

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



METRO TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
OSMANCIK GANİTA DİNLENME TESİSLERİ
VE AKARYAKIT İSTASYONU
OSMANCIK / ÇORUM



ISO9001:2008
FS 509685

Tarih: 16.04.2010

R. No: 2010A118-15

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2010A118-15	RAPOR TARİHİ:	16.04.2010

AÇIK ADRES:	Osmancık Ganita Dinlenme Tesisleri, Osmancık Çıkışı 25. Km. Osmancık/Çorum.		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Tahsin UÇARDAĞ Değerleme Elemanı	Makbule YÖNEL Değerleme Elemanı	Işıl DİNÇER Değerleme Uzmanı Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı
RAPORU TALEP EDEN:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Dinlenme tesisi ve akaryakıt istasyonu		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevkii, 3 pafta, 660 parsel no'lu, 4.783,02 m ² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul ile Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevkii, 3 pafta, 661 parsel no'lu, 12.273,84 m ² yüzölçümüne sahip, "Sosyal Tesis İle Birlikte Bir Katlı Restorant ve Arsası" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul.		
İMAR DURUMU:	Değerleme konusu taşınmazlar 05.12.2006 tarih, 339 sayılı il genel meclisinin kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli "Osmancık Baldıran Köyü (367, 376, 529 ve 530 parseller) Mevzii İmar Planı kapsamında kalmaktadır. <ul style="list-style-type: none"> • "Turistik Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. • Emsal:0,80'dir. • H:15,50 m.'dir. 		
16.04.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	8.250.000.-TL (Sekizmilyonikiyüzebin.-Türk Lirası)		
	5.500.000.-USD (Beşmilyonbeşyüzebin.-Amerikan Doları) 1 USD = 1,50 TL kabul edilmiştir.		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Tahsin UÇARDAĞ Değerleme Elemanı	Makbule YÖNEL Değerleme Elemanı	Işıl DİNÇER Değerleme Uzmanı	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı
-------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	4
RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.2 Rapor Türü.....	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	4
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	4
BÖLÜM 2.....	5
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	5
2.1 Şirket Bilgileri.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri.....	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	5
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	5
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri.....	5
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri.....	5
BÖLÜM 3.....	5
GENEL VE ÖZEL VERİLER	5
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.1 Demografik Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler ⁽¹⁾	6
3.1.3 Ulaştırma Sektörü.....	7
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	14
3.2.1 Çorum İli.....	14
BÖLÜM 4.....	15
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	15
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	15
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	16
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	16
4.4 Hukuki Sorumluluk.....	16
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	17
BÖLÜM 5.....	17
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	17
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	17
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	18
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	18
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler.....	19
5.6 Harici ve Müteferrik İşler.....	19
BÖLÜM 6.....	19
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	19
BÖLÜM 7.....	20
GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	20
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	20
7.1.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
7.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	20
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	21
BÖLÜM 8.....	21
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ	21
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	21

8.2.1 Maliyet Oluşumu Analizi	22
8.2.2 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi	23
8.2.2.1 Risksiz getiri oranı	23
8.2.2.2 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	24
8.2.2.3 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	24
8.2.2.4 Genel Kapitalizasyon Oranı	24
8.2.2.5 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)	24
8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	28
BÖLÜM 9 SONUÇ	29
EKLER	30

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 02.04.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 16.04.2010 tarihinde, 2010A118-15 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevki, 3 pafta, 660 parsel no'lu, 4.783,02 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul ile Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevki, 3 pafta, 661 parsel no'lu, 12.273,84 m² yüzölçümüne sahip, "Sosyal Tesis İle Birlikte Bir Katlı Restorant ve Arsası" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi –kurum– kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL, değerlendirme uzmanı Işıl DİNÇER kontrolünde değerlendirme elemanı Makbule YÖNEL ve Tahsin UÇARDAĞ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 12.04.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.04.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 06.04.2010 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 06.04.2010 tarihli talebine istinaden, ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların son 3 yıllık periyotta şirketimiz tarafından gerçekleştirilmiş herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000.000.000 Türk lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyük İstanbul Otogarı, No:51-52 Bayrampaşa / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmaya satılması önerilir.

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve

çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 70.586.256 iken 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 71.517.100 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir.

2008 yılında 81 ilden; 55 ilin nüfusu artarken, 26 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (% -53,5), Kütahya (% -31,4) ve Isparta (% -29,9)'dir. 81 il içinde nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Yalova (% 82,6), Tekirdağ (% 56,6) ve Hakkari (% 48)'dir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2008 yılında ise ülke nüfusunun %75'e yükselmiştir. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 53.611.723, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.905.377 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32,2 ile Bartın'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,4'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 75.675'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,5 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 28,5'tir. Ortalama yaş erkeklerde 28 iken, kadınlarda 29'dur.. Şehirlerde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,4, köylerde ise 28,6'dır. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 66,9'unu oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26,3'ü 0-14 yaş grubunda, % 6,8'i ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 93 iken illere göre 12 ile 2.444 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.444 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 413 kişi ile Kocaeli, 316 kişi ile İzmir, 242 kişi ile Hatay ve 241 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 233 kişidir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.697.164	12.569.041
Ankara	4.548.939	4.395.888
İzmir	3.795.978	3.450.537
Bursa	2.507.963	2.204.874
Adana	2.026.319	1.763.351

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye'ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve sonraki birkaç yıl için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini devam edeceği düşünülmektedir.

3.1.3 Ulaştırma Sektörü

Tarih süreci içinde ulaşım araçları çok çeşitlilik göstermiş olmasına karşın ulaştırmanın tarifindeki taşıma ögesi en temel unsur olarak önümüzde durmaktadır. Ulaşım faaliyeti bir amaç için yapılan, başlama ve varış noktası olan, ulaşmak isteyenlerle ulaştırılması istenenleri olan, taşıyıcılar ve taşıtları içeren bir hareketlilik halidir. Bunların hepsi ülke coğrafyasında ve ülke ekonomik ortamında, bu ülkede yaşayan veya o anda bulunan kişilerin katılımıyla gerçekleşmektedir.

3.1.3.1 Ulaştırmanın Aranan özellikleri

Ulaşımın önemli özelliklerinin, Ulaştırma politikaların saptanması sırasında göz önünde bulundurulma zorunluluğu vardır. Bunları aşağıdaki gibi sıralamak olasıdır.

Ulaşım Ekonomik Olmalıdır

Bu nedenle olaya ülke ekonomik koşullarının elverişliliği açısından bakarak karar vermek Bu ekonomik yaklaşım ulaşım olayından etkilenenlere göre önemli oranda değişir. Bir kişinin veya bir malın bir yerden diğer bir yere gitmesinin maliyeti, öncelikle de taşınan, taşıyan ve ülkeye göre farklıdır.

Ulaşım Elverişli Olmalıdır

Elverişlilik, bir hizmet olan ulaşımın belki de en önemli özelliğidir. Elverişli olmayan ulaşım hizmeti, bu hizmetten yararlanılamayacağı için yok sayılır. Gerektiğinde bulunamayan bir taşıt önceden ve sonradan ne kadar mükemmel hizmet sunarsa sunsun bir yarar sağlayamaz ve harekete geçen taşıttaki boş yerler ya da kullanılamayan kapasite ekonomik kayıptır.

Ulaşım Güvenli Olmalıdır

Üretilen birim taşıma başına katılan kaza riskinin kabul edilebilir sınırlar içinde kalması şarttır. Kaza riskleri planlama sürecinde dikkate alınması zorunlu bir özelliktir.

Ulaşım Hızlı Olmalıdır

Hızın ölçüsü ulaşımın amacına bağlı olarak değişir. Kısa erimli seyahatlerde hızın etkisi sınırlı olacağından, bu seyahat için uygun bulunan bir taşıma türü uzun erimli bir seyahat için uygun olmayabilir. Örneğin Kars'tan İstanbul'a tartışmasız en hızlı taşıma olan hava taşımacılığı, İzmit'ten İstanbul'a gitmek için karayoluna göre daha hızlı değildir. Genel olarak ulaşım sırasında geçen zaman, ekonomi için bir kayıptır. Buna depolamalar ve ara aktarmalar da dahildir.

Ulaşım Çevreyi Kötü Etkilememelidir

Son yılda ortaya çıkan bu kavram, artık planlamalara etkileyecek düzeye gelmiştir. Bu nedenle her yatırımda ÇED raporları ciddiye alınmalı ve öneriler hayata geçirilmelidir.

3.1.3.2 Ulaştırma Türleri

Ulaşım hizmetleri değişik ulaşım türleriyle sunulabilir. Bu türleri kısaca buldukları ortama göre aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür.

- Karayolları
- Demiryolları
- Denizyolları
- Havayolları
- Boru Hatları
- İç Su Yolları
- Özel Sistemler

3.1.3.3 Türkiye'de Ulaşımı Etkileyen Faktörler

Türkiye'de de diğer tüm dünya ülkelerinde olduğu gibi ulaşımı etkileyen faktörler vardır. Bunlar doğal ve beşeri faktörler olmak üzere ayrılabilir. Ülkemizde ulaşımı güçleştiren doğal faktörlerin başında yüzey şekilleri ve yükselti gelir.

Türkiye'nin ortalama 1.132 m.'yi (Trakya 180 m., Anadolu 1.162 m.) bulan yükseltisi kara ve demiryollarının coğrafi dağılışı ve uzanışlarına yön verir. Kuzeyde uzanan Karadeniz dağları ile güneyde uzanan Toros dağları yaklaşık 2.000-2.500 m.'lik yükseltileri ile ülkenin kuzey ve güney kıyı kesimlerini iç kısımlara bağlayan önemli bir engeldir. Bu sıradağların aşılabilmesi gerek yol yapımı gerekse ekonomik açıdan oldukça güçtür. Bu nedenle genellikle akarsuların açmış olduğu vadi şebekeleri ve geçitler, kara ve demiryolu güzergahlarının yerleştiği başlıca alanlardır.

Bu duruma örnek olarak Doğu Anadolu Bölgesi'ni Erzurum-Aşkale-Bayburt-Gümüşhane üzerinden Trabzon'a bağlayan karayolu Kop (2.305 m.) ve Zigana (2.010 m.) geçitleri ile, Çataltepe (1.210 m.) geçitleri vasıtası ile sağlanır. Aynı biçimde Akdeniz Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasındaki kara ve demiryolu bağlantısı Toroslar üzerindeki birtakım geçit ve boğazlarla mümkündür. Bunlardan Gülek Boğazı (1.050 m.) ilkçağlardan beri kullanılır. Silifke-Mut üzerinden Konya'ya bağlanan Sertavur Geçidi (1.630 m.) Antalya-Isparta-Burdur arasındaki bağlantı ise Çubuk Boğazı (895 m.) ve Çeltikçi Beli (1.225 m.) üzerinden yapılır.

Ülkemizde genellikle alçak plato ve ovaların yer aldığı bölgelerimizde ulaşım sistemlerini çok geliştirmiştir. Bu bakımdan Marmara Bölgesi oldukça gelişmiştir. Ege Bölgesi'nde ise yollar doğu-batı doğrultulu grabenler içerisine yerleşmiştir. Yükseltinin büyük ölçüde arttığı ova ve platoların 1.000-1.200 ve 1.500-1.800 m.'ler arasında değiştiği Doğu Anadolu Bölgesi'nde de yollar doğu-batı doğrultulu ovalar, eşikler ve oluklar içerisine yerleştirilmiştir. Batı-doğu doğrultulu iki önemli yoldan biri Erzincan-Erzurum-Pasinler-Kars diğeri Malatya-Elazığ-Muş-Van karayoludur. Bölgenin iki önemli demiryolu (Sivas-Erzurum-Kars ve Malatya-Elazığ-Muş-Tatvan) bağlantısı da hemen hemen aynı güzergahı izler.

Türkiye'deki iklim özellikleri de ulaşım üzerinde önemli rol oynar. İklimin en belirgin etkisi özellikle kış aylarında karayollarında görülen kar yağışlarına bağlı olarak buzlanma ve kayganlaşmadır. Bolu Dağı, Gülek Boğazı, Kızıldağ vb. kesimlerde sık sık buzlanma olaylarına rastlanır. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde kış aylarında görülen diğer olumsuz bir etken de kar yağışları dolayısı ile yolların ulaşımına kapanmasıdır. Karla mücadele ekipleri tarafından anayol güzergahları açılmakla birlikte birçok kasaba hatta

kentle bağlantı bazen 1-2 ay boyunca kesilebilmektedir. Yola çığ düşmesi veya Karadeniz Bölgesi'nde olduğu gibi aşırı yağışlar sonucu oluşan heyelanlar ulaşımı olumsuz yönde etkiler.

Sisler ve fırtınalar da ulaşım faaliyetlerinde büyük zorluklar çıkarırlar. Bunlardan yoğun sisler kara, deniz ve hava ulaşımını da büyük ölçüde etkiler. Sisler nedeniyle İstanbul ve Çanakkale Boğazları deniz trafiğine kapanır, uçaklar havaalanlarından kaldırılıp indirilemez, karayollarında ise yoğun sislerde trafik kazaları meydana gelir. Şiddetli fırtınalar da özellikle deniz ve havayolu ulaşımını engeller. Fırtına nedeniyle uçaklar bazı havaalanlarına iniş-kalkış yapamaz, gemiler sefere çıkartılamaz ve limanlarda bekletilir. Bu tür olaylar ise ekonomik açıdan büyük kayıplara neden olur.

3.1.3.3 Türkiye'de Karayolları Ulaşımının Tarihsel Gelişimi

19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren ülkede kasabaları kentlere, kentleri iskele ve demiryollarına bağlayan karayolları yapılmış ancak Osmanlı İmparatorluğu'nun son yıllarında ve uzun savaş yıllarında bu yollar bakımsız kalmıştır. Cumhuriyetin ilk yıllarında da demiryolu yapımına öncelik verilmiş bu bakımdan sadece mevcut karayollarının şartları iyileştirilmiştir.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde 14.000 km. şose, 4.000 km. toprak yol bulunurken bu sayı Cumhuriyetin ilanından sonra 18.300 km.'ye ulaşmıştır. Ancak ülkemizde karayollarının yapımına II. Dünya Savaşı'ndan sonra önem verilmeye başlanmıştır.

Bir taraftan A.B.D. yardımı diğer taraftan 1950 yılında çıkartılan Karayolları Kanunu uyarınca yol yapımının Karayolları Genel Müdürlüğü'ne verilmesi ve karayolları yapımına ayrılan ödeneğin artırılması karayolu yapımını hızlandırmıştır. Türkiye'de karayolları devlet yolları (il ve bölgeleri birbirine bağlayan yollar), il yolları (il sınırları içinde kalan ikinci derecede önemli yollar), kır yerleşmelerini bu yollara bağlayan köy yolları ve orman yolları olarak ayrılır. Bugün ülkede 2009 yılı sonu itibarıyla devlet ve il yollarının toplamı 64.319 km.'dir. Bunun 2000 km.'si otoyol, 31.271 km.'si devlet, 30.948 km.'si il yoludur.

Köy yollarının uzunluğu ise 200.000 km.'ye ulaşmıştır. Buna rağmen gelişmiş ülkelerle karşılaştırıldığında Türkiye'de karayolları şebekesinin pek fazla gelişmediği söylenebilir.

Karayolları yapımında 1970'li yıllardan itibaren önemli gelişmeler olmuştur. 1973 yılında açılan Boğaziçi Köprüsü ile 1988 yılında açılan Fatih Sultan Mehmet köprüleri Türkiye'nin Asya ve Avrupa arasındaki bağlantısını sağlayan önemli karayollarıdır. 1983 yılından itibaren ülkede otoban veya hız yollarının yapımı planlanmıştır. 12.000 km.'lik çağdaş karayolu projesi kapsamında hazırlanan otoban planının 2006 yılı sonu itibarıyla 1.851 km.'si bitirilmiştir. Bu otoyolun yukarıda belirtilen köprülerle bağlantılı olarak yapımına başlanan İstanbul-Ankara (Bolu tünellerinden İstanbul yönü hariç) ve İstanbul-Edirne arasındaki kısmı tamamlanmıştır. Diğer taraftan Mersin-Tarsus-Adana arasındaki otoyol da tamamlanmıştır.

Ülkede motorlu taşıtların sayılarında da önemli artışlar olmuştur. 1933 yılında otomobil (4.257), otobüs (315), kamyon (2.561) sayısının toplamı 7.133 iken bu rakam günümüzde aşağıdaki tablodaki gibidir.

2010 Yılı Motorlu Kara Taşıtları Sayısı	Toplam
Otomobil	7,137,959
Minibüs	384,619
Otobüs	201,470
Kamyonet	2,229,051
Kamyon	726,583
Motorsiklet	2,306,439
Özel Amaçlı Taşıtlar	34,438
Traktör	1,369,185
GENEL TOPLAM	14,389,744
Kaynak:TÜİK	

Karayollarının yük ve yolcu taşımacılığı da dikkat çekici ölçüde gelişme göstermiştir.

Yük taşımacılığında yük tonajı yüksek kamyonlar ile uluslararası taşımacılıkta T.I.R kamyonları kullanılmaya başlanmıştır. Yolcu taşımacılığında da son derece modern otobüsler kullanılmaktadır. Karayolu taşımacılığı Türkiye'de ulaşımın asıl yükünü çekmesine karşın gerek yolların fiziki yapı ve standartlarının düşük olması,

mevcut trafik yükünü kaldırarak kapasitede olmaması, gerekse sürücü hatalarından dolayı çok sayıda trafik kazası yaşanmaktadır.



3.1.3.4 Türkiye'de Karayolları Ulaşımı

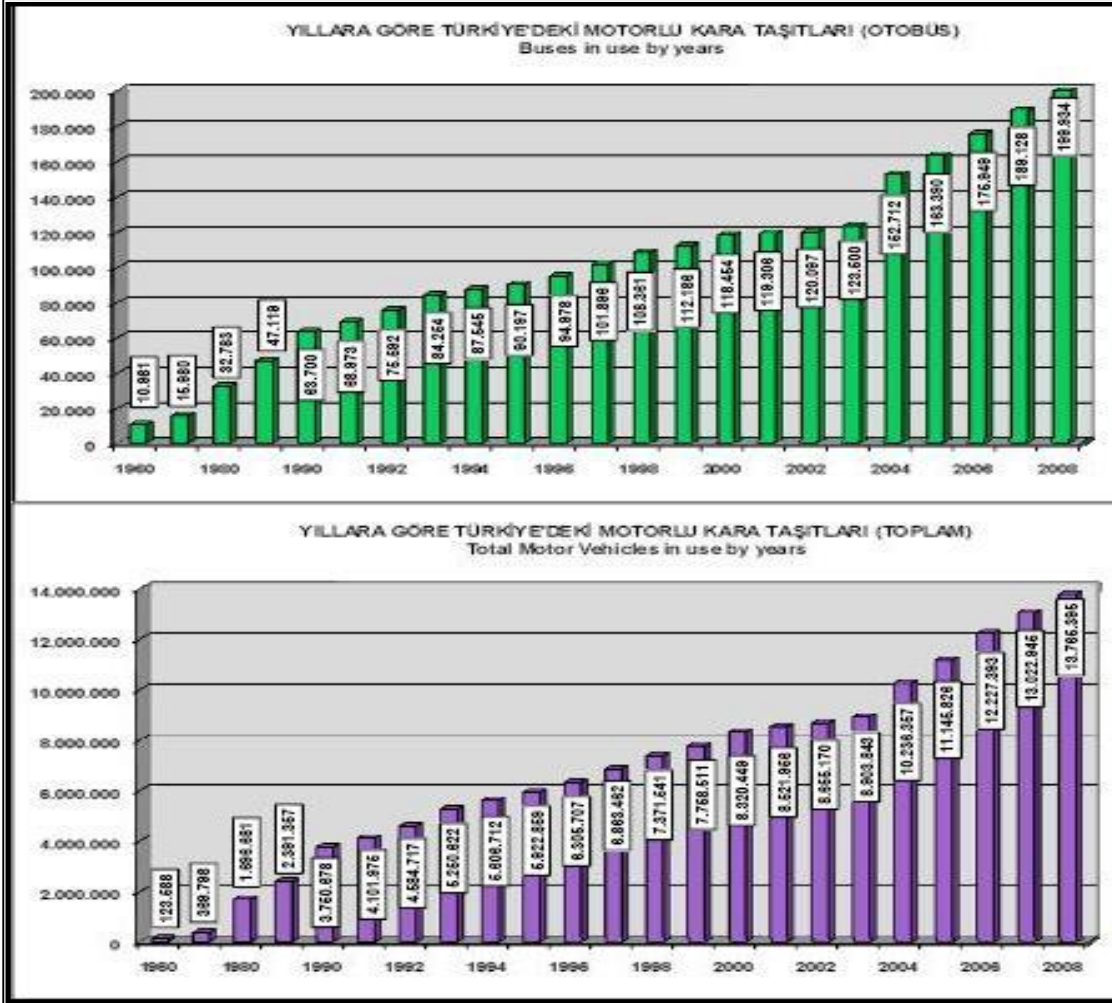
Türkiye, gelişmekte olan bir ülke olarak bu ülkelere ait karakteristik özellikleri göstermektedir. Hızla artan nüfus ve beraberinde araç sayısı ile ulaşım talebinde ciddi anlamda bir yükseliş eğilimi bulunmaktadır. Son 20 yıl içerisinde şehirlerarası yolcu taşımacılığı 2.5 kat, yük taşımacılığı 4 kat artış göstermiştir. Aynı dönemde nüfus artışı ise %50 olarak gerçekleşmiştir. Benzer şekilde şehir içi ulaşım motorlu taşıtların kullanımı ve yapılan yolculuk sayılarında hızlı bir artış görülmüştür. Ekonomik büyüme ve Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH) da ki gelişime bakıldığında zaman ekonomik parametrelerin artış hızının ulaşım talebinin gerisinde kaldığı görülmüştür.

Bölgesel veya ulusal ulaşım planlamalarında çalışmaların ilk ayağını oluşturan talep tahminleri planlama için çok önemlidir. Ulaşım talebi genel kabul gördüğü üzere sosyoekonomik (aile büyüklüğü, nüfus, araç sahipliği, gelir ve v.b.) parametrelere bağlı türev bir taleptir.

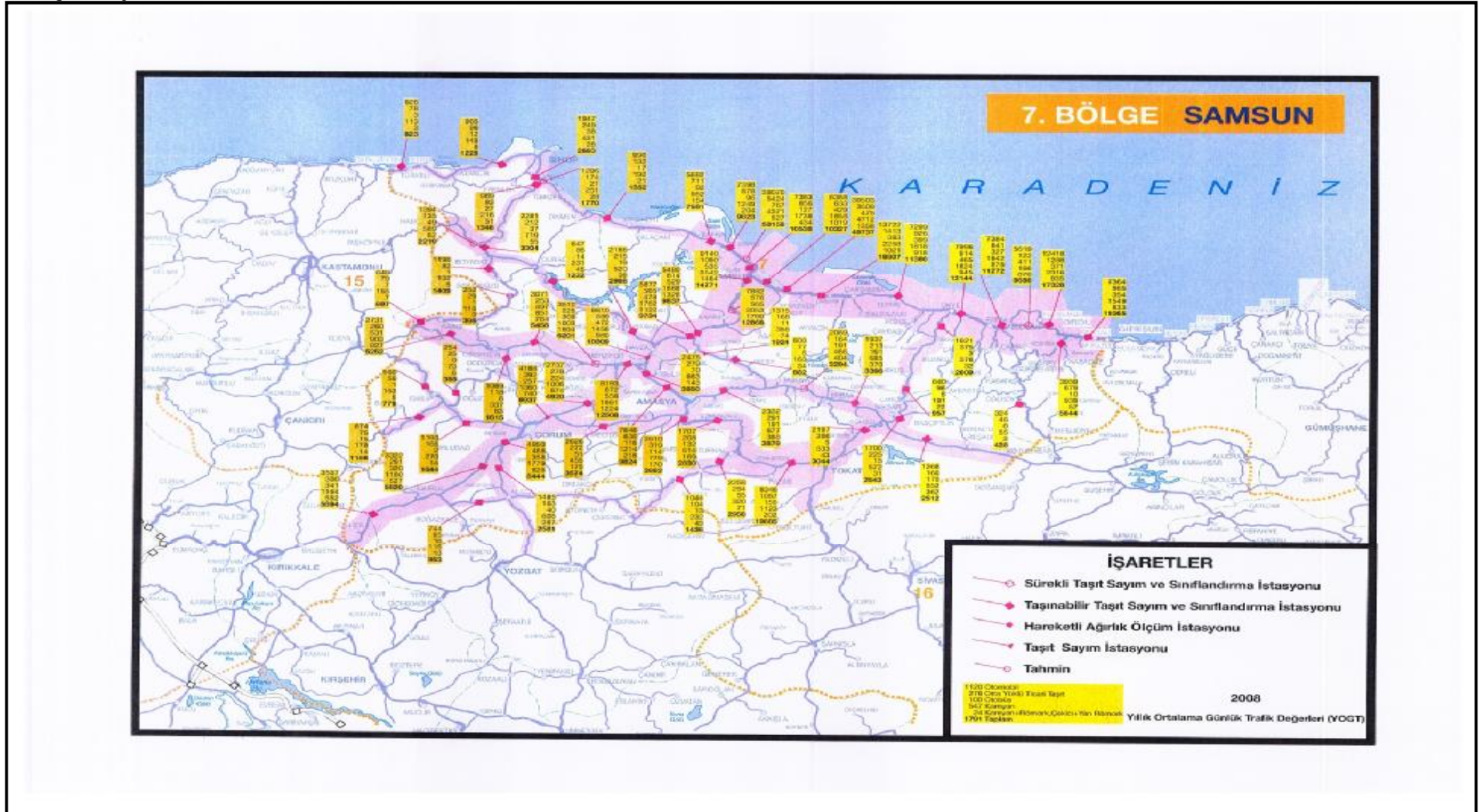
UE05 - OTOYOLLAR, DEVLET VE İL YOLLARI ÜZERİNDE TAŞIT VE YOLCU SEYİRLERİ Circulation of Vehicles and Passengers on Motorways, State and Provincial Roads								MİLYON Million
O : OTOYOL Motorways		D : DEVLET YOLU State Roads		İ : İL YOLU Provincial Roads		T: TOPLAM Total		
YIL Year	TAŞIT - KM Vehicle - Km			YOLCU - KM Passenger - Km				
	Otomobil - Km Pas. Car - Km	Otobüs - Km Bus - Km	Kamyon - Km Truck - Km	TAŞIT - KM Vehicle - Km	Otm. Yı - Km Pas.Car Pa - Km	Olb. Yı - Km Bus Pa - Km	Kmy. Yı - Km Trk. Pa - Km	YOLCU - KM Passen - Km
1950 D	172	80	278	530	401	1 627	456	2 484
I	13	4	11	28	18	74	21	113
T	185	84	289	558	419	1 701	477	2 597
1960 D	462	215	744	1 421	1 595	6 480	1 816	9 891
I	46	22	74	142	160	648	181	989
T	508	237	818	1 563	1 755	7 128	1 997	10 880
1970 D	2 511	775	2 824	6 110	12 194	21 983	4 796	38 973
I	150	47	170	367	731	1 319	288	2 338
T	2 661	822	2 994	6 477	12 925	23 302	5 084	41 311
1980 D	7 023	1 032	5 893	13 948	28 790	30 149	7 540	66 479
I	702	103	590	1 395	2 879	3 015	754	6 648
T	7 725	1 135	6 483	15 343	31 669	33 164	8 294	73 127
1990 D	12 482	2 145	9 956	24 583	31 204	76 680	14 935	122 719
I	1 248	214	996	2 458	3 121	7 658	1 493	12 272
T	13 730	2 359	10 952	27 041	34 325	84 338	16 428	134 991
1995 D	19 148	2 291	10 229	31 666	48 876	77 885	14 332	141 093
I	1 915	229	1 023	3 167	4 887	7 789	1 433	14 109
T	21 061	2 520	11 252	34 833	53 763	85 674	15 765	155 202
2000 O	3 930	407	1 987	6 324	9 826	11 600	862	22 288
D	28 090	2 493	13 633	44 216	70 228	71 056	6 258	147 542
I	4 204	166	1 241	5 611	10 506	4 735	610	15 851
T	36 224	3 066	16 861	56 151	90 560	87 391	7 730	185 681
2005 O	6 029	564	2 853	9 466	15 074	16 632		31 606
D	29 967	2 642	13 209	45 818	74 918	59 763		134 681
I	4 494	215	1 136	5 845	11 235	4 630		15 865
T	40 490	3 441	17 198	61 129	101 227	80 925		182 152
2006 O	7 559	675	3 294	11 528	18 898	19 097		37 994
D	30 982	2 508	13 665	47 055	77 455	56 154		133 608
I	4 647	205	1 142	5 994	11 618	4 373		15 991
T	43 188	3 388	18 001	64 577	107 970	79 624		187 593
2007 O	8 529	714	3 484	12 727	21 317	22 566		43 873
D	33 661	2 574	14 324	50 459	83 904	63 790		147 694
I	5 034	211	1 178	6 423	12 588	4 960		17 548
T	47 124	3 499	18 986	69 609	117 809	91 306		209 115
2008 O	8 795	737	3 599	13 131	21 988	22 407		44 395
D	33 658	2 506	14 091	50 254	84 146	60 231		144 377
I	5 049	206	1 131	6 386	12 622	4 704		17 326
T	47 502	3 449	18 821	69 771	118 756	87 342		206 098

Aralık 09
Dec 09

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü



7. Bölge Karayolu İstatistikleri



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Çorum İli



Çorum ili; Orta Karadeniz Bölümünün iç kısmında yer almaktadır. Doğuda Amasya, güneyde Yozgat, batıda Çankırı, kuzeyde Sinop, kuzeydoğuda Samsun, güneybatıda Kırıkkale ile çevrilidir. Yüzölçümü 12.820 km²'dir.

Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği (rakımı) 801 m.'dir. Ankara'ya 244, İstanbul'a 608, Amasya'ya 92, Sinop'a 294, Samsun'a 172, Tokat'a ise 188 km. mesafededir.

İlçelerin il merkezine uzaklıkları ise; Alaca 50, Bayat 83, Boğazkale 84, Dodurga 45, İskilip 55, Kargı 116, Laçın 30, Mecitözü 37, Oğuzlar 84, Ortaköy 56, Osmancık 61,

Sungurlu 70 ve Uğurludağ 66 km'dir.

Çorum; Alp-Himalaya Orojenezi (Dağ oluşumu) olarak bilinen sistem içerisinde yer alan K.A.F. (Kuzey Anadolu Fay Hattı) üzerinde yer almaktadır. K.A.F. il merkezinin 20 km. kuzeyinden geçmektedir.

İl sınırları içerisinde bulunan dağlar, genel olarak yüksek sayılmayacak niteliktedir. Ortalama yükseltileri 1.500 m. dolayındadır. Bunlar Orta Karadeniz Bölümündeki Canik Dağları ile Ilgaz ve Küre Dağlarının başlangıç noktalarını teşkil eden silsileler şeklinde güneye doğru (Bozok Yaylasına) gittikçe alçalırlar. Yükseklikleri 1.000-2.000 m. arasında değişen tepeleri ile bir taraftan Kızılırmak vadisi kıyılarında, diğer taraftan Yeşilirmak'ın Çekerek Suyu kıyılarında uzayıp giderler. Çorum dağlarının yüksek kısımları İskilip-Osmancık ve Kargı ilçeleri toprakları üzerindedir.

Çorum ili, Karadeniz ikliminden İç Anadolu iklimine geçiş bölgesinde bulunmaktadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. İlin kuzey bölgesinde yer alan Kargı, Osmancık, İskilip, Laçın, Dodurga, Oğuzlar ve Bayat İç Karadeniz geçiş ikliminin etkisinde kalan ilçelerdir. Çorum Merkez ilçe, Sungurlu, Alaca, Boğazkale, Ortaköy, Mecitözü ve Uğurludağ ilçeleri, İç Anadolu step iklimi özelliklerini gösterir.

1927 yılında Türkiye'nin nüfusu 13.648.270 iken Çorum ilinin nüfusu 247.602 olarak tespit edilmiştir. Tarihte Çorum, nüfus büyüklüğü açısından 63 il arasında 20. sırada yer almıştır.

Çorum ili 12.820 km² ile Türkiye'nin yüzölçümü sıralamasında 19. sırada olup km²'ye düşen nüfus miktarı 1927 yılında 22 kişi iken, 2009 yılında 42 kişiye yükselmiştir.

Yıllar İtibariyle Çorum Merkez İlçede Nüfus Gelişimi

Sayım Yılı	Toplam Nüfus	Merkez İlçe	Köy Nüfusu
1990	608.660	254.272	354.388
2000	597.065	311.897	285.168
2007	549.828	340.916	208.912
2009	540.704	350.477	190.227

Çorum ilinde şehirlerde yaşayan nüfus oranı, ülke ortalamasına göre daha yavaş artmıştır. İl genelinde 2000 yılına kadar köy nüfusu daha fazla iken, ilk kez 2000 yılında şehir nüfusu köy nüfusundan fazla olmuştur.

Bölge ölçeğinde gördüğü işlevler açısından ne tam kentsel, ne de tam kırsal nitelikler gösteren Çorum, yerleşmelerin bölgesel kademelenmesinde üst kademedeki tüketici büyük kent ile alt kademedeki kırsal yerleşmeler arasındaki ilişkiyi sağlayan, kırsal alandan elde edilen artı ürünün toplandığı, tüketici merkeze iletildiği bir ara merkez ve bir "Pazar yeri" durumundadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: Çorum	Çorum
İlçesi	Osmanıcık	Osmanıcık
Bucağı	---	---
Köyü	Baldıran	Baldıran
Sokak	---	---
Mevkii	Çiniyeri	Çiniyeri
Yüzölçümü	4.783,02	12.273,84
Pafta	3	3
Ada	---	---
Parsel	660	661
Niteliği	Arsa	Sosyal Tesis İle Birlikte Bir Katlı Restorant Binası ve Arsası
Sahibi	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş:
Hissesi	Tam	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Çorum ili, Osmanıcık İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.04.2010 tarih, saat 11:00 itibarıyla yapılan incelemede alınan bilgilere göre;

660 No'lu Parsel

Gayrimenkulün Rehin Hakları:

- § T. İşbankası A.Ş. lehine, 1.500.000,00 ETL tutarında, değişken faizli, 1. Dereceden, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (06.07.2007 tarih, 1351 yevmiye no'lu)

661 No'lu Parsel:

Gayrimenkulün Rehin Hakları:

- § T. İşbankası A.Ş. lehine, 1.500.000,00 ETL tutarında, değişken faizli, 1. Dereceden, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (06.07.2007 tarih, 1351 yevmiye no'lu)

Değerleme konusu taşınmazların tapu kütüğü sayfaları, Çarşamba Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan görevli tarafından incelenmesine izin verilememiştir. Yukarıda yer alan veriler raporun "Ekler" kısmında yer alan oanyılı takyidat belgelerine göre oluşturulmuştur.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- Değerleme konusu taşınmazlar ifraz olmadan önce 658 no'lu parsel olarak Galip ÖZTÜRK adına kayıtlı iken 04.01.2008 tarih, 14 yemiye no ile Metro Turizm Petrol Ürünleri ve Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıt altına alınmıştır.
- 658 no'lu parsel Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı iken yapılan ifraz sonucu 660 ve 661 no'lu parseller oluşmuş ve her iki parsel Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıt altına alınmıştır.

- Mülkiyet sahibi firmanın gerçekleştirdiği ünvan değişikliği nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazlar 07.04.2010 tarih, 1697 yevmiye no ile Metto Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde kayıt altına alınmıştır.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Osmancık Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 14.04.2010 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu parsellere ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir;

Ü İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmazlar 05.12.2006 tarih, 339 sayılı il genel meclisinin kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli "Osmancık Baldıran Köyü (367, 376, 529 ve 530 parseller) Mevzii İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

- "Turistik Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Emsal:0,80'dir.
- H:15,50 m.'dir.

Ü Ruhsat ve İzinler:

- § Değerleme konusu taşınmazlardan 660 no'lu parselde kayıtlı 72 m² akaryakıt istasyonu için verilmiş, 06.05.2009 tarih, 09/53 yevmiye no'lu "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- § Değerleme konusu taşınmazlarda 660 no'lu parselde kayıtlı 72 m² akaryakıt istasyonu için verilmiş, 11.09.2009 tarih, 00/80 yevmiye no'lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- § Değerleme konusu akaryakıt istasyonu için hazırlanmış mimari proje bulunmaktadır. Söz konusu mimari projenin onay süreçleri tamamlanmış ancak tarih bilgisine rastlanmamıştır.
- § Değerleme konusu taşınmazlardan 661 no'lu parselde kayıtlı yapılara istinaden, 2.280 m² otel, 2.000 m² dinlenme tesisi için düzenlenmiş 05.10.2007 tarih, 2007/26 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- § Değerleme konusu taşınmazlardan 661 no'lu parselde kayıtlı yapılara istinaden 2.000 m² dinlenme tesisi için düzenlenmiş 28.08.2008 tarih, 2008/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- § Dinlenme tesisine istinaden hazırlanan mimari proje bulunmaktadır.
- § 661 no'lu parseldeki yapılar için düzenlenmiş 2.280 m²lik otel halihazırda inşa edilmemiştir.

Ü Yapı Denetim :

- § Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- 658 no'lu parsel Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı iken yapılan ifraz sonucu 660 ve 661 no'lu parseller oluşmuş ve her iki parsel Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıt altına alınmıştır. (09.07.2009 tarih, 3207 yevmiye no'lu)

4.4 Hukuki Sorumluluk

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler gözardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır.

Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve evre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Osmancık Ganita Dinlenme Tesisleri, Osmancık ıkışı 25. km. Osmancık/Çorum.

Değerleme konusu taşınmazlar, orum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkuller konum itibariyle Osmancık – İstanbul Karayolu 10. km.'de sol kolda yer almaktadır. Taşınmazların konumlandđđı bölgeye ulaşım için; Osmancık'tan İstanbul istikametine doğru İstanbul - Samsun Karayolu üzerinde ilerlenir. Sırasıyla Kurupınar Mevkii, Ardıç Köyü. geçilerek ~ 25 km. devam edilir. Değerleme konusu tesis Tosya – Kargı Karayolu'na gelmeden ~35 km. nce yolun solunda yer almaktadır.

Gayrimenkullerin yakın çevresinde, pirinç tarlaları, köy yerleşkeleri ve dinlenme tesisleri yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların cepheli olduğu D100 Karayolu, Karadeniz Hattını, I Anadolu ve Marmara'ya bağlayan önemli akslardandır. Yaz döneminde söz konusu karayolunun trafik yükü iice artmaktadır. Söz konusu durum, değerleme konusu gayrimenkuller için avantaj teşkil oluşturmaktadır



Konu Gayrimenkul'den Tespit Edilmiş nemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Osmancık Şehir Merkezi	~10,00
Tosya Şehir Merkezi	~65,00
Ilgaz	~100,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Söz konusu taşınmazlar; Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevki, 3 pafta, 660 parsel no'lu, 4.783,02 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkul ile Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevki, 3 pafta, 661 parsel no'lu, 12.273,84 m² yüzölçümüne sahip, "Sosyal Tesis İle Birlikte Bir Katlı Restoran ve Arsası" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 660 no'lu parsel üzerinde akaryakıt istasyonu yer almaktadır. İdari bina ve kanopi alanından oluşan tesiste tüm akaryakıt ürünleri ve LPG satışı gerçekleştirilmektedir. Parselin topoğrafik yapısı düze yakındır. Geometrik şekli üçgeni andıran taşınmazın dış parsellere cepheli kısımlarında beton duvarlar yer almaktadır. Parsel yüzeyi büyük çoğunlukta vakumlu beton ile kaplanmıştır.

Söz konusu gayrimenkullerden 661 no'lu parsel üzerinde dinlenme tesisi yer almaktadır. Tesis içerisinde restoran, mutfak, market, depo, WC v.b. birimler yer almaktadır. Parselin topoğrafik yapısı düze yakındır. Geometrik şekli üçgeni andıran taşınmazın bina oturumu dışında kalan yüzeyi vakumlu beton ile kaplanmıştır. Tesise girişler karayolundan kontrollü olarak gerçekleştirilmektedir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Gayrimenkulün Genel Özellikleri:

Akaryakıt İstasyonu İdari Binası ve Kanopi Alanı:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme karkas, çelik konstrüksiyon
Çatı Sistemi	:	Teras çatı, çelik konstrüksiyon
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	1 (Zemin kat)(Yasal evraklarına ve mevcut duruma göre)
Ekspertiz Konusu Alan	:	İdari bina: 72 m ² (Yasal evraklarına ve mevcut duruma göre) Kanopi Alanı: 250 m ² (Mimari proje ve mevcut durum)
Yaşı	:	~ 1 (İlk ruhsat tarihine göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	---
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	Yangın tüpleri, ani elektrik kesici
Yangın Söndürme Sistemi	:	-
Güvenlik Sistemi	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık opark

Değerleme konusu akaryakıt istasyonu idari binası tek katlı, toplam 72 m² kullanım alanına sahip bir yapıdır. Taşınmazın zemin katında market, WC ve pompacı odası yer almaktadır. İşçilik ve malzeme kalitesi nitelikli yapının zemini seramik kaplama, duvarları sıva üzeri boyalıdır. Aydınlatma mazgal floresanlar ile yapılmaktadır. Kapı ve pencere doğramaları PVC malzemeden üretilmiştir.

Akaryakıt istasyonunda iki adet kanopi bulunmaktadır. Kanopilerden biri akaryakıt pompaları üzerinde diğeri LPG pompası üzerinde yer almaktadır. Her iki kanopi alanının toplamı 250 m²'dir. Akaryakıt sahası üç pompa adasından oluşurken, LPG sahası tek pompa adasından oluşmaktadır.

Dinlenme Tesisi:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme karkas
Çatı Sistemi	:	Betonarme karkas üzeri kiremit kaplama
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam

Binanın Kat Adedi	:	2 (Zemin + 1 normal kat)(Yasal evraklarına göre)
Ekspertiz Konusu Alan	:	Dinlenme Tesisi: 2.000 m ² (Yasal evraklarına göre)
Yaşı	:	~ 3 (İlk ruhsat tarihine göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	Yangın tüpleri, ani elektrik kesici
Yangın Söndürme Sistemi	:	-
Güvenlik	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık opark

Değerleme konusu dinlenme tesisi 661 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır. Zemin kat ve kısmi normal kattan oluşan yapının toplam kapalı alanı 2.000 m²'dir. Zemin katta geniş kullanıma sahip yapıda kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik seviyesi niteliklidir. Kısmi normal kat seviyesinde idari birimler ve ofis sahaları yer almaktadır. Yapının arka cephesinde, mimari projeye göre aykırı toplam alanı ~250 m² civarında olan bir bölüm ilave edilmiştir. Bu alan konaklama ve depolama amaçlı kullanılmaktadır. Tesis içinde zemin kaplaması seramik, duvar kaplaması sıva üzeri boya olarak gerçekleştirilmiştir. Aydınlatma mazgal floresan armatürler ile sağlanmaktadır. Kapı ve pencere doğramaları PVC malzemeden üretilmiştir.

5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- § Değerleme konusu gayrimenkuller, Çorum ili, Osmancık ilçesinde yer almaktadır.
- § Söz konusu taşınmazlardan 660 ve 661 no'lu parsellerde mevzi imar planı düzenlenmiştir.
- § 660 no'lu parsel üzerinde akaryakıt istasyonu ve müştemilatları yer almaktadır.
- § Söz konusu parsel Osmancık – İstanbul Karayolu'na cephelidir.
- § Akaryakıt istasyonu 4 adet pompa adasından oluşmaktadır. Tesiste tüm akaryakıt ürünleri ve LPG satışı gerçekleştirilmektedir.
- § 661 no'lu parsel üzerinde dinlenme tesisi bulunmaktadır.
- § Zemin ve normal kattan oluşan dinlenme tesisinin zemin katında market, hediyelik eşya dükkanı, cafe yer alırken, normal katında idari birimler bulunmaktadır.
- § Tesisin reklam kabliyeti ve görünürlüğü üst seviyelerdedir.
- § Yapılarda kullanılan malzeme ve işçilik seviyesi niteliklidir.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu tesiste harici müteferrik işler olarak; beton sahalar, aydınlatma direkleri, çevre düzenlemeleri, totem v.b. maliyet kalemleri dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımını belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- § Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- § Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- § Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- § Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- § İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut durumu ile uyumlu ve mimari yapısından ötürü, "Akaryakıt Tesisi" ve "Turistik Tesis Alanı" amaçlı kullanımındır.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

7.1.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirilmesi 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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

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

7.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan 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.

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

7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

BÖLÜM 8 GAYRİMENKULÜN ANALİZİ

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

✓ GÜÇLÜ YANLAR

- § Taşınmazlardan, 660 ve 661 no'lu parseller Osmancık – İstanbul Karayolu'na direkt cephelidir.
- § Değerleme konusu tesisin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti üst seviyelerdedir.
- § Tesis içerisindeki yapıların yasal evrakları bulunmaktadır.
- § Tesisi içerisinde yer alan yapıların büyüklüğü, mekanın esnek ve verimli kullanımına uygundur.
- § Tesis içerisinde yer alan akaryakıt istasyonu, marka gücü yüksek bir markanın bayiliğini üstlenmiş durumdadır.
- § Bölgede karayolu otobüs işletmeciliğine havayolu dışında rekabetçi bir ulaşım yolu bulunmamaktadır. Söz konusu durum dinlenme tesisi için avantaj teşkil etmektedir.

✓ ZAYIF YANLAR

- Tesis Osmancık ilçesine ~25 km. mesafede yer almaktadır.
- Tesisin konumlu olduğu arter üzerinde akaryakıt istasyonu ve dinlenme tesisleri bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul – Samsun Karayolu'nun yaz aylarında yüksek trafik yükü, yola cepheli tesisler için avantaj teşkil etmektedir.

✓ TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Havayolu ulaşımındaki gelişim ve düşük fiyat politikası, otobüs işletmeciliği sektörünü yaralamaktadır.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerini belirleme aşamasında arsa değeri için emsal karşılaştırma analizi, bina değeri için maliyet yaklaşımı analizi ve tesisin tamamı için gelir indirgeme analizi kullanılmıştır.

- Taşınmazlara yakın konumlu, 8.500 m² alana sahip, tarla vasfında parsel için 150.000 TL istenmektedir. Söz konusu satış rakamında pazarlık payı bulunmamaktadır. (17,65 TL/m²)

- Taşınmazların konumlandığı bölgedeki yola cepheli çeltik tarlalarının dönümü 30.000 - 50.000 arasında değiştiği bildirilmiştir. (30 – 50 TL/m²)
- Osmancık çıkışında 4.500 m² ticari imarlı ana yola cepheli arsanın kısa bir süre önce 200.000 TL fiyatla satıldığı belirtilmiştir. (44 TL/m²)
- Osmancık çıkışında, üzerinde projesi geliştirilmiş 40.000 m² alanlı arsanın kısa bir süre önce 1.200.000 TL fiyatla satıldığı belirtilmiştir. (30 TL/m²)
- Osmancık merkezde imarlı arsaların 150 - 200 TL/m² fiyatla satılabildiği belirtilmiştir.
- Osmancık merkezde konut imarlı 680 m² arsanın satışının 125.000 TL fiyatla gerçekleştiği bildirilmiştir.(183,82 TL/m²)
- Osmancık merkezde konut imarlı 450 m² arsa için 67.500 TL istenmektedir. Söz konusu satış rakamının pazarlığa kapalı olduğu belirtilmiştir. İstenen fiyat son fiyattır. (150 TL/m²)

Ü Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların ulaşım kolaylığının bulunması, imar durumu, altyapısının tamamlanmış olması, üzerindeki tesisin çalışır durumda olduğu gibi faktörler ve çevreden elde edilen bilgi ve gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak değerlendirme konusu arsaların m² birim değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

660 NO'LU PARSEL(AKARYAKIT İSTASYONU)			
1 m ² Arsa Değeri	300	TL	
Parselin Yüzölçümü	4.783,02	m ²	
Arsa Değeri	1.434.906	TL	1.434.906 TL
Yaklaşık Arsa Değeri			1.435.000 TL
661 NO'LU PARSEL (DİNLENME TESİSİ)			
1 m ² Arsa Değeri	200	TL	
Parselin Yüzölçümü	2.273,84	m ²	
Arsa Değeri	454.768	TL	454.768 TL

8.2.1 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulun bina maliyet değerleri , maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, payı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının terübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

AKARYAKIT İSTASYONU BİNASI			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	450	.-TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı	72	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	32.400	.-TL	
Yıpranma Payı	1%		
Yıpranma Bedeli	324	.-TL	
Bina Değeri	32.076	.-TL	32.076
ÇELİK KONAPI ALANI			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	350	.-TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı	250,0	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	87.500	.-TL	
Yıpranma Payı	1%		
Yıpranma Bedeli	875	.-TL	
Bina Değeri	86.625	.-TL	86.625
DİNLENME TESİSİ			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	550	.-TL	

Bina Toplam Kapalı Alanı	2.000	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	1.100.000	.-TL	
Yıpranma Payı	1%		
Yıpranma Bedeli	11.000	.-TL	
Bina Değeri	1.089.000	.-TL	1.089.000
TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)			1.889.674
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)			1.207.701
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)			200.000
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL)			3.297.375
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)			3.297.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (USD)			2.198.000

8.2.2 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi

8.2.2.1 Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2038 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2030 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranın içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

8.2.2.2 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

8.2.2.3 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

8.2.2.4 Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

8.2.2.5 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)⁵

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk,

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

³ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁵ Damodaran on Valuation,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Ganita Dinlenme Tesisleri ve Akaryakıt İstasyonu:

PROJEKSİYON İLE İLGİLİ VARSAYIMLAR:

- § Değerleme konusu tesiste yer alan işletmelerin yıllık ciro bilgileri, gerçekleşmiş geçmiş yıllarda gerçekleşmiş satışlar göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.
- § Akaryakıt istasyonu ve dinlenme tesisinin gelirleri ayrı olarak ele alınmış ancak tek bir nakit akış tablosuna işlenmiştir.
- § Her iki tesisin kar marjı ve ciro artış oranları ayrı olarak hesaplanmıştır. Yapılan çalışmada tesisin geçmiş dönem performansı incelenerek gelecek yıllar için öngöründe bulunulmuştur. Dinlenme tesisinin 2008 ve 2009 yılları arasında gelirlerinde ciddi oranda artış olduğu görülerek, 2009 yılı gerçekleşen gelirleri dikkate alınmış ve yıllar itibarı ile ilk üç yıl %5 ile % 4 aralığında artış göstereceği, sonraki yıllarda artış oranının %3 gibi yatay bir seyirde izleyeceği öngörülmüştür.
- § Akaryakıt istasyonunun yeni faaliyete geçmiş olması nedeni ile tam performansına hemen kavuşamayacağı dolayısıyla, önümüzdeki 3 yılda ciro artış oranının daha hızlı olacağı, 3 yıldan sonra ise akaryakıt istasyonunun belli bir satış hacmini yakalayacağı ve ilerleyen yıllarda yatay bir ciro artış oranı yakalayacağı öngörülmüştür.
- § Mülk sahibi ile işletmecisi firma arasında imzalanmış sözleşmeler göz ardı edilerek tesisin mülkiyetinin değer takdiri yapılmıştır.
- § Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi, finansman giderleri dahil edilmemiştir.
- § Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- § İndirgeme oranı olarak % 11 kullanılmıştır.
- § Kapitalizasyon oranı %10 olarak kabul edilmiştir.
- § Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır.
- § Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- § Ganita dinlenme tesisinde yer alan ticari ünitelerin ciroların yıllara göre değişimleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Söz konusu rakamlar gerçekleşen kalemler üzerinden belirlenmiştir.

TESİS İSMİ	2007	2008	2009	2010 (HEDEF)
Ganita Dinlenme Tesisleri Yıllık Ciro (TL)	0,00	1.025.853,60	2.917.825,21	3.267.964,24
Ganita Dinlenme Tesisleri Yıllık Ciro (USD)	0,00	683.902,40	1.945.216,81	2.178.642,82
Ganita Dinlenme Tesisi Artış Oranı	0	184%	12%	0
Ganita Akaryakıt İstasyonu Hedef Ciro (TL)	0	0	0	5.334.500,00
Ganita Akaryakıt İstasyonu Hedef Ciro (USD)	0	0	0	3.556.333,33

- § 10 yıllık periyotta ciro artış oranlarının aşağıdaki tabloda belirtilen şekilde olacağı kabul edilmiştir.

Garite Dinlenme Tesisi	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Yılına Yayımlı Ciro Artış Oranı	1.945.218,01	2.042.477,65	2.134.303,14	2.219.784,71	2.308.057,65	2.334.940,00	2.425.598,00	2.490.064,70	2.570.015,80	2.650.515,15	2.730.000,00
Ciro Artış Oranı	0%	0,0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Garite Akaryakıt İstasyonuna Ciro Artış Oranı											
Yılına Yayımlı Ciro Artış Oranı	1.488.804,81	1.544.768,04	1.774.701,00	1.832.488,76	1.919.280,41	1.970.076,29	2.060.074,47	2.180.218,00	2.180.204,89	2.220.104,00	2.290.000,00
Ciro Artış Oranı	10%	0%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

- § Kar marjı dinlenme tesisinde % 20, akaryakıt istasyonunda ise % 4 olarak öngörülmüştür.
- § Tesisin nakit akışları ve değerlendirme tablosu aşağıda yer almaktadır.
- § Satış gelirleri primi olarak müşteriden temin edilen geçmiş yıl performansları incelenmiş ve değerlendirme konusu tesis için satış gelirleri prim oranı % 0,30 olarak kabul edilmiştir.

NAKİT AKIŞ VE DEĞERLEME TABLOSU:

Ganita Dinlenme Tesisi	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020
Yıllara Yaygın Ciro (USD)	1.945.216,81	2.042.477,65	2.134.389,14	2.219.764,71	2.286.357,65	2.354.948,38	2.425.596,83	2.498.364,73	2.573.315,68	2.650.515,15	2.730.030,60
Ciro Artış Oranı	5%	4,5%	4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Ganita Akaryakıt İstasyonu Ciro (USD)											
Yıllara Yaygın Ciro Artış Oranı	1.493.898,31	1.643.288,14	1.774.751,19	1.863.488,75	1.919.393,41	1.976.975,21	2.036.284,47	2.097.373,00	2.160.294,19	2.225.103,02	2.291.856,11
Ciro Artış Oranı	10%	8%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Yıllar	16.04.2010	16.04.2011	16.04.2012	16.04.2013	16.04.2014	16.04.2015	16.04.2016	16.04.2017	16.04.2018	16.04.2019	16.04.2020
Ganita Dinlenme Tesisi Ciro Rakamları (USD)	0	2.042.477,65	2.134.389,14	2.219.764,71	2.286.357,65	2.354.948,38	2.425.596,83	2.498.364,73	2.573.315,68	2.650.515,15	2.730.030,60
Ganita Dinlenme Tesisi Kar Marjı	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Ganita Dinlenme Tesisi Gelirleri	0,00	408.495,53	426.877,83	443.952,94	457.271,53	470.989,68	485.119,37	499.672,95	514.663,14	530.103,03	546.006,12
Ganita Akaryakıt İstasyonu Ciro Rakamları	0	1.643.288,14	1.774.751,19	1.863.488,75	1.919.393,41	1.976.975,21	2.036.284,47	2.097.373,00	2.160.294,19	2.225.103,02	2.291.856,11
Ganita Akaryakıt İstasyonu Kar Marjı	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Akaryakıt İstasyonu Satış Primi Gelirleri % Oranı	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Akaryakıt İstasyonu Satış Primi Gelirleri	0,00	4.929,86	5.324,25	5.590,47	5.758,18	5.930,93	6.108,85	6.292,12	6.480,88	6.675,31	6.875,57
Ganita Akaryakıt İstasyonu Gelirleri	0,0	70.661,4	76.314,3	80.130,0	82.533,9	85.009,9	87.560,2	90.187,0	92.892,7	95.679,4	98.549,8
Ganita Tesisleri Toplam Gelirleri	0,00	479.156,92	503.192,13	524.082,96	539.805,45	555.999,61	572.679,60	589.859,99	607.555,79	625.782,46	644.555,93
Cap. Ratio											10%
Artık Değer											6.445.559,33
Tesis Nakit Akışları	0,00	479.156,92	503.192,13	524.082,96	539.805,45	555.999,61	572.679,60	589.859,99	607.555,79	625.782,46	7.090.115,26

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,80%	6,80%	6,80%
Risk Primi	3,20%	4,20%	5,20%
İndirgeme Oranı	10%	11,0%	12%
Net Bugünkü Değer (USD)	5.864.307,07	5.501.219,81	5.168.161,54
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (USD)		5.500.000,00	
Net Bugünkü Değer (TL)		8.251.829,71	
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (TL)		8.250.000,00	

8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde uluslararası standartlarca kabul görmüş "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi", "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yöntem" leri kullanılmıştır. Söz konusu yöntemler sonucu elde edilen veriler incelenerek değerlendirme konusu gayrimenkullerin nihai değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Kullanılan ilk yöntemde piyasada değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parsellere emsal oluşturabilecek arsa satış değerleri incelenmiştir. Bölgede yapılan detaylı inceleme sonucunda arsa m² satış değeri son ekonomik koşullar ve bölge piyasasının dinamikleri irdelenerek belirlenmiştir.

Değerleme aşamasında kullanılan ikinci yöntemde parseller üzerinde inşa edilmiş akaryakıt istasyonunun yapımı için harcanması muhtemel maliyet kalemleri inceleme altına alınmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri ile maliyet yaklaşımı analizi ile bulunan maliyet değerinin toplam sonucu ile yapının fiziki değeri elde edilmiştir. Söz konusu yöntemler sonucu değerlendirme konusu tesisin toplam değeri 3.297.000.-TL (Üçmilyonikiyüzdoksanyedibin.- Türk Lirası) olarak belirlenmiştir.

Değerleme aşamasında kullanılan son yöntem gelirlerin indirgenmesi yaklaşımıdır. Söz konusu yöntemde tesislerin işletmeden dolayı oluşan gelir gider kalemleri inceleme altına alınmıştır. Mülkiyet sahibi ile işletmecisi aynı olduğu için tesisin mülkiyetinden doğan gelir ve giderlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Söz konusu değer 8.250.000.- (Sekizmilyonikiyüzellibin.-Türk Lirası)'dır.

Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren özellikli bir mülk olması nedeni ile,yakın çevresinde benzer imar koşullarına sahip mülklerin kısıtlılığı nedeni ile gelir kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değer olan 8.250.000.-TL (Sekizmilyonikiyüzellibin.- Türk Lirası) rapor nihai sonuç değeri olarak belirlenmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

- § "2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır."

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 9 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Çorum ili, Osmancık ilçesi, Baldıran köyü, Çiniyeri mevkii, 3 pafta, 660 ve 661 no'lu parselde yer alan Ganita Dinlenme Tesisleri ve Akaryakıt İstasyonu'nun

16.04.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

8.250.000.-TL
(Sekizmilyonikiyüzellibin.-Türk Lirası)

5.500.000.-USD
(Beşmilyonbeşyüzbin.-Amerikan Doları)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	KDV hariçtir.
	3	1 USD= 1,50.-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

Samsun ili, Çarşamba ilçesi, Dalbahçe köyü, Harman mevkiinde yer alan, 229, 230, 273, 400 ve 420 no'lu parseller üzerinde kayıtlı "Galip Dinlenme Tesisleri ve Akaryakıt İstasyonu" nun

16.04.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)*

9.735.000.-TL
(Dokuzmilyonyediyüzotuzbeşbin.-Türk Lirası)

6.490.000.-USD
(Altımilyondörtüyüzdoksanbin.-Amerikan Doları)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	2	*KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir.
	3	1 USD= 1,50.-TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
	4	Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
	5	Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

Tahsin UÇARDAĞ
Değerleme Elemanı

Makbule YÖNEL
Değerleme Elemanı

İşıl DİNÇER
Değerleme Uzmanı

Adem YOL
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

1	Tapu Fotokopisi
2	Tapu Takyidat Belgesi Fotokopisi
3	Yapı Ruhsat Fotokopisi
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi Fotokopisi
5	İmar Durumu Fotokopisi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisanslar Fotokopisi