

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

DİNLENME TESİSİ VE TARLA
TATARYEĞENAĞA KÖYÜ

MUCUR/KIRŞEHİR



ISO9001:2000
FS 509685

Tarih:16.04.2010

R. No:2010A118_20

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2010A118_20	RAPOR TARİHİ:	16.04.2010

AÇIK ADRES:	Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 718 parsel, Otman mevkii 343 parsel, 17. Km. Mucur/KIRŞEHİR		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Savaş Yiğit GENCER/ Değerleme Elemanı	Zeynel AKKAYA / Değerleme Uzmanı	Coşkun KANBEROĞLU / Sorumlu Değerleme Uzmanı
RAPORU TALEP EDEN:	Metro Turizm Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Dinlenme tesisi ve tarla		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 3 pafta 718 parselde kayıtlı, 18.181 m ² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. üzerinde olan "Restoran binası ve arsası" vasıflı taşınmaz ve Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Otman mevkii, 2-3 pafta 343 parselde kayıtlı, 34.250 m ² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. üzerinde olan "Tarla" vasıflı taşınmaz		
İMAR DURUMU:	<p>* Değerleme konusu taşınmazlardan 718 no'lu parselin konumlandığı alan, 22.09.2006 onay tarihli, 1/1000 ölçekli "Tataryeğenağa Mevkii Mezii İmar Planı" kapsamında;</p> <ul style="list-style-type: none"> • "Otel-Motel-Restoran-Alışveriş Merkezi" lejandında kalmaktadır. • E: 0,40'dır. • Hmax: 9,50'dir. <p>Çekme mesafeleri yoldan 25 m., komşu parselden ve arka bahçeden 5,00 m.'dir.</p> <p>* Değerleme konusu taşınmazlardan 343 no'lu parselin konumlandığı alan ise imar planı alanı dışında yer almakta olup tarla vasıflıdır.</p>		
16.04.2010 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE ADİL PİYASA DEĞERİ; (KDV HARIÇ)	4.000.000 TL (Dörtmilyon.-TürkLirası)		
	2.650.000 -USD (İkimilyonaltıyüzellibin.-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 yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu rapor SPK tebliği hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Savaş Yiğit GENCER Değerleme Elemanı	Zeynel AKKAYA Değerleme Uzmanı	Coşkun KANBEROĞLU 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
BÖLÜM 2	5
ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri.....	5
2.2 Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Kullanılan Değer Tanımları.....	6
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	6
2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri.....	6
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri.....	6
BÖLÜM 3	6
GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	6
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	7
3.1.3 Ulaştırma Sektörü.....	8
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	13
3.2.1 Kırşehir İli.....	13
BÖLÜM 4	15
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	15
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	15
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	16
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 Gayrimenkullerin Tanımı.....	22
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri.....	23
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	24
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	24
5.6 Harici ve Müteferrik İşler.....	25
BÖLÜM 6	25
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 7	25
GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	25
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	25
7.1.2 Maliyet Yaklaşımı.....	25
7.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	26
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	26
BÖLÜM 8	26
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	26
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	26
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	27
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	27
8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi.....	28
8.2.3 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi.....	29
8.2.3.1.Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	29

8.2.3.2 Risksiz getiri oranı	29
8.2.3.3 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi	30
8.2.3.4 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)	30
8.2.3.5 Genel Kapitalizasyon Oranı.....	30
8.2.3.6 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM).....	30
8.2.4 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi	31
8.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
BÖLÜM 9 SONUÇ	34
EKLER	35

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_20 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 3 pafta 718 parselde kayıtlı, 18.181 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. üzerinde olan "Restoran binası ve arsası" vasıflı taşınmaz ve Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Otman mevkii, 2-3 pafta 343 parselde kayıtlı, 34.250 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. üzerinde olan "Tarla" vasıflı taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımına göre adil piyasa değerinin ve "Restoran"ın 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, sorumlu değerlendirme uzmanı Coşkun KANBEROĞLU kontrolünde değerlendirme uzmanı Zeynel AKKAYA ve değerlendirme elemanı Savaş Yiğit GENCER tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.04.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 16.04.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Metro Turizm Petrol Ürünleri 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 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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 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 Likidite Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidite üzerinde, 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 Likidite 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 likidite üzerinde, 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 (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. Ortalama 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

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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.

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 kullanılmayan kapasite ekonomik kayıptır.

Ulaşım Güvenli Olmalıdır

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

Ulaşım Hızlı Olmalıdır

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

Ulaşım Çevreyi Kötü Etkilememelidir

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

3.1.3.2 Ulaştırma Türleri

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

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

3.1.3.3 Türkiye'de Ulaşımı Etkileyen Faktörler

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

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

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

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

Türkiye'deki iklim özellikleri de ulaşım üzerinde önemli rol oynar. İklimin en belirgin etkisi özellikle kış aylarında karayollarında görülen kar yağışlarına bağlı olarak buzlanma ve kayganlaşmadır. Bolu Dağı, Gülek Boğazı, Kızıldağ vb. kesimlerde sık sık buzlanma olaylarına rastlanır. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde kış aylarında görülen diğer olumsuz bir etken de kar yağışları dolayısı ile yolların ulaşımına kapanmasıdır. Karla mücadele ekipleri tarafından anayol güzergahları açılmakla birlikte birçok kasaba hatta kentle bağlantı bazen 1-2 ay boyunca kesilebilmektedir. Yola çığ düşmesi veya Karadeniz Bölgesi'nde olduğu gibi aşırı yağışlar sonucu oluşan heyelanlar ulaşımı olumsuz yönde etkiler.

Sisler ve fırtınalar da ulaşım faaliyetlerinde büyük zorluklar çıkarırlar. Bunlardan yoğun sisler kara, deniz ve hava ulaşımını da büyük ölçüde etkiler. Sisler nedeniyle İstanbul ve Çanakkale Boğazları deniz trafiğine kapanır, uçaklar havaalanlarından kaldırılıp indirilemez, karayollarında ise yoğun sislerde trafik kazaları meydana gelir. Şiddetli fırtınalar da özellikle deniz ve havayolu ulaşımını engeller. Fırtına nedeniyle uçaklar

bazı havaalanlarına iniş-kalkış yapamaz, gemiler sefere çıkartılamaz ve limanlarda bekletilir. Bu tür olaylar ise ekonomik açıdan büyük kayıplara neden olur.

3.1.3.3 Türkiye'de Karayolları Ulaşımının Tarihsel Gelişimi

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

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

Bir taraftan A.B.D. yardımı diğer taraftan 1950 yılında çıkartılan Karayolları Kanunu uyarınca yol yapımının Karayolları Genel Müdürlüğü'ne verilmesi ve karayolları yapımına ayrılan ödeneğin artırılması karayolu yapımını hızlandırmıştır. Türkiye'de karayolları devlet yolları (il ve bölgeleri birbirine bağlayan yollar), il yolları (il sınırları içinde kalan ikinci derecede önemli yollar), kır yerleşmelerini bu yollara bağlayan köy yolları ve orman yolları olarak ayrılır. Bugün ülkede 2009 yılı sonu itibariyle 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 otopan veya hız yollarının yapımı planlanmıştır. 12.000 km.'lik çağdaş karayolu projesi kapsamında hazırlanan otopan planının 2006 yılı sonu itibariyle 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 kaldıracak kapasitede olmaması, gerekse sürücü hatalarından dolayı çok sayıda trafik kazası yaşanmaktadır.



3.1.3.4 Türkiye’de Karayolları Ulaşımı

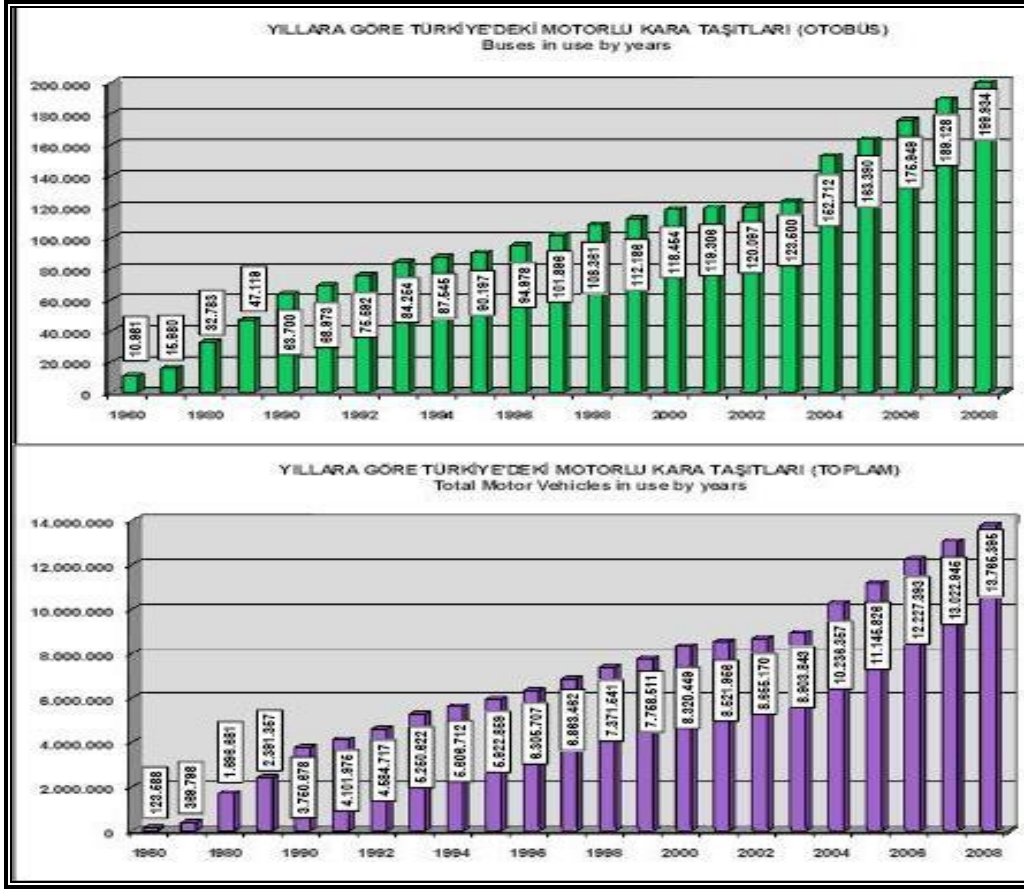
Türkiye, gelişmekte olan bir ülke olarak bu ülkelere ait karakteristik özellikleri göstermektedir. Hızla artan nüfus ve beraberinde araç sayısı ile ulaşım talebinde ciddi anlamda bir yükseliş eğilimi bulunmaktadır. Son 20 yıl içerisinde şehirlerarası yolcu taşımacılığı 2.5 kat, yük taşımacılığı 4 kat 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	Öm. Yı - Km Pas.Car Pa - Km	Öb. Yı - Km Bus Pa - Km	Kmy. Yı - Km Trk. Pa - Km	YOLCU - KM Passen - Km
1950 D	172	80	278	530	401	1 627	456	2 484
I	13	4	11	28	18	74	21	113
T	185	84	289	558	419	1 701	477	2 597
1960 D	462	215	744	1 421	1 595	6 480	1 816	9 891
I	46	22	74	142	160	648	181	989
T	508	237	818	1 563	1 755	7 128	1 997	10 880
1970 D	2 511	775	2 824	6 110	12 194	21 983	4 796	38 973
I	150	47	170	367	731	1 319	288	2 338
T	2 661	822	2 994	6 477	12 925	23 302	5 084	41 311
1980 D	7 023	1 032	5 893	13 948	28 790	30 149	7 540	66 479
I	702	103	590	1 395	2 879	3 015	754	6 648
T	7 725	1 135	6 483	15 343	31 669	33 164	8 294	73 127
1990 D	12 482	2 145	9 956	24 583	31 204	76 580	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	10 506	4 735	610	15 851
T	36 224	3 066	16 861	56 151	90 560	87 391	7 730	185 681
2005 O	6 029	584	2 853	9 466	15 074	16 532		31 606
D	29 967	2 642	13 209	45 818	74 918	59 783		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	83 804	63 790		147 694
I	5 034	211	1 178	6 423	12 588	4 960		17 548
T	47 124	3 499	18 986	69 609	117 809	91 306		209 115
2008 O	8 795	737	3 599	13 131	21 988	22 407		44 395
D	33 658	2 506	14 091	50 254	84 146	60 231		144 377
I	5 049	206	1 131	6 386	12 622	4 704		17 326
T	47 502	3 449	18 821	69 771	118 756	87 342		206 098

Aralık 09
Dec 09

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü



3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Kırşehir İli



İç Anadolu Bölgesi'nde, Orta Kızılırmak Bölümü'nde yer alan Kırşehir, doğu ve güneydoğuda Nevşehir, güneyde Aksaray, batı ve kuzeybatıda Kırıkkale, kuzeydoğu ve doğuda Yozgat, batıda Ankara ile çevrilidir. İl topraklarının güney ve güneybatısında Kızılırmak, batı ve kuzeybatısında Kılıçözü Deresi, kuzey ve kuzeydoğusunu da Delice Irmağı, doğuda Seyfe Gölü çöküntü alanı doğal olarak sınırlamaktadır. Kırşehir'in bulunduğu alan, Kırşehir Masifi olarak isimlendirilen volkanik kayalarla örtülmesiyle oluşan bir platodur. Bu platoyu birkaç dağ kütlesi engebelendirmiş, akarsularla da bölünmüştür. İl topraklarının kuzeyinde Çiçekdağı (1.691 m.), Orta kesiminde Baran (1.677 m.) ile Kervansaray Dağı

(1.679 m.) engebelendirir. Bunlardan Çiçekdağı ormanlarla kaplı olup, diğer dağlar step görünümündedir. Orta Anadolu Masifinin bir parçası olan Kırşehir Masifi, Tuz Gölü'nün altına kadar uzanmaktadır. Tektonik hareketler sonucu birkaç kez kıvrılmış ve kıvrılma özelliğini kaybederek sertleşmiş bir jeolojik yapı göstermektedir. Kırşehir Masifi, I-IV. Zamanlarda oluşmuş, 2000-2500 m. kalınlığında bir kütledir. İlin kuzeydoğusunda Seyfe Ovası (Malya Ovası) yer almaktadır. Çiçekdağı'nın Salep Boğazı ve Taburoğlu yöresinden başlayan bu ova, Mucur ilçesinin kuzeyini de kapsayarak Kayseri il sınırına kadar uzanır. Çevredeki dağ ve platolardan gelen akarsuların taşıdığı alüvyonlar ovanın çöküntü tabanını oluşturmuştur. Kuzeydeki Çoğun Ovası, Çoğun Barajının yapılmasından sonra tarıma açılmıştır. Aynı şekilde Kırşehir'in

güneyindeki Güzler Ovası da, sulama göletinin yapılmasından sonra tarım alanı olarak önemli bir konuma gelmiştir.

İl topraklarını sulayan Kızılırmak, Sivas'ın Kızıldağı'ndan doğarak Nevşehir'in Gülşehri'nden geçtikten sonra güneydoğu-kuzeybatı doğrultusunda Kırşehir platosuna girer ve Kırşehir'in 17 km. güneyinden geçer. Kızılırmak üzerinde Hirfanlı ve Kesikköprü barajları yapılmıştır. Kızılırmak'ın kollarından olan Kılıçözü Çayı, Deliceirmak ile Kaman ilçesinin güneyinden kaynaklanan Kaman Kılıçözü Çayı ilin diğer önemli akarsularındandır. Kırşehir'in 35 km. doğusunda tektonik bir göl olan Seyfe Gölü ile Obruk Köyü'ndeki karstik oluşumlu Obruk gölü, Kaman Hirfanlı Köyü yakınında Hirfanlı Baraj Gölü, Çuğun Köyü'ndeki Çuğun Baraj Gölü, Akpınar-Karaova Köyü'ndeki Karaova Barajı, Kırşehir Ortaköy yolu üzerindeki Ulupınar Köyü yakınında Kültepe Baraj Gölü ilin belli başlı gölleridir. Bunların yanı sıra ; Kaman'da, Karakaya, Gökeşme, Darıözü, Merdese, Sarıömerli, Çiftlikbala, Ömerhacılı ve Savcılı göletleri; Çiçekdağı'nda, Gölçük, Kırdök göletleri ile Boztepe'de, Harmanaltı, Ekizağıl ve Karaboğaz göletleri ile Güzler regülatörü bulunmaktadır.

Ekonomi

İlin ekonomisi dokuma , halıcılık, tarım, hayvancılık ve sanayie dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, çavdar, şeker pancarı, nohut, mercimek, patatestir. Ayrıca üzüm, kavun, karpuz, kültür mantarı, domates, ceviz üretilmektedir. Hayvancılıkta sığır, koyun, Ankara keçisi ve tavuk yetiştirilir. Hayvansal ürünlerden süt, deri, tiftik, yumurta elde edilmekte olup ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Kırşehir ve yöresinde üretilen el dokuması döşeme yaygıları, seccadeleri ve halılarının il ekonomisinde katkısı büyüktür. Kalkınmada öncelikli iller kapsamında olan Kırşehir'de, Kırşehir Sekmama Mamulleri İşletmesi, matkap ucu, çelik bilye, şarap, yem, makarna, un, bulgur, tuğla, kiremit, briket, kireç ve çimento fabrikaları ile imalathaneleri bulunmaktadır. İl topraklarında demir, kaya tuzu, tuğla, kiremit hammaddesi, flüorit yatakları bulunmaktadır.

Nüfus

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Kırşehir									
Çiçekdağı	6.773	3.392	3.381	10.259	5.028	5.231	17.032	8.420	8.612
Kaman	22.224	10.931	11.293	21.881	10.892	10.989	44.105	21.823	22.282
Merkez	105.826	52.442	53.384	16.121	8.032	8.089	121.947	60.474	61.473
Mucur	12.276	6.062	6.214	6.979	3.467	3.512	19.255	9.529	9.726
Akpınar	3.157	1.574	1.583	6.383	3.110	3.273	9.540	4.684	4.856
Akçakent	1.044	522	522	4.281	2.075	2.206	5.325	2.597	2.728
Boztepe	2.905	1.414	1.491	2.993	1.482	1.511	5.898	2.896	3.002
Toplam	154.205	76.337	77.868	68.897	34.086	34.811	223.102	110.423	112.679

3.2.1.1 Mucur İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde, Kırşehir İli'ne bağlı bir ilçe olan Mucur, doğusunda Nevşehir, batısında Kırşehir, kuzeyinde Boztepe, güneyinde ise Kızılırmak ile çevrilidir. İl merkezine 25 km uzaklıkta, Acı Su vadisinin yamaçlarında ve vadiyi çevreleyen tepeler üzerinde kurulmuştur. Kırşehir platosu üzerinde kurulan Mucur'un



orta kesiminde Kervansaray Dağı'nın güneydoğu uzantıları bulunmaktadır. Kervansaray sıradağları üzerinde Armutlu Dağı (1.557 m.), Uyluk Dağı (1.356 m.), Kırlangıç Dağı (1.472 m.), Kızıldağı (1.341 m.), Köpekli Dağı (1.554 m.) yer almaktadır.

İlçeyi güneydoğuda doğal sınırı oluşturan Kızılırmak ile Acıöz Çayı sulamaktadır. İlçenin tek doğal gölü olan Seyfe (Malya) Gölü'nün doğu ve güneydoğusunda Seyfe Ovası uzanmaktadır. Seyfe Gölü Kuş Cennetinde 167 çeşit kuş barınmakta, bunlar arasında özellikle flamingolar dikkat çekmektedir. İl merkezine 24 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 1.068 km² olup, deniz

seviyesinden 1.050 m. yüksekliktedir. 2009 Yılı sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 19.255'tir.

İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık ve halıcılığa dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler; buğday, şeker pancarı, arpa, baklagiller, elma, üzüm, patates, soğan ve kayısıdır. Hayvancılıkta koyun ve Ankara keçisi yetiştirilmektedir. Mucur ve çevresinde üretilen el dokuması ve yer yaygısı olan Mucur seccadeleri ilçenin ekonomisinde önemli bir yeri olup ihraç edilmektedir. Ayrıca ilçede 3 adet un ve 1 adet yem fabrikası bulunmaktadır. Mucur'un bir diğer önemli geliri ise akaryakıt istasyonları ve dinlenme tesislerinden oluşmaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Kırşehir	
İlçesi	:	Mucur	
Bucağı	:	-	
Mahallesi	:	-	
Köyü	:	Tataryeğenağa	
Sokağı	:	-	
Mevkii	:	Karaada	Otman
Pafta No.	:	3	2-3
Ada No.	:	--	-
Parsel No.	:	718	343
Yüzölçümü	:	18.181,00 m ²	34.520,00 m ²
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	Restorant Binası ve Arsası	Tarla
Sahibi	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	
Hissesi	:	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.

Kırşehir ili, Mucur ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 13.04.2010 tarih, saat 09:30 itibariyle yapılan incelemede alınan bilgilere ve ekte sunulan takyidat belgesine göre;

* Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat yoktur.

Sayfa: 1


TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

İLİ : KIRŞEHİR
İLÇESİ : MUCUR
KÖYÜ : TATARYEĞENAGA
MEVKİİ : KARAADA
SOKAĞI :
YÜZÖLÇÜMÜ : 18181,00
CİNSİ : RESTORANT BİNASI VE ARSASI

ADA : ---
PARSEL : 718
CİLT : 8
SAYFA : 724

MALIKIN ADI SOYADI BAĞA ADI : HİSSESİ : EDİNME NEDENİ : EDİNME TARİHİ: YEVMIYE NO:
METRO TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SATIŞ 28.12.2007 2405

Yukarıya çıkarılan tapu kayıtları kütüğüne uygun olup, takyidatları (varsa) yukarıda gösterilmiştir.
Yukarıda gösterilenlerden başka takyidatı yoktur.13.04.2010



Sayfa: 1


TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

İLİ : KIRŞEHİR
İLÇESİ : MUCUR
KÖYÜ : TATARYEĞENAGA
MEVKİİ : OTMAN
SOKAĞI :
YÜZÖLÇÜMÜ : 34250,00
CİNSİ : TARLA

ADA : ---
PARSEL : 343
CİLT : 4
SAYFA : 343

MALIKIN ADI SOYADI BAĞA ADI : HİSSESİ : EDİNME NEDENİ : EDİNME TARİHİ: YEVMIYE NO:
METRO TURİZM ÜRÜNLERİ SAN AYI VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SATIŞ (20.000,00) 17.08.2009 1476

Yukarıya çıkarılan tapu kayıtları kütüğüne uygun olup, takyidatları (varsa) yukarıda gösterilmiştir.
Yukarıda gösterilenlerden başka takyidatı yoktur.13.04.2010



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

Değerleme konusu gayrimenkuller içerisinde son üç yıllık dönem içinde alım-satım işlemleri ve terkin işlemi görülmüştür.

Konu gayrimenkullerden 718 no'lu parsel; 19.12.2006 tarih ve 2344 yevmiyeli ifraz işleminden Yusuf YİĞİT'e, 24.05.2007 tarih ve 852 yevmiyeli ipka işlemi ile 70/100 hissesi Yusuf YİĞİT'te kalmış olup, 30/100 hissesi 24.05.2007 tarih ve 852 yevmiyeli satış işlemi ile Kemal BAYDIN'a, 28.12.2007 tarih ve 2405 yevmiyeli satış işlemi ile Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd Şti adına tescillenmiştir.

343 no'lu parsel; 22.06.2006 tarih ve 948 yevmiyeli satış işlemi ile Veli TOSUN'a, 08.06.2009 tarih ve 982 yevmiyeli satış işlemi ile Ahmet AYDIN'a, 17.08.2009 tarih ve 1476 yevmiyeli satış işlemi ile Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına tescillenmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Kırşehir İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü'nde 13.04.2010 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;

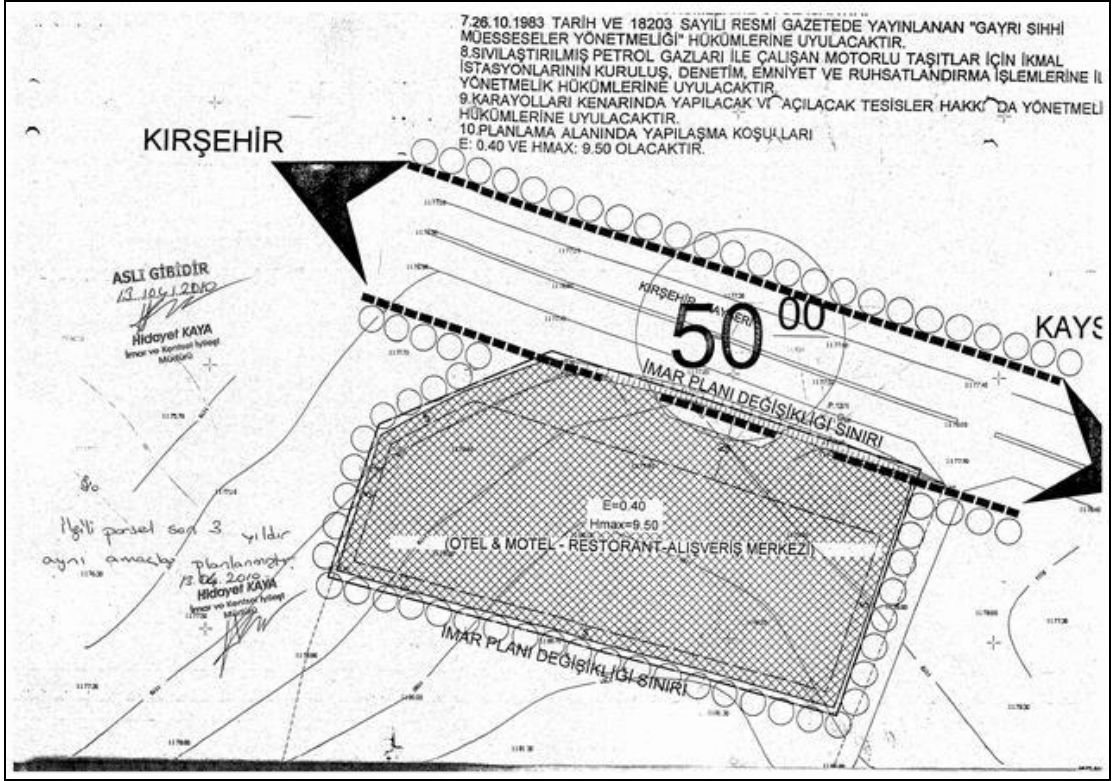
ü İmar Durumu:

* Değerleme konusu taşınmazlardan 718 no'lu parselin konumlandığı alan,

- "Otel-Motel-Restoran-Alışveriş Merkezi" lejanında kalmaktadır.
- E: 0,40'dır.
- Hmax: 9,50'dir.
- Çekme mesafeleri yoldan 25 m., komşu parselden ve arka bahçeden 5,00 m.'dir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 343 no'lu parselin konumlandığı alan ise imar planı alanı dışında yer almakta olup tarla vasıfıdır.

Mevzii İmar Plan Notları

- Plan onam asınırları içinde uygulama bu plan kararlarına göre yapılacaktır.
- Planda belirtilen kullanım alanlarında kullanım amacı dışında hiçbir tesis ya da yapı yapılamaz.
- Bu plan kapsamında yapılacak yapılar, bölgenin deprem özelliklerine ve jeolojik etüt raporuna yapılacak zemin etütleri sonuçlarına uygun olarak inşa edilecektir.
- Plan hükümlerinde yer almayan konularda 2872 sayılı çevre kanunu ve 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanında pss u şebekesi (gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun) uygulaması mecburidir. Tüm yapı ve tesisler bu sisteme bağlanacaktır. "Su kirliliği kontrol yönetmeliği" (04.09.1998 tarih ve 19919 sayılı resmi gazetede yayınlanan) hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında "Katı atıkların kontrolü yönetmeliği" (14.03.1991" tarih ve 20914 sayılı resmi gazetede ve değişik 03.04.1991 tarih ve 20834 sayılı resmi gazetede yayınlanan) hükümlerine uyulacaktır.
- 26.10.1983 tarih ve 18203 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- Sıvılaştırılmış petrol gazları ile çalışan motorlu taşıtlar için ikmal istasyonlarının kuruluş, denetim, emniyet ve ruhsatlandırma işlemlerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Planlama alanında yapılaşma koşulları
- E: 0,40 ve Hmax: 9,50 olacaktır.



T.C.
KIRŞEHİR İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı :M.40.0.İÖİ.0.13.00.00/2453
Konu: Bilgilendirme

14/04/2010

Sayın: Savaş Yiğit GENCER
Aziziye Mah.Piyade Sok. No:3 -B/7
Çankaya/ ANKARA

İlgi: 13.04.2010 Tarihli Dilekçeniz

İlgi dilekçede bahse konu Mucur İlçesi Tataryeğenağa köyü 2 pafta 343 nolu parsel ile ilgili idaremizce herhangi bir işlem yapılmamıştır.
Gereğini bilgilerinize rica ederim

Bektaş AYDOĞAN
Yönl.
Genel Sekreter

Ahi Evran Mah. Ankara Caddesi
Telefon: (0.386) 213 10 16
e-posta: imarkentsel@kirsehirozeldare.gov.tr

Faks: (0.386) 213 50 98
Web: www.kirsehirozeldare.gov.tr

Ü Ruhsat ve İzinler:

*718 no'lu parsel için;

- § Restorant binası için, toplam 2.270 m² kapalı alan için hazırlanmış mimari projesi bulunmaktadır.
- § 26.12.2006 tarihli, 7 no'lu, 1.630 m² restorant binası için alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- § 15.10.2008 tarihli, 2008/18 no'lu, 1.630 m² restorant binası için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

*343 no'lu parsel için herhangi bir ruhsat ya da izin yoktur.

Ü Yapı Denetim :

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

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

- § Kırşehir İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parsellerin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

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: Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 718 parsel ve Otman mevkii, 343 parsel, 17. Km. Mucur/KIRŞEHİR'dir.

Söz konusu taşınmaz, Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 3 pafta 718 parsel ve Otman mevkii, 2-3 pafta 343 parsellerdir. Değerleme tarihi itibari ile 718 no'lu parsel üzerinde restoran binası bulunmaktadır. 343 no'lu parsel ise tarla amaçlı kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, Kırşehir – Kayseri yolu'ndan Kayseri istikametinde ilerlerken, Mucur kavşağını geçtikten yaklaşık 20 km. sonra sağ kolda yer almaktadır. Konu taşınmazlar olan 718 ve 343 no'lu parseller yan yana yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların civarında Petrol Ofisi, Merve Un Fabrikası ve tarla olarak kullanılan taşınmazlar yer almaktadır.

Değerlemeye konu parsellerden 718 no'lu parsel dikdörtgene benzer bir geometrik şekle, 343 no'lu parsel ise üçgene benzer bir geometrik şekle sahip olup her iki parselde eğimsiz, düz bir topoğrafik yapıdadır. 718 no'lu parselin Kırşehir – Konya yoluna yaklaşık 170 m., 343 no'lu parselin ise yaklaşık 50 m. cephesi vardır. Taşınmazlar Hacıbektaş yol ayrımına yakın konumda yer almaktadır.

Konu Gayrimenkul'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Kırşehir	42
Kayseri	95
Mucur	20
Hacıbektaş	20

Krokiler:





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. üzerinde olan Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 3 pafta 718 parselde kayıtlı, 18.181 m² yüzölçümüne sahip "Restoran binası ve arsası" vasıflı taşınmaz ve Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Otman mevkii, 2-3 pafta 343 parselde kayıtlı, 34.250 m² yüzölçümüne sahip "Tarla" vasıflı taşınmazdır.

Söz konusu parsellerden 718 no'lu parsel üzerinde restoran binası yer almaktadır. Söz konusu bina mimari projesine uyumlu olarak 2.270 m² kapalı alana sahiptir. Bina giriş kat ve 1 adet asma kattan oluşmaktadır. Asma katta doğu ve batıdan olmak üzere iki adet girişi vardır. Binanın zemin katı toplam 1.630 m² yüzölçüme sahip olup, zemin katta mimari projesiyle uyumlu olarak depo, mutfak, fast food alanı, lokanta, market ofis alanı, bay – bayan wc ve mescit bulunmaktadır. Mimari projeye göre asma katlardan binanın doğu kısmında bulunan asma kat; 6 adet oda, müdür odası, idari oda, bekleme odası, çamaşırhane ve sekreter odası, batı kısımdaki asma kat; kostüm odası, sanatçı odası, restoran alanı, bar ve vestiyer odasından oluşmaktadır. Asma katlar mimari projesine uyumlu olarak 640 m²'dir. İki asma katında iç düzenlemesi yapım aşamasındadır. Taşınmaz onaylı yapı kullanma izin belgesine göre toplam 1.630 m², mimari projesine göre 2.270 m² kullanım alanına sahiptir.

Restorant Binası		
Kat/Konum	Kullanım Amacı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
Zemin Kat	Depo, mutfak, fast food alanı, lokanta, market ofis alanı, WC ve mescit	1.630
Asma Kat	6 adet oda, müdür odası, idari oda, bekleme odası, çamaşırhane ve sekreter odası kostüm odası, sanatçı odası, restoran alanı, bar ve vestiyer odası	640
Toplam Kapalı Alan (m ²)		2.270

*Kırşehir İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemelerde konu gayrimenkulun yapı kullanma izin belgesi sadece giriş kat için verilmiş olup 1.630 m² alanı kapsamaktadır; ancak aynı kurumda bulunan onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre bina zemin kat ve asma kat olmak üzere toplam 2.270 m² kapalı alana sahiptir.

Konu parsellerden 343 no'lu parsel ise toplam 34.250 m² yüzölçümüne sahip olup tarla vasıfıdır. Söz konusu tarla üzerinde her hangi bir ekim yapılmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Gayrimenkulün Genel Özellikleri:

*718 no'lu parsel restoran binası

İnşaat Tarzı	:	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	2 (Zemin + 1 asma kat) – Restorant Binası
Ekspertiz Konusu Alan	:	Restorant Binası (Yasal evraklarına ve mevcut duruma göre) Zemin kat: 1.630 m ² Asma kat: 640 m ² Toplam: 2.270 m ²
Yaşı	:	~ 2 yıl (Yapı kullanma izin belgesi başlangıç yılına göre)
Elektrik	:	Şebeke (100 KVA jeneratör)
Su	:	Şebeke (16 ton su deposu)
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi kat kaloriferi (Katı yakıt)
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut
Jeneratör	:	100 KVA
Asansör	:	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut değil
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut değil (Yangın söndürme tüpleri mevcut)
Güvenlik	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut- Açık otopark

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

718 No'lu Parsel Üzerinde Yer Alan Restorant Binası:

Zemin kat	
Değerleme konusu restoran binasının zemin katı onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre 1.630 m ² kullanım alanına sahiptir. Bina mevcut durumda 3.şahıslara kiralanmıştır. Zemin katta kullanılan malzeme ve işçilik kalitesinin seviyesi iyi durumdadır.	
Kullanım Amacı	: Depo, mutfak, fast food alanı, lokanta, market ofis alanı, bay – bayan WC ve mescit
Kat / Konum	: Zemin kat
Ekspertiz Konusu Alan	: 1.630 m ²
Zemin	: Seramik (Tüm hacimler)
Duvar	: Sıva üzeri boya (Tüm hacimler), fayans (Mutfak - WC)
Doğrama	: Camekanlı alüminyum doğrama
Aydınlatma	: Mazgal floresan, spot armatürler

Asma kat	
Değerleme konusu restoran binasının asma katı onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre 640 m ² kullanım alanına sahiptir. Bina mevcut durumda 3.şahıslara kiralanmıştır. Asma katın iç mekanı yapım halindedir.	
Kullanım Amacı	: *Asma katlardan binanın Doğu kısmında bulunan asma kat; 6 adet oda, müdür odası, idari oda, bekleme odası, amaşırhane ve sekreter odası, Batı kısımdaki asma kat; kostüm odası, sanatçı odası, restoran alanı, bar ve vestiyer odasından oluşmaktadır.
Kat / Konum	: Asma kat
Ekspertiz Konusu Alan	: 640 m ²
Zemin	: İnşaa halinde
Duvar	: İnşaa halinde
Doğrama	: İnşaa halinde
Aydınlatma	: İnşaa halinde

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

718 no'lu parsel

- Değerleme konusu taşınmaz 18.181 m² arsa üzerinde konumlanmaktadır.
- Taşınmazın konumlandığı parselin Kırşehir – Kayseri Yolu'na yaklaşık 200 m. cephesi bulunmaktadır.
- Topoğrafik yapısı düze olan parselin geometrik şekli dikdörtgene yakındır.
- Değerleme konusu tesiste, onaylı mimari projesine göre, 2.270 m² alana sahip restoran binası bulunmaktadır.
- Restorant binası, zemin kat ve asma kattan oluşmaktadır.
- Restorant binasında kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik seviyesi iyidir.
- Konu tesis yaklaşık 2 yıldır hizmet vermektedir.
- Tesis değerleme tarihi itibariyle otobüs firmalarına, kamyon şoförlerine ve özel otolara hizmet vermektedir. Yetkililer tarafından bu uygulamanın devam edeceği bilgisi alınmıştır.

343 no'lu parsel

- Söz konusu taşınmaz, "Tarla" vasıflı olup, değerleme tarihi itibariyle boş durumdadır.
- Taşınmazın Kırşehir – Kayseri yoluna cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmaz şekil olarak üçgene yakın bir geometriye sahiptir.
- Gayrimenkul hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmaz Mucur şehir merkezine yaklaşık 20 km. mesafede konumludur.

- Taşınmazın yakın çevresinde bahçe vasıflı boş parseller ile faaliyette olan Metro dinlenme tesisi ve akaryakıt istasyonu bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkule özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.
- Söz konusu taşınmazın, Kırşehir – Kayseri karayoluna yaklaşık 50 m. cephesi bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Restorant Binası'nda harici müteferrik işler olarak; bahçe aydınlatması, 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 taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut ve imar durumuna göre otel-motel-restorant-alışveriş merkezi olarak kullanımınıdır.

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 takdiri 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 değerlendirme 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 gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

7.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

718 no'lu parsel

✓ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın konumlandığı parselin Kırşehir - Kayseri Yolu'na yaklaşık 200 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın görünürlüğü ve reklam kabiliyeti üst seviyelerdedir.
- Değerleme konusu tesis yakın zamanda inşaa edildiği için, taşınmazlarda kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik seviyesi niteliklidir.

✓ ZAYIF YANLAR

- 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**

- ü Konu restoran binası söz konusu yoldaki ender duraklama ve dinlenme tesislerindedir.

✓ **TEHDİTLER**

- × Son yaşanan ekonomik kriz nedeniyle piyasalarda meydana gelen dalgalanmalar ve olumsuz hava tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

343 no'lu parsel

✓ **GÜÇLÜ YANLAR**

- ü Değerleme konusu taşınmaz Kırşehir - Kayseri yolu üzerinde bulunmaktadır.
ü Söz konusu taşınmazın, Kırşehir - Kayseri karayoluna yaklaşık 50 m. cephesi bulunmaktadır.

✓ **ZAYIF YANLAR**

- × Bölgede mevcut ekonomik kriz ile inşaat sektöründeki durgunluk ve gerileme nedeniyle arsa alım-satımında fiyatların geriye çekilmiş durumda olduğu gözlenmiştir.

✓ **FIRSATLAR**

- ü Değerleme konusu taşınmaz Kırşehir ve Kayseri'yi birbirine bağlayan bir ana karayolu üzerinde bulunmaktadır.

✓ **TEHDİTLER**

- × Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

- § Akaryakıt istasyonu ruhsatlı Kayseri-Ankara yolu üzerinde 0,50 emsalli 8.000 m² arsanın 900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (112,5 TL/m²)
- § Akaryakıt istasyonu ruhsatlı Kırşehir-Kayseri yolu 10. km.'de 7.745 m² arsanın 900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (116 TL/m²)
- § Akaryakıt istasyonu ruhsatlı Kırşehir merkeze yakın konumda 8.000 m² arsanın 1.150.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (143 TL/m²)
- § Kırşehir merkez Köyünü mevkiinde 12.880 m² tarla 65.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (5 TL/m²)
- § Kırşehir merkez Aşıkpaşa mevkiinde 150.000 m² tarla 200.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1,3 TL/m²)
- § Kırşehir Kaman'da Hirfanlı barajına yakın konumda 1.931.000 m² tarla 3.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1,8 TL/m²)
- § Kırşehir-Kayseri yolu üzerinde Petlas fabrikası yanında 70.000 m² tarla 490.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (7 TL/m²)
- § Değerlemesi yapılan dinlenme tesisi bölgesinde yola cepheli ticari nitelikli parsellerin şehre uzaklığı ve mevzii imar planına sahip olması nedeniyle mevcut piyasa koşullarında 15-20 TL/m² bedelle satılabileceği, yine aynı bölgede bulunan tarla vasıflı arazinin ise yola cepheli olduğundan 2-3 TL/m² bedele satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Ü Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların konumu, ulaşım durumları, imar durumu, altyapı durumları 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 718 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	20 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	18.181	
Arsa Değeri	363.620,00	363.620 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		364.000 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		242.667 USD

Arsa Değeri 343 No'lu Parsel		
1 m ² Arsa Değeri	2,50 TL	
Arsa Toplam Yüzölçümü	34.250 m ²	
Arsa Değeri	85.625 TL	85.625 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(TL)		85.000 TL
Yaklaşık Arsa Değeri(USD)		57.000 USD

8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binanın teknik özellikleri, binada kullanılan malzemeler, binanın tamamlanma oranı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binadaki tamamlanma oranı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

718 ve 343 no'lu parsel		
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	511,00 TL/m ²	
Bina Toplam Kapalı Alanı (m ²)	2.270,00	
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.159.970,00	
Yıpranma Payı	4%	
Yıpranma Bedeli (TL)	46.399	
Bina Değeri (TL)	1.113.571,20	1.113.571,20 TL
718 No'lu Parsel Arsa Değeri		363.620 TL
343 No'lu Parsel Arsa Değeri		85.625 TL
Toplam Arsa Değeri		449.245 TL
Toplam Bina Değeri		1.113.571 TL
Harici ve Müteferrik İşler		100.000 TL
Toplam Değer(TL)		1.662.816,20
Toplam Yaklaşık Değer(TL)		1.660.000,00
Toplam Yaklaşık Değer(USD)		1.107.000,00

** Harici müteferrik işler olarak dinlenme tesisi kapsamında gerçekleştirilmiş düzenleme faaliyetlerinin maliyet kalemleri hesaplanarak tabloya eklenmiştir.*

8.2.3 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi

Bu analiz; gayrimenkulün yıllık gelirlerinin yıllık giderlerinden farkı alınarak ulaşılan net kazanç tutarlarının, gayrimenkulün konumu, karlılığı, çevre şartları ve ülke ekonomisine göre uygun görülmüş olan bir indirgeme oranıyla bugüne çevrilmesi esasına dayalı olarak uygulanır. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi, daha ziyade periyodik olarak yüksek getiri sağlayan gayrimenkullerin değerlerinin saptanmasına yardımcı olarak kullanılmaktadır. Değerleme uzmanı tecrübelerine dayanarak ve gayrimenkulü, konumunu, bölgesel şartlar ile ekonomik şartları göz önünde bulundurarak nakit projeksiyonu çerçevesinde çeşitli varsayımlar uygulayarak taşınmazın değerini belirler.

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. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin 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 oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ³	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 bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabilirliği doğrudur.

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

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 ile Hesaplama

Varsayımlar,

718 no'lu parsel için

- Ø Yapılan değer hesaplamasında Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş mülkiyetindeki tesisin 10 yıl boyunca tesisin Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından işletildiği varsayılmıştır.
- Ø Metro Turizm tarafından tesislerin 2008 ve 2009 yıllarındaki ciroları ve diğer gelir kalemleri üzerinden aldıkları oranları temin edilmiş olup, gelirler bu cirolara göre hesaplanmıştır.
- Ø Tesisin işletmeye açıldığı yıl olan 2008 yılından itibaren gerçekleşen işletme ciroları Metro Turizm tarafından temin edilmiştir. Buna göre tesis bünyesindeki işletmelerden elde edilen cirolar aşağıda belirtilmektedir.
- Ø Tesis ciroları
 - 2008 (4 aylık) yılı için 575.780,14 TL
 - 2009 yılı için 1.870.704,85 TL'dir.

METRO DİNLENME TESİSİ YILLAR İTİBARI İLE SATIŞLAR				
	2007	2008(4 AYLIK)	2009	GENEL TOPLAM
KIRŞEHİR MUCUR TESİSLERİ	-	575.780,14	1.870.704,85	2.514.247,75
TOPLAM GELİR (TL)	0,00	575.780,14	1.870.704,85	2.514.247,75

- Ø 2008 yılı ortalama geliri hesaplanırken, 2008 Ağustos ayı geliri tam performansı yansıtmadığı için ortalama Eylül, Ekim, Kasım ve Aralık ayları üzerinden hesaplanmıştır.
- Ø Tesisin işletilebilmesi için gerekli tüm ruhsatların (çalışma ruhsatı, vb.) alınmış olduğu kabul edilmiştir.
- Ø Tesisin 365 gün faal olduğu kabul edilmiştir.
- Ø Tüm ödemelerin peşin yapıldığı kabul edilmiştir.
- Ø Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı kabul edilmiştir..
- Ø Projeksiyon süresince, tesisin 1,5 yıllık bir tesis olması ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması ve 2008-2009 ciro artış oranında göz önünde bulundurulduğunda, yıllık dinlenme tesisi cirolarının ilk beş ve ikinci beş yıllık dönemde %3 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ø Tesis işletmesinin ortalama kar marjı %20 olarak kabul edilmiştir.
- Ø Çalışmalarda indirgeme oranı olarak %11 kullanılmıştır.
- Ø Çalışmada KDV göz önüne alınmamıştır.
- Ø Nakit akışları ve net bugünkü değer hesaplamasında USD kullanılmıştır.
- Ø Kapitalizasyon oranı %10 olarak öngörülmüştür.
- Ø Yıllık tesis yenileme oranı ise %1,5 olarak öngörülmüştür.

Alansal Dağılım	İnşaat Alanı (m2)	Maliyet (USD/m2)	Maliyet (USD)
DİNLENME TESİSİ	2.270,00	340	771.800
Toplam	2.270,00		771.800

TESİS TOPLAM GELİRLERİ		
	TL	USD
2008 YILI (4 AY) TESİS CİROSU (GERÇEKLEŞEN)	575.780,14	383.853,43
2008 YILI AYLIK TESİS CİROSU ORTALAMA	143.945,04	95.963,36
2009 YILI TESİS CİROSU (GERÇEKLEŞEN)	1.870.704,85	1.247.136,57
2009 YILI AYLIK TESİS CİROSU ORTALAMA	155.892,07	103.928,05
2008-2009 ORTALAMA CİRO YILLIK	1.799.023	1.199.348

İlk Beş Yıllık Ciro Artışı	3%
İkinci Beş yıllık Ciro Artışı	3%
Kar Marjı	20%
Enflasyon	3%
Kapitalizasyon Oranı	10%
Yıllık Teisi Yenileme Oranı	1,5%

YILLAR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TARİHLER	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
İŞLETME GELİRİ (USD)	0,00	1.235.328,88	1.272.388,74	1.310.560,40	1.349.877,22	1.390.373,53	1.432.084,74	1.475.047,28	1.519.298,70	1.564.877,66	1.611.823,91
YILLIK CİRO ÜZERİNDEN KAR MARJİ (USD)	0,00	247.065,78	254.477,75	262.112,08	269.975,44	278.074,71	286.416,95	295.009,46	303.859,74	312.975,53	322.364,80
YILLIK TESİS YENİLEME MALİYETİ	0,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00	11.577,00
NET GELİR TOPLAMI (USD)		235.488,78	242.900,75	250.535,08	258.398,44	266.497,71	274.839,95	283.432,46	292.282,74	301.398,53	310.787,80
ARTIK DEĞER											3.107.877,91
İŞLETMENİN NET NAKİT AKIŞI (USD)	0,00	235.488,78	242.900,75	250.535,08	258.398,44	266.497,71	274.839,95	283.432,46	292.282,74	301.398,53	3.418.665,71

İNDİRGEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,80%	6,80%	6,80%
Risk Primi	3,70%	4,20%	4,70%
İndirgeme Oranı	10,50%	11%	11,50%
Net Bugünkü Değer (USD)	2.736.967	2.651.429	2.569.506
Net Bugünkü Değer (TL)	4.105.450	3.977.144	3.854.259
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (USD)	2.740.000	2.650.000	2.570.000
Net Bugünkü Yaklaşık Değer (TL)	4.110.000	4.000.000	3.850.000

8.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parsellerden olan 718 no'lu parsel için değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi, 343 no'lu parsel için değer takdiri yapılırken sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Söz konusu parsellerden 718 no'lu parsel üzerinde Dinlenme tesisi mevcut olup şu an faal durumdadır. 343 no'lu parsel ise tarla vasfında olup boş konumdadır.

"Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi"ne göre "getirisi yüksek olan, kendini daha kısa sürede amorti etme potansiyeline sahip taşınmaz, daha değerli taşınmazdır" prensibi ölçü alınıp, yatırımın yıllık net getirilerinin kapitalize edilmesi esas alındığından sonuç daha yüksek çıkmaktadır.

Elde edilen net gelirler değerlendirme raporu tarihine indirgenerek tesisin bugünkü değeri elde edilmiştir. Ancak tesisin yaklaşık 1,5 sene önce işletmeye açılması, kiralanabilir alanlarının tam kapasite ile faaliyet göstermemesi, terminali kullanan yolcuların alışkanlıklarının daha oturmaya yeni başlamasından ötürü, tesisin tam verimli kapasite ile çalışmadığı ve gelirlerini bu doğrultuda arttıramadığı düşünülmektedir.

Değerleme uzmanı olarak profesyonel görüşümüz; 718 parselde bulunan dinlenme tesisi için yatırımın getirilerini direkt olarak hesaba katan "Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi"nin 343 parselde bulunan tarla vasıflı arazi içinse "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi"nin daha doğru bir değerlendirme olacağı sonucuna varılmıştır.

Değerleme konusu parsellerin değer takdiri yapılırken maliyet yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer olan 1.660.000.-TL (Birmilyonaltıyüzaltmışbin.-TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin değer takdiri yapılırken mülkün gelir getiren özellikli bir mülk olması nedeni ile gelir kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değer olan 4.000.000 TL (Dörtmilyon.-TürkLirası) 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Karaada mevkii, 3 pafta 718 parselde kayıtlı, 18.181 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş üzerinde olan "Restoran binası ve arsası" vasıflı taşınmaz ve Kırşehir ili, Mucur ilçesi, Tataryeğenağa köyü, Otman mevkii, 2-3 pafta 343 parselde kayıtlı, 34.250 m² yüzölçümüne sahip, mülkiyeti Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş üzerinde olan "Tarla" vasıflı taşınmazların;

16.04.2010 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR
KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE ADİL
PIYASA DEĞERİ; (KDV HARIÇ)

4.000.000 TL
(Dörtmilyon.-TürkLirası)

2.650.000 -USD
(İkimilyonaltıyüzellibin.-Amerikan Doları)

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

16.04.2010 TARİHİ İTİBARIYLA GELİR
KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE ADİL
PIYASA DEĞERİ; (KDV DAHİL)

4.720.000- TL
(Dörtmilyonyediyüzyirmibin.-Türk Lirası)

3.127.000- USD
(Üçmilyonyüzyirmiyedibin.-Amerikan Doları)

NOT:	1	Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
	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.

Savaş Yiğit GENCER
Değerleme Elemanı

Zeynel AKKAYA
Değerleme Uzmanı

Coşkun KANBEROĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

1	Tapu Örnekleri
2	Takyidat Yazıları
3	Yapı Ruhasatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi
4	İmar Durumu Yazısı
5	İşletme Ruhsatı
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	Lisans Belgeleri