

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



METRO TURİZM PETROL ÜRÜN. SAN. VE
TİC. A.Ş.
OPET AKARYAKIT İSTASYONU
SEYDİŞEHİR / KONYA



ISO9001:2008
FS 509685

Tarih:16.04.2010

R. No: 2010A118-23

ÖZET TABLO			
RAPOR NO:	2010A118-23	RAPOR TARİHİ:	16.04.2010

AÇIK ADRES:	Taşağıl Köyü, Beldibi Mevkii, Seydişehir / KONYA		
RAPORU HAZIRLAYAN:	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		
DEĞERLEME UZMANLARI:	Selçuk SUIÇMEZ Değerleme Elemanı	Ömer Latif YALÇIN Değerleme Uzmanı (401139)	Adem YOL Sorumlu Değerleme Uzmanı (400101)
RAPORU TALEP EDEN:	Metro Turizm Petrol Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.		
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	Faal durumda akaryakıt istasyonu ve 10 adet Tarla		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Taşınmazların tapu kayıt bilgileri "4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgiler" bölümünde detaylı olarak verilmiştir.		
İMAR DURUMU:	Taşınmazlar 09.01.2008 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Konya Isparta Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmazlardan 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, ve 1998 no'lu parseller tarımsal nitelikli olan ve sulak olan (bataklık vb.), 2683 no'lu parsel tarımsal nitelikli alanda kalmaktadır. 2682 no'lu parsel ise 22.12.2004 tarihinde il idare kurulu tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzii imar planına göre "Akaryakıt ve LPG Satış ve Ek Tesisleri" lejandında kalmaktadır.		
16.04.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	2.030.000.-TL (İkimilyonotuzbin.-Türk Lirası)		
	1.352.000-USD (Birmilyonüçyüzelliikibin.-Amerikan Doları) 1 \$ = 1,50- TL kabul edilmiştir.		

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

Selçuk SUIÇMEZ Değerleme Elemanı	Ömer Latif YALÇIN 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, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	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 Likidasyon Değeri.....	6
2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri.....	6
BÖLÜM 3.....	7
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	7
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	7
3.1.1 Demografik Veriler.....	7
3.1.2 Ekonomik Veriler ⁽¹⁾	9
3.1.3 Ulaştırma Sektörü.....	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	14
3.2.1 Konya İli.....	14
3.2.2 Seydişehir 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.....	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	22
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.....	23
4.4 Hukuki Sorumluluk.....	23
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	23
BÖLÜM 5.....	23
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	23
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	25
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	25
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler.....	26
5.6 Harici ve Müteferrik İşler.....	26
BÖLÜM 6.....	26
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
BÖLÜM 7.....	27
GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	27
7.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
7.1.2 Maliyet Yaklaşımı.....	27
7.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
7.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	27
BÖLÜM 8.....	28
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ.....	28
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	29
8.2.2 Maliyet Oluşumu Analizi.....	30
8.2.3 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi.....	31
8.2.3.1 Risksiz getiri oranı.....	31
8.2.3.2 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi.....	32
8.2.3.3 İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı).....	32

8.2.3.4 Genel Kapitalizasyon Oranı	32
8.2.3.5 Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM).....	32
8.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	35
BÖLÜM 9 SONUÇ.....	36
EKLER.....	37

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, 2010A118-23 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Konya ili, Seydişehir ilçesi, Taşağıl köyü, Beldibi mevkii, 8 pafta, 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin ve 8 pafta 2682 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetinde bulunan akaryakıt istasyonunun adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Adem YOL kontrolünde değerlendirme uzmanı Ömer Latif YALÇIN ve değerlendirme elemanı Selçuk SUIÇMEZ 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, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk lirası sermaye ile kurulmuştur.

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

2.2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyük İstanbul Otogarı, No:51-52 Bayrampaşa / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Metro Turizm Petrol Ürünleri 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 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 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, 2009 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı ise binde 14,5 olarak gerçekleşmiştir.

2009 yılında 81 ilden; 67 ilin nüfusu 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. 81 il içinde 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 ülke nüfusunun %75'ine, 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 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 İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,4'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 74.710'dir.

Türkiye nüfusunun yarısı 28,8 yaşından küçüktür. Ülkede ortalama yaş 28,8'tir. Ortalama yaş erkeklerde 28,2 iken, kadınlarda 29,3'tür. Şehirlerde ikamet edenlerin ortalama yaşı 28,7, köylerde ise 29,1'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67'sini oluşturmaktadır. Ülke nüfusunun % 26'sı 0-14 yaş grubunda, % 7'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubundadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısı, Türkiye genelinde 94 iken illere göre 11 ile 2.486 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.486 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ildir. 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 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya ilindeki nüfus yoğunluğu 51, yüzölçümü en küçük olan Yalova ilindeki nüfus yoğunluğu ise 239 kişidir.

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 Veriler^[1]

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır.

Mevcut duruma eklenen olası deprem beklentisi özellikle gayrimenkul sektöründe hareket kabiliyetini 2001 ve 2002 yıllarında oldukça kısıtlamıştır. Bu dönemde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

2004 yılı, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörünün canlandığı bir yıl olmuş ve fiyatlarda eskiye göre belirli ölçüde artış görülmüştür. Ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler ve Avrupa Birliği yolundaki sürecin beklentiler doğrultusunda seyretmesiyle gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir.

2004 yılında hayata geçen özel sektör yatırımları ve gerçekleştirilen büyük ölçekli projelerin 2005 yılında da artarak devam etmesiyle, özellikle 2005 yılının ikinci yarısıyla beraber gayrimenkul fiyatlarında önemli artışlar gözlenmiştir. 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.

2008 yılı ilk çeyreğinde 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.

ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en mühim olayı Ekonomik Kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçradı. İzlanda'nın 3 büyük bankası iflas etti. İngiltere'deki taşınmaz mal piyasası da tıpkı ABD gibi büyük bir düşüşe geçti. Büyük otomobil şirketleri de krize yenik düşmeye başladı.

Türk Bankacılık endüstrisinin konut kredilerine ayırdığı payın 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. Özellikle sanayi kentlerinde fabrikaların üretime ara vermelerinin sonucunda işsizlik hızla artmaya başlamıştır. Ekonomik öngörülerde yaygın kanı 2009 yılının Türkiye için ekonomik daralmayla geçeceği'dir. Gayrimenkul sektörünün 2009 yılını küçülerek geçireceği ve fiyatlarda iskontoya uğrayacağıdır. Bununla birlikte 2009 ve 2010 yılları nitelikli gayrimenkul projelerinde iskontolu imkanlar sunacağından 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.

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

3.1.3.1 Ulaştırmanın Aranılan Özellikleri

Ulaştırmanın 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. Gerekliğinde 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 Karştan 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 uzanışlarına yön verir. Kuzeyde uzanan Karadeniz dağları ile güneyde uzanan Toros dağları

yaklaşık 2.000-2.500 m.'lik yükseltileri ile ülkenin kuzey ve güney kıyı kesimlerini iç kısımlara bağlayan önemli bir engeldir. Bu sıradağların aşılabilmesi gerek yol yapımı gerekse ekonomik açıdan oldukça güçtür. Bu nedenle genellikle akarsuların açmış olduğu vadi şebekeleri ve geçitler, kara ve demiryolu güzergahlarının yerleştiği başlıca alanlardır.

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

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

Türkiye'deki iklim özellikleri de ulaşım üzerinde önemli rol oynar. İklimin en belirgin etkisi özellikle kış aylarında karayollarında görülen kar yağışlarına bağlı olarak buzlanma ve kayganlaşmadır. Bolu Dağı, Gülek Boğazı, Kızıldağ vb. kesimlerde sık sık buzlanma olaylarına rastlanır. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nde kış aylarında görülen diğer olumsuz bir etken de kar yağışları dolayısı ile yolların ulaşımına kapanmasıdır. Karla mücadele ekipleri tarafından anayol güzergahları açılmakla birlikte birçok kasaba hatta kentle bağlantı bazen 1-2 ay boyunca kesilebilmektedir. Yola çıkış 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 ikinci derecede önemli yollar), kır yerleşmelerini bu yollara bağlayan köy yolları ve orman yolları olarak ayrılır. Bugün ülkede 2009 yılı sonu itibarıyla devlet ve il yollarının toplamı 64.319 km.'dir. Bunun 2000 km.'si otoyol, 31.271 km.'si devlet, 30.948 km.'si il yoludur.

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

Karayolları yapımında 1970'li yıllardan itibaren önemli gelişmeler olmuştur. 1973 yılında açılan Boğaziçi Köprüsü ile 1988 yılında açılan Fatih Sultan Mehmet köprüleri Türkiye'nin Asya ve Avrupa arasındaki bağlantısını sağlayan önemli karayollarıdır. 1983 yılından itibaren ülkede otoban veya hız yollarının yapımı planlanmıştır. 12.000 km.'lik çağdaş karayolu projesi kapsamında hazırlanan otoban planınının 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 asil 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 şehirçi ulaşım da motorlu taşıtların kullanımı ve yapılan yolculuk sayılarında hızlı bir artış görülmüştür. Ekonomik büyüme ve Gayri Safi Milli Hasıla (GSMH)’da ki gelişime bakıldığında zaman ekonomik parametrelerin artış hızının ulaşım talebinin gerisinde kaldığı görülmüştür.

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

UE05 - OTOYOLLAR, DEVLET VE İL YOLLARI ÜZERİNDE TAŞIT VE YOLCU SEYİRLERİ Circulation of Vehicles and Passengers on Motorways, State and Provincial Roads								MİLYON Million
O : OTOYOL Motorways D : DEVLET YOLU State Roads I : 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 Vehiclé - Km	Otm. Yi - Km Pas.Car Pa - Km	Olb. Yi - Km Bus Pa - Km	Kmy. Yi - 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	998	2 458	3 121	7 858	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	882	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	29 987	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	33 581	2 574	14 324	50 459	83 904	63 790		147 694
I	5 034	211	1 178	6 423	12 588	4 960		17 548
T	47 124	3 499	18 986	69 609	117 809	91 306		209 115
2008 O	8 795	737	3 599	13 131	21 988	22 407		44 395
D	33 658	2 506	14 091	50 254	84 146	60 231		144 377
I	5 049	206	1 131	6 386	12 622	4 704		17 326
T	47 502	3 449	18 821	69 771	118 756	87 342		206 098

Aralık 09
Dec 09

Kaynak: Karayolları Genel Müdürlüğü

Konya ili, doğal açıdan kuzeyinde Haymana platosu, kuzeydoğuda Cihanbeyli Platosu ve Tuz Gölü'ne, batısında Beyşehir Gölü'ne ve Akşehir Gölü'ne, güneyinde Sultan Dağları'ndan başlayan Karaman ilinin güneyine kadar devam eden, Toros yayının iç yamaçları önünde bir fay hattı boyunca oluşmuş volkanik dağlara, doğusunda ise Obruk platosuna kadar uzanır.

Konya ili sınırları içerisinde Türkiye'nin en büyük alüminyum (boksit) ve magnezit yataklarının yanısıra, kömür, kil, çimento hammaddeleri, kurşun-çinko, barit madenleri ile önemli oranda yer altı suyu rezervleri bulunmaktadır.

Konya ilinin nüfusu, 2009 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre 1.992.675 kişidir. Nüfusun 1.450.682 kişisi şehirlerde yaşarken, 541.993 kişisi bucak ve köylerde yaşamaktadır. Şehirde yaşayanların oranı %73, köyde yaşayanların oranı %28'dir.

Nüfus Durumu	1990	2000	2009
İlçe Merkezi	963.128	1.294.817	1.450.682
Köyler	789.530	897.349	541.993
Genel Toplam	1.752.658	2.192.166	1.992.675

Konya'da iktisadi hayatın temelini tarımsal faaliyetler teşkil etmektedir. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Bu durum Konya'nın, Türkiye'de tahıl ambarı olma görünümünü değiştirerek bir sanayi merkezi olma görünümünü kazanmasına yol açmıştır.

3.2.2 Seydişehir İlçesi



Seydişehir, İç Anadolu Bölgesinde Konya İli'ne bağlı bir ilçedir. Konya'ya 85 km. uzaklıkta olup, 37,7 kuzey enlemi, 31,57 doğu boylam derecelerindedir. Denizden yüksekliği 1123 m.dir.

Seydişehir'in iklimi, yazları sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer. Kara ikliminden Akdeniz iklimine geçiş özellikleri taşır. Seydişehir'de yıllık ortalama yüksek sıcaklık 24.01 derece, yıllık ortalama düşük sıcaklık -1.85 derece'dir. En sıcak ay 35.4 derece ile Ağustos, en soğuk ay ise -17.4 derece ile Mart ayıdır. Yine en yağışlı ay Mart, en kurak ay ise Ağustos ayıdır.

İlçenin Ankara-Konya-Antalya karayolu ile Türkiye'nin her yerine bağlantısı sağlanmıştır. Şu anda ilçe Konya'ya 85 km., Antalya'ya 208 km., Manavgat'a 135 km. mesafededir. Seydişehir Bozkır'a 50 km, Ahırılı'ya 37 km, Yalılı'ya 31 km, Beyşehir'e 36 km mesafededir.

Cumhuriyetin ilanında 3110 kişi olan ilçe nüfusu 1965 yılında 6683 iken, ilçede bulunan Alüminyum Fabrikasının kurulma aşamasından itibaren hızla yükselmiş ve 2009 yılı adrese dayalı nüfus sayım sonuçlarına göre ilçe nüfusu 64.344'dir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Konya	Konya
İlçesi	:	Seydişehir	Seydişehir
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Taşağıl	Taşağıl
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Beldibi	Beldibi
Pafta No.	:	8	8
Ada No.	:	-	-
Parsel No.	:	2682	2683
Yüzölçümü	:	5.000 m ²	1.097,44 m ²
Niteliği	:	Tarla	Tarla
Maliği*	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	:	Tam	Tam

İli	:	Konya	Konya
İlçesi	:	Seydişehir	Seydişehir
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Taşağıl	Taşağıl
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Beldibi	Beldibi
Pafta No.	:	8	8
Ada No.	:	-	-
Parsel No.	:	1991	1992
Yüzölçümü	:	1.475 m ²	1.513 m ²
Niteliği	:	Tarla	Tarla
Maliği*	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	:	Tam	Tam

İli	:	Konya	Konya
İlçesi	:	Seydişehir	Seydişehir
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Taşağıl	Taşağıl
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Beldibi	Beldibi
Pafta No.	:	8	8
Ada No.	:	-	-
Parsel No.	:	1993	1994
Yüzölçümü	:	2.300 m ²	2.825 m ²
Niteliği	:	Tarla	Tarla

Maliği*	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	:	Tam	Tam

İli	:	Konya	Konya
İlçesi	:	Seydişehir	Seydişehir
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Taşağıl	Taşağıl
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Beldibi	Beldibi
Pafta No.	:	8	8
Ada No.	:	-	-
Parsel No.	:	1995	1996
Yüzölçümü	:	2.675 m ²	2.300 m ²
Niteliği	:	Tarla	Tarla
Maliği*	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	:	Tam	Tam

İli	:	Konya	Konya
İlçesi	:	Seydişehir	Seydişehir
Bucağı	:	-	-
Mahallesi	:	-	-
Köyü	:	Taşağıl	Taşağıl
Sokağı	:	-	-
Mevkii	:	Beldibi	Beldibi
Pafta No.	:	8	8
Ada No.	:	-	-
Parsel No.	:	1997	1998
Yüzölçümü	:	2.375 m ²	1.988 m ²
Niteliği	:	Tarla	Tarla
Maliği*	:	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	:	Tam	Tam

*Müşteri tarafından temin edilen tapu suretlerinde taşınmazların malikleri "Metro Turizm Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti." olarak gözükmekte iken taşınmazların malikleri tapu kütüklerinde "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak gözükmektedir.

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.

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

Ø 2682 No'lu Parsel

Şerhler Hanesinde

§ Opet Petrolcülük A.Ş. lehine 15 yıl müddetle kira şerhi. (01.10.2007 tarih, 2884 yev. no.)

- § Haciz: 26.02.2007 tarih, 443 yevmiye no ile. Borç: 21.698.-YTL.İstanbul 6.İcra Müd. 13.02.2007 tarih, 2006/22178 esas sayı. 06.03.2007 tarih 524 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 20.06.2007 tarih, 1668 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 19.06.2007 tarih, 2007/651 say. yaz. 21.08.2007 tarih 2339 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 20.06.2007 tarih, 1670 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 19.06.2007 tarih, 2007/774 say. yaz. 21.08.2007 tarih 2340 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Kamu Hacizi: 21.04.2009 tarih, 1579 yevmiye no ile. S.Şehir Ver. Dai.Müd. 20.04.2009 tarih, 4354 say. 18.11.2009 tarih 5300 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 25.08.2009 tarih, 3920 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 2009/1541 es. say. yaz. 23.12.2009 tarih 5855 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 27.08.2009 tarih, 3987 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 21.08.2009 tarih, 2009/1541 es. say. yaz. 23.12.2009 tarih 5855 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 03.09.2009 tarih, 4111 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd., 2009/406 tar. yaz. 21.12.2009 tarih 5819 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 07.10.2009 tarih, 4623 yevmiye no ile. S.Şehir 1.İcra Müd., 07.10.2009 tarih ve 2009/2059 esas sayılı yazısı. Borç: 9.264,44.-TL. 20.11.2009 tarih 5379 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 02.11.2009 tarih, 5058 yevmiye no ile. Borç: 51.362,05.-TL., Adana 14.İcra Müd., 21.10.2009 tar., 2009/9727 say. yaz. 18.12.2009 tarih 5786 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 18.11.2009 tarih, 5303 yevmiye no ile. S.Şehir 1.İcra Müd'nün., 16.11.2009 tarih, 2009/2149 say. yaz. 21.12.2009 tarih 5820 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

Rehinler Hanesinde

- § B.İ) Opet Petrolcülük A.Ş. lehine, 400.000 TL bedelle, aylık % 10 faizle, 1. dereceden, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (01.10.2007 tarih, 2885 yev. no)
- § C.İ) Opet Petrolcülük A.Ş. lehine, 400.000 TL bedelle, aylık % 10 faizle, 2. Dereceden, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (09.03.2010 tarih, 1281 yev. no)
- § Rehin: 28.11.2006 tarih, 3808 yevmiye no'lu A.İ) T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 100.000.-YTL bedelle, % 26 faizle, 1.dereceden, FBK müddetle ipotek, 04.09.2007 tarih 2524 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

Düşünceler Hanesinde

- § C.İ ipoteği serbest dereceden istifade eder.
- Ø 2683 No'lu Parsel
- § Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde

- § Haciz: 26.02.2007 tarih, 443 yevmiye no ile. Borç: 21.698.-YTL.İstanbul 6.İcra Müd. 13.02.2007 tarih, 2006/22178 esas sayı. 06.03.2007 tarih 524 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 20.06.2007 tarih, 1668 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 19.06.2007 tarih, 2007/651 say. yaz. 21.08.2007 tarih 2339 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 20.06.2007 tarih, 1670 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 19.06.2007 tarih, 2007/774 say. yaz. 21.08.2007 tarih 2340 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Kamu Hacizi: 21.04.2009 tarih, 1579 yevmiye no ile. S.Şehir Ver. Dai.Müd. 20.04.2009 tarih, 4354 say. 18.11.2009 tarih 5300 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

- § Haciz: 25.08.2009 tarih, 3920 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 2009/1541 es. say. yaz. 23.12.2009 tarih 5855 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 27.08.2009 tarih, 3987 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd. 21.08.2009 tarih, 2009/1541 es. say. yaz. 23.12.2009 tarih 5855 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 03.09.2009 tarih, 4111 yevmiye no ile. S.Şehir İcra Müd., 2009/406 tar. yaz. 21.12.2009 tarih 5819 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 07.10.2009 tarih, 4623 yevmiye no ile. S.Şehir 1.İcra Müd., 07.10.2009 tarih ve 2009/2059 esas sayılı yazısı. Borç: 9.264,44.-TL. 20.11.2009 tarih 5379 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 02.11.2009 tarih, 5058 yevmiye no ile. Borç: 51.362,05.-TL., Adana 14.İcra Müd., 21.10.2009 tar., 2009/9727 say. yaz. 18.12.2009 tarih 5786 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 02.11.2009 tarih, 5058 yevmiye no ile. Borç: 51.362,05.-TL., Adana 14.İcra Müd., 21.10.2009 tar., 2009/9727 say. yaz. 18.12.2009 tarih 5786 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- § Haciz: 18.11.2009 tarih, 5303 yevmiye no ile. S.Şehir 1.İcra Müd'nün., 16.11.2009 tarih, 2009/2149 say. yaz. 21.12.2009 tarih 5820 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

Rehinler Hanesinde

- § Rehin: 28.11.2006 tarih, 3808 yevmiye no'lu A.İ) T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 100.000.-YTL bedelle, % 26 faizle, 1.dereceden, FBK müddetle ipotek, 04.09.2007 tarih 2524 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

Ø 1991 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- § Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün ve 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün izni olmadan tarımdışı amaçla kullanılamaz. (12.06.2003 tarih, 1067 yev. no)

Ø 1992 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- § Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün ve 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün izni olmadan tarımdışı amaçla kullanılamaz. (12.06.2003 tarih, 1067 yev. no)

Ø 1993 No'lu Parsel

- § Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Ø 1994 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- Ø Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün ve 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün izni olmadan tarımdışı amaçla kullanılamaz. (12.06.2003 tarih, 1067 yev. no)

- Ø T.C Ziraat Bankası A.Ş tarafından yatırım amaçlı tarımsal kredi kullanılmıştır. (08.09.2008 tarih, 3783 yev no)

Ø 1995 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- § Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün ve 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün izni olmadan tarımdışı amaçla kullanılamaz. (12.06.2003 tarih, 1067 yev. no)

- § T.C Ziraat Bankası A.Ş tarafından yatırım amaçlı tarımsal kredi kullanılmıştır. (08.09.2008 tarih, 3783 yev no)

Ø 1996 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- § Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün ve 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün izni olmadan tarımdışı amaçla kullanılamaz. (12.06.2003 tarih, 1067 yev. no)
- § T.C Ziraat Bankası A.Ş tarafından yatırım amaçlı tarımsal kredi kullanılmıştır. (08.09.2008 tarih, 3783 yev no)

Ø 1997 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- § Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün, 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. On yıl süre ile tarım dışı amaçla kullanılamaz. (26.02.2003, 1346 yev. no) (Söz konusu cümle onaylı takyidat belgesinde tarih ve yevmiye numarası aynı olduğu halde "On süre ile tarım dışı kullanılamaz" olarak yazılı olup onaylı takyidat belgesinde ilgili beyanın sehven yanlış yazıldığı düşünülmektedir.)

Ø 1998 No'lu Parsel

Beyanlar Hanesinde

- § Bu taşınmaz mal 16.02.1995 gün ve 4070 sayılı yasaya göre satılmıştır. Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün izni olmadan tarımdışı amaçla kullanılamaz. (12.06.2003 tarih, 1067 yev. no)
- § T.C Ziraat Bankası A.Ş tarafından yatırım amaçlı tarımsal kredi kullanılmıştır. (08.09.2008 tarih, 3783 yev no)

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

2682 no'lu Parsel:

- § Taşınmaz, 20.08.2007 tarih, 2323 yev. no. ile "Bül-Koç İhtiyaç Maddeleri İnşaat Turizm Tic. Tahh. Ltd. Şti" den, "Bsb Beton İnş. Nak. Petrol Ürün Tic. Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- § Taşınmaz, 21.08.2007 tarih, 2345 yev. no ile, "Bsb Beton İnş. Nak. Petrol Ürün Tic. Ltd. Şti."den, "Msm Anadolu Alternatif Yakıt Tic. Ve San. Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- § Taşınmaz 19.11.2009 tarih, 5329 yev. no. ile "Msm Anadolu Alternatif Yakıt Tic. Ve San. Ltd. Şti."den, "Harun Şahin"e satılmıştır.
- § Taşınmaz 09.12.2009 tarih, 5637 yev. no. ile "Harun Şahin"den, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ye satılmıştır.
- § Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ye isim tashihi yapılmıştır.

2683 no'lu Parsel:

- § Taşınmaz, 20.08.2007 tarih, 2323 yev. no. ile "Bül-Koç İhtiyaç Maddeleri İnşaat Turizm Tic. Tahh. Ltd. Şti" den, "Bsb Beton İnş. Nak. Petrol Ürün Tic. Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- § Taşınmaz, 21.08.2007 tarih, 2345 yev. no ile, "Bsb Beton İnş. Nak. Petrol Ürün Tic. Ltd. Şti."den, "Msm Anadolu Alternatif Yakıt Tic. Ve San. Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- § Taşınmaz 19.11.2009 tarih, 5329 yev. no. ile "Msm Anadolu Alternatif Yakıt Tic. Ve San. Ltd. Şti."den, "Harun Şahin"e satılmıştır.
- § Taşınmaz 09.12.2009 tarih, 5637 yev. no. ile "Harun Şahin"den, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.

- § Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ne isim tashihi yapılmıştır.

1991 no'lu Parsel:

- § Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5638 yev. no. ile "Mehmet Emin Güleç" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- § Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"e isim tashihi yapılmıştır.

1992 no'lu Parsel:

- § Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5638 yev. no. ile "Mehmet Emin Güleç" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- § Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ne isim tashihi yapılmıştır.

1993 no'lu Parsel:

- Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5639 yev. no. ile "Ali Girgin" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ne isim tashihi yapılmıştır.

1994 no'lu Parsel:

- Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5638 yev. no. ile "Mehmet Emin Güleç" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ne isim tashihi yapılmıştır.

1995 no'lu Parsel:

- Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5638 yev. no. ile "Mehmet Emin Güleç" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ne isim tashihi yapılmıştır.

1996 no'lu Parsel:

- Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5638 yev. no. ile "Mehmet Emin Güleç" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ye isim tashihi yapılmıştır.

1997 no'lu Parsel:

- Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5640 yev. no. ile "Nazife Deniz" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.
- Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş"ne isim tashihi yapılmıştır.

1998 no'lu Parsel:

- Taşınmaz, 09.12.2009 tarih, 5638 yev. no. ile "Mehmet Emin Güleç" mülkiyetinden, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."ne satılmıştır.

- Taşınmazın 08.04.2010 tarih, 1886 yev. no. ile "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti."den "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş."ne isim tashihi yapılmıştır.


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.

Konya 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:

Taşınmazlar 09.01.2008 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Konya Isparta Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Taşınmazlardan 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, ve 1998 no'lu parseller tarımsal nitelikli olan ve sulak olan (bataklık vb.), 2683 no'lu parsel tarımsal nitelikli alanda kalmaktadır. 2682 no'lu parsel ise 22.12.2004 tarihinde il idare kurulu tarafından onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzii imar planına göre "Akaryakıt ve LPG Satış ve Ek Tesisleri" lejandında kalmaktadır. Taşınmazlar mücavir alan dışında kalmaktadır.


T.C.
KONYA İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Yapı İşleri Daire Başkanlığı

Sayı : M.42.0.İÖİ.0.13.02.00.
Konu: İmar Durumu

13/04/2010


TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ

İlgi : TSKB Gayrimenkul Değerleme AŞ imzalı, 13/04/2010 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçede; Seydişehir İlçesi, Taşağıl Köyü, 8 pafta, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2682, 2683 parsellerin imar durumu talep edilmektedir.

1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, parseller, 09/01/2008 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Konya Isparta Çevre Düzeni Planında, tarımsal nitelikli alan ve sulak alan (sazlık, bataklık vb.) olarak tanımlanmış, 2683 parsel tarımsal nitelikli alanda, 2682 parsel, 22/12/2004 tarihinde il idare kurulu tarafından onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Akaryakıt Ve Lpg Satış ve Ek tesisleri olarak tanımlanmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.


Ö.Faruk GÜNDOĞAR
Daire Başkanı

ü Ruhsat ve İzinler:

- § 23.11.2007 onay tarihli, taşınmaza ait onaylı mimari proje mevcuttur.
- § 30.06.2006 tarih, 12/9 no'lu, 291,56 m²'lik satış ofisi(1-2 kat), akaryakıt LPG 10 m³, 145,78 m²'lik bodrum, 338,56 m²'lik lokanta zemin ve 338,56 m²'lik lokanta bodrum olmak üzere, toplamda 1114,46 m² inşaat için verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- § 23.11.2007 tarih, 13/21 no'lu, 151,00 m² "Benzin, Mazot, LPG ve Servis İstasyonu" için verilmiş olan tadilat "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- § 02.04.2009 tarih, 2009/2 no'lu 151,00 m² "Benzin, Mazot, LPG ve Servis İstasyonu" için verilmiş olan "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

§ İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde akaryakıt istasyonlarında kanopi alanlarının ruhsat alanlarına yazılmadığı bu alanların yasal alan dahilinde olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

§ Konya İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi 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 tazyikat 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: Taşağıl Köyü, Beldibi Mevkii, Seydişehir / KONYA

Değerleme konusu taşınmazlar Konya ili, Seydişehir ilçesi, Taşağıl köyü, Beldibi mevkii, 8 pafta, 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı ve 2682 no'lu parsel üzerinde OPET akaryakıt istasyonu bulunan taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Konya şehir merkezinden Konya – Antalya Karayolunda, Antalya istikametinde devam edilir. Yaklaşık 90 km. sonra Seydişehir ilçe merkezine ulaşılır. Söz konusu taşınmazlar ilçe merkezinden Antalya yoluna devam edilirken yaklaşık 4 km. sonra Taşağıl köyü mevkiinde sağ kolda konumlanmıştır.

Taşınmazların yakın çevresinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerden 2862 no'lu parsel Konya – Antalya karayoluna cepheli olup, diğer parsellerin karayoluna cephesi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2682 no'lu parsel üzerinde bulunan OPET akaryakıt istasyonu üzerinde mevcut durumda market-ofis binası bulunmaktadır. Diğer parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup taşınmazların üzeri doğal bitki örtüsüyle kaplıdır.

Konu Gayrimenkul'den Tespit Edilmiş Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km)
Seydişehir İlçe Merkezi	~ 4,00
Konya Kent Merkezi	~94,00



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Konya ili, Seydişehir ilçesi, Taşagil köyü, Beldibi mevkii, 8 pafta, 2682, 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu 2682 no'lu parsel üzerinde faaliyet göstermekte olan OPET akaryakıt istasyonu, market-idari ofis binası, 4 adet pompa adası ve kanopi alanından oluşmaktadır. Söz konusu parsel üzerindeki akaryakıt istasyonu için alınmış 02.04.2009 tarih, 2009/2 no'lu 151,00 m² "Benzin, Mazot, LPG ve Servis İstasyonu" için verilmiş olan yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tesisin yerinde yapılan incelemelerinde mevcut durumdaki ölçüleri ile yasal evraklardaki ölçüleri uyusmaktadır.

Tesisin yerinde yapılan incelemelerinde 2682 no'lu parsel üzerindeki akaryakıt istasyonu bünyesinde 151 m² yüzölçümüne sahip market – idari bina, yaklaşık 261 m² yüzölçümüne sahip kanopi, toplam 26 adet tabancalı 4 adet pompa adası, 2 adet her biri 10.000 lt hacme sahip LPG tankı, 6 adet 20.000 lt hacme sahip akaryakıt tankı tespit edilmiştir. Söz konusu akaryakıt tanklarından 2 adedi kullanılmazken, 4 adedi faal durumda olup 1 adedi kırsal motorin, 1 adedi euro dizel, 1 adedi 95 oktan benzin, 1 adedi ise 97 oktan benzin amaçlı yerleştirilmişlerdir.

Söz konusu akaryakıt tesisinde açık alan yüzeyleri kilitli parke ile kaplıdır. Ayrıca tesiste kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve yangın hidranti bulunmaktadır.

"Market – Ofis" binası yasal evraklarına ve mevcut duruma göre 151 m² alana sahiptir. Mevcut durumda faal durumda olan market binası, yönetim ofisi, market, depo ve WC hacimlerinden oluşan zemin katlı yapıdır.

Ayrıca tesisin fonksiyonel bütünlüğünü tamamlayan değerlendirme raporunda harici müteferrik işler içerisinde değerlendirilen; beton sahalar, kilitli parke ve çevre düzenlemesi gibi değerler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsellerin yola cephesi yoktur. Doğal bitki örtüsü ile örtülü olan

taşınmazların sınırları herhangi bir tel çit veya duvar ile çevrilmemiştir. 2682 no'lu parsel de dahil tüm parsellerin toplam alanları 23.548,44 m²'dir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Gayrimenkulün Genel Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme(Market-Ofis Binası) Çelik Konstrüksiyon(Kanopi Alanı)
Çatı Sistemi	:	Teras Çatı(Market-İdari Bina)
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	:	Zemin kat (Market – Ofis Binası)
Ekspertiz Konusu Alan	:	Market-İdari Bina :151 m ² (Yasal evraklarına ve mevcut duruma göre) Kanopi Alanı:261 m ² (Mevcut duruma ve onaylı mimari projesine göre)
Yaşı	:	~ 3 yıl (Yapı Ruhsat Tarihine Göre)
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima (Market – İdari bina)
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut değil
Jeneratör	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	:	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	:	Mevcut değil (Yangın hidrantları mevcut)
Güvenlik	:	Mevcut değil
Park Yeri	:	Mevcut- Açık otopark

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Market- Ofis Binası	
Bina mevcutta yerinde yapılan ölçümlere göre toplam ~151 m ² kullanım alanına sahiptir. Binada market alanı, idari ofis alanları, depo ve bay- bayan WC hacmi bulunmaktadır.	
Kullanım Amacı	: Market, idari ofis bölümleri, depo alanları, bay-bayan WC
Kat Adedi	: Zemin Kat
Ekspertiz Konusu Alan	: 151 m ² (Mevcut duruma ve yasal evraklarına göre)
Zemin	: Seramik
Duvar	: Sıva üzeri boya, Fayans (WC'ler)
Tavan	: Kısmen sıva üzeri boya, kısmen asma tavan
Aydınlatma	: Gömme spot armütürler ve floresan
Doğrama	: Camekanlı alüminyum

Kanopi Alanı	
Kanopi alanında 4 adet pompa adasında toplam 26 adet akaryakıt tabancası bulunmaktadır.	
Kullanım Amacı	: Kanopi
Ekspertiz Konusu Alan	: ~ 261 m ² (Mevcut duruma ve onaylı mimari projesine göre)
İnşaat tarzı	: Çelik konstrüksiyon

Yükseklik	: 5.00 mt.
Giydirme	: Alüminyum kompozit levha

5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- § 2682 no'lu parsel üzerinde yer alan tesisin akaryakıt servis istasyonları ve market kısmı değerlendirme günü itibariyle faaldir.
- § Değerleme konusu gayrimenkullerden 2682 no'lu parsel üzerindeki akaryakıt istasyonunun Konya – Antalya Karayoluna yaklaşık 90 m. cephesi bulunmaktadır.
- § Akaryakıt istasyonunda, gömülü durumda 6 adet akaryakıt tankı bulunmakla beraber bu tanklardan 4 adedi kullanılmaktadır.
- § Tesiste 4 adet pompa adası ve 26 adet akaryakıt tabancası bulunmaktadır.
- § 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu parsellerin Konya-Antalya karayoluna cephesi bulunmamaktadır.
- § Taşınmazların yakın çevresinde tarımsal nitelikli araziler yoğun olarak yer almaktadır.
- § Taşınmazlardan 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- § Taşınmazlar Seydişehir kent merkezine yaklaşık 4 km. mesafede konumlanmışlardır.

* Söz konusu gömülü durumda olan yakıt tanklarının kapasitesi firma yetkililerinden öğrenilmiştir.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin harici ve müteferrik işler olarak beton sahalar, kilitli parke ve çevre düzenlemesi gibi değerler bulunmaktadır. Harici ve müteferrik işler maliyet yaklaşımı analizinde yapılan hesaplamalara ek maliyet olarak ilave edilmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. 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 kullanımıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2682 no'lu parselin en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar planı doğrultusunda "Akaryakıt, LPG Satış ve Ek Tesisleri" kullanımı olduğu düşünülmekte olup 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu parsellerin ise en etkin ve verimli kullanımlarının mevcut imar planı doğrultusunda "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak kullanımı 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 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 değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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 üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme

olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

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

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

BÖLÜM 8 GAYRİMENKULÜN ANALİZİ

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

✓ GÜÇLÜ YANLAR

- § Değerleme konusu akaryakıt tesisi yakın zamanda inşaa edildiği için, tesiste kullanılan malzeme kalitesi ve işçilik seviyesi niteliklidir.
- § Tesis dinlenme tesisi ve araçların manevrası için yeterli büyüklükte alana sahiptir.
- § Tesis yasal evrakları ile mevcut durumda uyumludur.
- § 2682 no'lu parsel imar durumunda göre "Akaryakıt, LPG Satış ve Ek Tesisleri" alanında kalmaktadır.

✓ ZAYIF YANLAR

- Tesisin cephesi bulunan karayolu yaz aylarında yoğunluk göstermesine rağmen diğer aylarda çok işlek değildir.
- 1991, 1992, 1992, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu taşınmazların bir kısmı imar durumuna göre sulak alanda (sazlık, bataklık vb.) kalmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- § Akaryakıt istasyonunun bulunduğu bölgenin yaz aylarında yoğun olarak tercih edilir bir bölge olmasından dolayı uzun vadede söz konusu tesisin yaz aylarında yoğun olarak faaliyet gösterebileceği düşünülmektedir.

✓ TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 1991, 1992, 1992, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu taşınmazların bir kısmının sulak alanda (sazlık, bataklık vb.) kalıyor olmasından dolayı taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma izni verilmeyeceği bilgisi edinilmiştir.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazların tarla değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı, akaryakıt istasyonu 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.

- § Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, yola cepheli tarlaların 15 - 20 TL/m² bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.(15-20.-TL/m²)
- § Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, yola cephesi olmayan, iç kesimlerde konumlanmış tarlaların 6-10 TL/m² fiyatla satılabileceği öğrenilmiştir.(6-10.-TL/m²)
- § Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, "Akaryakıt İstasyonu" imarlı, 10.000 m² yüzölçümlü arsanın yaklaşık 2 sene önce 240.000 TL fiyatla satıldığı öğrenilmiştir. (24 TL/m²)
- § Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, yola cepheli, 24.000 m² yüzölçümüne sahip, "Akaryakıt İstasyonu" imarlı arsa 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (62,5 TL/m²)
- § Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmış, yola cepheli, 4.000 m² yüzölçümüne sahip tarla 100.000 TL bedelle satılıktır. (25 TL/m²)
- § Taşağı köy merkezi tarafında 1.000 m² alanlı tarlanın 6.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6 TL/m²)

Ü Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlardan 2682 no'lu parselin imar durumunun Akaryakıt, LPG Satış ve Ek Tesisleri lejandında kalıyor olması, diğer parsellerin tarımsal nitelikli ve sulak alanda(sazlık, bataklık vb.) kalıyor olması, taşınmazların konumları, 2682 no'lu parsel hariç diğer parsellerin Antalya-Konya Karayolu'na cephesinin bulunmaması, taşınmazların ulaşım kolaylığı, taşınmazların Seydişehir kent merkezinin dışında olması, altyapısı, yasal evrakları, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti ve dünya ekonomisinde yaşanan ekonomik kriz ve dalgalanmalar gibi etkenler göz önüne alındığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak taşınmazların adil piyasa değerleri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın İlçesi	Taşınmazın Köyü	Mevkii	Pafta	Parsel	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer(TL)	Değer(USD)
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	2682	Tarla	5.000,00	75	375.000 TL	250.000 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	2683	Tarla	1.097,44	15	16.462 TL	10.974 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1991	Tarla	1.475,00	15	22.125 TL	14.750 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1992	Tarla	1.513,00	15	22.695 TL	15.130 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1993	Tarla	2.300,00	14	32.200 TL	21.467 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1994	Tarla	2.825,00	14	39.550 TL	26.367 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1995	Tarla	2.675,00	13	34.775 TL	23.183 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1996	Tarla	2.300,00	13	29.900 TL	19.933 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1997	Tarla	2.375,00	12	28.500 TL	19.000 USD
Seydişehir	Taşağı	Beldibi	8	1998	Tarla	1.988,00	12	23.856 TL	15.904 USD
TOPLAM DEĞER								625.063 TL	416.708 USD
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER								625.000 TL	417.000 USD

2682 no'lu parsel hariç 'Tarla' vasıflı gayrimenkullerin değeri;

Taşınmazın İlçesi	Taşınmazın Köyü	Mevkii	Pafta	Parsel	Niteliği	Alanı(m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer(TL)	Değer(USD)
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	2683	Tarla	1.097,44	15	16.462 TL	10.974 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1991	Tarla	1.475,00	15	22.125 TL	14.750 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1992	Tarla	1.513,00	15	22.695 TL	15.130 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1993	Tarla	2.300,00	14	32.200 TL	21.467 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1994	Tarla	2.825,00	14	39.550 TL	26.367 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1995	Tarla	2.675,00	13	34.775 TL	23.183 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1996	Tarla	2.300,00	13	29.900 TL	19.933 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1997	Tarla	2.375,00	12	28.500 TL	19.000 USD
Seydişehir	Taşağılı	Beldibi	8	1998	Tarla	1.988,00	12	23.856 TL	15.904 USD
TOPLAM DEĞER								250.063 TL	166.708 USD
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER								250.000 TL	167.000 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. 2682 no'lu parselde yer alan akaryakıt istasyonu için maliyet yaklaşımına göre bulunan değer aşağıdadır:

ARSA DEĞERİ HESABI			
	Arsa Büyüklüğü (m ²)	m ² Birim Değer (TL)	Arsa Değeri (TL)
2682 No'lu Parsel	5.000,00	75,00	375.000
TOPLAM DEĞER(TL)			375.000
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER(USD)			250.000
Market-İdari Bina			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	450 TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	151 m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	67.950 TL		
Yıpranma Payı	5%		
Yıpranma Bedeli	3.398 TL		
Bina Değeri	64.553 TL		64.553 TL
Kanopi			
1 m ² Bina İnşaat Maliyeti	300 TL		
Bina Toplam Kapalı Alanı	275 m ²		
Toplam İnşaat Maliyeti	82.500 TL		
Yıpranma Payı	5%		
Yıpranma Bedeli	4.125 TL		
Bina Değeri	78.375 TL		78.375 TL
Toplam Arsa Değeri			375.000 TL
Toplam Bina Değeri			142.928 TL
Harici ve Müteferrik İşler			185.000 TL
Toplam Değer			702.928 TL
Toplam Yaklaşık Değer(TL)			700.000 TL
Toplam Yaklaşık Değer(USD)			470.000 USD

*Akaryakıt istasyonu ile ilgili pompalar, otomasyon sistemleri, tanklar, vb. değerlemeye katılmamıştır.

8.2.3 Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı Analizi

8.2.3.1 Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin 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 ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

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

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

8.2.3.2 Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

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

8.2.3.4 Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

³ *International Valuation Standards, Sixth Edition, 2003, p.323*

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

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

OPET AKARYAKIT İSTASYONU VARSAYIMLAR:

- § Projeksiyonda 2682 no'lu parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu gözönünde bulundurulmuştur.
- § 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 no'lu parseller imar durumuna göre tarımsal alan lejandında kaldığından dolayı projeksiyona dahil edilmemiştir.
- § Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından tesislerin 2009 ve 2010 yıllarındaki ciroları ve cirolar üzerinden aldıkları pay oranları temin edilmiş olup, gelirler 2009 yılı ve 2010 yılı satışlarının ortalama cirolara göre hesaplanmıştır.
- § Mevcut durumda faaliyet gösteren OPET Akaryakıt İstasyonu'nun değerlendirme çalışmasında gelir ve gider kalemleri ayrı ayrı incelenerek tesisin net nakit akış tablosu oluşturulmuştur.
- § Tesisin günlük akaryakıt satış miktarı 2009 yılı gerçekleşmiş satışlarının günlük ortalaması olan 2.500 lt/gün varsayılmıştır.
- § 1 lt. akaryakıt satış fiyatı ortalaması 2,9 TL/lt.(1.93.-USD) kabul edilmiştir.
- § Akaryakıt istasyonunda yıllık net kar oranı %5 kabul edilmiştir.
- § Akaryakıt İstasyonu ciro üzerinden satış primi gelirleri oranı %0.1 olarak kabul edilmiştir.
- § Akaryakıt İstasyonu yıllık geliri artış ortalaması %3 olarak kabul edilmiştir.
- § Yıllık market geliri 2009 yılı market satış verileri gözönünde bulundurularak 85.000 USD kabul edilmiştir.
- § Market gelirlerinin yıllık kar oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- § Market gelirlerinin yıllık kar artış oranı %3 kabul edilmiştir.
- § Çalışmalar sırasında USD kullanılmış olup, 1 USD=1,50.-TL alınmıştır.
- § Çalışmalarda 2038 vadeli USD bazlı Eurobond verimi ortalaması olan %6.80 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir.
- § Projeksiyonda indirgeme oranı %11 alınmıştır.
- § Projeksiyonda kapitalizasyon oranı %10 alınmıştır.
- § Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- § Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- § Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- § Söz konusu tesisin herhangi bir hukuki problemi bulunmadığı varsayılmıştır.

KONYA SEYDİŞEHİR AKARYAKIT İSTASYONU

Kapitalizasyon Oranı	10%
Akaryakıt İstasyonunun Net Kar Marjı (%)	5%
Market Kar Artış Oranı	3 %
Akaryakıt İstasyonu Ciro Artış Oranı	0,3%

Akaryakıt Satışlar (Yıllık)	Litre	Birim Fiyat (USD)	Toplam (USD)
Motorin-Kurşunsuz-Euro Dizel	912,500	1.93	1,761,125.00
Toplam Satış Ciro (Yıllık)	912,500		1,761,125.00

Market Gelirler Tablosu

Yıllık Gelir (USD)	85,000.00
--------------------	-----------

NAKİT AKIŞI TABLOSU	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
MARKET CİROSU	0	85,000	87,550	90,177	92,882	95,668	98,538	101,494	104,539	107,675	110,906
MARKET GENEL GİDERLER	0	72,250	74,418	76,650	78,950	81,318	83,758	86,270	88,858	91,524	94,270
MARKET GOP (15%)	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
MARKET NET GELİR	-	12,750	13,133	13,526	13,932	14,350	14,781	15,224	15,681	16,151	16,636
AKARYAKIT İSTASYONU CİROSU	-	1,761,125	1,813,959	1,868,378	1,924,429	1,982,162	2,041,627	2,102,875	2,165,962	2,230,940	2,297,869
AKARYAKIT İSTASYONU GENEL GİDERLER	-	1,673,069	1,723,261	1,774,959	1,828,207	1,883,054	1,939,545	1,997,732	2,057,664	2,119,393	2,182,975
AKARYAKIT GOP (5,0%)		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
AKARYAKIT İSTASYONU SATIŞ PRİMİ GELİRLERİ % ORANI		0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
AKARYAKIT İSTASYONU SATIŞ PRİMİ GELİRLERİ		5,283	5,442	5,605	5,773	5,946	6,125	6,309	6,498	6,693	6,894
AKARYAKIT İSTASYONU NET GELİRİ	0	93,340	96,140	99,024	101,995	105,055	108,206	111,452	114,796	118,240	121,787
NET GELİR TOPLAMI	0	106,090	109,272	112,550	115,927	119,405	122,987	126,677	130,477	134,391	138,423
ARTIK DEĞER											1,384,229
NET NAKİT AKIŞLARI	0	106,090	109,272	112,550	115,927	119,405	122,987	126,677	130,477	134,391	1,522,652

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	6,80%	6,80%	6,80%
Risk Primi	3,20%	4,20%	5,20%
İNDİRGEME ORANI	10,00%	11,00%	12,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	1.263.296,87	1.185.277,31	1.113.707,62
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	1.263.000,00	1.185.000,00	1.140.000,00
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	1.900.000,00	1.780.000,00	1.700.000,00

8.2.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu parsellerden olan 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2683, ve 2882 no'lu parseller değer takdiri yapılırken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, 2682 no'lu parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonu için ise maliyet yöntemi ve 2.yöntem olarakta gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Değerlendirme kapsamında 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 no'lu parseller imar durumuna göre tarımsal nitelikli ve sulak alan (bataklık vb.), lejandında kalıyor olmasından dolayı söz konusu parseller için 2.yönteme göre değer takdiri uygun görülmemiştir.

Söz konusu parsellerden 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2683, ve 2882 emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değeri 575.000.-TL(Beşyüzyetmişbeşbin-Türk Lirası) takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerden 2682 no'lu parsel üzerinde OPET Akaryakıt İstasyonu faaliyet göstermektedir. Söz konusu parsel için değer takdiri edilirken parselin değeri için emsal karşılaştırma yöntemi, akaryakıt istasyonu binası ve kanopi alanı için maliyet yöntemi, akaryakıt istasyonunun mevcut durumda işletilmesiyle elde edilecek gelir için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu 2682 no'lu parsel üzerinde yer alan akaryakıt istasyonunun maliyet yaklaşımına göre bulunan değeri 700.000.-TL (Yediyüzbin.-TürkLirası) takdir edilmiştir.

2682 no'lu parsel üzerinde faaliyet gösteren akaryakıt istasyonunun gelir kapitalizasyonu yöntemine göre bulunan değeri 1.780.000.-TL (Birmilyonyediyüzseksenbin.-TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 2683 no'lu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değeri 250.000.-TL(İkiyüzellibin-Türk Lirası) ve 2682 no'lu parsel üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun ise gelir kapitalizasyonu yöntemine göre bulunan değeri olan 1.780.000.-TL(Birmilyonyediyüzseksenbin-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri 2.030.000.-TL(İkimilyonotuzbin -Türk Lirası) raporun nihai sonucu olarak takdir edilmiştir.

SEYDİŞEHİR DEĞER TABLOSU		
Kullanılan Yöntem	Değeri (TL)	Değer(USD)
1991,1992,1993,1994,1995,1996,1997,1998,2683 No'lu Parsellerin Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değeri	250,000.00	167,000.00
2682 No'lu Parsel Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değeri	1,780,000.00	1,185,000.00
GENEL TOPLAM	2,030,000.00	1,352,000.00

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 taşınmaz 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.

Konya ili, Seydişehir ilçesi, Taşağül köyü, Beldibi mevkii, 8 pafta, 2682, 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

16.04.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

2.030.000.-TL
(İkimilyonotuzbin.-Türk Lirası)

1.352.000-USD
(Birmilyonüçyüzelliikibin.-Amerikan Doları)

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

Konya ili, Seydişehir ilçesi, Taşağül köyü, Beldibi mevkii, 8 pafta, 2682, 2683, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997 ve 1998 parsel no'lu, "Tarla" vasıflı, "Metro Turizm Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkullerin;

16.04.2010 TARİHLİ TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)*

2.395.400-TL
(İkimilyonüçyüzdoksanbeşbindörtüz.-Türk Lirası)

1.595.360-USD
(Birmilyonbeşyüzdoksanbeşbinüçyüzaltmış.-Amerikan Doları)

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

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

Selçuk SUIÇMEZ
Değerleme Elemanı

Ömer Latif YALÇIN
Değerleme Uzmanı

Adem YOL
Sorumlu Değerleme Uzmanı

EKLER

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