idari bölümler bulunmaktadır. Ayrıca zemin katta yönetici bölümünün üzerinde yaklaşık 100m² alana sahip teras çatı şeklindeki bölümünün yaz aylarında restaurant terası olarak kullanılmakta olduğu belirtilmiştir.

Taşınmazın 1.normal katının zemini ahşap ve seramik kaplamadır. Duvarları sıva üzeri boya, kağıt kaplama ve fayans kaplamadır. Tavanı asma tavan kaplamadır. Pencere ve kapıları alüminyum doğrama, kapıları ahşap ve alüminyum doğramadır. Aydınlatma olarak spot ışıklandırma ve floresan aydınlatma kullanılmaktadır.

2.Normal kat onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre toplam yaklaşık 467m² kullanım alanına sahiptir. Onaylı mimari projesine göre; restaurant, servis odası, vestiyer, wc hacimleri bulunmaktadır. Mevcut duruma göre mutfak, bar, vestiyer, wc bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca mutfak ve wc bölümlerinin üzerine denk gelen kısımda 2 adet toplam 80m² alanlı asma kat olduğu görülmüştür.

Taşınmazın 2.normal katının zemini granit ve seramik kaplamadır. Duvarları sıva üzeri boya ve fayans kaplamadır. Tavanı çelik konstrüksiyon üzeri şeffaf pvc kaplamadır. Pencere ve kapıları alüminyum



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

doğrama, kapıları ahşap ve alüminyum doğramadır. Aydınlatma olarak spot ışıklandırma ve floresan aydınlatma kullanılmaktadır.

Turistik Tesis binası bodrum + zemin + 2 normal kat olarak inşa edilmiş olup onaylı mimari projeye göre yaklaşık 2.558m² alana, mevcut duruma göre 3.138m² kapalı alana sahiptir. Tesise giriş zemin kattan sağlanmaktadır. Binada ısıtma sistemi olarak merkezi sistem kullanılmaktadır. Katlar arasında mermer kaplama demir korkuluklu merdivenler bulunmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzeri boyalıdır. Mevcutta binanın zemin ve üst katlarının kullanılmadığı, atıl durumda ve bakımsız olduğu belirlenmiştir.

Açık Havuz, Restaurant, Bar-Kafeterya Binaları;

Tesisin arka kısmında açık havuz, açık bar, restaurant alanı ve havuzbaşı eğlence bölümü bulunmaktadır. Tesisin bu bölümü yaz aylarında hizmet vermektedir.

Tesisin arka kısmında yer alan bölümler yasal evraklara göre havuz, açık lokanta, wc-duş, açık bar ve kafeterya alanı olarak toplam yaklaşık 725m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemeye göre toplam yaklaşık 1300m² alana sahip olup, bu alanın yaklaşık 500m² kısmı açık restaurant, çelik konstrüksiyon ve giydirme cephe ile üzerinin kapatılıp kapalı alana çevrilmiş olduğu görülmüştür. Açık bar bölümü toplam yaklaşık olarak 250m² alana sahiptir. Açık havuz yaklaşık olarak 500m² alana sahiptir. Wc-Duş bölümü yaklaşık olarak 50m² alana sahiptir.

Tesisin ön kısmında toplam 125m² lik müştemilat binası, toplam 50m² lik trafo binası bulunmaktadır.

Akaryakıt İstasyonu;

Market Binası;

Tesisin ön kısmında yer alan onaylı mimari projesine göre yaklaşık 130m² alanlı market bulunmaktadır. Binada market bölümü, akaryakıt satış bölümü, depo bölümü ve wc'ler bulunmaktadır. Binanın arka cephesinde inşası yarım bırakılmış olan yaklaşık 45m² alanlı depo bölümü bulunmaktadır.

Binanın zemini seramik kaplamadır. Duvarları ahşap panel, fayans, sıva üzeri boyalıdır. Tavanı asma tavan ve sıva üzeri boyalıdır.

Benzinlik Bölümü;

Benzinlik bölümünde, kanopi altında toplam 4 adet pompa adası bulunmakta olup 8 adet istasyon bulunmaktadır. 8 adet istasyonun 6 tanesi akaryakıt, 2 tanesi LPG istasyonudur.

Toplam 26 adet tabancanın 24 tanesi akaryakıt tabancası, 2 tanesi LPG tabancasından oluşmaktadır. 24 adet akaryakıt tabancasının 6 tanesi benzin, 18 tanesi dizel tabancasıdır.

Yerinde yapılan ölçümlere göre kanopinin alanı 278m² olduğu, yüksekliğinin 5.20m olduğu, yapısının çelik konstrüksiyon olduğu görülmüştür. Akaryakıt istasyonunun zemini vakumlu kare saha betonu kaplı olduğu görülmüştür.

Söz konusu parsellerden olan Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi, **2261 ada, 12 parsel** sayılı, 4.935,70m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz kabaca dikdörtgen şeklinde olup, Edirne Merkeze yaklaşık 6500m mesafede yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahiptir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Söz konusu parsellerden olan Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi, **2261 ada, 6 parsel** sayılı, 2.322,00m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz kabaca dikdörtgen şeklinde olup, Edirne Merkeze yaklaşık 6500m mesafede yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahip olup parsel yüzeyine hafriyat dökülmesi sebebi ile engebeli bir zemin yapısına sahiptir.

Söz konusu parsellerden olan Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi, **2261 ada, 11 parsel** sayılı, 16.530,30m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır.

Taşınmazın üzerinde Turistik Tesis Binası, Restaurant, Açık Havuz, Market, Benzin İstasyonu, Wc, Trafo, Müştemilat Binası bulunmaktadır.

Söz konusu parsellerden olan Edirne ili, Merkez ilçesi, Kirişhane Mahallesi, **2261 ada, 12 parsel** sayılı, 4.935,70m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz kabaca dikdörtgen şeklinde olup, Edirne Merkeze yaklaşık 6500m mesafede yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahiptir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden akaryakıt istasyonu konumlu olduğu 11 no'lu parselin E-5 Karayolu'na yaklaşık 130m cephesi bulunmaktadır. Tesis, Edirne şehir merkezine yaklaşık 7 km. mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde konut ve ticari yapılaşması kısıtlı sayıda bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 12 no'lu ve 6 no'lu parselin E-5 Karayolu'na cephesi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu akaryakıt istasyonu ve turizm tesisi 11 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olup, 12 no'lu ve 6 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan turizm tesis binasının yaz dönemlerinde faaliyet göstermekte olduğu bilgisi alınmıştır. Turizm tesisinin bahçe alanı içerisinde yaklaşık 500m² alanlı açık yüzme havuzu bulunmaktadır. Tesiste 1 adet 202 kVa'lık jeneratör bulunmaktadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Taşınmazların imar planına göre turizm tesis alanında kalıyor olması.
- Taşınmazlardan 11 no'lu parselin E-5 Karayolu'na cephesinin bulunması.
- E-5 Karayolu'nun gün içi trafik yoğunluğunun yüksek olması.
- E-5 Karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna yakın mesafede bulunması.
- Taşınmazların karşısında Trakya Üniversitesi'nin bulunması.
- Edirne ilinde benzer özelliklere sahip tesis kompleksinin bulunmaması.

Olumsuz Faktörler

- Taşınmazlardan 6 ve 12 no'lu parsellerin E-5 Karayolu'na cephesinin bulunmaması.
- Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda akaryakıt istasyonunun bulunması.
- Taşınmazın üzerinde bulunan tesisin bakımsız olması.
- Taşınmazın üzerindeki turistik tesisin sadece yaz aylarında hizmet vermesi.
- 2261 ada 11 ve 12 no.lu parsellerin tapu kayıtları üzerinde kamu haczi şerhlerinin bulunması.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada, 6 ve 12 parsel sayılı taşınmazların değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile takdir edilmiş, İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile desteklenmiştir.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2261 Ada 6 Parsel

İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde; 2261 ada 6 nolu parsel üzerinde, otel olarak bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 5.572,80m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 4.644,00m² olacağı, emsal alanın %70'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 20m² olmak kaydıyla otelde toplam 163 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir. Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 4.830.511.-\$ hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 3 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %74 olacağı, ortalama oda ücretinin 25.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2013 - 2014 yılı içinde 4.830.511.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2014 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %74, 2.yıl %77, 3.yıl %80, 4.yıl %83, 5.yıl %86 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 1.916.006.-TL olarak belirlenmiştir.

2261 Ada 11 Parsel

Parsel üzerinde mevcut durumda akaryakıt satış istasyonu ve turizm tesisi mevcuttur. Ancak yapılan incelemede mevcut imar planına uygun olarak yapılaşmanın yapılmadığı, mevcut yapıların efektif olarak kullanılmadığı ve işletilmediği belirlenmiştir. Mevcut yapılar üzerinden elde edilen gelirler dikkate alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde taşınmazın gerçekçi değerine ulaşamayacağı kanaatine varılmıştır. Bu sebeple taşınmazın mevcut imar şartlarına uygun olarak üzerinde yeniden proje geliştirilmesi uygun görülmüştür. Mevcut yapıların yıkım maliyetlerinin hurda değerine eş olacağı varsayımı ile değerlendirme çalışması yürütülmüştür. Buna göre İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde; 2261 ada 11 nolu parsel üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 39.672,72m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 33.061,00m² olacağı, emsal alanın %65'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 23m² olmak kaydıyla otelde toplam 934 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir. Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 36.396.126.-\$ hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 4 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %40 olacağı, ortalama oda ücretinin 57.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2013 - 2014 yılı içinde 36.396.126.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2014 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %40, 2.yıl %43, 3.yıl %46, 4.yıl %49, 5.yıl %52 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 17.718.874.-TL olarak belirlenmiştir.

2261 Ada 12 Parsel



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde; 2261 ada 12 nolu parsel üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 11.845,68m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 9.871,00m² olacağı, emsal alanın %70'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 20m² olmak kaydıyla otelde toplam 345 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir. Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 11.105.035.-\$ hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 4 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %53 olacağı, ortalama oda ücretinin 35.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2013 - 2014 yılı içinde 11.105.035.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2014 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %53, 2.yıl %56, 3.yıl %59, 4.yıl %62, 5.yıl %65 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 3.741.422.-TL olarak belirlenmiştir.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu parsellerden 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın boş arazi değeri 1.850.000.- TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

Değerleme konusu parsellerden 2261 ada, 11 parsel sayılı taşınmazın toplam değeri 19.660.000.- TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

Değerleme konusu parsellerden 2261 ada, 12 parsel sayılı taşınmazın boş arazi değeri 3.700.000.- TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

ÖZGÜN EMLAK (0532 245 83 43)

- Taşınmazın yan parseli, yola cepheli konumda yer alan, E-5 karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna yakın, yapılaşma şartları turizm tesis alanı, terki bulunmayan, arsa vasıflı 3.400m² yüzölçümlü arazinin 3.400.000.-TL'den satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.000.-TL/m²)

- Taşınmaza yakın mesafede, E-5 karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna yakın, E-5 karayoluna cepheli konumda yer alan, yapılaşma şartları turizm tesis alanı, terki bulunmayan, arsa vasıflı 4.200m² yüzölçümlü arazinin 4.200.000.-TL'den satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.000.-TL/m²)

- Taşınmaza yakın mesafede, E-5 karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna yakın, E-5 yola cepheli konumda yer alan, yapılaşma şartları turizm tesis alanı, terki bulunmayan, arsa vasıflı 3.500m² yüzölçümlü arazinin 3.500.000.-TL'den satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.000.-TL/m²)

Ayrıca yapılan görüşmede E-5 yoluna cepheli Turizm Tesis Alanında kalan arsaların birim metrekare fiyatlarının 1.000.-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

SAHİBİNDEN (0532 415 05 11)

Taşınmaza yakın mesafede, E-5 karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna yakın, E-5 karayoluna cepheli konumda yer alan, yapılaşma şartları turizm tesis alanı, terki bulunmayan, arsa vasıflı 2.300m² yüzölçümlü arazinin 2.300.000.-TL'den satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.000.-TL/m²)

ATEŞ EMLAK (0546 597 86 99)

Taşınmazla aynı bölgede, E-5 karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna uzak konumda, E-5 yoluna cepheli konumda yer alan, E-5 Karayolu cephesinin küçük olması, yapılaşma şartları turizm tesis alanı, terki bulunmayan, arsa vasıflı 3.090m² yüzölçümlü arazinin 2.250.000.-TL'den satılık olduğu öğrenilmiştir. (~730.-TL/m²)

İLKER EMLAK (0542 424 20 14)

Taşınmazla aynı bölgede, E-5 karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna uzak konumda, E-5 yoluna cepheli konumda yer alan, E-5 Karayolu cephesinin küçük olan, yapılaşma şartları turizm tesis alanı, terki bulunmayan, arsa vasıflı 3.800m² yüzölçümlü arazinin 2.750.000.-TL'den satılık olduğu öğrenilmiştir. (~725.-TL/m²)

Buna göre, bölgede yapılan incelemeler sonucunda ve alınan görüşlere göre taşınmazlara benzer nitelikteki emsallerin arsa birim metrekare değerlerinin 725.-TL ile 1.000.-TL arasında değiştiği



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

öğrenilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda 1. ve 2. emsalin 11'nolu parsel için daha uygun olduğu tespit edilmiştir. Buna göre 11 no'lu parselin arsa birim metrekare değerinin 1.000.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 6 no'lu parselin E-5 otoyoluna cephesinin bulunmaması, yan yola cephesinin bulunması ve köşe konumda bulunması nedenleri dikkate alındığında arsa birim metrekare değerinin 800.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 12 no'lu parselin E-5 otoyoluna ve yan yollara cephesinin bulunmaması dikkate alındığında arsa birim metrekare değerinin 750.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 6 no'lu parselin Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre değeri;

$$2.322,00m^2 \times 800.-TL = \mathbf{1.857.600.-TL} \sim \mathbf{1.850.000.TL}$$

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 11 no'lu parselin Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre arsa değeri;

$$16.530,30m^2 \times 1.000.-TL = \mathbf{16.530.300.-TL} \sim \mathbf{16.530.000.TL}$$

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 12 no'lu parselin Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre değeri;

$$4.935,70m^2 \times 750.-TL = \mathbf{3.701.775.-TL} \sim \mathbf{3.700.000.TL}$$

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 no'lu ve 12 no'lu boş arsa niteliğinde olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle maliyet değeri hesaplanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11 no'lu parsel üzerindeki yapıların değeri belirlenirken mahallindeki yapılan incelemeler neticesinde yapının özellikleri, malzeme ve işçilik yapısı, kat yükseklikleri, dış cephe kaplamaları vb. nitelikleri göz önünde bulundurularak 2013 yılı yapı birim maliyetlerinde turistik tesis binası için 3-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 585.-TL/m², restaurant için 2-C yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 370.-TL/m², havuz için 4-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 730.-TL/m², market binası için 3-A yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 490.-TL/m², trafo bina için 2-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 320.-TL/m², müstemilat binası için 2-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 320.-TL/m² olarak alınmış, parsel üzerinde yer alan yapılar yaklaşık 13 yıllık olup amortisman oranı %15 olarak hesaplanmıştır. Ayrıca taşınmaz üzerinde yer alan benzin istasyonu ve tesis için harici ve müteferrik olarak yapılan inşai faaliyetlerin değeri 1.000.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın tamamının satışı durumunda Maliyet Yöntemine göre toplam değeri;

<i>Arsa Değeri:</i>	$16.530,30m^2 \times 1.000.-TL/m^2$	$= 16.530.300,00.-TL$
<i>Turistik Tesis Binası Değeri:</i>	$3.138,00m^2 \times 585.-TL/m^2 \times 0,85$	$= 1.560.370,50.-TL$
<i>Restaurant Binası Değeri:</i>	$500,00m^2 \times 370.-TL/m^2 \times 0,85$	$= 157.250,00.-TL$
<i>Havuzun Yapı Değeri:</i>	$500,00m^2 \times 730.-TL/m^2 \times 0,85$	$= 310.250,00.-TL$
<i>Market Binası Değeri:</i>	$130,00m^2 \times 490.-TL/m^2 \times 0,85$	$= 54.145,00.-TL$
<i>Trafo Binası Değeri:</i>	$50,00m^2 \times 320.-TL/m^2 \times 0,85$	$= 13.600,00.-TL$
<i>Müstemilat Binası Değeri:</i>	$125,00m^2 \times 320.-TL/m^2 \times 0,85$	$= 34.000,00.-TL$
<i>Harici ve Müteferrik İşler:</i>		$1.000.000,00.-TL$
<i>Toplam Değer:</i>		$19.659.915,50TL \sim 19.660.000.-TL$

olarak belirlenmiştir.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Proje:

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer'î imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine otel inşaatı yapılması sonucunda elde edilecek gelirlere, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşmaya hedeflenmektedir. Taşınmazın mevcut imar koşullarında turizm tesis alanı fonksiyonunun uygulanmasının yerinde olacağı düşünülmüştür. Taşınmazlar üzerinde 3 yıldızlı otel yapılması uygun görülmüştür.

Varsayımlar:

2261 Ada 6 Parsel

2261 ada 6 nolu parsel üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 5.572,80m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 4.644,00m² olacağı, emsal alanın %70'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 20m² olmak kaydıyla otelde toplam 163 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir.

Projenin maliyet analizi yapılarak maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GELİŞTİRME MALİYETİ		
Otel		
Total Construction Area, net sqm	5.572,80	
Peyzaj Alanı, m ²	1.393,20	
Oda Sayısı	163	
Arsa Alanı (m ²)	2.322	
	Birim Değer	Toplam Değer
	US\$/sqm	US\$
İnşaat Giderleri		
İnce İnşaat	500	2.786.400
Toplam İnşaat Giderleri		2.786.400
İnşaat Dışı Giderler		
Altyapı	3	30.000
Dış Aydınlatma	LS	5.000
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	15	20.898
Ortak Alan Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	50	69.660
Odaların Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	3.575	581.081
Toplam İnşaat Dışı Giderler		706.639
Toplam İnşaat ve İnşaat Dışı Giderler		3.493.039
Diğer Giderler		
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	10,0%	278.640
Yatırımcı Sabit Giderleri	5,0%	139.320
Proje Yönetim Giderleri	5,0%	139.320
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3,0%	83.592
Pazarlama Harcamaları	10,0%	278.640
Yapı Denetim Ücreti	5,0%	139.320
Müteahhit Ücreti	10,0%	278.640
Toplam Diğer Giderler		1.337.472
Toplam Geliştirme Maliyeti		4.830.511

Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 4.830.511.-\$ olarak hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 3 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %74 olacağı, ortalama oda ücretinin 25.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2013 - 2014 yılı içinde 4.830.511.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2014 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %74, 2.yıl %77, 3.yıl %80, 4.yıl %83, 5.yıl %86 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 1.916.006.-TL olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile arsa değeri 946.831.-USD karşılığı **1.916.006.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre arsanın metrekaresine birim değeri 408.-\$ karşılığı **826.-TL** olarak belirlenmiştir.

		İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU							
		1.950.480		US\$		2.786.400		US\$	
		Gayrimenkul Sigortası		Gayrimenkul Vergisi		Emlakyaçın		2,0%	
		Stabilize Yıllar							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Oda Sayısı	163								
Arsa Alanı	2.322,00								
GELİRLER									
Oda Gelirler,									
Yıllık Ortalama Doluluk %	74%	25		77%	80%	83%	86%	86%	86%
Ortalama Oda Fiyatı, USD				26	26	27	27	28	28
Toplam Oda Gelirleri	721.678	90,0%	811.712	89,0%	858.994	87,0%	907.843	87,0%	944.520
DEPARTMAN GELİRLERİ									
Operasyonel Gelirler									
Yiyecek & İçecek	40.093	5,0%	55.344	5,5%	59.241	6,0%	62.610	6,0%	63.862
Telefon & İnternet	8.019	1,0%	12.914	1,2%	13.823	1,4%	14.609	1,4%	14.901
Kiralamalar	4.009	0,5%	6.024	0,7%	8.886	0,9%	9.391	0,9%	9.771
Diğer Gelirler	28.065	3,5%	34.129	3,6%	46.405	4,7%	49.044	4,7%	50.025
Toplam Departman Gelirleri	80.186	94,668	110.688	128,355	135,655	138,368	141,135	141,135	141,135
TOPLAM GELİRLER	801.864	100,0%	922.400	100,0%	987.349	100,0%	1.043.497	100,0%	1.085.655
GİDERLER									
İŞLETME GİDERLERİ									
Oda Harcamaları	129.902	18,0%	135.574	17,7%	141.238	17,4%	147.747	17,2%	159.272
Yiyecek & İçecek	26.061	65,0%	28.001	60,0%	31.546	57,0%	32.583	55,0%	35.124
Telefon & İnternet	2.807	3,5%	3.563	34,5%	4.326	33,6%	4.562	33,0%	4.917
Genel Yönetim Giderleri	64.149	80,0%	64.547	75,5%	59.956	6,8%	59.241	6,0%	63.862
Pazarlama	16.037	2,0%	12.908	1,5%	4.612	0,5%	0	0,0%	0
Enerji	120.280	45,0%	124.790	14,5%	106.076	11,3%	111.570	11,3%	120.274
Basit Tamirler	16.037	2,0%	12.908	1,5%	9.873	1,0%	10.435	1,0%	10.644
Diğer Harcamalar	11.226	35,0%	12.767	34,5%	13.366	31,5%	18.290	31,3%	18.656
Toplam İşletme Giderleri	386.498	48,2%	395.460	46,0%	382.882	36,8%	404.656	38,8%	412.749
BRÜT İŞLETME KARI	415.366	51,8%	465.162	54,0%	604.467	61,2%	638.842	61,2%	664.651
SABİT GİDERLER									
Yönetim Giderleri	40.093	5,0%	43.031	49,367	49,367	52,175	53,218	54,283	54,283
Gayrimenkul Vergisi	13.932	0,5%	14.211	14,495	14,495	14,785	15,080	15,382	15,382
Sigorta	3.901	0,2%	3.979	4,059	4,059	4,140	4,223	4,307	4,307
Yenileme Fonu	20.047	2,5%	21.516	24,684	24,684	26.087	26,609	27,141	27,141
Toplam Sabit Giderler	77.973	92,736	87,733	92,605	97,187	99,131	101,113	101,113	101,113
TOPLAM GİDERLER	464.471	57,9%	478.196	49,9%	475.487	48,2%	501.843	48,1%	522.117
NET İŞLETME GELİRİ	337.393	42,1%	382.426	44,4%	511.863	51,8%	541.655	51,9%	563.538
Development Cost	4.830,511								
Dönem Sonu Değer	8,0%								
Net Nakit Akışı	USD	337.393	382.426	511.863	541.655	552.488	563.538	563.538	563.538
Net Bugünkü Değer	USD	-4.830,511	462.478	511.863	541.655	552.488	563.538	563.538	563.538
Net Bugünkü Değer	TL	946.831	1.916.006	1.916.006	1.916.006	1.916.006	1.916.006	1.916.006	1.916.006
Arsanın Metrekare Birim Fiyatı	\$/m2	406	406	406	406	406	406	406	406

2261 Ada 11 Parsel

2261 ada 11 nolu parsel üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 39.672,72m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 33.061,00m² olacağı, emsal alanın %65'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 23m² olmak kaydıyla otelde toplam 934 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir.

Projenin maliyet analizi yapılarak maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

GELİŞTİRME MALİYETİ		
Otel		
Total Construction Area, net sqm	39.672,72	
Peyzaj Alanı, m ²	9.918,18	
Oda Sayısı	934	
Arsa Alanı (m ²)	16.530	
	Birim Değer	Toplam Değer
	US\$/sqm	US\$
İnşaat Giderleri		
İnce İnşaat	550	21.819.996
Toplam İnşaat Giderleri		21.819.996
İnşaat Dışı Giderler		
Altyapı	3	30.000
Dış Aydınlatma	LS	5.000
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	15	148.773
Ortak Alan Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	50	578.561
Odaların Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	3.575	3.340.199
Toplam İnşaat Dışı Giderler		4.102.532
Toplam İnşaat ve İnşaat Dışı Giderler		25.922.528
Diğer Giderler		
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	10,0%	2.182.000
Yatırımcı Sabit Giderleri	5,0%	1.091.000
Proje Yönetim Giderleri	5,0%	1.091.000
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3,0%	654.600
Pazarlama Harcamaları	10,0%	2.182.000
Yapı Denetim Ücreti	5,0%	1.091.000
Müteahhit Ücreti	10,0%	2.182.000
Toplam Diğer Giderler		10.473.598
Toplam Geliştirme Maliyeti		36.396.126

Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 36.396.126.-\$ olarak hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 4 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %40 olacağı, ortalama oda ücretinin 57.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2013 - 2014 yılı içinde 36.396.126.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2014 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %40, 2.yıl %43, 3.yıl %46, 4.yıl



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

%49, 5.yıl %52 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 17.718.874.-TL olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile arsa değeri 8.756.115.-USD karşılığı **17.718.874.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre arsanın metrekare birim değeri 530.-\$ karşılığı **1.073.-TL** olarak belirlenmiştir.

		Stabilize Yıllar							
		1	2	3	4	5	6	7	8
INDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU									
Oda Sayısı	934								
Arsa Alanı	16.530,30								
		13.885.452		19.836.360		2,0%			
		US\$		US\$					
		Gayrimenkul Sigortası		Gayrimenkul Vergisi		Ertifişyon			
		Stabilize Yıllar							
GELİRLER									
Oda Gelirleri,		40%	57	43%	58	46%	59	52%	63
Yıllık Ortalama Doluluk %		40%	57	43%	58	46%	59	52%	63
Ortalama Oda Fiyatı, USD		5,112,606	90,0%	5,605,973	89,0%	6,117,029	88,0%	6,646,285	87,0%
Toplam Oda Gelirleri		5,112,606	90,0%	5,605,973	89,0%	6,117,029	88,0%	6,646,285	87,0%
DEPARTMAN GELİRLERİ									
Operasyonel Gelirler									
Yiyecek & İçecek	284,034	5,0%	346,437	5,5%	417,070	6,0%	496,156	6,0%	506,079
Telefon & İnternet	56,807	1,0%	75,586	1,2%	97,316	1,4%	115,770	1,4%	118,086
Kiralamalar	28,403	0,5%	44,092	0,7%	62,361	0,9%	74,423	0,9%	77,430
Diğer Gelirler	198,824	3,5%	226,758	3,6%	257,193	3,7%	388,656	4,7%	396,429
Toplam Departman Gelirleri	568,067		692,873		834,140		1,075,005		1,118,435
TOPLAM GELİRLER	5,680,674	100,0%	6,298,846	100,0%	6,951,169	100,0%	7,639,408	100,0%	8,434,655
GİDERLER									
İŞLETME GİDERLERİ									
Oda Harcamaları	920,269	18,0%	992,257	17,7%	1,064,363	17,4%	1,143,161	17,2%	1,262,162
Yiyecek & İçecek	184,622	65,0%	207,862	60,0%	237,730	57,0%	252,100	55,0%	278,344
Telefon & İnternet	19,882	35,0%	26,077	34,5%	32,601	38,204	33,0%	36,968	33,0%
Genel Yönetim Giderleri	454,464	8,0%	472,413	7,5%	451,826	6,5%	496,156	6,0%	506,079
Pazarlama	113,613	2,0%	94,483	1,5%	34,756	0,5%	0	0,0%	0
Enerji	852,101	15,0%	913,333	14,5%	799,384	11,3%	934,427	11,3%	953,116
Basit Tamirler	113,613	2,0%	94,483	1,5%	83,414	1,2%	76,394	1,0%	84,347
Diğer Harcamalar	79,529	35,0%	93,443	34,5%	100,722	31,5%	133,904	31,3%	147,843
Toplam İşletme Giderleri	2,739,085	48,2%	2,894,351	46,0%	2,804,797	40,4%	2,962,471	38,8%	3,270,858
BRÜT İŞLETME KARI	2,942,589	51,8%	3,404,495	54,0%	4,146,372	59,7%	5,062,546	61,2%	5,163,797
SABİT GİDERLER									
Yönetim Giderleri	284,034	5,0%	314,942	5,5%	347,558	5,5%	381,970	5,5%	421,733
Gayrimenkul Vergisi	99,182	0,5%	101,165	0,5%	103,189	0,5%	105,253	0,5%	107,358
Sigorta	27,771	0,2%	26,326	0,2%	28,893	0,2%	29,471	0,2%	30,060
Yenileme Fonu	142,017	2,5%	157,471	2,5%	173,779	2,5%	206,732	2,5%	210,866
Toplam Sabit Giderler	553,003		601,905		653,419		754,918		770,017
TOPLAM GİDERLER	3,291,088	57,9%	3,496,256	55,5%	3,458,216	49,9%	3,961,642	47,9%	4,121,692
NET İŞLETME GELİRİ	2,389,586	42,1%	2,802,589	44,5%	3,492,953	50,2%	4,307,627	52,1%	4,393,780
Development Cost									
		36.396.126							
Dönem Sonu Değer									
Net Nakit Akışı	USD	-36.396.126							
Net Bugünkü Değer	USD	8.756.115							
Net Bugünkü Değer	TL	17.718.874							
Arsanın Metrekare Bilim Fiyatı	\$/m2	550							

2261 Ada 12 Parsel

İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde; 2261 ada 6 nolu parsel üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 5.572,80m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 4.644,00m² olacağı, emsal alanın %70'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 20m² olmak kaydıyla otelde toplam 163 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir.

Projenin maliyet analizi yapılarak maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

GELİŞTİRME MALİYETİ		
Otel		
Total Construction Area, net sqm	11.845,68	
Peyzaj Alanı, m ²	2.961,42	
Oda Sayısı	345	
Arsa Alanı (m ²)	4.936	
	Birim Değer	Toplam Değer
	US\$/sqm	US\$
İnşaat Giderleri		
İnce İnşaat	550	6.515.124
Toplam İnşaat Giderleri		6.515.124
İnşaat Dışı Giderler		
Altyapı	3	30.000
Dış Aydınlatma	LS	5.000
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	15	44.421
Ortak Alan Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	50	148.071
Odaların Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	3.575	1.235.159
Toplam İnşaat Dışı Giderler		1.462.651
Toplam İnşaat ve İnşaat Dışı Giderler		7.977.775
Diğer Giderler		
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	10,0%	651.512
Yatırımcı Sabit Giderleri	5,0%	325.756
Proje Yönetim Giderleri	5,0%	325.756
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3,0%	195.454
Pazarlama Harcamaları	10,0%	651.512
Yapı Denetim Ücreti	5,0%	325.756
Müteahhit Ücreti	10,0%	651.512
Toplam Diğer Giderler		3.127.260
Toplam Geliştirme Maliyeti		11.105.035

Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 4.830.511.-\$ hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 3 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %53 olacağı, ortalama oda ücretinin 35.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2013 - 2014 yılı içinde



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.830.511.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2014 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %53, 2.yıl %56, 3.yıl %59, 4.yıl %62, 5.yıl %65 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 3.741.422.-TL olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile arsa değeri 1.848.894.-USD karşılığı **3.741.422.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre arsanın metrekare birim değeri 375.-\$ karşılığı **759.-TL** olarak belirlenmiştir.

		İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU							
		345		4.145.988		US\$			
		4.935.70		5.922.840		US\$			
		2,0%							
		Stabilize Yıllar							
	1	2	3	4	5	6	7	8	
GELİRLER									
Oda Gelirleri,									
Yıllık Ortalama Dönümlük %	53%	35	56%	59%	62%	65%	65%	65%	65%
Ortalama Oda Fiyatı USD									
Toplam Oda Gelirleri	1.538.162	90,0%	1.657.732	89,0%	1.909.494	87,0%	2.082.765	87,0%	2.124.420
DEPARTMAN GELİRLERİ									
Operasyonel Gelirler									
Yiyecek & İçecek	85.453	5,0%	102.444	5,5%	121.464	6,0%	143.639	6,0%	146.512
Telefon & İnternet	17.091	1,0%	22.351	1,2%	28.342	1,4%	33.516	1,4%	34.186
Kiralama Gelirleri	8.645	0,5%	13.038	0,7%	18.220	0,9%	21.123	0,9%	21.977
Diğer Gelirler	59.817	3,5%	67.054	3,6%	74.903	3,7%	110.311	4,7%	114.768
Toplam Departman Gelirleri	170.907		204.888		242.928		311.218		317.442
TOPLAM GELİRLER	1.709.068	100,0%	1.862.620	100,0%	2.194.821	100,0%	2.393.983	100,0%	2.441.863
GİDERLER									
İŞLETME GİDERLERİ									
Oda Harcamaları	276.869	18,0%	293.419	17,7%	309.976	17,4%	328.433	17,2%	358.236
Yiyecek & İçecek	55.545	65,0%	61.466	60,0%	69.234	57,0%	72.429	55,0%	79.001
Telefon & İnternet	5.982	35,0%	7.711	34,5%	9.494	33,5%	10.140	33,0%	10.843
Genel Yönetim Giderleri	136.725	8,0%	138.697	7,5%	131.586	6,5%	131.689	6,0%	143.639
Pazarlama	34.181	2,0%	27.939	1,5%	10.122	0,5%	0	0,0%	0
Enerji	256.360	15,0%	270.080	14,5%	232.806	11,3%	248.015	11,3%	270.520
Basit Tamirler	34.181	2,0%	27.939	1,5%	24.293	1,2%	21.948	1,0%	23.470
Diğer Harcamalar	23.927	35,0%	27.632	34,5%	29.334	31,5%	38.471	31,3%	41.962
Toplam İşletme Giderleri	823.771	48,2%	855.883	46,0%	816.844	40,4%	851.125	36,8%	928.358
BRÜT İŞLETME KARI	885.297	51,8%	1.006.737	54,0%	1.207.553	59,7%	1.436.887	61,2%	1.494.938
SABİT GİDERLER									
Yonetim Giderleri	85.453	5,0%	93.131	5,0%	101.220	5,0%	109.741	5,0%	119.689
Gayrimenkul Vergisi	29.614	0,5%	30.206	0,5%	30.811	0,5%	31.427	0,5%	32.055
Sigorta	8.292	0,2%	8.458	0,2%	8.627	0,2%	8.800	0,2%	8.976
Yenilenebilir Fonu	42.727	2,5%	46.566	2,5%	50.610	2,5%	54.871	2,5%	59.850
Toplam Sabit Giderler	166.086		178.361		191.267		204.049		220.580
TOPLAM GİDERLER	989.857	57,9%	1.034.244	55,5%	1.008.112	49,8%	1.055.174	48,0%	1.171.916
NET İŞLETME GELİRİ	719.211	42,1%	828.376	44,5%	1.016.286	50,2%	1.220.633	52,0%	1.269.946
Development Cost									
Dönem Sonu Değer									
Net Nakit Akışı USD									
Net Bugünkü Değer USD									
Net Bugünkü Değer TL									
Arsanın Metrekare Birim Fiyatı \$/m2									
	11.105.035		828.376		1.016.286		1.220.633		1.269.946
	-11.105.035		1.016.286		1.139.646		1.245.045		1.587.430
	3.741.422		3.741.422		3.741.422		3.741.422		3.741.422

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kiralık durumda arsa/arazi yer almamaktadır. Bu nedenle taşınmazın kira değeri belirlenmemiştir.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 no'lu ve 12 no'lu boş arsa niteliğinde olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle sigorta değeri hesaplanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 11 no'lu parsel üzerindeki yapıların değeri belirlenirken mahallindeki yapılan incelemeler neticesinde yapının özellikleri malzeme ve işçilik yapısı, kat yükseklikleri, dış cephe kaplamaları vb. nitelikleri göz önünde bulundurularak 2013 yılı yapı birim maliyetlerinde turistik tesis binası için 3-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 585.-TL/m², restaurant için 2-C yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 370.-TL/m², havuz için 4-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 730.-TL/m², market binası için 3-A yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 490.-TL/m², trafo bina için 2-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 320.-TL/m², müstemilat binası için 2-B yapısı ve grubunda yer alan taşınmazlar için belirlenmiş 320.-TL/m² olarak alınmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların sigorta toplam değeri;

Turistik Tesis Binası Değeri:	3.138,00m ² x 585.-TL/m ² =	1.835.730,00.-TL
Restaurant Binası Değeri:	500,00m ² x 370.-TL/m ² =	185.000,00.-TL
Havuzun Yapı Değeri	500,00m ² x 730.-TL/m ² =	365.000,00.-TL
Market Binası Değeri:	130,00m ² x 490.-TL/m ² =	63.700,00.-TL
Trafo Binası Değeri:	50,00m ² x 320.-TL/m ² =	16.000,00.-TL
Müştemilat Binası Değeri:	125,00m ² x 320.-TL/m ² =	40.000,00.-TL
Toplam Sigorta Esas Değeri:		2.505.430,00.-TL

olarak belirlenmiştir.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Edirne İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 12.11.2013 ve 28.11.2013 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu 2261 ada 6 parsel sayılı taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, 2261 ada 11 ve 12 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kamu haczi şerhi ve ipotek takyidatlarının bulunduğu belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Bu tebliğe göre, 2261 ada 11 ve 12 no.lu taşınmazların tapu kayıtları üzerindeki takyidat kayıtları; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce söz konusu takyidatların kaldırılması gerekmektedir.

Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.11.2013 tarih ve 5211, 5215, 5214 sayılı imar durum yazıları ile taşınmazlara ait imar durumları belirlenmiştir.

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

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

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazlar aynı imar şartlarına sahip olup, taşınmazlar üzerine benzer nitelikte yapıların yapılması yerine üç parselin tevhid edilerek oluşturulacak parsel üzerine farklı sosyal donatı alanları, alışveriş merkezi, ticari üniteleri bulunun kompleks bir yapıda projesinin geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım seçeneği olacağı kanaatine varılmıştır.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup, taşınmazlar hisseli mülkiyete sahip değillerdir.

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi”, “Maliyet Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır. Her üç yöntem ile bulunan sonuçlar arasında uyumlaştırma yapılarak nihai değer takdir edilmiştir.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait yasal belgelere dair bilgiler “3.3 İmar Durumu” bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

Edirne İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 28.11.2013 tarihli takbis kayıtları üzerinde yapılan incelemeler neticesinde, değerlendirme konusu 2261 ada 6 parsel sayılı taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı, 2261 ada 11 ve 12 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtları üzerinde kamu haczi şerhi ve ipotek takyidatlarının bulunduğu belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "C" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Bu tebliğe göre, 2261 ada 11 ve 12 no.lu taşınmazların tapu kayıtları üzerindeki takyidat kayıtları; taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmekte olup, portföye alınmadan önce söz konusu takyidatların kaldırılması gerekmektedir.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; değerlendirme konusu 2261 ada 6 parsel sayılı taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı ve SATILABİLİR nitelikte olduğu , ancak 2261 ada 11 ve 12 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan kamu hacizleri şerhlerinin terkin edilmeleri durumunda "SATILABİLİR" nitelik kazanacakları 2261 ada 11 ve 12 parsel sayılı taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaları için taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan ipoteklerin de terkin edilmesi gerekmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumları dikkate alınarak yapılan inceleme sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlar üzerine kompleks yapıda otel yapılarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 11.11.2013 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.332,00m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün 28.11.2013 tarihi itibarı ile değerinin;

KDV HARİC

1.850.000.-TL Birmilyonsekizyüze bin TL

914.347.-USD

Dokuzyüzdörtbinüçyüzkırkyedi USD

672.385.-EURO

Altıyüzyetmişikibinüçyüzseksenbeş EURO

KDV DAHİL

2.183.000.-TL İkimilyonyüzseksenüçbin TL

1.078.929.-USD

Birmilyonyetmişsekizbindokuzyüzyirmidokuz USD

793.414.-EURO

Yediyüzdoksanüçbindörtüyüzdört EURO

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tam hissesi Metro Turizm Otelcilik ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 2261 ada, 11 parsel sayılı, 16.530,30m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün 28.11.2013 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

19.660.000.-TL

9.716.799.-USD

7.145.453.-EURO

Ondokuzmilyonaltıyüzaltmışbin TL

Dokuzmilyonyediüzonaltıbinyedidoksan dokuz USD

Yedimilyonyüzkırkbeşbindörtüyüzelliüç EURO

KDV DAHİL

23.198.800.-TL

11.465.822.-USD

8.431.635.-EURO

Yirmiyüzmilyonyüzdoksansekizbinsekizyüz TL

Onbirmilyondörtüyüzaltmışbeşbinsekizyüzyirmiiki USD

Sekizmilyondörtüyüzotuzbirbinaltıyüzotuzbeş EURO

Tam hissesi Metro Turizm Otelcilik Ve Petrol Ürünleri Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Kirişhane Mevkii, 2261 ada, 12 parsel sayılı, 4.935,70m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün 28.11.2013 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

3.700.000.-TL

1.828.695.-USD

1.344.770.-EURO

Üçmilyonyediüzbın TL

Birmilyonsekizyüzyirmisekizbinaltıyüzdoksanbeş USD

Birmilyonüçyüzkırkdörtbinyediüzyetmiş EURO

KDV DAHİL

4.366.000.-TL

2.157.860.-USD

1.586.828.-EURO

Dörtmilyonüçyüzaltmışaltıbin TL

İkimilyonyüzelliyedibinsekizyüzaltmış USD

Birmilyonbeşyüzseksenaltıbinsekizyüzyirmisekiz EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 28.11.2013 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,0233.-TL, 1.-Euro: 2,7514.- TL olarak alınmıştır.)

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400727

ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad. No: 26/7 Taksim-İST.
Tel: 0212 2440961 Fax: 2440966
Beyoğlu VD: 010 053 9126
Tic. Sic. No: 007062

Ersan BOZDOĞAN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 40089

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tel. 0212-244 09 61 · Fax 0212-244 09 66

info@alantd.com.tr · www.alantd.com.tr

Mete Caddesi No:26/7 Taksim

Beyoğlu · İstanbul

**EK-1 Fotoğraflar:
2261 Ada – 6 Parsel**



2261 – 11 Parsel





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Tesisin Bodrum katı



Tesisin Zemin Katı



Tesisin 1.Normal katı



Tesisin 2.Normal Katı





Restaurant





BENZİNLİK



2261 Ada 12 Parsel





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-2 6 NO'LU PARSEL İÇİN TAPU KAYIT BELGELERİ

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	1: Ana Taşınmaz			
Zemin No	2: 2281/06			
İl / İlçe	3: 2.322,00 m ²			
Kurum Adı	4: AİSA			
Mahalle / Köy Adı	5: Edirne TM			
Mevki	6: KURŞANSE Mah			
Çift / Sayfa No	7: 500/UKUYYI			
Kayıt Durumu	8: 75 / 7262			
	9: Akif			
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	MALİK			
072/0611	BOYÜK İSTANBUL OTURDUSULU MİLLİETLERİ ANONİM ŞİRKETİ			
Ehdevi No	Hisse Payı/Payla	Meterkare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
UAM	2.322,00	2.322,00	Satış - 16/05/2008 - 3072	---
Serhi	Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Şerh	Kamu Hacı : ULUŞTIRMA - VURGI DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/06/2012 tarih 10647 sayılı Hacı Yazısı ile yazılan ile. Bölç - 0 TL (Alınacak: 0)		18/07/2012 - 1710	---

Raportayıcı: K.01255
Kuşatlıyolu ANKAR
Kayıtlı Doğrudur.
12.11.2013

Hanice GÜL
Yetkili Müdit Yardımcısı

Rapor Tarihi : Sayfa : 11.11.2013 11:55

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Ara Taşınmaz
Zemin No	: 250/06
İl / İlçe	: ZONGULDAK / FİDİRNE MEBALIZ
Konum Adı	: Etilme TA
Makale / Kıs. Adı	: KURŞUNLU MAH
Mevki	: SOĞUKSUYU
CBR / Sayfa No	: 75 / 795
Kayıt Durumu	: Aktif
Adı/Parçel	: 250/06
Yüzölçüm	: 2.122,00 m ²
Ara Tas. Nitelik	: ARSA
MÜHÜRLEME BİLGİLERİ	
Sistem No	: 35350275
Mahk	: ANKARA TERSİMANI İNŞAATİ VE İNŞAATİ
Ehretliği No	: TAM
Mirrekae	: TAM
Edinme Şekli	: 2811/2013 - 14482-
Tarih - Yer	: 28.11.2013 - 14482-

Kayıt No: 03.37473
 Çekim M. MADİK
 Kadastro Müdürü
 28.11.2013

Tasınmazın üzerinde herhangi bir yükümlülük yoktur.



İşlem Tarihi: 28.11.2013 13:14



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-3 6 NO'LU PARSEL İÇİN İMAR DURUMU YAZISI

T.C
EDİRNE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : M.22.0.EDİ.0.13.310.252.01 *5211*
KONU: İmar Durumu

12.11.2013

AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ A.Ş.

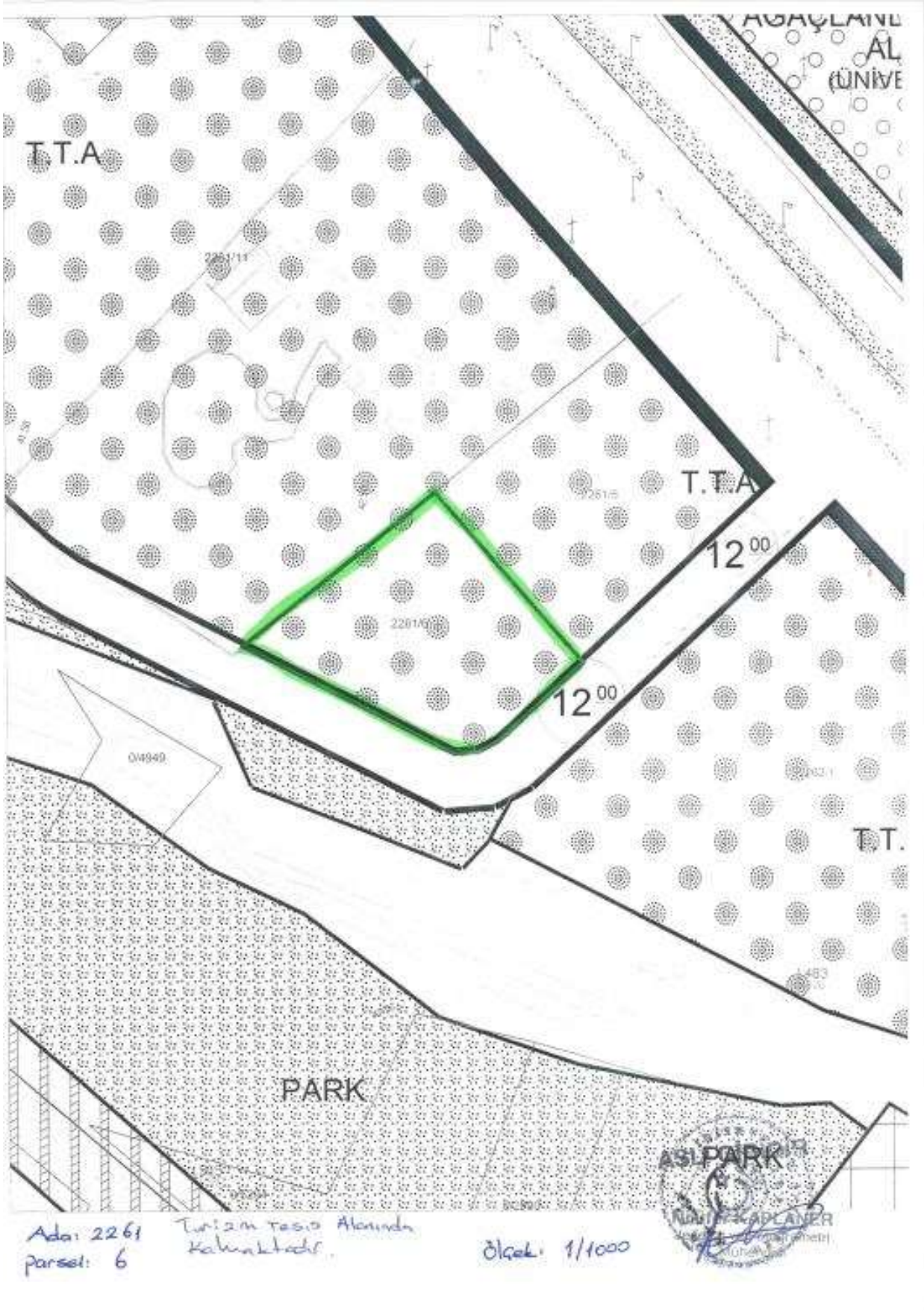
Adres: Büyük İstanbul Otogarı Yönetim Binası Kat:2 Bayrampaşa/İSTANBUL

İLGİ: 11.11.2013 tarihli yazınız.

İlgi yazınızda bahsedilen Edirne Merkez, Kirişhane Mevkii, pafta: 49MIId Ada: 2261
Parsel: 6 sayılı taşınmaz, Şehir İmar Planı içinde, Turizm Tesis Alanında kalmaktadır. İmar
Planı Örneği ve Plan Notu yazımız ekinde gönderilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Mimar Nihan AKDERE
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkanı Yrd.

Eki: İmar Plan Örneği (1 adet)
Plan Notu (1 adet)



Turizm Tesis Alanları

26.13.1.Planda Turizm Tesis Alanı (TTA) Olarak Gösterilen Alanlarda:
Planda TTA olarak tanımlanan yapı adalarında turizm belgeli otel, tatil köyü, motel, pansiyon, kamp alanları vb gibi konaklama amaçlı tesisler, büyük ölçekli ticari tesisler (alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri, dinlenme tesisleri vb) ve turizm amaçlı ticari faaliyetler (eğlence merkezi, hediyelik eşya satışı,eczane,market...vb) yapılabilir.

Yapılaşma Şartları:

Minimum Parsel Büyüklüğü: 2000 m²

İnşaat Alanı (Emsal): 2.00 (07.07.2006/109-21 Belediye Meclis Kararı)

Kat Yüksekliği (Hmaks): Serbest

(07.04.2010 tarih ve 2010/96-219 sayılı Meclis Kararına göre)

Turizm Tesis Alanlarında 15,50 m den daha yüksek yapı yapılması durumunda Bayındırlık bakanlığının 19.07.2006 tarih ve 2006/13 sayılı genelgesinin c maddesi gereğince değişikliğe esas jeolojik etüt onaylatılması kaydıyla ruhsat verilecektir.(04.05.2010 tarih ve 2010/126-285 sayılı meclis kararına göre.)

Turizm Tesis Alanlarında Apart Otel Yapılması Durumunda Emsal: 1.50 uygulanacaktır. (04.04.2012 tarih ve 2012/155 Sayılı Belediye Meclis Kararı)



EK-4 6 NO'LU PARSEL İÇİN PLAN ÖRNEĞİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
İli : <i>Edirne</i>	KADASTRO							Yüzölçümü	
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
	Kürak Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m ²	dm ²
Köyü/Mah. : <i>Kırışhane</i>	<i>75</i>	<i>48M.26</i>	<i>2261</i>	<i>6</i>	<i>Sarıkkuyu</i>	-	<i>2322.00</i>		



Kesilen Harcın	
Tarih	<i>12.11.2013</i>
No.	<i>TU00025798</i>

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Müdüğü
Adı ve Soyadı	<i>Hacı İbrahim</i>	<i>Selim GEYHAN</i>	<i>İsmail BİNBAŞI</i>
Tarih	<i>13.11.2013</i>	<i>13.11.2013</i>	<i>13.11.2013</i>
İmza/Mühür	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Stamp]</i>

Düzen Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne basılmıştır. Stok No : 28



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-5 6 NO'LU PARSEL İÇİN EMLAK VERGİ DEĞERİ ÜST YAZISI

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü
Gelir Birimi

Sayı : 52859614/76556203-1922
Konu : Emlak Değeri Hk.

12/11/2013

AVRASYA TERMİNAL İŞLETMELERİ AŞ
Büyük İstanbul Otogarı Yönetim Binası Kat:2
Bayrampaşa/İSTANBUL

Kurumumuza vermiş olduğunuz 12.11.2013 tarihli dilekçenize istinaden ; Edirne Merkez Kirişhane Mahallesi 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmaza ait son 3 yıllık emlak vergi değerleri yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Ruhi TAKINDI
Mali Hizmetler Müdürü

EK: 1 Adet



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(ARSA)

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA	Emlak Vergisi Sicil No : 94017
MERKEZ / EDİRNE	Vergi Kimlik Numarası : 1930033442 - ULASTIRMA
	T.C. Kimlik Numarası :
	e-posta adresi :

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

M O K E M L E K V E R G İ S İ B İ L D İ R İ M İ	Soyadı	OTOE-İŞL.A.Ş.	I	Mahalle/Semt	
	Adı (Ornvanı)	BÜYÜK İSTANBUL	K		
	Baba Adı		A	Cadde/Sokak	
	Pas Adı		M		
	Doğum Yeri/Tarihi	-	D	Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.: /
	Mülküne K.Olduğu Yer		E	İl - İlçe	
	Uyruğu	T.C.	S	Telefon	
	Clit No		A	Mahalle/Semt	büyük istanbul
	Alte Bira No		İ	Cadde/Sokak	otoğarı dernek
	Bira No		Y	Kapı/Daire No	2 / Blok/Apt.: / DERNEK BİNASI
		E	İl - İlçe	MERKEZ / EDİRNE	
		S	Telefon	212-6581010	
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y			
		E			
		S			
		A			
		İ			
		Y	</		

EK-6 11 NO'LU PARSEL İÇİN TAPU KAYIT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 22074295
İl / İlçe	: EDİRNE/MERKEZ
Kurum Adı	: Edirne TM
Mahalle / Köy Adı	: KIRIŞHANE Mah.
Mevki	: Kirişhane
ÇİB./Sayfa No	: 76/7403
Kayıt Durum	: Aktif
Ada/Parsel	: 2261/11
Yüzölçümü	: 16.530,30 m2
Alan Taş. Nitelik	: ARSA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : TRAKYA ÜNİVERSİTESİ LEHNE 260,20 MZLIK KISMIDA İRTİFAK HAKKI) (Başlama Tarihi:22/12/2008.Başı Tarih:10/12/2017 - Süre:49 Yıl)	TRAKYA ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ	20/12/2008 - 14787	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
50203246	METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	TAM	16.530,30	16.530,30	Kısmi Kamilik (Büyüklerin Düzeltilmesi (Hissede) - 18/12/2006 - 11442-	--
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	02/05/2000 TARİHİNDEN İTİBAREN YILLIK 6.000.000 TL, DEN 15 YIL MÜDDETLE TURÇAS PETROL A.Ş. LEHNE İÇİN 02/05/2000 GÜN 2356 YEV	TURÇAS PETROL A.Ş.	02/05/2000 - 2356	--		
Şerh	Kamulaştırma : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nite 22/05/2013 tarih 11781 sayılı Hisse Yazısı sayılı yazılı ile, Borç: 64949 96 TL (Alacaklı: 0)		04/06/2013 - 6648	--		

İpotek

Alınanlık	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:3869376) SHELL & TURÇAS PETROL A.Ş. VergiNo:7690423575 SicilNo:580873	Hüyük	100.000.000.000.00 ETL	AYLIK 6	1 / 0	FBK	02/05/2000- 2357		Yok
İpotekin Konutluğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz								
Edirne TM - KIRIŞHANE Mah. 2261 Ada 11 Parsel	1 / 1	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
			METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	100.000.000.000.00 ETL	02/05/2000- 2357	--		
İpotek S/Bİ Bilgisi								
S/Bİ	Açıklama	Tarih/Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev					
	Malik	--	--					

Rapor Tarihi / Saati : 12.11.2013 14:34



Alınaklı	Müşterekami?	Borç	Faiz	Değer/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VergiNo: 8010048575 SicilNo: 336973484555	Hayır	11.000.000,00 TL	%45 Değişken 2 / 0	F.B.K.		29/12/2008-14806	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	Var
İpotek Komiteli Hisse Bilgisi								
Taahhüt								
Eđime TMS - KURŞANE MAH. 2261 Ada 11 Parsel	1 / 1	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik			Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev	
		METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.				11.000.000,00 TL	29/12/2008-14806	
İpotek S/B'li Bilgisi								
S/B'li	Açıklama	Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Alınaklı								
(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VergiNo: 8010048575 SicilNo: 336973484555	Hayır	11.000.000,00 TL	%45 Değişken 3 / 0	F.B.K.		28/05/2010-5546	METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	Var
İpotek Komiteli Hisse Bilgisi								
Taahhüt								
Eđime TMS - KURŞANE MAH. 2261 Ada 11 Parsel	1 / 1	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik			Teslim Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev	
		METRO TURİZM OTELÇİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.				11.000.000,00 TL	28/05/2010-5546	
İpotek S/B'li Bilgisi								
S/B'li	Açıklama	Malik		Tarih/Yevmiye		Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		

Raporlayan: AK-41255

Karşılıklı İMZA

Kayımlıdır.

12.11.2013

Hanice GÜL

Yetkili Müdür Yardımcısı



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-7 11 NO'LU PARSEL İÇİN İMAR DURUMU YAZISI

T.C
EDİRNE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : M.22.0.EDİ.0.13.310.252.01 *5215*
KONU: İmar Durumu

12.11.2013

METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.
Adres: Büyük İstanbul Otogarı Yönetim Binası Kat:2 Bayrampaşa/İSTANBUL

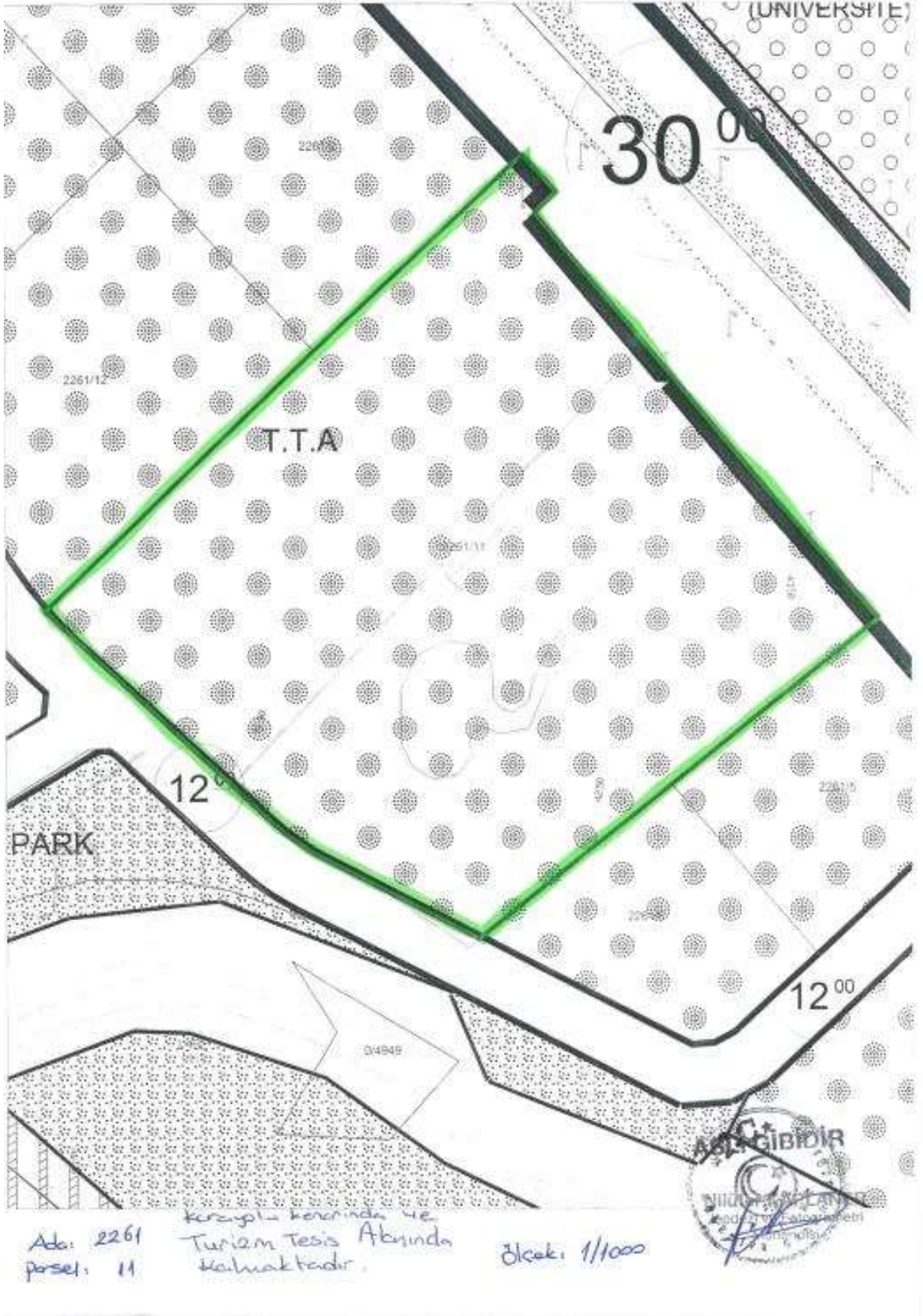
İLGİ: 11.11.2013 tarihli yazınız.

İlgi yazınızda bahsedilen Edirne Merkez, Kirişhane Mevkii, pafta: 49MIİd Ada: 2261
Parsel: 11 sayılı taşınmaz, Şehir İmar Planı içinde, Turizm Tesis Alanında kalmaktadır.söz
konusu taşınmaz Karayolu kenarında kalmaktadır. İmar Planı Örneği ve Plan Notu yazımız
ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Mimar Nihan AKDERE
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yrd.

Eki: İmar Plan Örneği (1 adet)
Plan Notu (1 adet)





Turizm Tesis Alanları

26.13.1.Planda Turizm Tesis Alanı (TTA) Olarak Gösterilen Alanlarda:

Planda TTA olarak tanımlanan yapı adalarında turizm belgeli otel, tatil köyü, motel, pansiyon, kamp alanları vb gibi konaklama amaçlı tesisler, büyük ölçekli ticari tesisler (alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri,dinlenme tesisleri vb) ve turizm amaçlı ticari faaliyetler (eğlence merkezi,hediyelik eşya satışı,eczane,market...vb) yapılabilir.

Yapılaşma Şartları:

Minimum Parsel Büyüklüğü: 2000 m²

İnşaat Alanı (Emsal): 2,00 (07.07.2006/109-21 Belediye Meclis Kararı)

Kat Yüksekliği (Hmaks): Serbest

(07.04.2010 tarih ve 2010/96-219 sayılı Meclis Kararına göre)

Turizm Tesis Alanlarında 15,50 m den daha yüksek yapı yapılması durumunda Bayındırlık bakanlığının 19.07.2006 tarih ve 2006/13 sayılı genelgesinin c maddesi gereğince değişikliğe esas jeolojik etüt onaylatılması kaydıyla ruhsat verilecektir.(04.05.2010 tarih ve 2010/126-285 sayılı meclis kararına göre.)

Turizm Tesis Alanlarında Apart Otel Yapılması Durumunda Emsal 1,50 uygulanacaktır. (04.04.2012 tarih ve 2012/155 Sayılı Belediye Meclis Kararı)



EK-8 11 NO'LU PARSEL İÇİN PLAN ÖRNEĞİ





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-9 11 NO'LU PARSEL İÇİN EMLAK VERGİ DEĞERİ ÜST YAZISI

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü
Gelir Birimi

Sayı : 52859614/76556203-1920
Konu : Emlak Değeri Hk.

12/11/2013

METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETR.ÜR. TİC.AŞ
Büyükdere Cad. Metrocity İş.Merkezi No:171 A.Blok Kat:17
Levent/İSTANBUL

Kurumumuza vermiş olduğunuz 12.11.2013 tarihli dilekçenize istinaden ; Edirne Merkez Kirişhane Mahallesi 2261 ada, 11 parsel sayılı taşınmaza ait son 3 yıllık emlak vergi değerleri yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Ruhi TAKINDI
Mali Hizmetler Müdürü

EK: 3 Adet



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA	Emlak Vergisi Sicil No : 8924T
MERKEZ / EDİRNE	Vergi Sicil Numarası : 872035278 - SİNCİRLİKÜYÜ
	T.C. Sicil Numarası :
	E-posta adresi :

TABLO 1 - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKERRERLİKTEN H	Boyağı	OTELCİLİK VE PETROL	I K A A M C E R E S T E G S A Z H	Mahalle/Semt		
	Adı (Önvanı)	METRO TUNEL		Cadde/Sokak		
	Baba Adı	URUNLERI TIC		Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.:	/
	Ana Adı	A.Ş		İl - İlçe		
	Doğum Yeri/Tarihi	-		Telefon	284-235 58 88	
	Müfessas K.Olduğu Yarı			Mahalle/Semt	D-100 KARAYOLU	
	Üyruğu	T.C.		Cadde/Sokak	TIF FAK.SURÇIISI	
	Cilt No			Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.:	/ ESKI TUZCUSA
	Aile Sıra No			İl - İlçe	EDİRNE	
	Sıra No			Telefon		

TABLO 11 - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER			3.BİNA	4.BİNA	5.BİNA
A B D İ B L G İ S İ	1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	İSTASYON MAH.	İSTASYON MAH.	İSTASYON MAH.
	2	Cadde veya sokağı (doğar bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)	TALAT PAŞA CAD.	TALAT PAŞA CAD.	TALAT PAŞA CAD.
	3	Kapı ve Daire No	1 / 3	2 / 4	2 / SEMİN
T B A İ P L U Ğ U	4	Tepoda Kayıtlı Olduğu	Pafta No : 48HIIB	48HIIB	48HIIB
		Ada / Parsel No :	2261 / 11	2261 / 11	2261 / 11
		Cilt / Sahife No :	76 / 7403	76 / 7403	76 / 7403
V E R G İ L E N B İ L G İ S İ	5	Binanın arsasının alanı (m ²)	16.530,30	16.530,30	16.530,30
	6	Binaya ait arsa payının oranı ya veyahut oranı	2136 / 16530 , 2.13	2136 / 16530 , 2.13	334 / 16530 , 334,0
	7	İnşaatın türü	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas
	8	İnşaatın sınıfı	2.Sınıf	2.Sınıf	2.Sınıf
	9	Kullanış şekli	Diğer Tic. ve İşyer	Diğer Tic. ve İşyer	Diğer Tic. ve İşyer
	10	İnşaatın bitim tarihi	19/09/2001	19/09/2001	19/09/2001
	11	İktisap tarihi	14/12/2006	14/12/2006	14/12/2006
	12	Kırsallık hali varsa başlangıç tarihi			
	13	Varın muafiyetin başlangıç yılı ve uygulanma süresi			
	14	İndirimin Vergi uygulanması			
	15	Bina hisseli ise hisse oranı	TAM /	TAM /	TAM /
	16	Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m ²) (Hisseli ise hissaya isabet eden yüzölçümü)	510	320	50
	17	Ekstörifesi olup olmadığı	Var	Yok	Var
	18	Asansör olup olmadığı	Yok	Yok	Yok

DÜŞÜNÜLEN
AYLIK YILDAŞ
12.11.2013

VERGİ MAYIQLARI	2010	2011	2012	2013
	236.450,00	245.553,33	270.747,10	291.865,37
	226.850,00	235.583,73	259.754,62	280.015,88
	36.950,00	38.372,58	42.309,61	45.609,76

Nurten CEZAYİR

Şef



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİWA)

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA MERKEZ / EDİRNE	Emlak Vergelei Sicil No : 09247 Vergi Kimlik Numarası : 8720135278 - SİMCİRLİKUYU T.C. Kimlik Numarası : e-posta adresi :
--	--

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

M U K E L L E R İ N İ	Soyadı	ÖZELCİLİK VE PETROL	İ K A A M D E R E T E S A İ	Mahalle/Denk	
	Adı (Dovani)	METRO TURİZM		Cadde/Sokak	
	Baba Adı	URUNLERI TIC		Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.1 /
	Ana Adı	A.S		İl - İlçe	
	Doğum Yeri/Tarihi	-		Telefon	284-239 58 88
	Mülkess. K.Olduğu Yer			Mahalle/Denk	D-100 KIRAYOLU
	Hyruçu	T.C.		Cadde/Sokak	TIP EM. KARŞISI
	Cilt No			Kapı/Daire No	/ Blok/Apt. / KOKI TOZCILA
	Aile Sıra No			İl - İlçe	EDİRNE
	Sıra No			Telefon	

TABLO II - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER		6.BİNA	7.BİNA	8.BİNA		
A B D E L E R İ	1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	İSTASYON MAH.	İSTASYON MAH.	İSTASYON MAH.	
	2	Cadde veya sokağı (değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)	TALAT PAŞA CAD.	TALAT PAŞA CAD.	TALAT PAŞA CAD.	
	3	Kapı ve Daire No	3 / ZEMİN	4 / ZEMİN	/	
T B A İ F L U Ğ İ	4	Tapuda Kayıtlı Olduğu	Pafta No :	48M11B	48M11B	48M11B
		Adı / Farsel No :	2261 / 11	2261 / 11	2261 / 11	
		Cilt / Sahife No :	76 / 7403	76 / 7403	76 / 7403	
V E R G İ B İ L G İ L E R İ	5	Binanın zemin alanı (m ²)	16.530,30	16.530,30	16.530,30	
	6	Binya ait arsa payının oranı ve metrekareli	336 / 16530 , 334,0	336 / 16530 , 334,0	4840 / 16530 , 4,88	
	7	İnşaatın türü	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas	
	8	İnşaatın sınıfı	2.Sınıf	2.Sınıf	2.Sınıf	
	9	Kullanış yekili	Diğer Tic. ve İşyer	Diğer Tic. ve İşyer	Türme Havuzları	
	10	İnşaatın bitiş tarihi	19/09/2001	19/09/2001	03/05/2001	
	11	İktisap tarihi	14/12/2006	14/12/2006	14/12/2006	
	12	Kıstıllık hali varsa başlangıç tarihi				
	13	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi				
	14	İndirge vergi uygulaması				
Z İ L E T İ M İ	15	Bina hisseli ise hisse oranı	TAM /	TAM /	TAM /	
	16	Binanın dıştan dışa yürürlüğü (m ²) (Hisseli ise hisseye isabet eden yürürlüğü)	50	50	725	
	17	Kaloriferli olup olmadığı	Var	Var	Yok	
	18	Anasortu olup olmadığı	Yok	Yok	Yok	
	19					

DÜŞÜNÜYEN
AYLIM YOLDAŞ
12.11.2013

VERGİ HAYİÇLERİ	2010	2011	2012	2013
	36.950,00	38.372,58	42.309,61	45.609,78
	36.950,00	38.372,58	42.309,61	45.609,78
	429.110,00	445.639,74	491.352,45	529.677,94

Nurten CEZAYİR
Şef



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA MERKEZ / EDİRNE	Emlak Vergisi Sicil No : 89247 Vergi Kimlik Numarası : 8720135278 - SİNCİSLİNDYU T.C. Kimlik Numarası : e-posta adresi :
--	---

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

H O K E L L E F T İ H	Soyadı	OTELCİLİK VE PETROL	İ K A A M D E P T E S A J H	Mahalle/Semt				
	Adı (İşvanı)	METRO TURİZM		Cadde/Sokak				
	Baba Adı	URUNLERİ TIC		Kapı/Daire No	/	Blok/Apt.:	/	
	Ana Adı	A.S		İl - İlçe				
	Doğum Yeri/Tarihi	-		Telefon	284-235 58 88			
	Mülküs K.Olduğu Yarı			Mahalle/Semt	D-100 ERBAVOLI			
	Uyruğu	T.C.		Cadde/Sokak	TIF FAK.KARŞISI			
	Cilt No			Kapı/Daire No	/	Blok/Apt.:	/	ESKİ TUZCULA
	Kile Sıra No			İl - İlçe	EDİRNE			
	Ezra No			Telefon				

TABLO II - BİNA BİLGİLERİ

BİNAYA AİT BİLGİLER			9.BİNA	10.BİNA	.BİNA
A D I S I	1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	İSTASYON MAH.	İSTASYON MAH.	
	2	Cadde veya sokak (başka bakımdan farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)	TALAT PAŞA CAD.	TALAT PAŞA CAD.	
	3	Kapı ve Daire No	1 / BODUR	/	/
T B A I P L U Ğ U	4	Tapuda			
		Pafta No	48M11B	48M11B	
		Ada / Parsel No	2261 / 11	2261 / 11	/
		Cilt / Sahife No	76 / 7403	76 / 7403	/
V E R G İ L E N D İ L R G E M İ L E R	5	Binanın arsasının alanı (m ²)	18.530,30	16.530,30	
	6	Binaya ait arsa payının oranı ve metrekaresi	5795 / 16530 ; 5,73	681 / 16530 ; 681,0	
	7	İnşaatın türü	Betonarme Karkas	Betonarme Karkas	
	8	İnşaatın sınıfı	2.Sınıf	2.Sınıf	
	9	Kullanış şekli	Diğer Tic. ve İşyer	Benzin İa. Yak. ve	
	10	İnşaatın bitim tarihi	19/09/2001	19/09/2001	
	11	İktisap tarihi	14/12/2006	14/12/2006	
	12	Klasitlik mali varsa başlangıç tarihi			
	13	Varsa amortisman başlangıç yılı ve uygulanma süresi			
	14	İndirim vergi uygulaması			
İ L İ S K İ M	15	Bina hisseli ise hisse oranı	TAM /	TAM /	/
	16	Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m ²) (Hisseli ise hisseye isabet eden yüzölçümü)	859	102	
	17	Kaloriferi olup olmadığı	Var	Yok	
	18	Asansörü olup olmadığı	Yok	Yok	

DOĞRULAYAN
AYLIK TOLDAŞ
12.11.2013

VERGİ RAYIÇLARI	2010	634.800,00	66.680,00
	2011	659.239,80	69.247,18
	2012	726.877,80	76.353,94
	2013	783.574,27	82.307,39

Nurten CEZAYİR
Şef

Nurten

İpoteklin Konulduğu Hisse Bölgesi			
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç
Edirne TM - KIRIŞHANE Malik 2261/Ada 13 Parsel 1/1	1/1	METRO TURİZM DİJİTAL VE PEHLERİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1.500.000,00 TL
İpotek Şifre Bilgisi		Terklin Sebep - Tarih - Yev	
S/B/1	Açıklama	Malik	-

Raporlayanın: 444255
Kayabasi AMELAR
Kayınması gündür.
12.11.2013

Hatice GÜL
Yetkili Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 12.11.2013 14:35



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-11 12 NO'LU PARSEL İÇİN İMAR DURUMU YAZISI

T.C
EDİRNE
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : M.22.0.EDİ.0.13.310.252.01 **5214**
KONU: İmar Durumu

12.11.2013

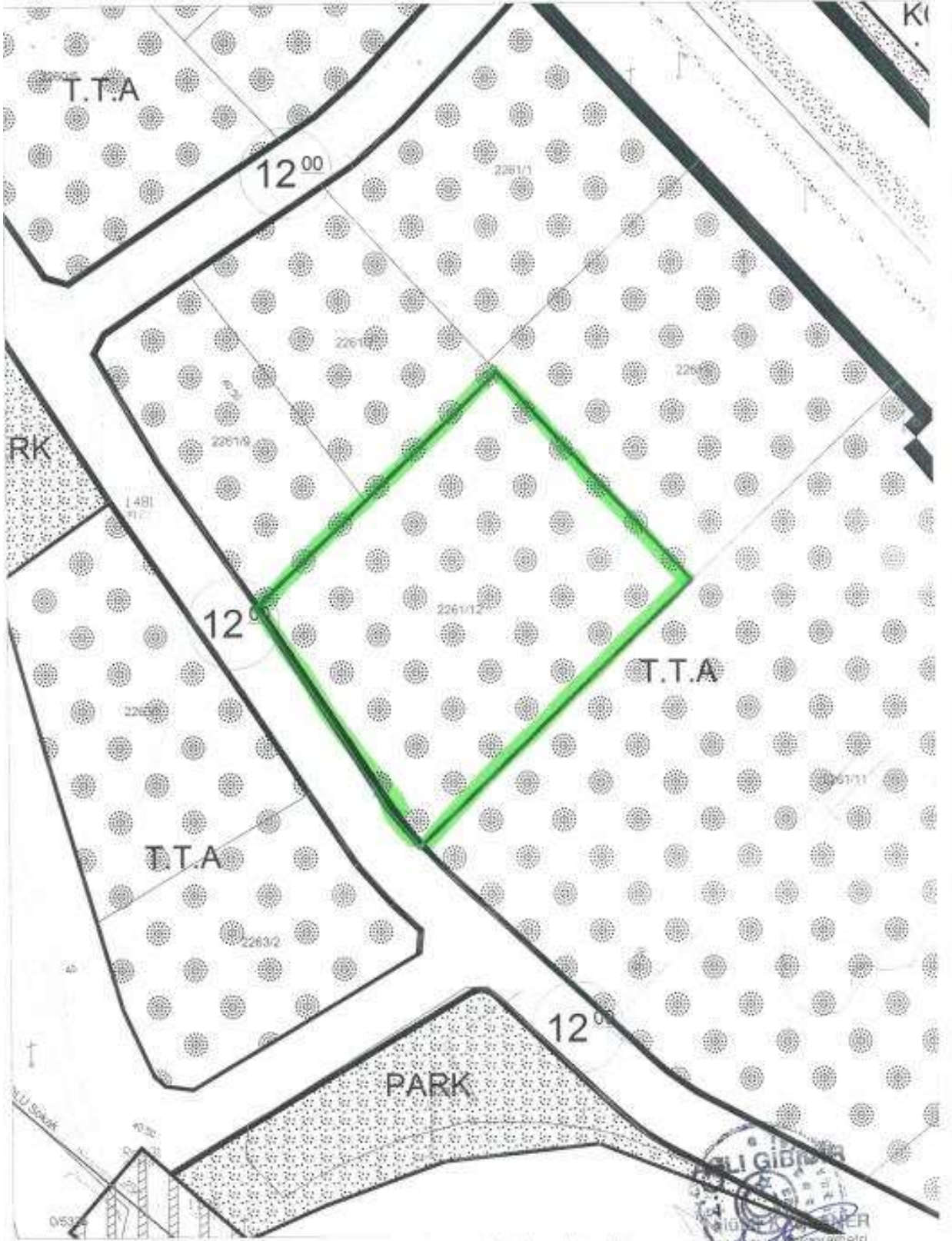
METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.
Adres: Büyük İstanbul Otogarı Yönetim Binası Kat:2 Bayrampaşa/İSTANBUL

İLGİ: 11.11.2013 tarihli yazınız.

İlgi yazınızda bahsedilen Edirne Merkez, Kirişhane Mevkii, pafta: 49Mİİd Ada: 2261
Parsel: 12 sayılı taşınmaz, Şehir İmar Planı içinde, Turizm Tesis Alanında kalmaktadır. İmar
Planı Örneği ve Plan Notu yazımız ekinde gönderilmiştir,
Bilgilerinize rica ederim.

Mimar Nihan AKDERE
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yrd.

Eki: İmar Plan Örneği (1 adet)
Plan Notu (1 adet)



Ada: 2261 Turizm Tesis Alanında katlıktadır.
Parsel: 12 Ölçek: 1/1000

Turizm Tesis Alanları

26.13.1.Planda Turizm Tesis Alanı (TTA) Olarak Gösterilen Alanlarda:
Planda TTA olarak tanımlanan yapı adalarında turizm belgeli otel, tatil köyü, motel, pansiyon, kamp alanları vb gibi konaklama amaçlı tesisler, büyük ölçekli ticari tesisler (alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri, dinlenme tesisleri vb) ve turizm amaçlı ticari faaliyetler (eğlence merkezi, hediyelik eşya satışı,eczane,market...vb) yapılabilir.

Yapılaşma Şartları:

Minumum Parsel Büyüklüğü: 2000 m²

İnşaat Alanı (Emsal): 2.00 (07.07.2006/109-21 Belediye Meclis Kararı)

Kat Yüksekliği (Hmaks): Serbest

(07.04.2010 tarih ve 2010/96-219 sayılı Meclis Kararına göre)

Turizm Tesis Alanlarında 15,50 m den daha yüksek yapı yapılması durumunda Bayındırlık bakanlığının 19.07.2006 tarih ve 2006/13 sayılı genelgesinin c maddesi gereğince değişikliğe esas jeolojik etüt onaylatılması kaydıyla ruhsat verilecektir.(04.05.2010 tarih ve 2010/126-285 sayılı meclis kararına göre.)

Turizm Tesis Alanlarında Apart Otel Yapılması Durumunda Emsal 1,50 uygulanacaktır. (04.04.2012 tarih ve 2012/155 Sayılı Belediye Meclis Kararı)





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-12 12 NO'LU PARSEL İÇİN PLAN ÖRNEĞİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İli : <i>Edirne</i>	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²
	Kürük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No			
İlçesi : <i>Merkez</i>	<i>404</i>	<i>48M26</i>	<i>2261</i>	<i>12</i>	<i>Kırışhane</i>		<i>-</i>	<i>4935 70</i>	
Köyü/Mah. : <i>Kırışhane</i>									

Hand-drawn cadastral plan showing a parcel with boundaries, measurements, and handwritten notes. The parcel is labeled "ADA 2261 = 12 =". Measurements include 45500, 45400, 52900, and 52800. A handwritten note "1/1000" is on the right side.

Kesilen Harcın	
Tarih	<i>12-11-2013</i>
No.	<i>TU000 25799</i>

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kont Müh/Memuru	Kadastro Müdürü
Adı ve Soyadı	<i>Hali İbrahim</i>	<i>Selim ULYHAN</i>	<i>İshak BANSIR</i>
Tarih		<i>13.11.2013</i>	<i>13.11.13</i>
İmza/Mühür	<i>13.11.2013</i>		

Düner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne bastırılmıştır. Sirk No : 28



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-13 12 NO'LU PARSEL İÇİN EMLAK VERGİ DEĞERİ ÜST YAZISI

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Mali Hizmetler Müdürlüğü
Gelir Birimi

Sayı : 52859614/76556203-1321
Konu : Emlak Değeri Hk.

12/11/2013

METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETR.ÜR. TİC.AŞ
Büyükdere Cad. Metrocity İş.Merkezi No:171 A.Blok Kat:17
Levent/İSTANBUL

Kurumumuza vermiş olduğunuz 12.11.2013 tarihli dilekçenize istinaden ; Edirne Merkez Kirişhane Mahallesi 2261 ada, 12 parsel sayılı taşınmaza ait son 3 yıllık emlak vergi değerleri yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinize rica ederim.

Ruhi TAKINDI
Mali Hizmetler Müdürü

EK:1 Adet



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(ARSA)

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA MERKEZ / EDİRNE	Emlak Vergisi Sicil No : 89247 Vergi Kimlik Numarası : 0720135278 - SİNCİRLİNEVU T.C. Kimlik Numarası : e-posta adresi :
--	---

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

M O K E L L E F İ M	Soyadı	OTELCİLİK VE PETROL	İ K A A M E T E A İ	Mahalle/Semt	
	Adı (Orvanı)	METRO TURİZM		Cadde/Sokak	
	Baba Adı	URUNLERİ TIC		Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.1 /
	Ana Adı	A.F.		İl - İlçe	
	Doğum Yeri/Tarihi	-		Telefon	284-235 58 88
	Hüsnü K.Öldüğü Yer			Mahalle/Semt	D-100 KARAYOLU
	Gyruğu	T.C.		Cadde/Sokak	TIP FAK.KARŞISI
	Cilt No			Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.1 / ESKİ TÜRCÜLA
	Aile Sıra No			İl - İlçe	EDİRNE
	Sıra No			Telefon	

TABLO II - ARSA BİLDİRİMİ

ARSAYA AİT BİLGİLER			1.ARSA	2.ARSA	3.ARSA
A B D İ L E R İ	1	Bulunduğu köy veya mahallenin adı	İSTASYON MAH.		
	2	Cadde veya sokak (değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)	TALAT PAŞA CAD.	/	/
T A P U S U	3	Tapuda Kayıtlı Olubun	48118		
		Fafla No :			
		Ada / Parsel No :	2261 / 12	/	/
		Cilt / Sahife No :	76 / 7404	/	/
V E R G İ L E R İ	4	Arsanın (Parsel) yüzölçümü (m ²)	4.935,70		
	5	Hisseli ise hisse oranı	1 / 1		
	6	Hisseli ise hisse oranı	4.935,70		
	7	Arsanın intisap tarihi	12/07/2007		
	8	Kısıtlılık belli varsa başlangıç tarihi			
	9	Varsa mutfiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi			

ÖZGÜRLEYEN
ARLİM VOLTAŞ

12.11.2017

VERGİ MAYIÇLARI	2010	246.790,00	
	2011	256.281,03	
	2012	282.575,46	
	2013	304.616,35	

Nurten CEZAYİR
Şef



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

MİMARİ PROJE KAPAK

YILDIZ MİMARLIK & MÜHENDİSLİK BÜROSU
Y. MİMAR ALİ EROL

SABUNCI MAH. KERVANSARAY ARKASI EMEK İŞHANI NO: 10/13 EDİRNE TEL: (0284) 212 50 39 - 215 80 38

PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ODA SİCİL BEL. SİCİL	VERGİ SİCİL NO	SÖZLEŞME NO / İMZASI
MİMARİ	ALİ EROL YÜK. MİMAR	12482	Arda 3660025650	12022 / No: 2191 / 2177
STATİK - B.A.	MEHMET MURANLI	30153	Arda 624 000 2887	
SİBHİ TESİSAT	CUMHUR PEKDEMİR	25461	Arda 7250012137	
KALDIRIFER TES.	CUMHUR PEKDEMİR	25461	Arda 7250012137	
ELEKTRİK TES.	RECEP PAŞA	34-22176	Karkınar 5440066830	
PEYZAJ MİMARİ	BAHAR ETELİ	1074	Arda 3810093495	
JEO FİZİK MÜH.	MURAT BOYACIOĞLU	1380-23	Arda 770058024	
Harita MÜH.	EMİT MİHLİYANLAR	2649	Karkınar 62 000 62383	

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

VAPININ	Ünité kullanım Amacı	Ünité 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									

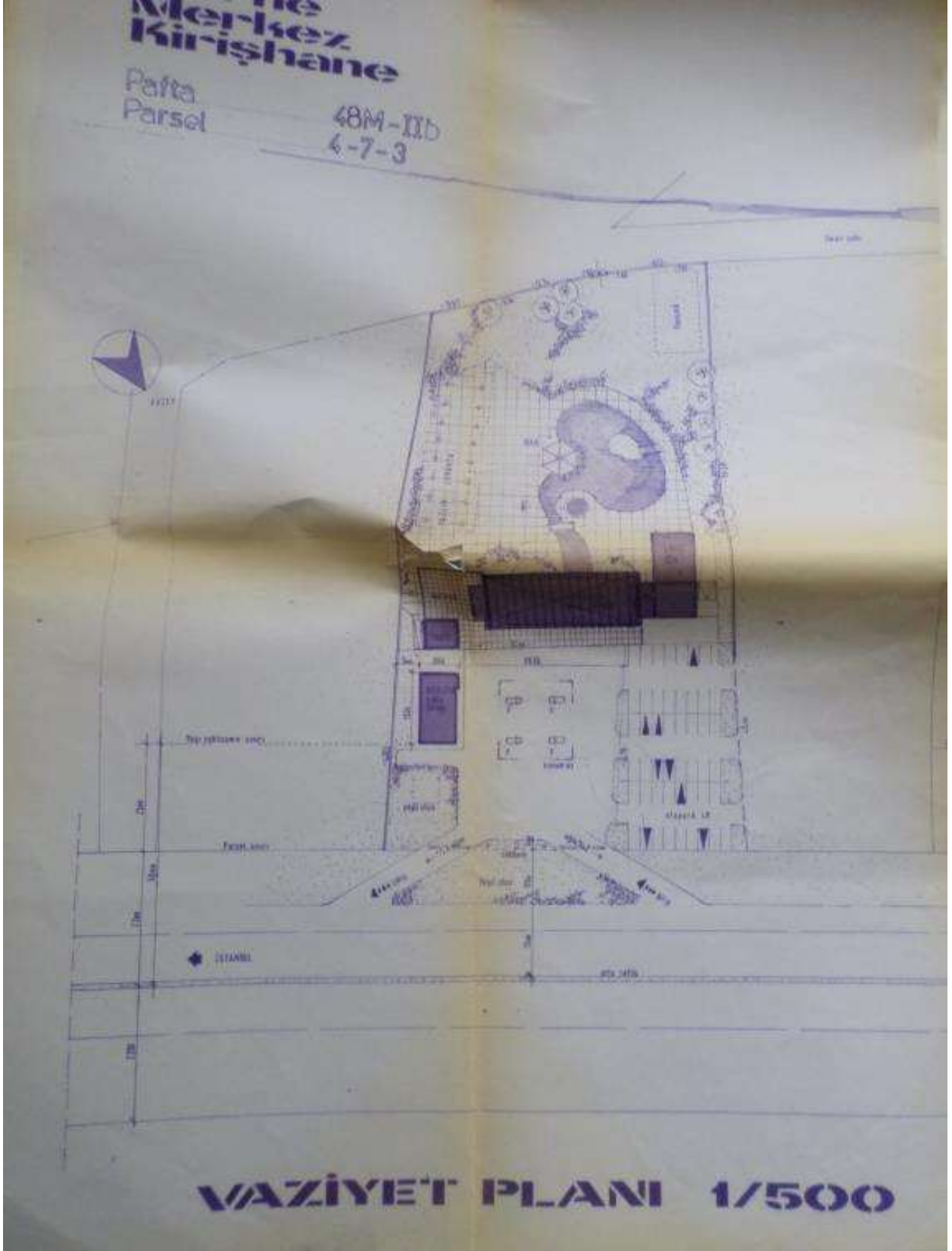
Yapı Sınıfı	Yapı grubu	Birim maliyet	Toplam İnşaatı	Toplam Maliyet Arsa hariç	Arsa değeri	Toplam Maliyet Arsa dahil	Tazyet sistem	İşletim Dolgu malzemesi	AZAMI İNŞAAT SÜRESİ	AIT OULDUĞI YIL
3	3 b	90.001.990,-					B.A. Tuğla karkaz	Tuğla Ytong	12 ay	mayıs 2000

MİMARLAR ODASI
MİMAR ALİ EROL
160
22/06/2000

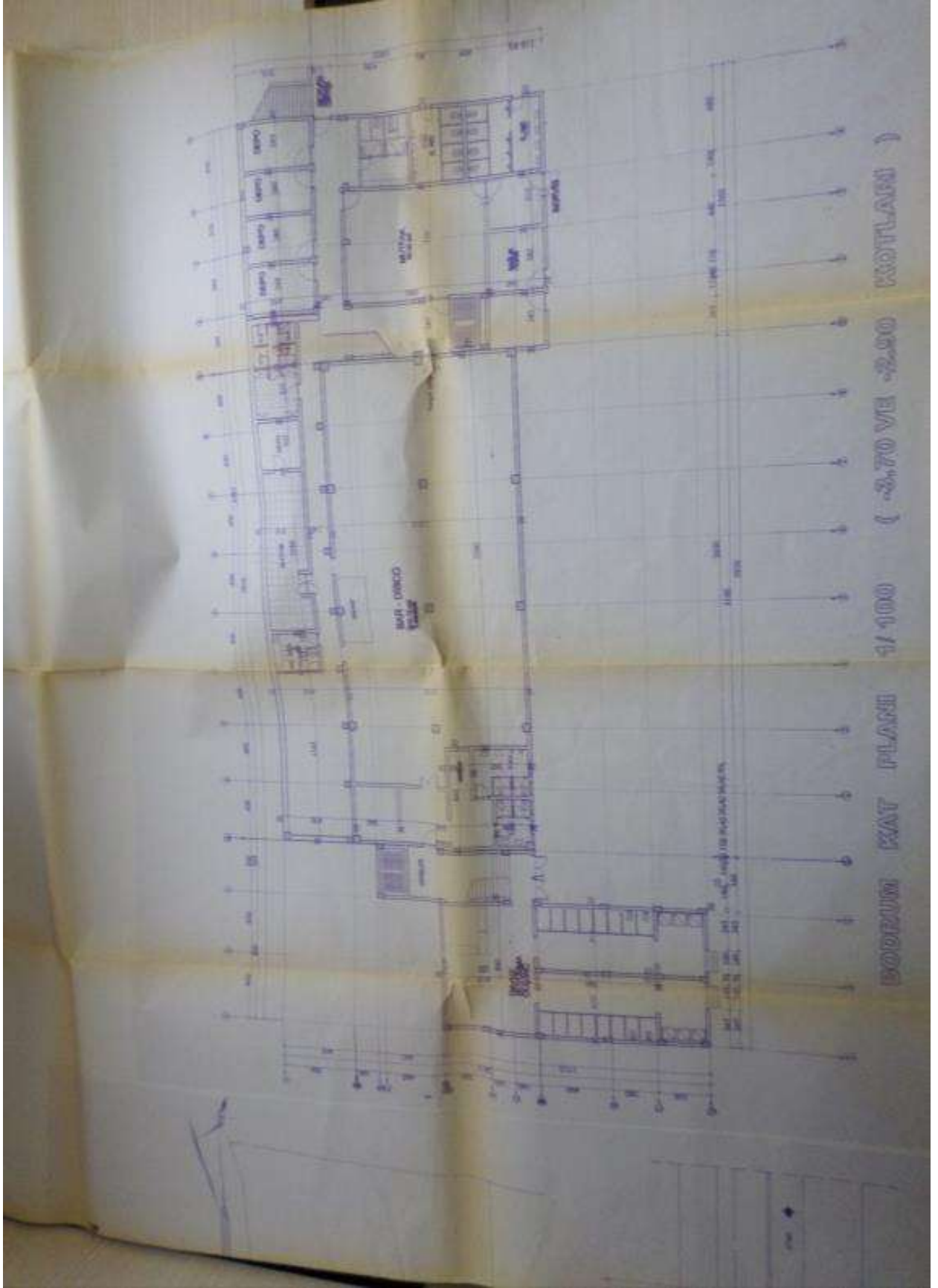
İNŞAAT BÜRSAT ONAYI

BELEDİYE
HÜSNÜ GÜLER
İNŞAAT MÜHÜR
İMAR İŞLERİ BÜYÜK

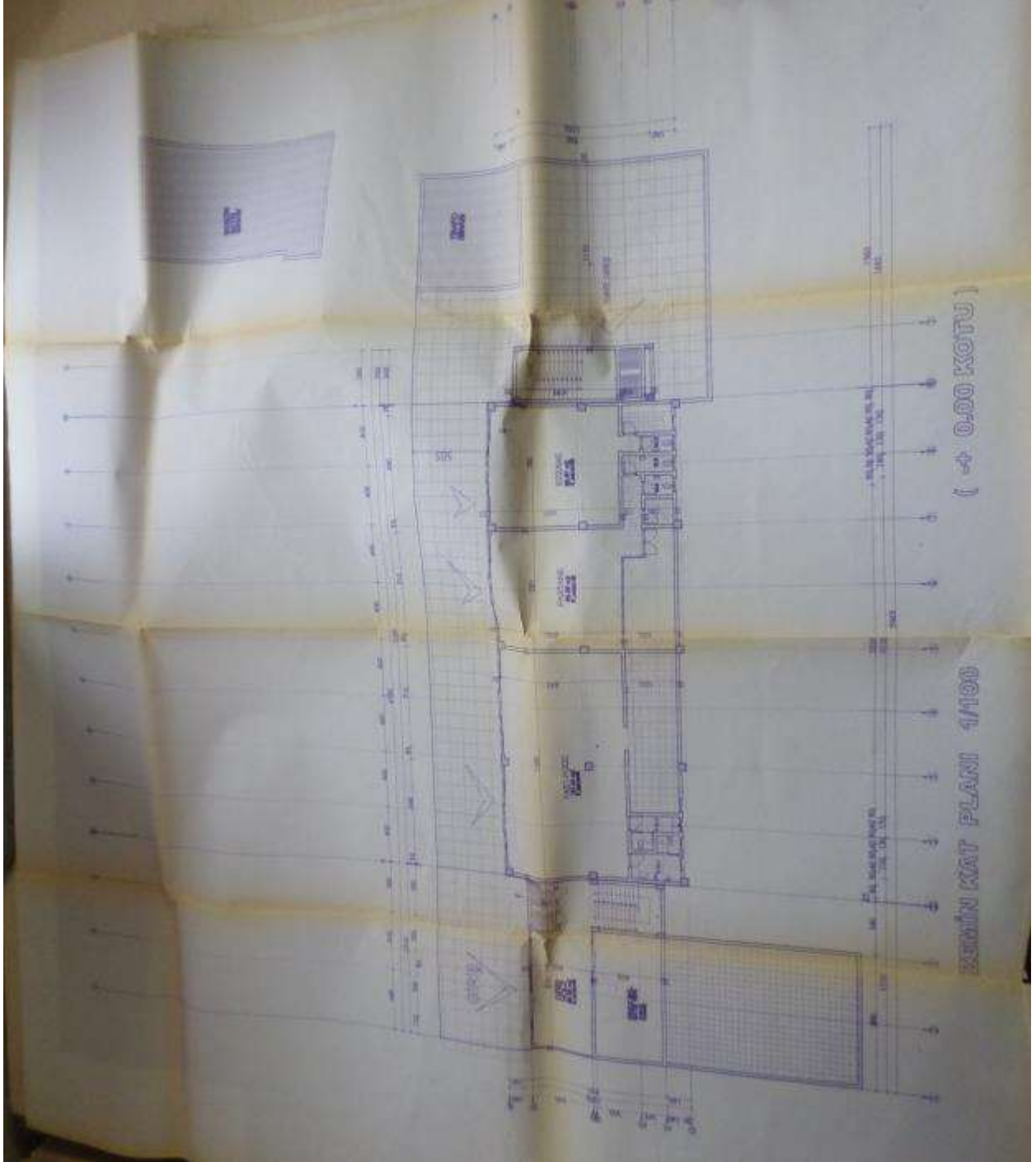
VAZİYET PLANI



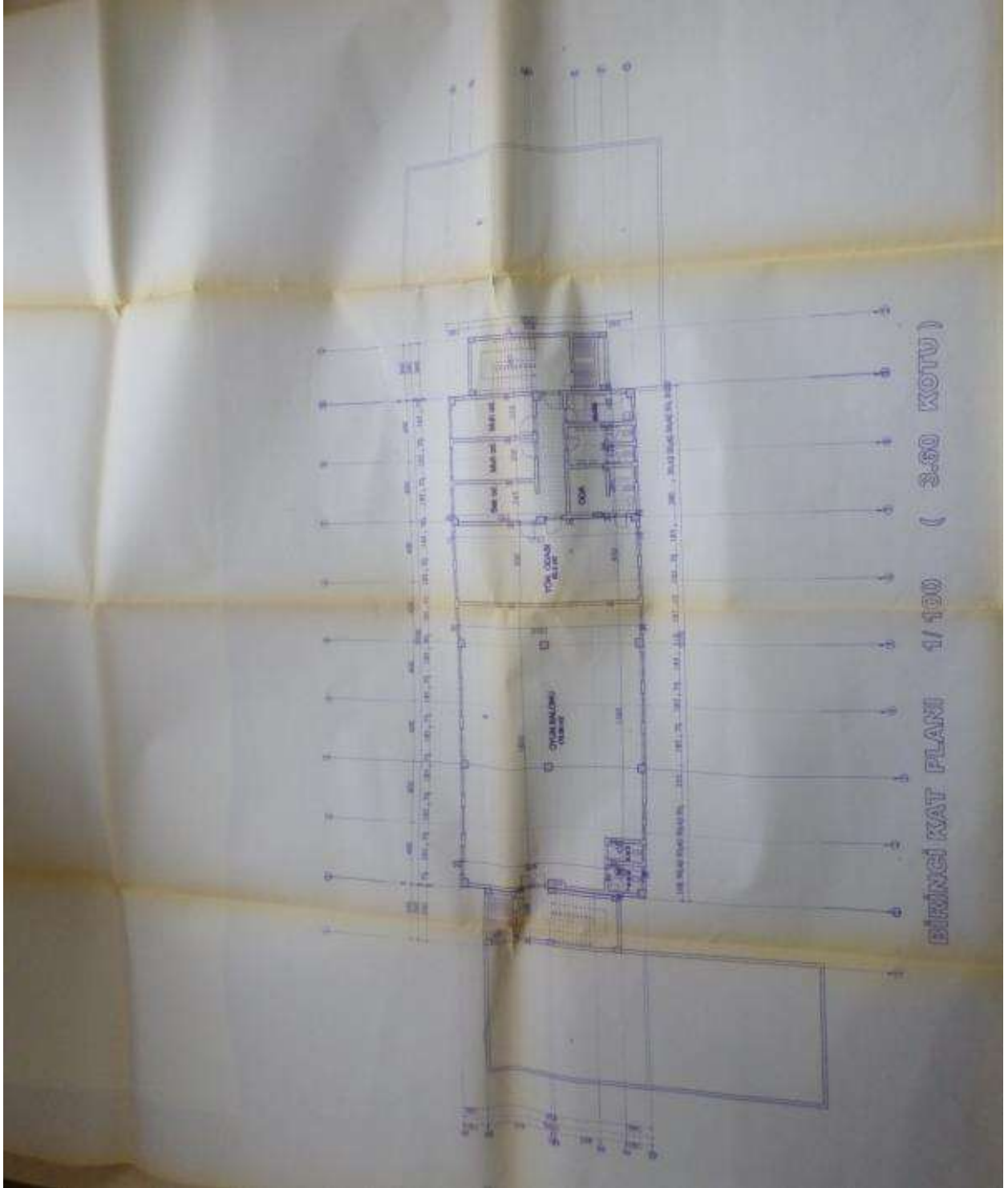
BODRUM KAT GÖRÜNÜMÜ



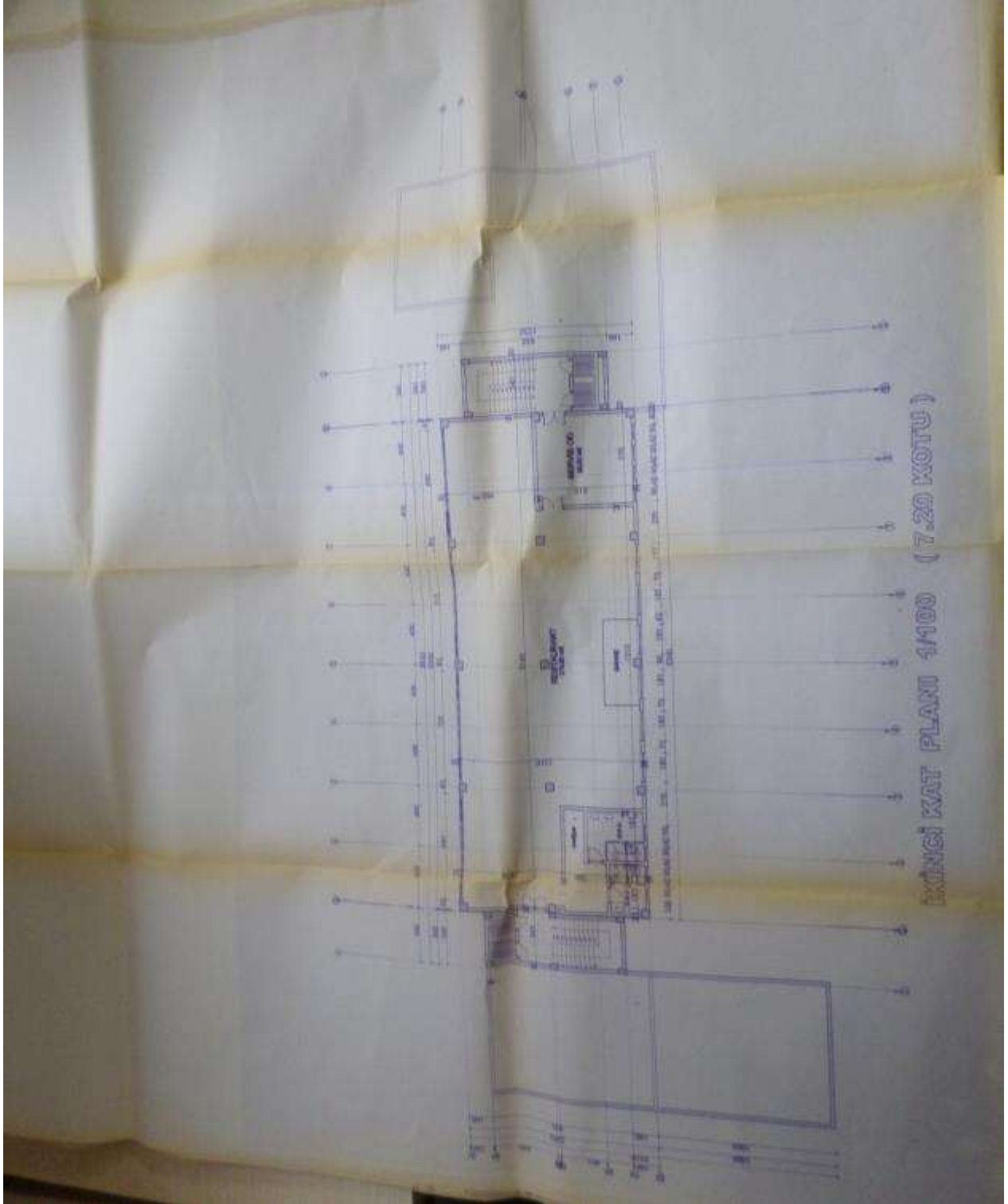
ZEMİN KAT GÖRÜNÜMÜ



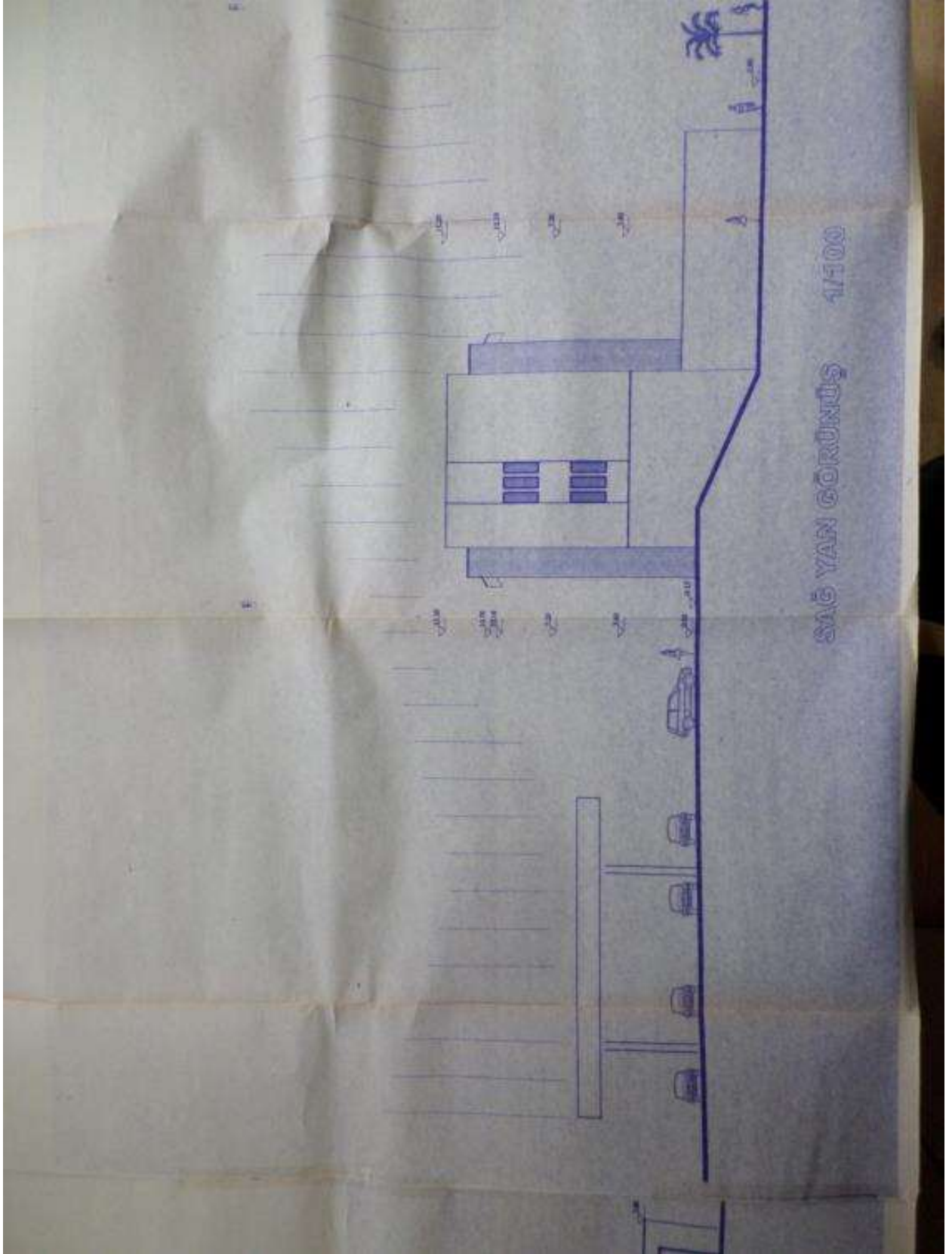
1. NORMAL KAT GÖRÜNÜMÜ



2. NORMAL KAT GÖRÜNÜMÜ



KESİT GÖRÜNÜMÜ



İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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


Adı Soyadı : Mepet Metro Petrol ve Tes.San.Tic.A.Ş.
İşyerinin Ünvanı : Mepet Metro Petrol ve Tes.San.Tic.A.Ş.
Faaliyet Konusu : AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU
İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu Üzeri 5.Km Tıp Fakültesi Karşısı No: Bila EDİRNE
İşyerinin Bulunduğu Yer : Ada No :--- Pafta No :48N.II.b Parsel No :5972-5973
İşyerinin Sınıfı : II. Sınıf Gayrisihhi Müessese


İşyerinin yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların depolanması amacıyla
bulunacak depoların hacmi :

1.Depo20.000 2.Depo20.000 3.Depo20.000 4.Depo20.000 5.Depo20.000 6.Depo 20.000
7.Depo 10.000 Lpg işyerinin yanıcı ve parlayıcı madde kategorisindeki sıvıların
depolanmasına izin verilenlerin sınıfı/ sınıfları : "II (MOTORİN)" BI (BENZİN) (LPG)

Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -11

Harca Tabi m² : 5581 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


Hamdi SEDEFÇİ
Belediye Başkanı

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

T.C. Kimlik No : -----

Adı Soyadı : Mepet Metro Petrol ve Tes. San. Tic. A.Ş.

İşyerinin Ünvanı : Mepet Metro Petrol ve Tes. San. Tic. A.Ş.

Faaliyet Konusu : MARKET

Tali Faaliyet Konusu : -----

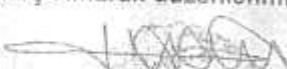
İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu Üzeri 5 Km. Tıp Fakültesi Karşısı
EDİRNE

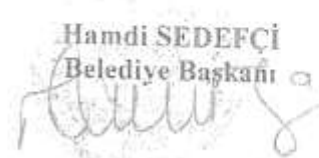
İşyerinin Sınıfı : -----

Veriliş Tarihi ve No : 29/08/2012- 354

Harc Tabii m² : 102 m²

Not: 04/10/2012 tarihinde metrekaresine ilave yapılmıştır.
1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan iş bu RuhsatnameTL. harç alınarak düzenlenmiştir.


Mustafa ZOGO
Zabıta Müdürü


Hamdi SEDEFÇİ
Belediye Başkanı

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C. Kimlik No : -----

Adı Soyadı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.

İşyerinin Ünvanı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San. Tic. A.Ş.

Faaliyet Konusu : İÇKİSİZ LOKANTA

Tali Faaliyet Konusu : Yok.

İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu 5.Km.Tıp Fakültesi 2.Kat
EDİRNE


İşyerinin Sınıfı : II.Sınıf Sıhhi Müessese


Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -69

Harca Tabi m² : 320 m²

Not-20/10/2010 tarihinde şirket ismi değiştiğinden güncellendi.

1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan iş bu RuhsatnameTL. harca alınarak düzenlenmiştir.


M. Safa PIRKO
Zabıta Müdürü


Hamdi SEDEFÇİ
Belediye Başkanı

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

T.C. Kimlik No : -----

Adı Soyadı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.

İşyerinin Ünvanı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.

Faaliyet Konusu : HAVUZ

Tali Faaliyet Konusu : SPOR SALONU SAUNA

İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu 5.Km.Tıp Fakültesi karşısı
No:Biła- EDİRNE

İşyerinin Sınıfı : -----

Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -22

Harca Tabi m² : 425 m²

Not:20/10/2010 tarihinde şirket ismi değıştığınden güncellendi.

1593 - 2559 - 3572 - 4562 ve 5393 sayılı kanunlar ile buna dayanılarak çıkarılan yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan iş bu RuhsatnameTL. harca alınarak düzenlenmiştir.

M.Safa PİRKO
Zabıta Müdürü

Hamdi SEDEFÇİ
Belediye Başkanı

İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

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

T.C. Kimlik No : -----

Adı Soyadı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.

İşyerinin Ünvanı : Mepet Metro Petrol ve Tesisleri San.Tic.A.Ş.

Faaliyet Konusu : DÜĞÜN SALONU

Tali Faaliyet Konusu : YOK

İşyerinin Adresi : E-5 Karayolu 5.Km.Tıp Fakültesi karşısı
No:Bila- EDİRNE

İşyerinin Sınıfı : -----

Veriliş Tarihi ve No : 13/03/2009 -21

Harca Tabi m² : 300 m²

Not:20/10/2010 tarihinde şirket ismi değiştiğinden 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

Hamdi SEDEFÇİ
Belediye Başkanı

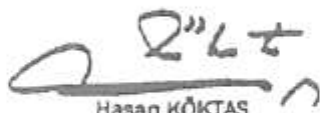
BAYİLİK LİSANSI

T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME
KURUMU

**BAYİLİK LİSANSI
(İSTASYONLU)**

Lisans No : BAY/939-82/26093
Tarih : 29/05/2009

Bu lisans; Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne' E 5 Karayolu Üzeri 5.km, Tıp Fakültesi Karşısı No.B11a (Pafta:49M11b, Ada:2261, Parsel:11,) EDİRNE adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 29/05/2009 tarihinden itibaren 12 (oniki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.


Hasan KÖKTAŞ
Başkan

Bu lisans, genel hükümleri ve özel hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI

13 01 10 16:51

TUZGULAR

0284 2355666

d.6

 <p>T.C. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU</p>
<h3>LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI</h3>
Lisans No : LPG-BAY/941-54/09123 Tarih : 03/06/2009
<p>Bu lisans; METRO TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne EDİRNE İli, E-5 Karayolu Üzeri 5. Km. Tıp Fakültesi Karşısı Mevkii, No: Bİla adresinde kurulu LPG otopaz istasyonunda 03/06/2009 tarihinden itibaren 12 (oniki) yıl süreyle, LPG otopaz bayilik faaliyeti yapmak üzere 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 941-54 sayılı Kararı çerçevesinde Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 03/06/2009 tarihli ve 170 sayılı Oluru ile verilmiştir.</p>
 <p>Hasan KÖKTAŞ Başkan</p>
<p><i>Bu lisans, genel hükümlerle ve özel hükümlerle ayrılmaz bir bütündür.</i></p>

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



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPK LİSANS ÖRNEKLERİ

ÖRNEK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

№07033
07 Haziran 2012
No: 400727

Tarih: 08.02.2008

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SURET

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

07 HAZİRAN 2012
№09391
No: 400891

Tarih: 10.11.2008

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN