



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

METRO TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

AKSARAY İLİ - MERKEZ İLÇESİ – ARATOL MAHALLESİ
8 PAFTA, 3986 ADA, 1623 NUMARALI PARSEL

Gayrimenkule Bağlı Hak (Kullanım Hakkı) Değerleme Raporu

22.02.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi.....	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Rapor Kapsamı.....	2
1.6. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı.....	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı.....	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi.....	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler,	9
5. DEĞERLEME KONUSU HAKKIN BAĞLI OLDUĞU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER ..10	
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,	10
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,.....	10
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri.....	10
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri.....	11
5.1.4. Gayrimenkule Bağlı Hakların Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Devir İşlemleri.....	11
5.2. Değerleme Konusu Haklara Ait Sözleşmeler	11
5.2.1. Değerleme Konusu Kullanım Haklarının Hukuki Analizleri	11
5.2.2. 04.09.2008 tarihinde Maliye Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğü ile Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan sözleşmenin ilgili maddelerine göre;	14
5.2.3. 12.11.2008 tarihinde Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Mert Akaryakıt İnş. Otomotiv Nakliye Madencilik San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan İşletme Sözleşmesinin ilgili maddelerine göre;	14
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,	16
6.2. Değerleme Konusu hakların Bağlı Olduğu Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	16
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	16
6.4. Kullanım Hakkı Değeri	17
6.4.1. Piyasa (Emsal) Yaklaşımı	17
6.4.2. Maliyet Yaklaşımı.....	18
6.4.3. Piyasa + Maliyet Yaklaşımı.....	19
6.4.4. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi ile Gayrimenkul (Kullanım Hakkı+Yapı) Değerinin Belirlenmesi.....	19
6.5. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler.....	22
6.5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	22
6.5.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,.....	22
6.5.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	22
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....	23
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	24
8. SONUÇ.....	25
8.1. Nihai Değer Takdiri	25
RAPOR EKLERİ	26
9. DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ SPK LİSANS BELGELERİ ÖRNEĞİ.....	32
10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	32

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

15.02.2011 / MTRTRZM-002

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkulün fiili durum tespiti 18.02.2011 tarihinde yapılmıştır.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

22.02.2011 / MTR_TRZM_PTRL_REV15

1.4. Rapor Türü

İşbu rapor, **Metro Turizm Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.**'nin talebi üzerine Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü**'nden kiralanmış olan, Aksaray-Adana yolu, Aratol Mahallesi 8 Pafta 1623 Parsel numarasında, Maliye Hazinesi adına kayıtlı 10.138 m² arsa üzerinde bulunan '**Dilekçiler Akaryakıt Satış istasyonu, Otel ve Dinlenme Tesis**' Otoyol Hizmet Tesisinin;

- Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nce **Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.**'ne kiralanmış olan "**Aksaray-Adana yolu Aratol Mahallesi'ndeki otoyol hizmet tesisinin (OHT)** kira sözleşmesinden kaynaklanan **kullanım (kiralama) hakkının**;
- Bu hakkın değerini belirleyecek olan, parsel üzerinde konumlandırılan gayrimenkullerin **rayiç yapı değerlerinin**,

tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup **15.03.2010** tarih ve **MTR_TRZM_PTRL_15** numaralı değerlendirme raporunun revizyonu niteliğindedir.

1.5. Rapor Kapsamı

İşbu Revize Rapor, **15.03.2010** tarih ve **MTR_TRZM_PTRL_15** numaralı Rapor'un revizyonu niteliğinde olduğundan tapu ve belediye kayıtlarına ilişkin yenilemeleri içermemektedir.

1.6. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Uğur Celal **YILDIRIM** - Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 401576

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN** - Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.
Maslak, Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Giz, No:4, Kat:6/18 Şişli – İstanbul
T : 0-212-290-64-93 ; F : 0-212-290-64-91 ; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

METRO TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Büyük İstanbul Otogarı 51-52 Bayrampaşa / İstanbul T: 0-212-658-32-50; F: 0-212-658-04-04

MTR_TRZM_PTRL_REV15

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İşbu rapor, **Metro Turizm Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.¹ (Metro)**'nin talebi üzerine, Aksaray Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nden kiralanmış, Aksaray-Adana yolu, Aratol Mahallesi'nde bulunan '**Dilekçiler Akaryakıt Satış istasyonu, Otel ve Dinlenme Tesisi**' Otoyol Hizmet Tesisi'nin;

- Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile **Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.** devir almış olduğu "**Aksaray-Adana Yolu Aratol Mahallesi'ndeki otoyol hizmet tesisinin (OHT))** kira sözleşmesinden kaynaklanan kullanım (kiralama) hakkının;
- Bu hakkın değerini belirleyecek olan, parsel üzerinde konumlandırılan gayrimenkullerin rayiç yapı değerinin, tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup **15.03.2010** tarih ve **MTR_TRZM_PTRL_15** numaralı değerlendirme raporunun revizyonu olarak hazırlanmıştır.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

İşbu Revize Rapor, **15.03.2010** tarih ve **MTR_TRZM_PTRL_15 numaralı** Rapor'un revizyonu niteliğinde olduğundan, ayrıca değerlendirme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkuller Devlet mülkü niteliğinde olduğundan tapu ve belediye kayıtlarına ilişkin yenilemeleri içermemektedir.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkule bağlı hakların değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile Müşteri, Rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Standart'a taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

¹ Şirket A.Ş. 'e dönüşmüş olup Rapor'a alınan dönüşüm öncesi tarihli bazı bilgi ve belgelerde LTD.Şti olarak da ifade edilmiştir.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Metro	Metro Turizm Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	22.02.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1,6035 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak değerlendirme çalışmalarında genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, küresel ekonomide kademeli bir toparlanma gözlenmektedir.

Ancak, esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. İleriye yönelik küresel büyüme görünümünde aşağı yönlü riskler mevcudiyetini korumaktadır. Özellikle, bütçe dengesinde ciddi bozulmaların yaşandığı ve kamu borcunun aşırı arttığı gelişmiş ülkelerde kırılğanlıklar devam etmektedir.

Bununla birlikte, genişletici para politikaları ile likidite bolluğu "ikinci dip" kaygılarını azaltarak finansal piyasaları olumlu yönde etkilemiştir. Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünleşik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelere daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Küresel büyümenin zayıf görünümü, gelişmiş ülke merkez bankalarının genişletici para politikası uygulamalarının uzun süre devam etmesine neden olmuş, merkez bankalarının bilançoları yüksek oranda büyümüştür. Buna bağlı olarak artan küresel likidite ile gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları hızlanmıştır. Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Varlık fiyatlarının oynaklık göstergelerinde iyileşme yaşanırken bankalar arası piyasalardaki rahatlama da uluslararası piyasalardaki iyileşmeye katkı sağlamıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Bu unsurlarla birlikte küresel risk iştahındaki artışın da etkisiyle sermaye girişi hızlanırken, piyasa faizleri düşmekte, varlık fiyatları yükselmekte ve Türk Lirası güçlenmektedir. Bu gelişmeler ise tüketim ve yatırım talebini uyararak hem firmaların hem de hane halkının kredi kullanımını artırmakta, ekonominin yurt içi talebe bağlı olarak büyümesine katkıda bulunmaktadır. Ekonomik büyüme istihdam piyasasına da olumlu yansımakta ve işsizlik oranları halen kriz öncesi seviyesinin üzerinde olmakla birlikte gerilemektedir. Güçlü iç talebe karşın temel enflasyon göstergeleri olumlu seyretmektedir. Bununla birlikte, dış talebin zayıf seyri, iç talebe dayalı büyüme ve Türk Lirasının güçlenmesi dış ticaret dengesini olumsuz etkileyerek cari işlemler açığının artmasına neden olmaktadır. İktisadi faaliyetteki canlanmaya paralel olarak artan tüketim kaynaklı vergi gelirleri ve kontrol altında tutulan kamu harcamaları kamu maliyesini olumlu etkilemektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin yüzde 3,4'üne ulaşmıştır. Küresel kriz sonrasında sermaye girişinin hızlanmasında özellikle bankaların yurt dışı borçlarındaki artışla bağlı olarak diğer yükümlülüklerdeki artış etkili olmuş ve doğrudan yatırımların sermaye girişlerindeki ağırlığı ise giderek azalmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 32,6 milyar ABD dolarına ulaşan sermaye girişlerinin 14,6 milyar ABD doları

diğer yükümlülüklerden (bankaların net yükümlülüklerinde artış, diğer sektörlerin net borçlarında azalış), 12,9 milyar ABD doları portföy yatırımlarından oluşurken, sadece 5,1 milyar ABD doları doğrudan yatırım kaynaklıdır. Finansal olmayan kuruluşların net dış borç ödeyicisi olmalarında özellikle yurt içinden de yabancı para cinsinden borçlanma imkânı tanınması etkili olmuştur. Buna bağlı olarak, firmaların yurt dışı kredi kullanımını önemli ölçüde yurt içine kaydırdıkları gözlenmiştir.

Sermaye girişleri finansal piyasaları olumlu etkilemekte ve varlık fiyatlarındaki yükselişi desteklemektedir. Türkiye'ye ilişkin risk algılamalarında meydana gelen iyileşmeler ve küresel risk iştahındaki artışı hisse senedi ve tahvil piyasasını olumlu etkilemektedir. 2010 yılında hisse senedi piyasaları yükselişini sürdürmekte, fiyat-kazanç oranları tarihsel ortalamasına yakın gerçekleşmektedir. Tahvil fiyatlarında da hisse senetleri piyasasında olduğu gibi yükseliş yaşanmakta olup DİBS faizlerinde ise gerileme görülmektedir.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir. Gayri safi yurt içi hâsıla, 2010 yılının ilk çeyreğinde yıllık yüzde 11,7, ikinci çeyreğinde yüzde 10,3 artmıştır. Böylece 2009 yılının ilk yarısında yüzde 11,1 küçülen milli gelir, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11 büyümüştür. GSYH büyümesine özellikle nihai yurt içi talebin katkıda bulunduğu görülmektedir. Artış hızı azalmakla birlikte, sanayi üretimi 2010 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 10 artarken, kapasite kullanım oranı geçen yılın aynı dönemine göre 5,4 puan artarak yüzde 74 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyri sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde yüzde 10 seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde yüzde 14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüş ve 2010 yılı Ağustos döneminde yüzde 12'ye gerilemiştir. İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Bu ortamda, temel enflasyon göstergeleri de tarihsel olarak en düşük seviyelerine gerilemiştir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

İç talebe dayalı büyüme, Türk Lirasının değerlendirilmesi ve üretimdeki toparlanmayla birlikte ithal ara malı ve enerji ihtiyacı cari işlemler açığının artmasına neden olmaktadır. Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetlerdeki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle 2008 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık 75,8 milyar ABD doları olan dış ticaret açığı hızla kapanmış ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerilemiştir. Ekonomideki canlanmayla birlikte dış ticaret açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 60 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılı sonunda yüzde 72,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda yüzde 64,9'a gerilemiştir. Ekonomik büyümenin talep kompozisyonundaki ayrışmanın belirginleşmesi, dış ticaret açığının artırmak suretiyle cari işlemler dengesini olumsuz etkilemektedir. 2008 yılı Haziran ayında milli gelirin yüzde 6,3'üne ulaşan cari işlemler açığı küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin yüzde 2,3'üne kadar gerilemiştir. İktisadi faaliyetlerdeki canlanmayla birlikte cari işlemler açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılının Haziran ayında milli gelirin yüzde 4,1'ine ulaşmıştır. 2010 yılının üçüncü çeyreğinde de cari işlemler açığındaki artış devam etmiştir. 2009 yılı sonunda 14,4 milyar ABD doları tutarındaki yıllık cari işlemler açığı 2010 yılı Eylül ayında 37,1 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

İktisadi faaliyetlerdeki canlanmaya bağlı olarak artan vergi gelirleri ve harcamaların kontrol altında tutulması kamu maliyesini olumlu etkilemektedir. Dolaylı vergi gelirine dayalı olan bütçe gelirleri iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemektedir. 2009 yıl sonunda yıllık 440 milyon TL olan faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 13,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 33,2 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, ekonominin daraldığı 2009 yılında milli gelirin yüzde 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılı ilk yarısında milli gelirin yüzde 4,4'üne düşmüştür. Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol

altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

Ekonomik büyüme, olumlu bütçe performansı ve reel faizlerdeki düşüşle birlikte kamu borcuna ilişkin oranlar ve borç stokunun kırılabilirlik göstergeleri iyileşmektedir. 2009 yılında yüzde 16,1 artarak 441,5 milyar TL'ye ulaşan merkezi yönetim borç stokundaki artış hızı 2010 yılında yavaşlamıştır. Merkezi yönetim borç stoku 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yıl sonuna göre yüzde 4,3 oranında sınırlı bir artış göstererek 461 milyar TL tutarında gerçekleşmiştir. 2009 yılında 6,3 puan artarak yüzde 46,3'e yükselen borç stokunun milli gelire oranı, 2010 yılı ikinci çeyreğinde 1,5 puan düşerek yüzde 44,8'e gerilemiştir. Merkezi yönetim toplam borç stokunun yüzde 75,5'i iç borçlardan oluşmaktadır. İç borç stokunun yapısına bakıldığında, Türk Lirası cinsinden sabit faizli borçlar ile TÜFE'ye endeksli borçların payının arttığı dikkat çekmektedir. 2010 yılı Eylül ayında geçen yıl sonuna göre Türk Lirası cinsinden sabit faizli borçların iç borç stoku içindeki payı 4,2 puan artarak yüzde 48,1'e, TÜFE'ye endeksli borçların payı 5,5 puan artarak yüzde 14,5'e yükselmiştir. İç borç stokunun vadesi de uzamaktadır. 2009 yılında 32 ay olan iç borç stokunun ortalama vadesi 2010 yılı Eylül ayında 42 aya yükselmiştir. Döviz cinsi ve dövize endeksli stokun payının azalması kur riskine, sabit getirili kıymetlerin payının artması ve vadenin uzaması ise faiz yükselişlerine duyarlılığının azalması açısından olumlu değerlendirilmektedir.

Bütçe açığının azalması ve kamu borç stoku göstergelerinin iyileşmesi kamunun borçlanma maliyetlerinin düşmesini desteklemektedir. Küresel risk iştahındaki artış ve Türkiye'ye ilişkin risk algılamalarında meydana gelen olumlu gelişmeler sonucunda 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla iskontolu ihalelerdeki borçlanma faizi yüzde 7,8'e kadar gerilemiştir. 12 aylık enflasyon beklentilerinden arındırıldığında reel faizin yüzde 0,6 ile tarihsel olarak en düşük seviyesine gerilediği görülmektedir. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2036 vadeli Eurobond faizi yüzde 5,9 oranında gerçekleşmiş olup, getiri farkı 218 baz puanına kadar gerilemiştir. Bu oran, 2011 yılı ilk ayı içerisinde de yüzde 6 civarındadır.

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır. Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre yüzde 13,9 artarak 395 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı 2010 yılı ikinci çeyreğinde geçen yıl sonuna göre 1,7 puan artarak yüzde 38'e yükselmiştir. Firmaların finansal borçlarının yüzde 57,4'ü yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı yüzde 21,6 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı geçen yıl sonuna göre 4,1 puan artarak yüzde 78,4'e ulaşmıştır.

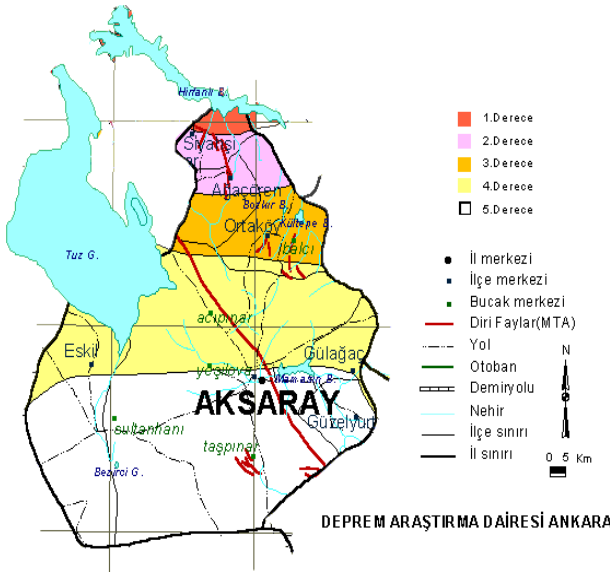
Firmaların artan borçlarına karşın, satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören imalat sanayi firmalarının satış gelirleri toplamı 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,4, dönem kârları toplamı ise yüzde 64,6 artmıştır. Firmaların olumlu kârlılık performansında satış gelirlerindeki artışa bağlı olarak yükselen faaliyet kârları ile finansal giderlerdeki azalış etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılının dokuz aylık döneminde yüzde 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11'e yükselmiştir. Firmaların öz kaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki yükseliş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki azalış firmaların kâr marjlarını olumlu etkilemiştir. Öz kaynakların yüzde 20,1'ine ulaşan yabancı para net açık pozisyonun etkisiyle Türk Lirasının değer kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre yüzde 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu 2010 yılı Eylül ayında geçen yıl sonuna göre yüzde 18,9 artarak 92,6 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise geçen yıl sonuna göre 3,7 puan azalarak yüzde 46,6'ya gerilemiştir.

Hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartlarının payı düşüş göstermiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri yüzde 28,1, konut kredileri yüzde 21,7, taşıt kredileri yüzde 13,6, kredi kartları ise yüzde 11,7 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 yılında kredi kartı bakiyeleri artışının sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler²,

AKSARAY; Doğuda Nevşehir, Güneydoğuda Niğde, Batısında Konya ve Kuzeyde Ankara ile Kuzeydoğuda Kırşehir ile çevrilidir. 6 İlçe, 48 Belediye ve 146 Köy'e sahiptir.



Aksaray, kuzey ve güney Anadolu dağlarının birbirinden uzaklaştığı İç Anadolu bölümünün orta Kızılırmak kesimine girer. 7722 km² yüzölçümünde geniş bir alana sahiptir. Bölgede Hasandağı, Melendiz Dağları ve Ekecik Dağı gibi volkanik dağlar ile lavların meydana getirdiği platolar vardır. Batıda ise Konya Ovasının büyük bir kesimi Aksaray sınırları içerisinde kalmaktadır. Melendiz Dağlarından çıkarak Tuz Gölüne dökülen Ulurmak, geniş bir plato meydana getirmektedir. Aksaray'da Türkiye'nin Büyük gölü olan Tuzgölü'nden (400 km.) başka göl yoktur. Göl çevresi bataklıklarla çevrili olup, bataklık dışında kalan arazi çoraklaşmıştır.

Aksaray İli Deprem Haritasına göre; Merkez İlçesi 4'üncü derece deprem bölgesinde

kalmaktadır.

2009 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Sistemine göre Aksaray İli toplam nüfusu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Merkez	176.504	87.605	88.899	86.077	42.569	43.508	262.581	130.174	132.407
Aksaray	228.060	113.272	114.788	149.445	73.684	75.761	377.505	186.956	190.549

² Bölge analizine ilişkin bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik ve TÜİK web sayfalarından yararlanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU HAKKIN BAĞLI OLDUĞU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkul; Aksaray İli, Merkez İlçesi; Aratol Mahallesi, 8 pafta, 3986 ada, 1623 numaralı parselde Maliye Hazinesi adına kayıtlı, 10.138 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı gayrimenkul üzerinde konumlanmış olan Akaryakıt İstasyonu ve Dinlenme Tesisi' (Aksaray Dilekçiler Park)dir.



Adana-Aksaray Yolu ve Konya Caddesi kavşağına cepheli konumlanmış olan gayrimenkul, Aksaray Otogarı'na yaklaşık 1 km mesafededir. Söz konusu gayrimenkulün yakın çevresi ağırlıklı sanayi fonksiyonlu gelişmiş olup, batı cephesinde Mercedes Fabrikası yer almaktadır.

(EK: 1: Taşınmazlara ait fotoğraflar)

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konusu kiralama hakkının bağlı olduğu Dilekçiler Park Tesisi içerisinde 1.660 m² kullanım alanlı, bodrum + zemin + 2 normal katlı otel binası, 93 m² alanlı akaryakıt market binası, 87 m² alanlı ofis binası, 59,50 m² alanlı depo binası, 40 m² alanlı garaj + depo binası, 380 m² alanlı düğün salonu binası, 55 m² alanlı ofis binası, 655,62 m² alanlı mutfak + WC + kiler binası, 256 m² alanlı tesis market binası, 102 m² alanlı depo binası ve 63 m² alanlı cami binası bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan kanopi ise 670 m² alanlı olarak ölçülmüştür.

Dilekçiler Tesisleri Yapı Alanları, m ²	Kapalı Alan, m ²
Otel Binası	1.660,00
Akaryakıt Market Binası	93,00
İdari Ofis	87,00
Garaj Binası	40,00
Düğün Salonu Binası	380,00
Mutfak-Kiler	655,62
Ofis Binası	161,5
Ofis Binası	55,00
Tesis Market Binası	256,00
Camii	63,00
Kanopi	670,00

(EK: 2: Tesise Ait Mimari Proje)

Söz konusu tesise ait tapu, yapı ruhsatı vb. belgeler olmadığı için, Müşteri tarafından sağlanan Autocad vaziyet planı çizimleri üzerinden kapalı alan metrekare bilgileri ve yapı adları alınmıştır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkulün üzerinde konumlu olduğu arsa; Aksaray Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü sorumluluk sınırları dahilindedir. Değerleme konusu gayrimenkulün **Maliye Hazinesi** adına kayıtlı olması ve Müşteri Şirket ile Maliye Hazinesi adına Aksaray Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü arasında kiralama sözleşmesi olduğundan **tapu kaydı incelenmemiştir**.

5.1.4. Gayrimenkule Bağlı Hakların Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Devir İşlemleri

Değerleme konusu kullanım (kiralama) hakkı; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü uhdesinde iken, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına 04.09.2008 tarihli devir sözleşmesi ile devredilmiştir.

5.2. Değerleme Konusu Haklara Ait Sözleşmeler

5.2.1. Değerleme Konusu Kullanım Haklarının Hukuki Analizleri

Değerleme konusu hakların hukuki durumunu özellik arzemesi sebebiyle, Müşteri Şirket yetkililerinden, "**hakların hukuki durumlarına**" ve özellikle değerlendirme işlemlerinde önem arzeden "**süre uzatımlarının uygulama esaslarına**" ilişkin olarak "Şirket" ve "Uzman Hukukçu Görüşü" talep edilmiş olup alınan hukuk görüşü aşağıda verilmiştir.

KONU : Devlete ait taşınmazların idaresinin genel olarak hukuki tahlili ve Müvekkilim MEPET Metro Petrol ve Tesisleri Sanayi Ticaret A.Ş.'nin (MEPET A.Ş.) zilyedliğinde olan tesislerin kullanım haklarına ve devamına ilişkin hukuki görüşümüzdür. İş bu rapor ilgili tesislere ilişkin sözleşmeler tetkik edilip incelenmesi sonucunda hazırlanmıştır.

Devlete ait taşınmazların idaresinin hukuki tahlilini yapmadan önce bu taşınmazların tanımını yapmak gerekecektir.

TANIM:Kamu malı, İdare Hukuku ilkelerine göre, kamunun kullanma ve yararlanmasına ait olan veya bu amaca tahsis edilen eşya ve mallarla bir kamu hizmetinin unsuru ve ayrılmaz parçası sayılabilecek olan mallardır.

Mevzuatımızda devlet mallarına ilişkin tek yasal tanım 1050 sayılı Muhasebe-i Umumiye Kanununda yer almaktadır. Bu Kanunun 2. maddesine göre Devletin malvarlığı;

Devletçe konulan ve alınan türlü vergi, resim ve harçlar,

Devlete ait nakit (Hazine veznelerindeki ve banka hesaplarındaki paralar)

Her türlü hisse senedi (kambiyo senetleri),

Her türlü taşınır, taşınmaz mal,

Diğer kıymetler (Özel mülkiyete konu olabilen ve yukarıda belirtilen değerler dışındakiler),

İrat ve satış bedellerinden, (Taşınır ve taşınmaz malların, kambiyo senetlerinin, diğer kıymetlerin işletilmesinden, kiraya verilmesinden ve satışından doğan faiz, temettü, kar payı, kira ve satış bedelleri) oluşmaktadır.

TAŞINMAZLARININ İDARESİNİN HUKUKİ DAYANAKLARI:

Yukarıda sayılan devlet malları içerisinde, hukuk görüşümüzün konusunu teşkil eden kamu taşınmazları olduğundan bu aşamada söz konusu malların genel olarak hukuki yönden nasıl idare edildiği özelde de kiralamasının nasıl yapıldığı ortaya konulmaya çalışılacaktır.

Genel yasal Düzenlemeler açısından bakıldığında; Hazine'ye ait olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tüm taşınmazların alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri aynı hak tesisi ve taşıma işleri **2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu** ve bu kanunun 74. maddesine dayanılarak Maliye Bakanlığı tarafından Resmi Gazete'nin 19.06.2007 tarih ve 26557yayınlanmış olan **Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelikte** yazılı hükümlere göre yürütülür. Kira işlemleri ile ilgili 2886 sayılı Kanunda yer almayan konularda Borçlar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Genel düzenleyici hukuk normları bunlar olmakla birlikte, hukuki görüşümüzün konusunu teşkil eden; Otoyol Hizmet Tesisleri özelinde, **3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı Ve İşletilmesi İle Görevlendirilmesi Hakkında Kanun** ve bu kanunun 11. maddesine dayanılarak yayımlanmış olan **Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı Ve İşletilmesi İle Görevlendirilmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği** hükümlerinin Karayolları Genel Müdürlüğüne idare edilen otoyol hizmet tesislerinin işletilmesinin hukuki değerlendirilmesinde dikkate alınması zorunluluğu karşımıza çıkmaktadır. Zira 3465 Sayılı yasa ve ilgili yönetmeliğin "KAPSAM" başlıklı maddelerinde; "tüm tesisleri ile birlikte erişme kontrollü karayollarının (otoyolların) veya Genel Müdürlükçe yapılmış veya yapılacak otoyollar üzerindeki yolculukla ilgili hizmet tesislerinin yapımı, bakımı ve **işletilmesi ile sermaye şirketlerinin görevlendirilmesi**, mevcut otoyolların işletme haklarının devri, sözleşme yapılması, görevlerin yürütülmesi, denetlenmesi, sona ermesi ve tarifelerin belirlenmesine ilişkin usul ve esasları kapsar." Hükümüne yer verilmiştir.

Ayrıca, 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı Ve İşletilmesi İle Görevlendirilmesi Hakkında Kanun ve 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanunun 12. maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca **Genel Müdürlüğün bütün para ve malları Devlet malı hükmündedir.**

Genel düzenleyici hüküm niteliğindeki 2886 Sayılı yasa ve Yönetmeliğine bakıldığında hukuken; kamu taşınmazları her yıl merkezi yönetim Bütçe Kanunuyla gösterilen parasal sınıra kadar olan ihalelerde açık teklif, bu sınırın üzerinde olan ihalelerde kapalı teklif usulü ile kiraya verilebilecek olup, kiralama işlemleri esasen pazarlıkla yapılamaz.

Ancak, gerek 2886 sayılı yasa, gerekse bu yasaya dayanılarak çıkarılmış olan Hazine Taşınmazları Yönetmeliği **istisnai durumlarda kamu taşınmazlarının da pazarlık usulü ile kiraya verilebileceğini hükme bağlamışlardır.** Buna göre, Yönetmeliğin 67. maddesinin (4) numaralı fıkrasında; "Taşınmazların kiraya verilmesi işlemlerinde; kullanışlarının özelliği veya İdareye yararlı olması hususlarının bulunup bulunmadığı Bakanlıkça belirlenir. Ancak, aşağıda belirtilen durumlarda bu özelliklerin varlığı kabul edilir ve Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlıkla kiraya verilebilir." denilmiş ve devamında (ğ) bendinde; "**Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren eski kiracısı tarafından kiralınması talep edilen taşınmazların** (otoparklar hariç) kiraya verilmesi," işlemlerinin pazarlık usulü ile ihale edilebileceği düzenlenmiştir.

Söz konusu düzenlemelerde; sözleşme yükümlülüklerini yerine getiren mevcut kiracıların sözleşme süresi sonundaki durumları İDARENİN DEĞİL, kiracının İHTİYARINDA bırakılmıştır. Buna göre, kira süresi sonunda idareden yeniden kiralama talep eden kiracı ile idare pazarlık usulü ile kira konusu kamu taşınmazının yeni dönemde de aynı kiracıda kalması hususunda anlaşmaya varacak olup, bu yolla anlaşma sağlanamazsa idare, normal yollardan ihale yapma yoluna gidebilecektir. Bu halde de yine, Mevcut kiracının normal yolla yapılan ihaleye de girme hakkı saklı kalmaktadır.

Konuyla ilgili olarak 3465 Sayılı Yasa ve ilgili Yönetmeliğindeki duruma bakacak olursak; esasen söz konusu yasal düzenlemelerin temelinde YAP-İŞLET-DEVRET mantığı olduğu görülmekte ve Yasa ve Yönetmeliğin genelinde de bu yolla yapılan bir görevlendirmeden bahsedilmektedir. Zaten, bu Yasa ve Yönetmeliğin Kapsam maddelerinde sermaye şirketlerinin hizmet tesislerinin işletilmesiyle ilgili görevlendirilmesinden bahsedilmekte ancak, hukuken işletme hakkından farklı hukuki niteliğe sahip olan taşınmazların **kiralamasıyla** ilgili açık bir hüküm yer almamaktadır.

Öte yandan 13.07.2010 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun "Görev ve Yetkiler" başlıklı 4. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (i) bendinde Genel Müdürlüğe; "**Görev alanı içinde bulunan**

işlerin yapılması, trafik akışının emniyetle ve kolaylıkla sağlanması için gerekli her türlü araziye, **binalı ve binasız taşınmazları**, ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde kamulaştırmak, satın almak, trampa yapmak, **kiralamak** ve gerekli hâllerde geçici olarak işgal etmek." Yetkisi açık olarak tanınmış bulunmaktadır.

Yukarıdaki yasal düzenlemelerden; hukuki görüşümüzün konusunu teşkil eden ve Müvekkil Şirketçe kimi yerde Milli Emlak'tan (Hazine'den) kiralanmış, kimi yerde de Karayolları Genel Müdürlüğü'nden işletme hakkı devralınmış veya kiralanmış olan tesislerin hukuki değerlendirmesinde 2886 Sayılı yasa ve yönetmeliği ile 3465 Sayılı yasa ve yönetmeliği ve 6001 Sayılı yasayı birlikte ele almak gerektiği ortaya çıkmıştır.

UYGULAMADAKİ DURUM:

Yukarıda bahsettiğimiz yasal düzenlemeler karşısında idarelerin uygulamalarına baktığımızda;

- Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatındaki bağlı birimlerinin Hazine'ye ait gayrimenkullerin kiralanmasında yalnızca 2886 sayılı Yasa ve bu yasanın 74. maddesine istinaden düzenlenmiş olan Hazine Taşınmazları Yönetmeliğini uyguladığı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü'nce YAP-İŞLET-DEVRET mantığıyla yapılan görevlendirmelerde veya hizmet tesisinin işletilmesine ilişkin görevlendirmelerde öteden beri 3465 sayılı yasanın ilgili yönetmeliğinin uygulandığı,
- Yine Karayolları Genel Müdürlüğü'nce 2010 yılı Temmuz ayında yürürlüğe girmiş olan 6001 sayılı yasadaki alınan yetkiyle, taşınmazların kiralanmasının genel hükümler uyarınca yapıldığı, Hususları göze çarpmaktadır.

Sonuç olarak, yaptığımız genel açıklamalar ışığında hukuki görüşümüze başvurulacak konularla ilgili olarak Müvekkil Şirket kayıtlarında bulunan sözleşmeler, bilgi ve belgeler dikkate alınarak; Müvekkil Şirketin kullanımında olan tesislerin yukarıdaki yasal düzenlemeler uyarınca hukuki durumlarının ayrı ayrı tesisler bazında incelenmesi yapılacaktır.

AKSARAY TESİSİ:

Tapunun Aksaray İli, Merkez İlçesi, Aratol Merkez Mahallesi, 8/41 Pafta, 3986 Ada, 1623 Parselinde kayıtlı olup, mülkiyeti Hazine'ye ait olan 10.138m² yüz ölçüme sahip taşınmaz, Aksaray Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından 2886 Sayılı Yasanın 51/g maddesi uyarınca pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılarak Aksaray İkinci Noterliğinin 08.09.2008 tarih ve 11583 yevmiye numarasında kayıtlı sözleşme ile 3 (üç) yıllığına Özeller Petrol Turizm Ticaret A.Ş. unvanlı firmaya kiralanmıştır.

Söz konusu firma ile MEPET A.Ş. ise 11.11.2008 tarihli sözleşme ile bahse konu taşınmazın MEPET A.Ş.'ye devri hususunda anlaşmış olduğu görülmüş olup, bu tarihten itibaren tesisin MEPET A.Ş. kullanımında olduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu tesisin MEPET A.Ş.'ye devir işlemlerinin hukuki prosedürünün tamamlanması adına da bu kez Aksaray Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından 2886 Sayılı Yasanın 51/g maddesi uyarınca pazarlık usulü ile MEPET A.Ş.'ye ihale edilmiş ve Aksaray 5. Noterliğinin 21.04.2010 tarih ve 1779 yevmiye numaralı sözleşme ile 3 (üç) yıllığına kiralanmıştır. Bu kira sözleşmesinin 19. maddesinde de bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı yasa ve Hazine Taşınmazları yönetmeliğinin cari olduğu belirlenmiştir.

Buna göre, Aksaray Tesisi MEPET A.Ş. 'ye her ne kadar 21.04.2013 tarihine kadar kiralanmışsa da gerek Özeller A.Ş.'ye 2886 sayılı yasanın 51/g maddesi uyarınca pazarlık usulü ile ihale edilen yerin devir sırasında da 51/g maddesiyle yine 3 (üç) yıl süreyle MEPET A.Ş.'ye kiralanmış olması, gerekse sözleşmeden de atıf yapıldığı üzere, Hazine Taşınmazları Yönetmeliğinin 67/4-ğ maddesi mucibince MEPET A.Ş. tarafından talepte bulunulduğu taktirde bundan sonraki yıl / yıllarda da Aksaray Hizmet Tesisinde kiracı olacağı kanaatindeyiz.

5.2.2. 04.09.2008 tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan sözleşmenin ilgili maddelerine göre;

- Sözleşme süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren 3 (Üç) yıldır.
- İlk yıl kira bedeli **40.000,-TL** olup, takip eden yıllar kira bedeli ise, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan ÜFE oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.
- Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler halinde peşin olarak tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.
- Kira konusunu otel, akaryakıt istasyonu, restoran, dükkan vb. tesisler oluşmakta olup, Metro tarafından bunun dışında sabit tesis yapılamaz, ancak kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.
- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.
- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

5.2.3. 12.11.2008 tarihinde Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Mert Akaryakıt İnş. Otomotiv Nakliye Madencilik San. Ve Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan İşletme Sözleşmesinin ilgili maddelerine göre;

Değerleme konusu hakların bağlı olduğu karayolları tesisleri içerisinde yer alan işletmeci firmalar arasında imzalanan sözleşme aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Otoyol Hizmet Tesisi Adı	Kiraya Veren Firma	Kiralayan Firma (İşletmeci)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi
Dilekçiler Tesisi	Metro	Mert Akaryakıt İnş.Otomotiv Nakliye Madencilik San. Ve Tic.Ltd.Şti.	12.11.2008	12.11.2018

Büyük İstanbul Otogarı B4 Geçidi K:3 Bayrampaşa/İstanbul adresinde mukim Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (**Metro**) ve Şamlı Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No:2 Aksaray adresinde mukim Mert Akaryakıt İnş. Otomotiv Nakliye Madencilik San. Ve Tic. Ltd. Şti. (**Firma**) arasında "İşletme Sözleşmesi" akdedilmiştir.

İşletme Sözleşmesi Konusu: Metro'ya ait kiralama bağlı ve/veya sorumluluğu altında olan işletme, satış noktası, tapu ya da sözleşme ile belgelenen mülk ya da kiralık analizler üzerindeki binaların; hizmet, hijyen, ürün takibi ve tesis düzeni ana başlıkları altında, Firma ve Metro marka imajına yakışacak şekilde işletilmesi, hizmet ve işletme ile ilgili olan resmi, özel makamlar ve tedarikçilerle olan ilişkilerin düzgün bir şekilde Firma ve Metro normlarına uygun olarak yönetilmesi, bu yönetim ve işletme faaliyetleri karşılığında sözleşmede bahsedilen kira bedelinin Metro'ya ödenmesidir.

Ana sözleşme hükümlerine göre, METRO, sözleşme süresi boyunca, METRO tarafından tesislere verilmiş olan yazar kasalar üzerinden tespit edilen "z" raporlarına göre cirodan pay alacaktır.Taraflar ciro payı oranlarını aşağıdaki gibi belirlemiştir;

Tesis Dahilinde Yapılan Satışlardan	:	12%
Tuvaletlerden (Otoyol Hizmet Tesislerinde Ücretsizdir.)	:	...%
Tesis Bünyesindeki Yan Ticari Faaliyetlerden	:	12%
Akaryakıt Satışlarından	:	3%
Akaryakıt istasyonu marketlerinden	:	12%
Akaryakıt İstasyonu Yan Ticaret Faaliyetlerinden	:	12%
Tesis Dahilinde bulunan Otelde (Aylık)	:	5.000,-TL
Otelde Yapılan Harcamalardan	:	12%

- Sözleşme süresi imza tarihinden itibaren **10 yıldır**. Sözleşme süresinin bitiminden 2 ay evvel taraflar sözleşmeyi yenilemek istemediklerini karşı tarafa yazılı olarak bildirmedikleri takdirde sözleşme bedelde anlaşılması koşuluyla aynı şartlarda 1 yıl daha uzamış sayılacaktır.
- İşletmeci firma, sözleşme ve eklerine aykırı davrandığı takdirde Metro sözleşmeyi herhangi bir neden göstermeksizin derhal ve süre vermeksizin fesh etme hak ve yetkisine sahiptir. Ayrıca işletmeci firma, sözleşme ve eklerine aykırı davranması nedeni ile Metro'ya 250.000,-ABD \$'ı tazminat ödeyeceğini gayrıkabilirücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- Firma, tesisin işletilmesinden kaynaklanan her türlü masrafı (personel giderleri, SSK giderleri, personel özlük hakları, tesis işletme giderleri, tesisin bu sözleşme şartlarına uygun olarak yönetilmesi için tüm giderler, resmi kurumlara ödenmiş ve ödenecek resim, vergi, harç vb ödemeler, mal alım giderleri, bina bakım onarım, tadilat ve altyapı giderleri vs.) kendisi ödeyecek ve Metro'dan hak talebinde bulunmayacaktır.

Şartları yer almaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerleme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkullerle ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Değerleme Konusu hakların Bağlı Olduğu Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, değerlendirme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkulün ve hakların özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

i. Hakkın Kullanım Değeri :

Söz konusu karayolu tesislerinin kullanım hakkı, mülkiyet hakkı değil Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan sözleşmeyle süreye bağlanmış kullanım (kiralama) hakkı olduğundan, **Rapor'da tespit edilecek değer; gayrimenkulün rayiç değerini değil, kullanım hakkı değerini ifade edecektir.**

Bu değerlerin tespitinde;

- **Piyasa (Emsal) Yaklaşımı** çerçevesinde; benzer tesis kullanım hakkı ihalelerinde **parselin kullanımına ilişkin gerçekleşen bedeller, katlanılan maliyetler,**
- **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde; **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ'de belirtilen yapı maliyet bedelleri ,**
- **Ayrıştırma Metodu ve İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA Analizi)** esaslarına uygun olarak hesaplanan tesis değerinden tesislerin inşa maliyeti düşülmek suretiyle parsel kullanım değerine ulaşılması,

Olarak tanımlanabilecek üç farklı yöntemle **hakkın kullanım değeri** hesaplanmıştır.

ii. Yapı Değerleri :

Rapor'un 5.1.3'üncü bölümünde belirtildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkulün mülkiyeti Aksaray Milli Emlak Müdürlüğü'ne ait olup kiralamaya konu parsel üzerinde yer alan her türlü yapı ve tesis sözleşme süresi sonunda terk edilecek olmasına rağmen bu tesisin geliştirilmesine yönelik olarak yapılan her türlü harcama tesisin gelir yaratma kapasitesini artıracak olması, esasen bu gelirleri elde edilmesi için anılan yatırımların gerçekleştirilmiş olma zorunluluğu, yapı değerlerinin de dikkate alınmasını gerekli kılmaktadır.

Bu amaçla, tesisin toplam kullanım hakkı değeri hesaplanırken çeşitli yöntemlerle bulunan parsel kullanım hakkı değerine rayiç yapı değerleri de eklenmiş, İNA Analizi ve Ayrıştırma Yöntemi esasları çerçevesinde tesisin kullanım hakkı değeri hesaplanırken ise bulunan toplam tesis değerinden yapı maliyetleri düşülerek parsel kullanım değeri ayrıştirilmiştir.

Yapı değeri hesaplamalarında ;

- **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ'de belirtilen yapı maliyet bedelleri ,**

dikkate alınmıştır.

6.4. Kullanım Hakkı Değeri

6.4.1. Piyasa (Emsal) Yaklaşımı

Söz konusu bölgede yapılan analizler ve değerleme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkulün nitelikleri dikkate alınarak, benzer niteliklere sahip olan arsa emsal araştırmaları sonucu elde edilen veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Satılık Arsa					
	Açıklama	Toplam m2	Satış Fiyatı	m2 birim fiyatı, TL	m2 birim fiyatı, \$
Emsal #1	Aratol' da Adana Yolu cepheli, imarlı arsa.	1.200	215.000	179,17	113,17
Emsal #2	Aksaray Merkez ilçesinde, özel durum imarlı satılık arsa.	3.000	1.200.000	400,00	252,67
Emsal #3	Merkez İlçesi Laleli Mevkiinde, satılık imarlı arsa.	651	130.000	199,69	126,14

Yukarıdaki tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi, yapılan bölge analizleri ve söz konusu gayrimenkulün konumu nedeni ile arsa m² rayiç değeri **350,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Takdir edilen bu değer, emsal olarak alınan arsa niteliğindeki gayrimenkullerin tam mülkiyet hakkını temsil eden değer olduğundan bu birim fiyatlar esas alınarak Müşteri şirket ve **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında düzenlenmiş "Sözleşme" ye dayalı** kullanım (kiralama) hakkı oluşurmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu hakka benzer uygun emsal bulunamadığından emsallerle bulunan parsel değerlerinden yola çıkılarak bu parsellere dayalı kullanım haklarının değeri hesaplanmaya çalışılmıştır.

Bu amaçla, yaygın olarak kabul gören kullanım hakkı değerinin, tam mülkiyet hakkının 2 / 3 'ünü temsil edeceği ilkesinden hareketle, aşağıdaki düzeltmeler ;

Tam Mülkiyet Hakkı Değeri , TL / m ²	350
Kullanım Hakkı Değeri / Tam Mülkiyet Hakkı	2/3
Kullanım Hakkı Değeri TL / m ²	233
Kullanım Hakkı Süresi , YIL	99
Varsayılan Kullanım Hakkı Değeri , TL / m ² / YIL	2,36
Tesislerin Faydalı Ömrü Dikkate Alınarak Varsayılan Kullanım Hakkı Süresi	20
Varsayılan Kullanım Hakkı Değeri , TL / m² / YIL	47

yapılarak değerleme konusu arsa m² kullanım hakkı değeri yaklaşık **50,-TL/m²** olarak bulunmuştur.

Bu birim değer esas alınarak hesaplanan parsel kullanım hakkı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel Numarası	Parsel Alanı , m ²	M2 Kullanım Hakkı Değeri	Parsel Kullanım Hakkı Değeri
8	10.138	50	506.900

6.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada, değerlendirme konusu OHT'lerinin yeniden yapım değeri belirlenirken söz konusu tesisi meydana getiren yapıların kullanım fonksiyonları ve özellikleri dikkate alınarak belirlenen yapı sınıflarına göre, Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık Bakanlığı tarafından açıklanan 2010 yılına ait yapı birim maliyetleri esas alınmıştır. Değerleme konusu binaların yeniden yapım maliyetlerinin hesaplanmasında kullanılan birim maliyet değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı	3,00%
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı	3,00%
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Giderler Oranı	3,00%
Diğer Giderler, toplam maliyetlerin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Dolgu Sahası Bedeli	
Hesaplamalarda baz alınan m ³ bedelleri için günümüz piyasasında ki malzeme ve işçilik bedelleri dikkate alınmıştır. Buna göre hesaplamalarda dikkate alınan birim maliyet fiyatları aşağıda sunulmuştur;	
- 60 cm derinliğinde hafriyat yapılması ve nakli : 15,-TL/m ³	
- 20 cm kalınlığında stabilize dolgu yapılması ve nakli : 12,-TL/m ³	
- 40 cm kalınlığında saha betonu yapılması ve nakli : 110,-TL/m ³	
- Bahçe duvarı metretül fiyatı; 72,- TL/m	
- Kilit parke taşı fiyatı; 7,85,-TL/m ²	
- Yakıt tankı ; 0,55,-TL/m ³	

GAYRİMENKULÜN YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Otel Binası, Mutfak-Kiler, Düşün Salonu Kapalı Alanı, m²	2.696
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	590
Birim Maliyet, TL	540
Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı	16
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı	17
Diğer Maliyetler	17
Otel Binası, Mutfak-Kiler, Düşün Salonu, Kapalı Alanı Yeniden Yapım Maliyeti	1.590.611,4
Akaryakıt Market Binası, Ofis Binası, m²	396,5
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	517
Birim Maliyet, TL	473
Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı	14
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı	15
Diğer Maliyetler	15
Akaryakıt Market Binası, Ofis Binası Yeniden Yapım Maliyeti, m²	204.934,94
Garaj Binası, Tesis Market Binası, Camii, m²	359
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	318
Birim Maliyet, TL	291
Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı	9
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı	9
Diğer Maliyetler	9
Garaj Binası, Tesis Market Binası Yeniden Yapım Maliyeti	114.156,10
Kanopi	670
Birim Maliyet, TL	423
Kanopi Yeniden Yapım Maliyeti	283.410,00
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	1.110.847,00
60 cm Derinliğinde Hafriyat, TL/ m ²	114.480,00
20 cm Kalınlığında Stabilize Dolgu Alanı, TL/m ²	91.584,00
40 cm Kalınlığında Dolgu Sahası Maliyeti, TL/m ²	839.520,00
Kilit Parke Taşı, TL/m ²	1.263,00
Bahçe Duvarı, TL/m ²	15.000,00
5 Adet Akaryakıt Tankı, TL	49.000,00
Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL	3.303.959,48
Yıpranma Oranı	0,20
Yıpranma maliyeti	660.791,90
Σ Bugünkü Yeniden Yapım Maliyeti, m²	2.643.167,59

6.4.3. Piyasa + Maliyet Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı Yöntemi ile bulunan **arsa kullanım değeri** ve **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** ile bulunan değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu **taşınmazların yapı maliyet değerleri** esas alınarak hesaplanan **değerleme konusu hakkın kullanım değeri**, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KULLANIM HAKKI DEĞERİ , TL	
ARSA KULLANIM H. DEĞERİ, TL	506.900
YAPI + ÇEVRE D. DEĞERİ, TL	2.643.168
AKSARAY TESİSİ KULLANIM DEĞERİ , TL	3.150.068

6.4.4. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul (Kullanım Hakkı+Yapı) Değerinin Belirlenmesi

İndirgenmiş Nakit Akımı analizleri çerçevesinde, mevcut piyasa- risk ve getiri koşullarında, bir varlığın gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değerinin, o varlığın mevcut değerini temsil ettiği kabul edilmektedir. Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.

İskonto Oranı	11%
Risksiz Getiri Oranı ³	7%
Risk Primi	3%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1%
Büyüme Oranı	3%

- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup, genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Rapor'un 5.2.2. başlığı altında detayları verilen METRO ile İşletmeci Firmalar Arasında İmzalanan İşletme (Kira) Sözleşmelerine göre Metro'nun elde ettiği son iki yıl bazında toplam ciro – toplam gelir (işletmeci firmalardan alınan kira gelirleri) – toplam giderler (idareye ödenen kira) ve net geliri gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

	İşletme P.	2009				2010			
		∑ Ciro	∑ Gelir	∑ Gider	N. Gelir	∑ Ciro	∑ Gelir	∑ Gider	N. Gelir
Tekel Hariç Satışlar	12,00%	2.525	303	40	263	2.092	251	40	211
Tekel Satışları	0 %	449	0	0	0	377	0	0	0
Akaryakıt Satışları	3,00%	808	24	0	24	1.319	40	0	40
TOPLAM SATIŞLAR		3.782	327	40	287	3.789	291	40	251

NOT : 1 : Yapılan işletme sözleşmesine Şirket ciro payına ilave olarak aylık 5.000,-TL kira geliri elde etmekte olup bu gelir yukarıdaki tabloya yansıtılmamıştır.

Varsayımlar;

³ Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonusu getirisi esas alınmıştır.

- **Toplam Ciro Varsayımı :**

Değerleme konusu tesisin geçmiş yıl verilerinin, tesisin devralındığı ilk iki yıla ait olması sebebiyle beklentileri yansıtmayacak olması nedeniyle Şirket tarafından sunulan veriler dikkate alınarak yıllık ciro büyüme oranı % 12,90 kabul edilmiştir.

	2011	2012	2013	2014	2015
Aksaray OHT	0,21	0,10	0,11	0,12	0,129

- **Toplam Gelirler / Toplam Ciro Oranı :**

Rapor'un 6.4.4 bölümünde verildiği üzere, alt işletmeciler ile yapılan sözleşmelerde ;

- Tekel ürünleri için % 0
- Akaryakıt ürünleri için %3 ve
- Diğer ürünler için % 12

"ciro'dan pay oranı" belirlenmiştir. Geçmiş üç yıl gerçekleştirmeleri, satışların farklı pay oranına sahip ürünler arasındaki dağılımın değişmediğini, dolayısıyla toplam "cirodan pay oranı" nın değişmediğini göstermektedir. Bu sebeple, projeksiyon dönemine ilişkin olarak gerçekleştirilen analizlerde, ürün bazında detaylara girilmeyerek toplam ciro üzerinden geçmiş yıl ortalamaları bazında İDARE payı ödeneceği varsayılmıştır.

Geçmiş yıllara ilişkin olarak hesaplanan ve projeksiyon dönemlerinde esas alınacak Toplam Gelir / Toplam Ciro oranı hesaplamaları aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	2009	2010	ORTALAMA
Toplam Gelir / Toplam Ciro	0,09	0,0767	0,08

Ayrıca, Şirket tarafından işletmeciden alınan 5.000,-TL / ay kira bedeli analizlerin ABD \$ bazlı yapılması sebebiyle fiili değerlendirme tarihi itibari ile geçerli olan kurla ABD \$ dönülmüş ve Toplam Gelir kalemine eklenmiştir.

- **Toplam Giderler / Toplam Ciro Oranı**

Rapor'un 6.4.4 bölümünde verildiği üzere, İDARE ile yapılan sözleşmeye göre Müşteri Şirket yıllık 40.000,-TL sabit kira ödemektedir.

Şirket tarafından ödenen 40.000,-TL / yıl kira bedeli analizlerin ABD \$ bazlı yapılması sebebiyle fiili değerlendirme tarihi itibari ile geçerli olan kurla ABD \$ dönülmüş ve Toplam projeksiyon dönemi boyunca ciro artışı paralelinde artırılarak Gider kalemine eklenmiştir.

Yukarıda açıklanan varsayımlar ışığında gerçekleştirilen İNA Analizi aşağıda sunulmuştur.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Σ CİRO,1.000\$	2.667	3.011	3.399	3.837	4.331	4.889	5.519	6.230	7.033	7.939	8.962	10.117	11.421	12.892	14.553	16.429	18.546	20.935	23.633	26.678
Σ GELİR⁴,1.000\$	255	283	315	351	391	436	488	546	611	685	769	863	970	1.090	1.225	1.378	1.551	1.746	1.966	2.215
Σ GİDER⁵,1.000\$	28	32	36	41	46	52	58	66	74	84	95	107	121	136	154	174	196	221	250	282
Σ N. GELİR	227	251	279	310	345	385	430	480	537	602	674	756	849	953	1.071	1.205	1.355	1.525	1.717	1.933
Iskonto Oranı	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Iskonto Faktörü	1,11	1,23	1,37	1,52	1,69	1,87	2,08	2,30	2,56	2,84	3,15	3,50	3,88	4,31	4,78	5,31	5,90	6,54	7,26	8,06
1 / Iskonto Faktörü	0,90	0,81	0,73	0,66	0,59	0,53	0,48	0,43	0,39	0,35	0,32	0,29	0,26	0,23	0,21	0,19	0,17	0,15	0,14	0,12
NB GELİR	204	204	204	204	205	206	207	208	210	212	214	216	219	221	224	227	230	233	236	240
Σ N.B. GELİR , 1000\$	4.324																			
ABD \$ / TL	1,6035																			
Σ N.B. GELİR , 1000TL	6.933																			

⁴ Kira gelirleri dahil

⁵ Kira giderleri dahil

6.5. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu hakkın, üzerinde konumlandırılan yapının "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil etmesi sebebiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.5.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu hakların hesaplanan toplam değerini tespit edilmesinde müşterek ve bölünmüş kısımlar ayrımı dikkate alınmıştır.

6.5.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'inci başlığı altında Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu hakların bağlı oldukları gayrimenkullerin tapu incelemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkulün üzerinde konumlu olduğu arsa; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü sorumluluk sınırları dahilindedir. Değerleme konusu gayrimenkulün Maliye Hazinesi adına kayıtlı olduğundan, değerlendirme konusunu gayrimenkul değil, Müşteri **Şirket Metro Turizm Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş. (Metro)** ile **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü arasında imzalanan "Sözleşme" ye dayalı kullanım (kiralama) hakkı** oluşturmaktadır.

Konu kullanım hakkına benzer haklar piyasada etkin bir şekilde alım satıma konu olmadığından çeşitli yöntem ve ayırıştırma teknikleri kullanılarak değer tespiti amaçlanmıştır. Bu amaçla;

- **Piyasa (Emsal) Yaklaşımı** çerçevesinde; tam mülkiyet hakkını temsil eden parsel değerinden parsel kullanım hakkı değeri ,
- **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde; **Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ'de belirtilen yapı maliyet bedelleri** esas alınarak yapıların rayiç değerleri,,
- **İndirgenmiş Nakit Akımı analizi** çerçevesinde hakkın kullanımının yaratacağı net nakit akımlarının bu günkü değeri,

hesaplanmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle ulaşılan sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	PİYASA (EMSAL) + MALİYET YAKLAŞIMI			İNA ANALİZİ
	Arsa Kullanım Değeri	Yapı Değeri	TOPLAM	
AKSARAY TESİSİ KULLANIM HAKKI DEĞERİ , 1.000 TL	507	2.643	3.150	6.933
	507	2.643	3.150	6.933

Rapor'un 6.3 Bölümünde de belirtildiği üzere;

- Değerleme konusunu oluşturan kiralama sözleşmesine dayalı olarak oluşturulmuş kullanım hakkı değerinin, **maliyet yaklaşımı** esaslarınca bu hakkın elde edilmesi amacıyla yapılan harcamalar ve katlanılan külfetlerden az olamayacağı, hiç kimse ona karşı istek duymasa da onun kullanım değerinin en az bu tutarlar kadar olacağı ilkesinden hareketle,
- **Piyasa (emsal) değer** yaklaşımıyla bulunan **rayiç parsel kullanım hakkı değeri**,
- Parsel üzerinde geliştirilen gayrimenkullerin **rayiç yapı değerleri** esas alınarak;

Aksaray Tesisi Kullanım Hakkı Değeri; 3.150.068,-TL olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu hakların değer tespitine yönelik olarak gerçekleştirilen **İNA analizi** ile; **Aksaray Tesisi Kullanım Hakkı Değeri; 6.933.387,-TL** olarak hesaplanmıştır.

İlgili Sözleşme hükümlerine göre; 2013 yılında Metro'nun tesisleri kullanım hakkı sona erecek olmasına rağmen, mutaat uygulama olarak kiralama süreleri uzatılmaktadır. Nitekim bu amaçla, mevcut sözleşmeye göre kira dönemlerinde geri dönüşü sağlanamayacak inşaat yatırımları gerçekleştirilmiştir. Yatırımcı bakış açısıyla, Metro'nun elde edeceği gelirler minimum olarak yatırım maliyetini karşılamalıdır. Tesislere yapılan bu yatırımların güvencesiyle Metro muhtemelen kullanım (kiralama) hakkı süresini uzatacaktır.

İNA Analizi ve genel olarak diğer yöntemlerle gerçekleştirilen çalışmalarında tespit edilen değerler, kullanım hakkı süresiyle doğrudan ilişkili olup bu sürenin Rapor'un 5.2'nci bölümünde yapılan açıklamalar ve görüşler paralelinde, yatırımların faydalı ömrü dikkate alınarak 2030 yılı sonuna kadar süreceği varsayılmıştır.

Sonuç olarak;

- Çeşitli yöntemler kullanılmak suretiyle hesaplanan değerlerin birbirleriyle örtüşmediği,
- İNA analizi ile bulunan değerlerin, gayrimenkule bağlı bir hak olan "kullanım hakkı değeri" nden çok, Metro grubun sektördeki hakim durumu, işletme beceri ve yöneticilerinin başarısı v.b gibi, gayrimenkule bağlı bir hak olarak değerlendirilemeyecek bir çok unsuru da içerdiği,
- Değerleme konusunu oluşturan sözleşmeye dayalı **kullanım hakkı rayiç değerinin**, tutucu bir yaklaşımla, **maliyet ve piyasa (emsal) yaklaşımları birlikte kullanılarak tespit edilen; 3.150.068,-TL** olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Metro Turizm Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü**'nden kiralanmış, Aksaray İli, Merkez İlçesi; Aratol Mahallesi, 8 pafta, 3986 ada, 1623 numaralı parselde Maliye Hazinesi adına kayıtlı, 10.138 m² yüzölçüme sahip arsa vasıflı gayrimenkul üzerinde konumlanmış olan Akaryakıt İstasyonu ve Dinlenme Tesisi'nin, "**Kullanım Hakkı**"nın, **değerleme tarihindeki** değerinin tespiti amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda **Rapor'un 5.2 ve 7.1 bölümünde yer alan açıklamalar ışığında;**

Gayrimenkulün kullanım hakkı değerinin, peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç 3.150.068,-TL**
- **KDV dahil 3.717.080,-24TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Uğur Celal **YILDIRIM**
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 401506

Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Metro Turizm Petrol Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR







EK : 2 : TESİSE AİT İMAR PLANI

T.C.
AKSARAY İLİ
ARATOL BELEDİYE
BAŞKANLIĞISayı :M.68.8.ARA.0.11/ 115
Konu : 8 pafta 1623 parselin İmar Durumu.

11/03/2009

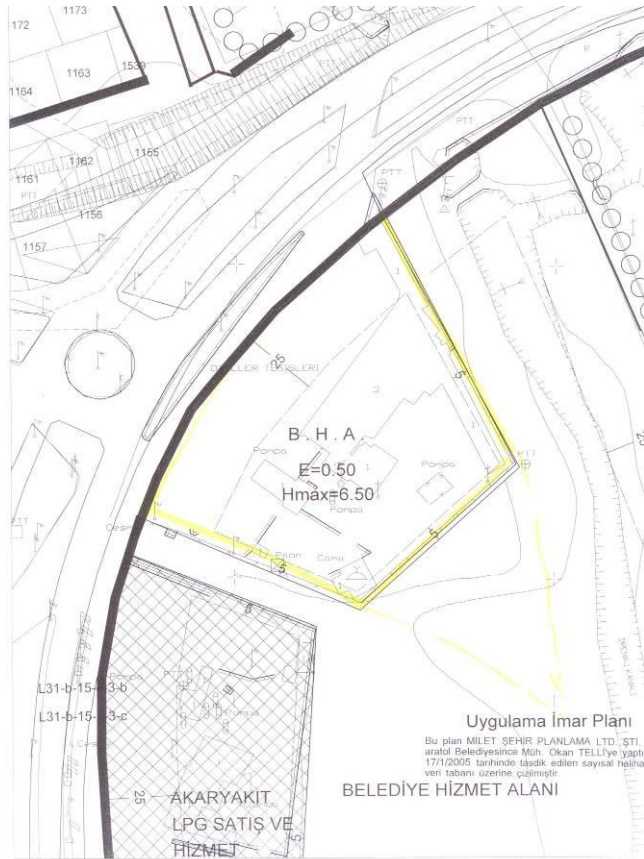
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMUNA

ANKARA

Aksaray İli Merkez İlçesine bağlı, Aratol Belediyemizin sınırlarında tapuda Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından işletmeye alınmak istenen Aratol Kasabası İstiklal Mahallesi Adana Caddesi No:1-5 Aksaray adresindeki (8 pafta, 1623 numaralı parsel) Akaryakıt Satış İstasyonunun 1960'lı yıllarda kurulduğu ve o tarihten itibaren akaryakıt satış istasyonu olarak faaliyette olduğu kayıtlarımızda yapılan incelemeler sonucunda anlaşılmıştır.

Söz konusu akaryakıt istasyonu "2981-3290 sayılı Yasanın geçici 2. maddesinin b fıkrasında 6875 sayılı Kanunun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek yapı kullanma izni almış yapılar kabul edilir hükmü" gereğince imar mevzuatına uygun inşa edilerek yapı kullanma izni alınmış yapı sayıldığına dair iş bu belge düzenlenmiştir.

Gereği için bilgilerinize arz ederim.



EK: 3: TESİSE AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE YAPI RUHSATLARI

Niğde İli Cilt No : 65/4
Ak saray Belediyesi Sahife No :

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Aratol mevki
Ada ve parsel No : 866
Yapının sahibi : Cevat Özel
(Adı soyadı veya ünvanı) : özeller A.Ş.

Bölüm : I—Yapı Kullanma İzin Kağıdının Kapsamı

Aslının Aynısıdır

04.03.2010

Kullanma İzin kağıdı [Yapının tamamı için verilmiştir.]
[Yapının bir kısmı için verilmiştir.]

Bölüm : II —Yapı için Verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 91/12
Ruhsatnamenin cilt ve Sahife No.sı ve tarihi : 16-6-1986

Bölüm : III—Yapının Kullanış ve Yüzölçümü

Kullanış Maksadı(X)	M2	Kullanış Maksadı	M2
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartm.		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel	1032	14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. Lokanta	516
6. sinema		16.	
7. Fabrika		17.	7
8. Atelye		18.	
9. Depo			
10. Garaj		Toplam	1660

(X) Kullanış maksadı ev ve Apt. ise bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm : IV—Yapının Taşıyıcı sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı sistemi [Yığma] [Cinsi : B. Arme]
[İskelet] [Cinsi : Tuğla]
Doğru Madde cinsi : Kireç

Bölüm : V—Yapının Kat Sayısı

Yol seviyesi üstünde Yol seviyesi altında Toplam

Bölüm : VI — Yapının Süresi

Yapının başladığı tarih : 16-6-1986
Yapının bittiği tarih : 8-6-1987

Bölüm : VII—Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) 150.861.100 - TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır?
Yapı müteahhide yaptırılmıştır.

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	Yok		var yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>		Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/>
Havagazi	<input checked="" type="checkbox"/>		Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/>
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>
İçerde	<input checked="" type="checkbox"/>		Fosseptik	<input checked="" type="checkbox"/>
Åvluda	<input type="checkbox"/>		Åsansör	
Dışarda	<input type="checkbox"/>			

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire		Dairelerin özellikleri	Olan	Olma-yan	Toplam
	Sayı	Bir Adedinin Yüzölçümü M2 (X)				
1 Odalı						
2 »						
3 »	1	1032	Mutfak	<input checked="" type="checkbox"/>		
4 »			Banyo	<input checked="" type="checkbox"/>		
5 »	1	516	Helâ	<input checked="" type="checkbox"/>		
6 »			Parke			
7 »			döşeme			
Toplam	2	1660				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir aede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

6-6-1986 tarih 91 cilt 12 Sakife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının musyenesinde tasdikli projesine göre sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince (tamamı) için «Yapı Kullanma İzin Kağıdı» verilmiştir. 816 11987

(Bu Nüsha Dosyasına İmza ve Mühürle Gönderilecektir.)

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol Atmisi
T.m.z.a

Teknikyen

T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ Çift No. 91/12
 İl (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.) Şehir No. 444
 İlçe Dosya No. 46/44
 Belediye :

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi) :

Semti : Aratol meki
 Mahallesi :
 Sokak :
 Varsa bina numarası :
 Pafta numarası :
 Ada numarası :
 Parsel numarası :
 İmar durumu numarası : 866

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı Sahibi :
 Özet kişi ise, adı, soyadı ve adresi : Cevat Ozel
 Resmî daire veya kuruluş ise ismi : Ozalder A.S.
 Yapı kooperatifi ise ünvanı :
 Diğer şirket veya kurum :
 ise ünvanı :
 Yapı müdahali tarafından yapılacak işe :
 Adı, Soyadı ve adresi : Hadi Yazgi
 B. Yapı so. Adı ve Soyadı : Hadi Yazgi
 rumuluğuna (Adresi) : Mimar
 ünvanı : Gelincak İşhanı

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin

1. Yeni yapı için verilmiştir.
 İnşaat ruhsatnamesi için
 (Diğer bölümlerde sadece ilke bilgileri veriniz.)
 2. Tadilat için verilmiştir.
 3. Tamirat için verilmiştir.
 4. Bahçe duvarı için verilmiştir.

Not : 1) İlgili (a) kısımlar cevaplandırılmamış
 2) 3.4.5. için sadece Bölüm VIC 2 ye cevap veriniz
BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı (M.2)	Kullanma Amacı (M.2)	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev Daire Yapın	8. Sinema Tiyatro	1032	
2. Apartman daire yapın	9. Otal motel	516	
3. Okulhan madenler yapın	10. Lokale gazino		
4. İşhan içindeki iş yerini yapın	11. Fabrika		
5. Park içindeki diğer alanlar	12. Atolye		
6. Diğer alanlar	13. İnatlıhane		
7. İnatlıhane	14. Hançane		
8. İnatlıhane	15. Okul		
9. İnatlıhane	16. Cami		
10. İnatlıhane	17. Resmi Daire		
11. İnatlıhane	18. İnatlıhane		
12. İnatlıhane	19. İnatlıhane		
13. İnatlıhane	20. İnatlıhane		
14. İnatlıhane	21. İnatlıhane		
15. İnatlıhane	22. İnatlıhane		
16. İnatlıhane	23. İnatlıhane		
17. İnatlıhane	24. İnatlıhane		
18. İnatlıhane	25. İnatlıhane		
19. İnatlıhane	26. İnatlıhane		
20. İnatlıhane	27. İnatlıhane		
21. İnatlıhane	28. İnatlıhane		
22. İnatlıhane	29. İnatlıhane		
23. İnatlıhane	30. İnatlıhane		
TOPLAM		1660	

Not : 1) Bütün Fazla kullanma amacı için (Ap. ve altında dükkanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
 2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız kurultur göstermeyiniz.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Milyonları	Lira	Kr.
Harc	12384	-
Çeza	-	-
Toplam	12384	-

Yukarıda yeri (Adresi) belirtilen ve fenni şartları yazılı **Kestora, Ozel** için **Cevat Ozel** ve Bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanunu 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetimle harcı, 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 maddesine göre 43.990 TL, sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alınmıştır. İmar Kanunu 21 nci maddesine göre 22. nci maddesine istinaden ruhsat verilmiştir.

T.C. İNŞAAT RUHSATNAMESİ Çift No. 91/12 ile Revize
 İl (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.) Şehir No. 444
 İlçe Dosya No. 46/44
 Belediye :

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi) :

Semti : Aratol
 Mahallesi :
 Sokak :
 Varsa bina numarası :
 Pafta numarası :
 Ada numarası :
 Parsel numarası :
 İmar durumu numarası : 455

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı Sahibi :
 Özet kişi ise, adı, soyadı, ve adresi : Cevat Ozel
 Resmî daire veya kuruluş ise ismi : Ozalder A.S.
 Yapı kooperatifi ise ünvanı :
 Diğer şirket veya kurum :
 ise ünvanı :
 Yapı müdahali tarafından yapılacak işe :
 Adı, Soyadı ve adresi : Hadi Yazgi
 B. Yapı so. Adı ve Soyadı : Hadi Yazgi
 rumuluğuna (Adresi) : Mimar

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin

1. Yeni yapı için verilmiştir.
 İnşaat ruhsatnamesi için
 (Diğer bölümlerde sadece ilke bilgileri veriniz.)
 2. Tadilat için verilmiştir.
 3. Tamirat için verilmiştir.
 4. Bahçe duvarı için verilmiştir.

Not : 1) İlgili (a) kısımlar cevaplandırılmamış
 2) 3.4.5. için sadece Bölüm VIC 2 ye cevap veriniz
BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma Amacı (M.2)	Kullanma Amacı (M.2)	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev Daire Yapın	8. Sinema Tiyatro		
2. Apartman daire yapın	9. Otal motel		
3. Okulhan madenler yapın	10. Lokale gazino		
4. İşhan içindeki iş yerini yapın	11. Fabrika		
5. Park içindeki diğer alanlar	12. Atolye		
6. Diğer alanlar	13. İnatlıhane		
7. İnatlıhane	14. Hançane		
8. İnatlıhane	15. Okul		
9. İnatlıhane	16. Cami		
10. İnatlıhane	17. Resmi Daire		
11. İnatlıhane	18. İnatlıhane		
12. İnatlıhane	19. İnatlıhane		
13. İnatlıhane	20. İnatlıhane		
14. İnatlıhane	21. İnatlıhane		
15. İnatlıhane	22. İnatlıhane		
16. İnatlıhane	23. İnatlıhane		
17. İnatlıhane	24. İnatlıhane		
18. İnatlıhane	25. İnatlıhane		
19. İnatlıhane	26. İnatlıhane		
20. İnatlıhane	27. İnatlıhane		
21. İnatlıhane	28. İnatlıhane		
22. İnatlıhane	29. İnatlıhane		
23. İnatlıhane	30. İnatlıhane		
TOPLAM		464	

Not : 1) Bütün Fazla kullanma amacı için (Ap. ve altında dükkanlar gibi yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
 2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız kurultur göstermeyiniz.

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin Milyonları	Lira	Kr.
Harc	132.800	-
Çeza	-	-
Toplam	132.800	-

Yukarıda yeri (Adresi) belirtilen ve fenni şartları yazılı **Tuvalek** için **Cevat Ozel** ve Bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 Sayılı İmar Kanunu 21 nci maddesine göre 23916 TL, sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğuna alınmıştır. İmar Kanunu 21 nci maddesine istinaden ruhsat verilmiştir.

9. DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ SPK LİSANS BELGELERİ ÖRNEĞİ



10. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından, **15.03.2010** tarih ve **MTR_TRZM_PTRL_15** numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.