

DEĞERLEME RAPORU



**METRO TURİZM PETROL ÜRÜN. SAN.
VE TİC. A.Ş.**

**AKARYAKIT İSTASYONU-DİNLENME TESİSİ,
2 ADET ARSA VE 2 ADET TARLA
SUSURLUK / BALIKESİR**



ISO9001:2008
FS 509685

Tarih:16.04.2010

R. No:2010A118-26

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2010A118-26	RAPOR TARİHİ:	16.04.2010

AÇIK ADRES:	Bursa – Balıkesir Karayolu, 2.km, 59 parsel üzerindeki Metro Turizm Susurluk Dinlenme Tesisleri ve 57, 53, 31, 29 no'lu parseller, Susurluk / BALIKESİR.		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Selda ULAŞIR / Değerleme Elemanı	Bilge BELLER ÖZÇAM / Değerleme Uzmanı	Adem YOL / Sorumlu Değerleme Uzmanı
RAPORU TALEP EDEN:	Metro Turizm Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Akaryakıt istasyonu-dinlenme tesisi, 2 adet arsa ve 2 adet tarladır.		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, 4950-H pafta, 80 ada, 59 parsel olan, "Üzerinde kargir ev olan arsa", 57 parsel olan "Arsa", 53 parsel olan "Arsa", Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, Bursa asfaltı mevki, 4950-H pafta, 80 ada, 31 parsel olan, "Tarla", 29 parsel olan "Tarla" niteliğindeki, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller.		
İMAR DURUMU:	4.3. Gayrimenkulün imar durumu maddesinde belirtilmiştir.		
16.04.2010 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE ADİL PİYASA DEĞERİ(KDV Hariç)	12.000.000 -TL (Onikimilyon.- Türk Lirası)		

8.000.000 -USD
(Sekizmilyon.-Amerikan Doları)
1 USD=1,50- TL kabul edilmiştir. (Dolar kuru bilgi amaçlı verilmiştir.)

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;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardıma bulunmadığını beyan ederiz.
Bu rapor SPK tebliği hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Selda ULAŞIR Değerleme Elemanı	Bilge BELLER ÖZÇAM Değerleme Uzmanı	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı
--	---	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	6
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 Şirket Bilgileri	6
2.2 Müşteri Bilgileri	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	6
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri	6
BÖLÜM 3	7
GENEL VE ÖZEL VERİLER	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	7
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Ulaştırma Sektörü	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Balıkesir İli	13
3.2.2 Susurluk İlçesi	15
BÖLÜM 4	16
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	16
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	17
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	20
4.4 Hukuki Sorumluluk	20
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	20
BÖLÜM 5	20
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	20
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	20
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	23
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	23
5.4 Mevcut Durumdaki Binalar ve Yapısal İnşaat Özellikleri	24
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	25
5.6 Harici ve Müteferrik İşler	25
BÖLÜM 6	25
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 7	26
GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ	26
7.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	26
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26
7.1.2 Maliyet Yaklaşımı	26
7.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	26
BÖLÜM 8	27
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	27
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	27
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	28
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	28
8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi	30

8.2.3 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi	31
8.2.3.1. Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	31
8.2.3.2 Risksiz getiri oranı	31
8.2.3.3 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	33
8.2.3.4 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	33
8.2.3.5 Genel Kapitalizasyon Oranı	33
8.2.3.6 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM).....	33
8.2.4 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi	34
8.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	35
BÖLÜM 9 SONUÇ	37
EKLER	38

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Metro Turizm Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.'nin 02.04.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 16.04.2010 tarihinde, 2010A118-26 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, 4950-H pafta, 80 ada, 57 parsel olan "Arsa", 53 parsel olan "Arsa", Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, Bursa asfaltı mevki, 4950-H pafta, 80 ada, 31 parsel olan, "Tarla", 29 parsel olan "Tarla" vasıflı, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan arazilerin emsal yöntemine göre adil piyasa değerinin, Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, 4950-H pafta, 80 ada, 59 parsel olan, "Üzerinde kargir ev olan arsa" vasıflı, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde bulunan "Petrol İstasyonu-dinlenme tesisi"nin maliyet yaklaşımına göre adil piyasa değerinin ve "Petrol İstasyonu-dinlenme tesisi"nin işletmesiyle oluşan nakit akışları baz alınarak "Gelir Kapitalizasyon Yöntemi" ile net bugünkü değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme elemanı Selda ULAŞIR, değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM ve sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL 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 sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Metro Turizm Petrol Ürünleri San. ve Tic. 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 San. ve Tic. A.Ş.'nin 02.04.2010 tarihli talebine istinaden, ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Taşınmazlarla ilgili şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılmış rapor bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

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 SPK mevzuatı 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 San. ve Tic. 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 arttırmayla 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 (ADNKS) 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. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72 561 312 kişidir. 2009 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67'sinin nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 14 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -40), Ardahan (binde -37) ve Kars (binde -18,1)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Çankırı (binde 49,4), Bilecik (binde 45) ve Isparta (binde 32,2)'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. 2009 yılında bu oran %75,5 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 54.807.219, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.754.093 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 31,9 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 17,8'i (12.915.158 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,4 ile (4.650.802 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.868.308 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.550.645 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.062.226 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.710'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 28,8'dir. Ortanca yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 94 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 421 kişi ile Kocaeli, 322 kişi ile İzmir, 249 kişi ile Hatay ve 245 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 239'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.915.158	12.782.960
Ankara	4.650.802	4.513.921
İzmir	3.868.308	3.525.202
Bursa	2.550.645	2.249.974
Adana	2.062.226	1.805.145

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

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.

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 ileri yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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 Aranılan 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 ciddiyetle ele 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 uzanımlarına 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 verilmeğe 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 ikince 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

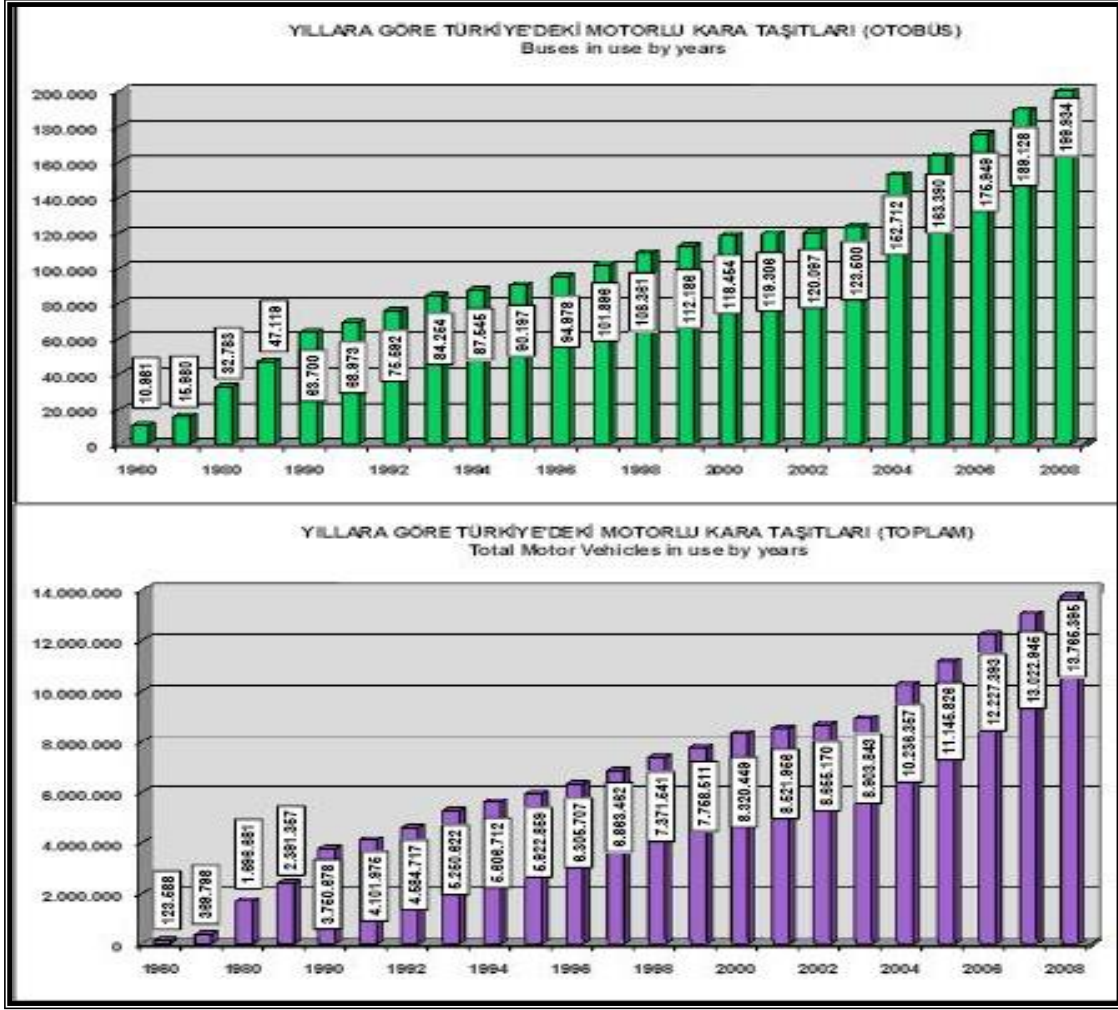
Türkiye, gelişmekte olan bir ülke olarak bu ülkelere ait karakteristik özellikleri göstermektedir. Hızla artan nüfus ve beraberinde araç sayısı ile ulaşım talebinde ciddi anlamda bir yükseliş eğilimi bulunmaktadır. Son 20 yıl içerisinde şehirlerarası yolcu taşımacılığı 2.5 kat, yük taşımacılığı 4 kat artış göstermiştir. Aynı dönemde nüfus artışı ise %50 olarak gerçekleşmiştir. Benzer şekilde şehir içi ulaşımında 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 görülür.

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. Yl - Km Pas.Car Pa - Km	Otlb. Yl - Km Bus Pa - Km	Kmy. Yl - Km Trk. Pa - Km	YOLCU - KM Passen - Km
1950 D	172	80	278	530	401	1 827	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	76 580	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	84 238	16 428	134 991
1995 D	19 146	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	10 508	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	584	2 853	9 466	15 074	16 532		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	13 565	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	22 556		43 873
D	33 561	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	2 508	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



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Balıkesir İli



Balıkesir, Anadolu yarımadasının kuzey batısında ve önemli bir kısmı Marmara'da olmak üzere geriye kalan kısmı da Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Güneyinden Manisa ve İzmir, batısında Ege Denizi ve Çanakkale, doğusundan Kütahya ve Bursa, kuzeyinden Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Bu konumuyla Türkiye'nin Marmara ve Ege denizine açılan yeşil penceresidir.

Balıkesir İli 18 İlçe ve merkeze bağlı 3 beldeden oluşmuştur. Bu ilçeler; Merkez ilçesi, Savaştepe, Sındırgı, Bigadiç, Dursunbey, Kepsut, Susurluk, Bandırma, Erdek, Manyas, Balya, Ivrindi, Havran, Edremit, Burhaniye, Gömeç ile Ayvalık, Marmara'dır.

Ayrıca Merkez ilçeye bağlı Kocaavşar, Pamukçu ve Şamlı beldeleri bulunmaktadır.

Balıkesir nüfusunun, 2008 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içinde aldığı pay (2008 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 71.517.100 kişilik Türkiye nüfusu içinde 1.130.276 kişi ile) %1,58' dir. 2000 ve 2008 yılları arasında nüfus 53.929 kişi artış göstermiştir. Balıkesir İline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2008 yılları arasında %47,84 oranında azalmıştır.

BALIKESİR			
	Toplam	Şehir	Köy
2000	1.076.347	577.595	489.752
2008	1.130.276	662.199	331.261
Yıllık nüfus artış hızı (%)	0,63	-1,83	5,98

Balıkesir, Ege ve Marmara Denizlerine kıyıları olduğu için, tarihi en eski yerleşim bölgelerini kapsayan Arkaik Çağın MÖ 3000 yılına dek uzanır. Bu bölgenin Antik Çağdaki adı MYSİA'dır.

Bölgenin geçim kaynakları genelde tarıma dayalıdır. Zeytin cenneti olan körfez bölgesinin yapısı itibarıyla zeytincilik oldukça etkindir Bunun yanı sıra tahıl ürünleri, şeker pancarı, domates, kavun ve benzeri ürünler ekonomideki yerlerini almışlardır. Balıkesir denilince akla hemen Yağcıbedir Halıları gelir. Dünya çapında bir pazarı olan bu halılar ekonomiye önemli derecede katkıda bulunur. İlde zeytinyağı ve çiçekyağı üretimi yanı sıra kurulan dev salça fabrikaları, un ve yem sanayileri de ihracata yönelik olarak ekonomiye doğrudan katkıda bulunmaktadır. Ayrıca yörenin, pek çok türünlüğü ile birlikte kolonya, kaymak ve kavunu meşhurdur. Balıkesir'e gelip bir kolonya imalathanesine girildiğinde binbir çeşit bitkilerden imal edilen kokuları bulmanız mümkündür. Bölgede Pamuk üretimi de yapılmaktadır.

İlin sanayi yapısı gelişmeye başlamıştır. Organize sanayi sitesi bu gelişmeye örnektir. İlde sanayi işletmeleri homojen ve sektörel alanda ilçelere yayılmıştır. Merkezde tarım makineleri, çimento, sentetik, çuval, trafo, jeneratör, un ve yem üretimi, körfez bölgesinde zeytinyağı ve sabun üretimi, Bandırma'da beyaz et, gübre ve kimyevi maddeler üretimi, Manyas, Gönen, Susurluk ve merkez ilçede süt ve süt ürünleri, Gönen'de dericilik, Dursunbey' de orman ürünleri sanayi, Bigadiç ve Sındırgı' da madencilik yaygınlaşmıştır. Dokumacılık, elektrikli ev aletleri, elektrik makineleri, kimya, orman ürünleri yapı malzemeleri ve ham madde ağırlıklı metal sanayi son yıllarda gelişme gösteren sanayi kollarıdır.

Marmara ve Ege Denizi' ne kıyıları olması nedeniyle, Balıkesir zengin bir potansiyele sahiptir. Ege kıyılarında (Alibay Adası, Sarımsaklı) – Burhaniye (Ören) –Edremit (Akçay, Altınoluk), Marmara kıyılarında ise Gönen (Denizkent), Bandırma, Erdek ve Marmara (Avşa, Türkeli) turizme hareketlilik kazandıran yörelerdir.

Sosyal canlılık ve eğitimdeki performansı ile aktif yaşamda yerini alan Balıkesir, 1992 yılında kurulan ve 1 Ocak 1993 tarihinde tüzel kişiliğini kazanan Balıkesir Üniversitesi örneği ile çağdaş eğitimciliğe katkılarda bulunmaktadır.

3.2.2 Susurluk İlçesi



Susurluk ilçesi Balıkesir iline bağlı bir ilçe olup, ilin kuzey doğusunda yer almaktadır. İlçenin doğusunda Bursa'nın Mustafakemalpaşa ilçesi, kuzeyinde yine Bursa'nın Karacabey ve Balıkesir'in Bandırma ilçeleri, batısında Manyas, güney ve güney doğusunda Kepsut ilçesi yer almaktadır. Susurluk 1892'de bucak, 1926'da ilçe olmuştur.

Susurluk ilçesi deniz seviyesinden ortalama olarak 63 m yükseklikindedir. Fazla yüksek olmayan engebeli arazilerden oluşan ilçe toprakları, ilin kuzey doğusunda yer almaktadır. İlçe merkezinin doğusundan (Simav) Susurluk Çayı geçmekte ve şehri eski Susurluk ve Karşıyaka Mahallesi olarak ikiye bölmektedir,

ilçenin güney batısından gelip şehrin içinden geçen Hatap deresi, şehrin doğusunda Susurluk Çayıyla birleşmektedir. Şehrin doğusunda yer alan Çataldağ'dan gelen ve Susurluk Çayıyla birleşen Çaylak Deresi ilçenin su kaynağı olmuştur.

Ulaşım imkanları bakımından ilçe merkezi çok elverişli bir konumda olup, İstanbul, İzmir, Balıkesir ve Bandırma (Hızlı Feribot) karayolu üzerindedir. İlçenin Balıkesir'e uzaklığı 44 km, Bursa iline uzaklığı 108 km'dir. İzmir-Bandırma demiryolu ilçeden geçmekte olup, en yakın sivil hava alanı ise 108 Km. uzaklıktaki Bursa hava alanıdır.

İlçenin nüfusu 2008 genel nüfus sayımına göre 47.843'tür. Bunun 23.800'ü ilçe merkezinde, 24.065'i ise ilçeye bağlı kasaba ve köylerde yaşamaktadır.

Yıllara göre ilçe nüfus verileri			
Yıllar	Merkez	Köyler	Toplam
2008	23.778	24.065	47.843
2000	22.305	20.802	43.107

İlçenin 2 Kasabası, 45 Köyü ve bu köylerle bağlı 8 Mahallesi bulunmaktadır. Merkez Belediyesi ile birlikte Göbel ve Karapürçek beldelerinde belediye teşkilatı bulunmaktadır.

Susurluk, ayrıntı ile meşhurdur. İlçe sınırlarında, Bursa-İzmir karayolunda olması sebebiyle, pek çok dinlenme tesisi bulunur. Dinlenme tesisleri ve beraberindeki fabrika satış mağazaları ilçe ekonomisine ve istihdama çok büyük katkılar sağlamaktadır.

İlçe topraklarının engebeli yapısı hayvancılıkta yol alınmasına neden olmuştur. İlçe ekonomisi büyük

oranda küçük ve büyük baş hayvancılığa ve ondan elde edilenlerin işlenmesine dayanır. Yörsan Süt ve Süt Ürünleri Fabrikası ile Susurluk Şeker Fabrikası ilçe merkezinde bulunur. İlçe köylerinde ise Assan Aş ve Fide Aş Konserve Fabrikaları, Ümiteli Köyünde Ahi Güven ve Uçar Donmuş Gıda Fabrikaları ile Askon Meyve Suyu Fabrikası bulunmaktadır. Dört Mevsim Et Aş Entegre Tesisi, Göbel Belediye Mezbahası ve Bozkan sakadat İşletmesi, ülkemizin en önemli hijyenik et ve et ürünleri üretim tesisleri arasında bulunmaktadır.

İlçede Tarım faaliyetleri, oldukça çeşitli ve yoğundur. En önemli Tarım ürünleri; Şekerpancarı, Domates, Biber, Ayçiçeği, Buğday ve diğer tarım ürünleridir. İlçe sanayisi de; potansiyelimiz olan Tarım ürünlerimize dayalı olarak çalışmaktadır. İlçemizde bolca, Salça ve Konserve, hazır yemek ve dondurulmuş gıda, konsantr fabrikaları bulunmaktadır.

Tarım arazilerinin % 92'si tarım arazisi, %6'sı Sebze - Meyve alanı, %0,5'i Bağlık arazi, geriye kalan %1,5'i nadas alanı olarak kullanılmaktadır.

İlçede 2 adet kaplıca vardır. Biri Bandırma yolundaki Ilıcaboğazı Kaplıcaları (şehir merkezinden yaklaşık 23 Km.) diğeri ise Yıldız Köyü Kaplıcaları Balıkesir yolunda şehir merkezine yaklaşık 17 Km. mesafededir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden Ulusoy Outlet Park Balıkesir karayolunda Susurluk'a 10 Km. mesafede yer almaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Balıkesir	Balıkesir	Balıkesir
İlçesi	:	Susurluk	Susurluk	Susurluk
Bucağı	:	-	-	-
Mahallesi	:	Yeni	Yeni	Yeni
Köyü	:	-	-	-
Sokağı	:	-	-	-
Mevkii	:	-	-	-
Pafta No.	:	4950-H	4950-H	4950-H
Ada No.	:	80	80	80
Parsel No.	:	59	57	53
Yüzölçümü	:	13.245,02 m ²	432,57 m ²	268,58 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Üzerinde Kargir Ev Olan Arsa	Arsa	Arsa
Sahibi	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Hissesi	:	Tam	Tam	Tam

İli	:	Balıkesir	Balıkesir
İlçesi	:	Susurluk	Susurluk
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	Yeni	Yeni
Köyü	:	-	-
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Bursa Asfaltı	Bursa Asfaltı
Pafta No.	:	4950-H	4950-H
Ada No.	:	80	80
Parsel No.	:	31	29
Yüzölçümü	:	3.674 m ²	3.837 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Tarla	Tarla
Sahibi	:	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.

Balıkesir ili, Susurluk ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.04.2010 tarih, saat 15:00 itibariyle yapılan incelemede alınan bilgilere ve ekte sunulan takyidat belgesine göre;

59 parsel üzerinde:

- ❖ Shell & Turcas Petrol A.Ş. lehine, 3.111.000 TL tutarında, %10 faiz oranında, 1.derecede, 17.07.2008 tarih, 2976 yevmiye numarası ile kayıtlı ipotek bulunmaktadır.
- ❖ Shell & Turcas Petrol A.Ş. lehine, 15 yıl müddetle, 09.09.1996 tarih, 1853 yevmiye numarası ile kayıtlı kira şerhi bulunmaktadır.

57, 53, 31 ve 29 no'lu parseller üzerinde:

- ❖ Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

- Değerleme konusu 59 no'lu parsel, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına kayıtlı iken 05.04.2010 tarih, 1505 yevmiye numaralı tashih işleminden Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Değerleme konusu 57 ve 53 no'lu parseller, İlhan Zeybek ve Ahmet Öksüz adına kayıtlı iken, 08.11.2007 tarih, 3713 yevmiye numarası ile satışından Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne 05.04.2010 tarih, 1505 yevmiye numaralı tashih işleminden Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Değerleme konusu 31 ve 29 no'lu parseller, Fikret Özçira, Şemsittin Bakkal adına kayıtlı iken, 06.02.2008 tarih, 483 yevmiye numarası ile satışından Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne, 05.04.2010 tarih, 1505 yevmiye numaralı tashih işleminden Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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.

Susurluk Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 12.04.2010 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve ekte sunulan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu gayrimenkullere ait imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıda listelenmiştir;

✓ **İmar Durumu:**

59 no'lu parsel:

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmaktadır.
- Emsal: 0,50'dir.
- $H_{maks} = 6,50$ m.'dir.
- Asfalt yola 15 m., imar yoluna 10 m. çekme mesafesi bulunmaktadır.

57 no'lu parsel:

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmakta olup eksik parseldir.
- Değerleme konusu taşınmaz, 35 no'lu parselin uygulama görmesi sonucu oluşan 57, 56 ve 55 no'lu parsellerden biri olduğu için eksik parsel olarak ifade edilmektedir.
- Taşınmaz, yapılaşma koşullarına göre, karayoluna 15 m. çekme mesafesi sınırı içinde kaldığı için yapılaşma hakkı yoktur.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

- 08.06.1993 tarih, 177 no'lu, "70 m²-işyeri" için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 16.04.1997 tarih, 808 no'lu, "70 m²-benzinlik" için verilmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır
- 26.06.1998 tarihli, 796 no'lu toplam 789,44 m²lik kapalı alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Bu belgenin verildiği alansal dağılım; depo+mutfak 172,38 m², satış reyonu 421,80 m², mescit+mutfak+müdürlük 195,26 m² şeklindedir.
- 15.06.1998 tarihli, 1087 no'lu toplam 1.134,25 m² kapalı alanlı "Dinlenme Tesisi (bodrum+zemin+1.kat)" için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 13.01.1997 tarihli, 658 no'lu toplam 415,99 m² kapalı alan için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Bu belgenin verildiği alansal dağılım; "Dinlenme Tesisi" 313,90 m², "Depo+Kazan Dairesi" 102,09 m² şeklindedir.
- 27.03.1995 tarihli, 412 no'lu toplam 1.134,25 m² kapalı alanlı "Benzinlik+Dinlenme Tesisi" için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 18.07.2008 tarihli, 11 no'lu toplam 360,65 m² kapalı alanlı "Benzinlik, mazot, LPG ve Servis İstasyonu 82,55 m² + Kanopi 278,10 m²" için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 07.01.2009 tarih, 2009/1 no'lu, "Benzin, mazot, LPG ve servis istasyonu-82,55 m² ve kanopi - 278,1 m²" için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- 18.07.2008 onay tarihli, servis istasyonu ve kanopiye ait mimari projesi bulunmaktadır.
- 26.06.1998 onay tarihli vaziyet planı bulunmaktadır.
- 08.06.1993 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır.
- 27.03.1995 onay tarihli dinlenme tesisine ait mimari projesi bulunmaktadır.
- 13.01.1997 onay tarihli dinlenme tesisine ait mimari projesi bulunmaktadır.

❖ **Değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin imar arşiv dosyasında pek çok yapı ruhsatı ve mimari proje bulunmaktadır. Bunun nedeni, parselin mevcut kullanıcılarından önce farklı bir firma tarafından kullanılıyorken yer alan akaryakıt istasyonuna ait yasal evraklarının bulunmasına rağmen, mevcut kullanıcıları tarafından bu istasyonun yıkılarak yerine yeni istasyon inşa edilmiş olmasıdır. Ayrıca dinlenme tesisi yine parselin daha önceki maliği tarafından zaman içinde genişletilmiş, yapılan tadilat ve değişikliklere ilişkin yeni yapı ruhsatı işlemlerinde bulunulmuştur. Değerleme tarihi itibarıyla geçerli olan yasal durum analizi;**

Kanopi278,10 m²
Benzin+Mazot+LPG ve Servis İstasyonu.....82,55 m²
Dinlenme Tesisi.....1.960,11 m²
TOPLAM YASAL KAPALI ALAN 2.320,76 m² şeklindedir.

Taşınmazın mevcut maliği tarafından gerçekleştirilmiş tek yasal işlem; 18.07.2008 tarihli, 11 no'lu, toplam 360,65 m² kapalı alanlı "Benzinlik, mazot, LPG ve Servis İstasyonu 82,55 m² + Kanopi 278,10 m²" için verilmiş "Yapı Ruhsatı"dır.

✓ **Yapı Denetim :**

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılardan yapı denetim firması hakkında bilgi edinilebilen 18.07.2008 tarihli, 11 no'lu toplam 360,65 m² kapalı alanlı "Benzinlik, mazot, LPG ve Servis İstasyonu 82,55 m² + Kanopi 278,10 m²" için verilmiş "Yapı Ruhsatı"na bağlı bulunan yapılardır. Bu denetim çalışması; Kuyumcular Mah., Mekik Sok., No:4/8, Balıkesir adresinde faaliyet göstermekte olan YA-TEK Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir. Diğer yapılar; 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

- Susurluk Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parsellerin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.
- Değerleme konusu 31 ve 29 no'lu parsellerin; tevhid, yola terk ve ifraz işlemlerinin uygulanmasına ilişkin Encümen Kararı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 59 no'lu parsel ise 54, 55 ve 56 no'lu parsellerin tevhibi sonucu oluşmuştur.

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, "Çevre 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Bursa – Balıkesir Karayolu, 2.km, 59 parsel üzerindeki Metro Turizm Susurluk Dinlenme Tesisleri ve 57, 53, 31, 29 no'lu parseller, Susurluk / BALIKESİR.

Taşınmazlar, Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Bursa – Balıkesir Karayolu üzerinde ve karayolundan bir parsel içeride konumlanmış olan, 59, 57, 53, 31 ve 29 no'lu parsellerdir.

Konu taşınmazlara ulaşım için D-565 Karayolu üzerinde Bandırma - Balıkesir istikametinde ilerlerken Susurluk kavşağından sağa, Balıkesir yönüne doğru devam edilir. Değerleme konusu taşınmazlar bu yol üzerinden, Susurluk merkezine 2 km. mesafede sağ kolda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu D 565 Karayolu; Marmara Bölgesi'nde yer alan illeri Türkiye'nin güney ve batı cephesine bağlayan önemli bir akstır. İstanbul – İzmir arasında faaliyet gösteren otobüs firmalarının tercih ettiği, alternatifi olmayan bir yol olan D-565 Karayolu; özel araçlar tarafından da rağbet gören işlerliği yüksek bir yoldur.

Değerlemeye konu 59 no'lu parsel üzerinde Metro Turizm'e ait dinlenme tesisi ve Shell Akaryakıt İstasyonu yer almaktadır. Bu dinlenme tesisi, Metro Turizm'in İstanbul-İzmir arasındaki yegane durak noktası olup ayrıca Susurluk Kavşağı-Susurluk merkezi itibarıyla ilk dinlenme tesisidir. Söz konusu tesis 2008 yılı içinde faaliyete geçmiş olup yıllar içinde popülaritesinin artacağı düşünülmektedir. Tesisin önemli özelliklerinden birisi bünyesinde Shell akaryakıt istasyonu ve marketi de bulunmasıdır. Taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir. Taşınmazın kuzeyinde

59 no'lu parsel:

Değerleme konusu olan 13.245,02 m² yüzölçümüne sahip parsel yamuğa benzer bir geometrik şekle sahip olup eğimsiz, düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz D-565 Karayolu'na cephelidir. Parselin Karayolu'na yaklaşık 120 m. cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu ve marketi yer almaktadır. Parsel sınırları kısmen tel çitlerle çevrilmiştir. Taşınmazın kuzeyinde

değerleme konusu olan 31 no'lu parcel, kuzeybatısında değerleme konusu olan 29 no'lu parcel, batısında değerleme konusu olan 53 no'lu parcel güneyinde ise değerleme konusu olan 57 no'lu parcel yer almaktadır.

57 no'lu parcel:

Değerleme konusu olan 432.57 m² yüzölçümüne sahip parcel, yamuk şeklindedir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın, karayoluna yaklaşık 10 m. cephesi bulunmaktadır. Parcel üzerinde, herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Söz konusu parcelin sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı kullanılmamıştır. Taşınmazın kuzeyinde değerleme konusu olan 59 no'lu parcel yer almaktadır.

53 no'lu parcel:

Değerleme konusu olan 268,58 m² yüzölçümüne sahip parcel, yamuk şeklindedir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın, sadece kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parcel üzerinde, herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Söz konusu parcelin sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı kullanılmamıştır. Taşınmazın doğu ve güneydoğusunda değerleme konusu olan 59 no'lu parcel yer almaktadır.

31 no'lu parcel:

Değerleme konusu olan 3.674 m² yüzölçümüne sahip parcel, düzgün yamuk şeklindedir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın, kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Parcel üzerinde, herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Söz konusu parcelin sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı kullanılmamıştır. Taşınmazın kuzeybatısında değerleme konusu olan 29 no'lu parcel, güneyinde ise değerleme konusu olan 59 no'lu parcel yer almaktadır.

29 no'lu parcel:

Değerleme konusu olan 3.837 m² yüzölçümüne sahip parcel, yamuk şeklindedir. Taşınmaz düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın, kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Parcel üzerinde, herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Söz konusu parcelin sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı kullanılmamıştır. Taşınmazın güneydoğusunda değerleme konusu olan 31 no'lu parcel yer almaktadır.





****Yukarıdaki krokide parsel sınırları yaklaşık olarak belirtilmiştir. Korkide belirtilen numaralar değerlendirme konusu olan parsel numaralarıdır.**

Konu Gayrimenkuller'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Susurluk Merkez	~2,0
Bandırma	~40,0
Balıkesir	~40,0
Bursa	~110,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı 59 no'lu parsel 13.245,02 m² yüzölçümüne sahip olup, arsa üzerinde toplam 1.960 m² kapalı alana sahip bodrum+zemin+1 normal kattan oluşan dinlenme tesisi, 83 m² kapalı alana sahip akaryakıt istasyonu ve marketi ile 278 m² kapalı alana sahip kanopi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılan imar arşiv dosyası incelemelerinde, tesis üzerinde yer alan yapıların taşınmaza ait yasal evraklar ile uyumlu olduğu ve tesisin tamamen yasal olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde yer alan dinlenme tesisi; yasal evraklarına ve mevcut duruma göre toplam 1.960,11 m² yüzölçümüne sahip olup, zemin katında fast-food, restaurant, Tatlıcı Tombak, sulu yemek bölümü, market, mescit, bay-bayan WC ve yönetim bölümü yer almaktadır. Dinlenme tesisinin 1.normal katı misafirhane olarak kullanılmakta iken bodrum katı ise depo, jeneratör, kazan dairesi ve soğuk hava deposu muhafaza alanı olarak kullanılmaktadır. Tesisin önünde yaz aylarında aktif olarak kullanılan açık hava oturma bölümleri de yer almaktadır. Dinlenme tesisini ziyaret eden müşterilerin sadece zemin katı ve dinlenme tesisinin ön cephesini kullanmaları hedeflendiğinden, tesisin katları arasındaki irtibat; dinlenme tesisinin arka bölümündeki merdivenler vasıtasıyla sağlanmaktadır.

Akaryakıt istasyonunda 278 m² kapalı alana sahip kanopi ve 4 adet pompa adası yer almaktadır. Pompa adalarından birisi otopark hizmeti vermektedir. Akaryakıt istasyonunda motorin, kurşunsuz benzin ve otopark satılmakta olup her pompa adasında dörder adet tabanca yer almaktadır. İstasyonda ayrıca tek katlı, 83 m² kapalı alana sahip, market ve idari ofis olarak kullanılan bir bina da yer almaktadır.

Dinlenme Tesisi		
Kat/Konum	Kullanım Amacı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
Bodrum Kat	depo, jeneratör, kazan dairesi ve soğuk hava deposu	273,24 m ²
Zemin Kat	fast-food, restaurant, Tatlıcı Tombak, sulu yemek bölümü, market, mescit, bay-bayan WC ve yönetim bölümü	1.584,61 m ²
Normal Kat	Misafirhane	102,25 m ²
Toplam Kapalı Alan (m ²)		1.960 m ²

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

59 no'lu parsel üzerinde yer alan Gayrimenkulün Genel Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme karkas
Çatı Sistemi	:	Kiremit çatı(Dinlenme tesisi) Teras Çatı(Akaryakıt İstasyonu)
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	3 (Bodrum + zemin + 1 normal kat)-Dinlenme tesisi 1(Zemin)-Akaryakıt İstasyonu
Ekspertiz Konusu Alan	:	2.043 m ² (yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	:	~ 3 yıl(Akaryakıt istasyonu) ~6 yıl (Dinlenme tesisi)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke

Isıtma Sistemi	:	Merkezi kalorifer
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	-
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	:	-
Güvenlik	:	-
Park Yeri	:	Mevcut- Açık otopark

5.4 Mevcut Durumdaki Binalar ve Yapısal İnşaat Özellikleri

Market Binası	
Market binası tek kattan oluşmakta olup, yasal evraklarına ve mevcut durumuna göre 83 m ² kapalı alana sahiptir. Market binasının bir bölümü de idari ofis olarak ayrılmıştır. Market binasında ayrıca bay ve bayan WC hacimleri de bulunmaktadır.	
Kullanım Amacı	: Market, idari ofis, depo
Kat adedi	: 1(Zemin kat)
Ekspertiz Konusu Alan	: 83,00 m ²
Zemin	: Seramik
Duvar	: Fayans Kaplamalı
Doğrama	: Alüminyum doğrama
Aydınlatma	: Floresan armatürler

Kanopi	
Alan	: 278 m ²
İnşaat tarzı	: Çelik konstrüksiyon
Yükseklik	: 3,00 m.
Giydirme	: Alüminyum kompozit levha

Dinlenme Tesisi	
Dinlenme tesisi yasal evraklarına ve mevcut durumuna göre toplamda 1.960,11 m ² kapalı alana sahiptir. Tesisin zemin katında fast-food, restaurant, Tatlıcı Tombak, sulu yemek bölümü, market, mescit, bay-bayan WC ve yönetim bölümü yer almaktadır. Dinlenme tesisinin 1.normal katı misafirhane olarak kullanılmakta iken bodrum katı ise depo, jeneratör, kazan dairesi ve soğuk hava deposu muhafaza alanı olarak kullanılmaktadır. Tesisin önünde yaz aylarında aktif olarak kullanılan açık hava oturma bölümleri yer almaktadır. Tesisin bodrum katı 273,24 m ² , zemin katı 1.584,61 m ² ve 1.normal katı ise 102,25 m ² kapalı alana sahiptir.	
Kullanım Amacı	: Lokanta, fast-food, restaurant, Tatlıcı Tombak, sulu yemek bölümü, market, mescit, bay-bayan WC, yönetim bölümü, misafirhane, depo, jeneratör, kazan dairesi ve soğuk hava deposu
Kat adedi	: 1(Bodrum + zemin + 1.normal kat)
Ekspertiz Konusu Alan	: 1.960,11 m ²
Zemin	: Seramik, mermer, parke
Duvar	: Boya, seramik,
Doğrama	: Alüminyum
Aydınlatma	: Spot aydınlatma

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerlemeye konu 59 no'lu parsel, 13.245,02 m² yüzölçümüne sahip olup, parsel üzerinde toplam kapalı alanı 2.320,76 m² olan dinlenme tesisi, akarkayıt istasyonu, kanopi ve market binası yer almaktadır.
- Tesis 2008 yılı itibariyle faaliyete geçmiştir.
- 59 no'lu parsel üzerindeki yapıların tamamı yasal olup, mevcut durum ile yasal evraklar birbiriyle uyumludur.
- Tesiste 4 adet pompa adası yer almaktadır. Pompa adalarından birisi otopark hizmeti vermektedir. Akaryakıt istasyonunda motorin, kurşunsuz benzin ve otopark satılmaktadır. Her pompa adasında dörder adet tabanca yer almaktadır.
- Tesis Susurluk kavşağı – Susurluk istikametinde Susurluk merkezine gelmeden önceki ilk dinleme tesisidir.
- Değerleme konusu tesisin D 565 Karayolu'na 120 m. cephesi bulunmaktadır.
- Tesiste kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik seviyesi niteliklidir.
- Değerleme konusu tesisin anayoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti üst seviyelerdedir.
- Tesisin konumlandığı bölgeye toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir.
- Değerleme konusu tesis; tüm altyapı çalışmalarının (elektrik, su, doğalgaz) tamamlandığı bir bölgede yer almaktadır.
- Tesisin güvenliği ve çalışma fonksiyonlarının aksamaması için, tesis içerisinde güvenlik kameraları, duman dedektörleri, jeneratör v.b. tarzda sistemler yer almaktadır.
- Değerleme konusu olan, 57, 53, 31 ve 29 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.
- Değerleme konusu olan, 57, 53, 31 ve 29 no'lu parsellerin sınırlarını belirleyen herhangi bir ayırıcı öge kullanılmamıştır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Taşınmazda, harici müteferrik işler olarak; tel çit, beton sahalar, çevre düzenlemeleri tespit edilmiştir.

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 getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı 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.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu olan taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar planları doğrultusunda "Konut dışı kentsel çalışma alanı" kullanımını olduğu düşünülmektedir.

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 tahmini yapar. 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 gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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.

Gayrimenkulün 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 üretilen 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 yararlanır.

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 VE DEĞERLEMESİ

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

❖ GÜÇLÜ YANLAR:

- ✓ Değerleme konusu tesisin, D 565 Karayolu'na 120 m. cephesi bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme konusu tesisin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- ✓ Taşınmazda kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik seviyesi niteliklidir.
- ✓ Tesiste yer alan dinlenme tesisi ve akaryakıt istasyonu birbirine müşteri doğurmaktadır.
- ✓ Tesis özellikle yaz aylarında günün her saati araç trafiği bakımından oldukça hareketli olan bir bölgede konumlanmıştır.
- ✓ Susurluk bölgesi bu aksı kullanan yolcular için, bilinirliği yüksek bir konaklama noktasıdır.
- ✓ 57 no'lu parselin karayoluna cephesi bulunmaktadır.
- ✓ Tesis dinlenme tesisi ve araçların manevrası için yeterli büyüklükte alana sahiptir.

❖ ZAYIF YANLAR

- Tesisin yakın çevresinde pek çok akaryakıt istasyonu ve büyük ölçekli dinlenme tesisi (Varan, Yörsan, Yasa gibi...) bulunmaktadır.
- Tesisin yeni olması nedeniyle, müşteri alışkanlıklarının oturmasının zaman alacağı düşünülmektedir.
- 29 ve 53 no'lu parseller imar planı onama sınırı dışında kalmaktadır.
- 31 no'lu parsel imar uygulamasına tabidir.
- 57 no'lu parsel, eksik parsel olup, yapılaşma hakkı yoktur.
- Konu tesisin müşteri kitlesini oluşturan seyahat eden nüfus ve seyahat etme sıklığı ile seyahat eden nüfusun yaptığı harcamalar ülkenin ekonomik yapısı ile direkt bağlantılıdır.
- Karayolu taşımacılığına direkt bağlı olarak tesis ciroları dönemsel ve mevsimsel olarak artış ya da azalış gösterebilmektedir.

❖ FIRSATLAR

- ✓ Tesisin yakın çevresinde bulunan, küçük ölçekli konaklama noktaları kapanmakta olup, Susurluk merkeze kadar söz konusu tesisten başka bir dinlenme noktası bulunmamaktadır.
- ✓ Taşınmazların konumlandığı parselin büyüklüğü, üzerindeki dinlenme tesisinin geniş kullanım alanları, yapıların ve parsellerin farklı amaçlara yönelik kullanımına imkan vermektedir.

❖ TEHDİTLER

- Son zamanlarda havayolu ulaşım firmalarının yaptıkları kampanyalar ve uçak biletlerinde ciddi indirim gitmeleri, karayolunu kullanan müşterilerinin alışkanlıklarını değiştirerek havayolunu tercih etmelerine sebep olmuştur. Söz konusu durum otobüs firmalarına ve bu sektöre bağlı yan kuruluşları olumsuz yönde etkilemektedir.
- Son yaşanan ekonomik kriz tüm sektörleri olumsuz yönde etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün arsa değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı, bina değeri için maliyet ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımları kullanılmıştır.

8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri ve emlakçıların görüşleri aşağıda belirtilmiştir.

Satılık akaryakıt istasyonu:

- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Susurluk ile Mustafa Kemal Paşa arsında konumlu, 8.019 m² arazi üzerinde, 5.000 m² kapalı alana sahip, bünyesinde, 8 adet pompa, 300 kişilik restoran bulunan akaryakıt ve dinlenme tesisinin 850.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (255 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 350 m. mesafede konumlu, 2.367 m² arazi üzerinde, 1.700 m² kapalı alana sahip, bünyesinde, 3 adet pompa, mağaza bulunan akaryakıt istasyonunun 1.600.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.412 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km. mesafede, Susurluk çıkışında konumlu, 460 m² arazi üzerinde, 200 m² kapalı alana sahip, bünyesinde, 2 adet pompa, market bulunan akaryakıt istasyonunun 1.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.000 TL/m²)
- Susurluk Hakimiyeti Milliye mahallesinde konumlu, 8.500 m² arazi üzerinde, bünyesinde, 5 adet pompa, market bulunan akaryakıt istasyonunun 1.250.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (221 TL/m²)
- Susurluk Cumhuriyet mahallesinde konumlu, 2.200 m² arazi üzerinde, bünyesinde, 4 adet pompa, market bulunan akaryakıt istasyonunun 1.400.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (955 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km. mesafede, Şeker Fabrikasına yakın konumlu, 12.500 m² arazi üzerinde, 300 m² kapalı alana sahip, bünyesinde, 4 adet pompa, market bulunan akaryakıt istasyonunun 1.350.000 TL bedelle satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (4.500 TL/m²)

Satılık arsalar:

- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 180 m. mesafede konumlu, ticari imarlı olan, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 10.000 m² yüzölçümüne sahip arazinin 1.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (100 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Sultançayırı köyü girişinde konumlu, ticari imarlı olan, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 3.666 m² yüzölçümüne sahip arazinin 450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (123 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Şeker Fabrikasına yakın, taşınmaza yaklaşık 2,5 km. mesafede konumlu, ticari imarlı olan, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 7.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 525.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (75 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Ulusoy Outlet karşısında konumlu, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 46.000 m² yüzölçümüne sahip tarlanın 650.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (14 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Susurluk merkeze yakın konumlu, ticari imarlı olan, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 1.500 m² yüzölçümüne sahip arsanın 150.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (100 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazların batı cephesinde konumlu olan, 3 yola cepheli, 2.400 m² yüzölçümüne sahip olan tarlanın 85.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (35 TL/m²)

- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 300 m. mesafede konumlu, Konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı olan, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 3.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (167 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, uygulama sonrası konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 16.000 m² yüzölçümüne sahip tarlanın yaklaşık 5 ay önce 160.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (10 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Susurluk merkeze yakın konumlu, uygulama sonrası konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 10.000 m² yüzölçümüne sahip tarlanın yaklaşık 1 ay önce 140.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (14 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yakın mesafede konumlu, Huzur Mobilya'nın arkasında yer alan, 11.000 m² yüzölçümüne sahip tarlanın yaklaşık 1 ay önce 45.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (4 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 250 m. mesafede konumlu, Konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı olan, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 4.000 m² yüzölçümüne sahip arsanın 450.000 TL bedelle satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (113 TL/m²)
- Bursa-Balıkesir yolu üzerinde, Varan dinlenme tesislerine yakın konumlu, konaklama tesisi ve akaryakıt istasyonu yapılabileceği belirtilen, 42.000 m² yüzölçümüne sahip tarlanın 360.000 TL bedelle satılık olduğu ve pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır. (9 TL/m²)

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazların konumu, ulaşım kolaylığının bulunması, imar durumu, altyapısı, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti, 59 no'lu parsel üzerinde aktif bir tesisin olması ve dünya ekonomisinde yaşanan ekonomik kriz ve dalgalanmalar göz önüne alındığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak taşınmazların adil piyasa değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Arsa Değeri 59 No'lu Parsel(Akaryakıt İstasyonu ve dinlenme tesisi)		
1 m ² Arsa Değeri	100 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	13.245,02 m ²	
Arsa Değeri	1.324.502 TL	1.324.502 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		1.325.000 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		883.000 USD

Arsa Değeri 57 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	50 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	432,57 m ²	
Arsa Değeri	21.629 TL	21.629 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		21.700 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		14.420 USD

Arsa Değeri 53 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	20 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	268,58 m ²	
Arsa Değeri	5.372 TL	5.372 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		5.400 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		3.600 USD

Arsa Değeri 31 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	10 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	3.674,00 m ²	
Arsa Değeri	36.740 TL	36.740 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		36.750 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		24.500 USD

Arsa Değeri 29 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	5 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	3.837,00 m ²	
Arsa Değeri	19.185 TL	19.185 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		19.200 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		12.800 USD
TOPLAM ARSA DEğERİ(TL)		1.407.427 TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEğERİ(TL)		1.408.000 TL
TOPLAM ARSA DEğERİ(USD)		938.000 USD

8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binanın teknik özellikleri, binada kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri 59 No'lu Parsel(Akaryakıt İstasyonu ve dinlenme tesisi)		
1 m ² Arsa Değeri	100 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	13.245,02 m ²	
Arsa Değeri	1.324.502 TL	1.324.502 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		1.325.000 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		883.000 USD

Arsa Değeri 57 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	150 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	432,57 m ²	
Arsa Değeri	64.886 TL	64.886 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		65.000 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		43.255 USD

Arsa Değeri 53 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	20 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	268,58 m ²	
Arsa Değeri	5.372 TL	5.372 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		5.400 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		3.600 USD

Arsa Değeri 31 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	10 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	3.674,00 m ²	
Arsa Değeri	36.740 TL	36.740 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		36.750 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		24.500 USD

Arsa Değeri 29 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	5 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	3.837,00 m ²	
Arsa Değeri	19.185 TL	19.185 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		19.200 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		12.800 USD
TOPLAM ARSA DEĞERİ(TL)		1.450.684 TL
TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ(TL)		1.451.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ(USD)		967.000 USD

Market ve Akaryakıt İstasyonu İdari Binası			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	450	TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı	83	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	37.148	TL	
Yıpranma Payı	5%		
Yıpranma Bedeli	1.857	TL	
Bina Değeri	35.290	TL	35.290 TL
Akaryakıt İstasyonu Kanopi Alanı			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	300	TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı	278	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	83.430	TL	
Yıpranma Payı	5%		
Yıpranma Bedeli	4.172	TL	
Bina Değeri	79.259	TL	79.259 TL
Dinlenme Tesisi			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	550	TL	
Bina Toplam Kapalı Alanı	1.960,11	m ²	
Toplam İnşaat Maliyeti	1.078.061	TL	
Yıpranma Payı	10%		
Yıpranma Bedeli	107.806	TL	
Bina Değeri	970.254	TL	970.254 TL
Toplam Arsa Değeri			1.407.427 TL
Toplam Bina Değeri			1.084.803 TL
Harici ve Müteferrik İşler			353.250 TL
Toplam Değer(TL)			2.845.480 TL
Toplam Yaklaşık Değer(TL)			2.845.000 TL
Toplam Yaklaşık Değer(USD)			1.897.000 USD

8.2.3 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi

8.2.3.1.Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

8.2.3.2 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 değişkenleri²

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. Eurbond 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 değerlemesinde 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:

Finansal Piyasa Özellikleri³	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

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

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

8.2.3.3 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.

8.2.3.4 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.⁴

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 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.

8.2.3.5 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.⁵

8.2.3.6 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM)⁶

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, 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 = $R_f + \beta (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

⁴ International Valuation Standards, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁵ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

⁶ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

8.2.4 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi

Varsayımlar;

- Gelir Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmaza değer takdiri yapılırken, taşınmazın kullanım fonksiyonlarına uygun olarak akaryakıt istasyonu ve dinlenme tesisi ayrı olarak ele alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında tesisin Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından işletildiği kabulü ile projeksiyon çalışması yapılmıştır. Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'den temin edilen bilgiler baz alınarak belirli varsayımlar altında gelir kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır. Bu varsayımların değişmesi halinde değerinde değişiklik olacağı muhakkaktır.
- Söz konusu tesisin herhangi bir hukuki probleminin bulunmadığı varsayılmıştır.
- Bir yılın 365 günden oluştuğu kabul edilmiştir.
- Tesisin 365 gün hizmet vereceği varsayılmıştır.
- Metro Turizm tarafından tesislerin 2008 ve 2009 yıllarındaki ciroları temin edilmiş olup, gelirler bu cirolara göre hesaplanmıştır.
- Tesiste yer işletmelerin ciro artış oranı yıllar itibarı ile %3 olarak kabul edilmiştir. 10 yılın sonunda artış oranları sabitlemiştir.
- Akaryakıt istasyonlarının mevcut gelirleri müşteriden temin edilen bilgilere istinaden nakit akış tablosuna yansıtılmış olup, net kar marjı % 5 olarak öngörülmüştür.
- Dinlenme tesisi mevcut gelirleri müşteriden temin edilen bilgilere istinaden nakit akış tablosuna yansıtılmış olup, net kar marjı % 25 olarak öngörülmüştür.
- Tesisin işletmeye açıldığı yıl olan 2008 yılından itibaren gerçekleşen işletme ciroları Metro Turizm tarafından temin edilmiştir. Buna göre tesisten elde edilen cirolar aşağıda belirtilmektedir.

METRO PETROL YILLAR İTİBARI İLE TESİS SATIŞLARI				
	2007	2008	2009	GENEL TOPLAM
SUSURLUK AKARYAKIT İSTASYONU	0,00	1.015.309,35	2.618.384,84	3.633.694,19
SUSURLUK ZİRVE DİN.TESİSLERİ	0,00	3.713.139,74	3.637.924,81	7.351.064,55
TOPLAM GELİR(TL)		4.728.449,09	6.256.309,65	10.984.758,74

- Kapitalizasyon oranı bu çalışmada 10% olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmada indirgeme oranı olarak 11% kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır.

NAKİT AKIŞI VE DEĞERLEME TABLOSU

DİNLENME TESİSİ İÇİN	
2009 YILI GERÇEKLEŞEN CİRO (TL)	3.637.924,81
2009 YILI GERÇEKLEŞEN CİRO (USD)	2.425.283,21
2010 YILI %3 CİRO ARTIŞ ORANI İLE CİRO (USD)	2.498.041,70
2011 YILI CİRO (USD)	2.572.982,95
CİRO ARTIŞ ORANI	3%
AKARYAKIT İSTASYONU	
2009 YILI GERÇEKLEŞEN CİRO (TL)	2.618.384,84
2009 YILI GERÇEKLEŞEN CİRO (USD)	1.745.589,89
2010 YILI %3 CİRO ARTIŞ ORANI İLE CİRO (USD)	1.797.957,59
2011 YILI CİRO (USD)	1.851.896,32

TESİSİN NAKİT AKIŞI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
YILLAR	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
DİNLENME TESİSİ GELİRLERİ (USD)	0	2.498.042	2.572.983	2.650.172	2.729.678	2.811.568	2.895.915	2.982.792	3.072.276	3.164.444	3.259.378
GOP %25	0,00	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
GOP(\$)	0,00	624.510	643.246	662.543	682.419	702.892	723.979	745.698	768.069	791.111	814.844
İŞLETME GİDERLERİ	0,00	-1.873.531	-1.929.737	-1.987.629	-2.047.258	-2.108.676	-2.171.936	-2.237.094	-2.304.207	-2.373.333	-2.444.533
DİNLENME TESİSİ NET GELİRLERİ(USD)	0,00	624.510	643.246	662.543	682.419	702.892	723.979	745.698	768.069	791.111	814.844
AKARYAKIT İSTASYONU GELİRLERİ (USD)	0	1.797.958	1.851.896	1.907.453	1.964.677	2.023.617	2.084.326	2.146.855	2.211.261	2.277.599	2.345.927
GOP %5	0,00	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
GOP(\$)	0,00	89.898	92.595	95.373	98.234	101.181	104.216	107.343	110.563	113.880	117.296
AKARYAKIT İSTASYONU SATIŞ PİRİMİ GELİRLERİ % ORANI	0,00	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
AKARYAKIT İSTASYONU SATIŞ PİRİMİ GELİRLERİ	0,00	3.596	3.704	3.815	3.929	4.047	4.169	4.294	4.423	4.555	4.692
İŞLETME GİDERLERİ	0,00	-1.708.060	-1.759.302	-1.812.081	-1.866.443	-1.922.436	-1.980.109	-2.039.513	-2.100.698	-2.163.719	-2.228.631
AKARYAKIT İSTASYONU NET GELİRİ	0,00	93.494	96.299	99.188	102.163	105.228	108.385	111.636	114.986	118.435	121.988
NET NAKİT AKIŞI (DİNLENME TESİSİ)	0	624.510	643.246	662.543	682.419	702.892	723.979	745.698	768.069	791.111	814.844
NET NAKİT AKIŞI (AKARYAKIT İSTASYONU)	0,00	93.494	96.299	99.188	102.163	105.228	108.385	111.636	114.986	118.435	121.988
ESAS FAALİYET KARI	0,00	718.004	739.544	761.731	784.583	808.120	832.364	857.335	883.055	909.546	936.833
											9.368.327
NET NAKİT AKIŞI(USD)	0	718.004	739.544	761.731	784.583	808.120	832.364	857.335	883.055	909.546	10.305.159

İNDİRGEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,80%	6,80%	6,80%
Risk Primi	3,70%	4,20%	4,70%
İndirgeme Oranı	10,50%	11,00%	11,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	8.280.121	8.021.841	7.774.467
Net Bugünkü Değer (TL)	12.420.181	12.032.762	11.661.700
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (USD)	8.300.000	8.000.000	7.800.000
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (TL)	12.450.000	12.000.000	11.700.000

8.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan çalışmada; değerlendirme konusu taşınmazların Türk Lirası cinsinden mevcut adil piyasa değeri Maliyet Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi ile hesaplanmıştır.

- Maliyet yöntemine göre söz konusu taşınmazın değeri, **2.845.000 TL (İkimilyonsekiyüzkırkbeşbin -Türk Lirası)**,
- Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı analizine göre söz konusu taşınmazın değeri **12.000.000 TL (Onikimilyon-Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme uzmanı olarak profesyonel görüşümüz; konu tesisin gelir getiren bir mülk olması ve yakın çevresinde emsal taşınmazlara ulaşılamamış olması nedeni ile yatırımın getirilerini direkt olarak hesaba katan "Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi"nin daha doğru bir değerlendirme olacağı yönündedir.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı analizi yöntemi ile tesisin değeri **12.000.000.-TL (Onikimilyon.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

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, mevkiide 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.

Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, 4950-H pafta, 80 ada, 59 parsel olan, "Üzerinde kargir ev olan arsa", 57 parsel olan "Arsa", 53 parsel olan "Arsa", Balıkesir ili, Susurluk ilçesi, Yeni mahalle, Bursa asfaltı mevki, 4950-H pafta, 80 ada, 31 parsel olan, "Tarla", 29 parsel olan "Tarla" niteliğindeki, Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

16.04.2010 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE ADİL PİYASA DEĞERİ(KDV Hariç)

12.000.000 -TL
(Onikimilyon.-Türk Lirası)

8.000.000 -USD
(Sekizmilyon.-Amerikan Doları)

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

16.04.2010 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV dahil)

14.160.000- TL
(Ondörtmilyonyüzaltmışbin.-Türk Lirası)

9.440.000 - USD
(Dokuzmilyondörtüzyüksekbin-Amerikan Doları)

NOT:	1	Tespit edilen bu değerler peşin satışa yönelik değerlerdir.
	2	KDV dahil olup, KDV oranının %18 olduğu kabul edilmiştir. (KDV'li değer bilgi amaçlı verilmiştir.)*
	3	1 USD = 1,50- TL kabul edilmiştir. USD değer bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

Selda ULAŞIR
Değerleme Elemanı

Bilge BELLER ÖZÇAM
Değerleme Uzmanı

Adem YOL
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

1	Tapu Senedi Örneği
2	Onaylı Takyidat Belgesi Örneği
3	Onaylı İmar Durumu Belgesi Örneği
2	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Örneği
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları