

ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

Değerleme İstem Tarihi	26.11.2013	Rapor Tarihi	02.12.2013	Rapor No	2013/OZ/051
1. DEĞERLEME BİLGİLERİ					
Müşteri Adı	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
Müşteri Adresi	Büyükdere Caddesi Büyükdere Caddesi. Metro City İş Merkezi A Blok No: 171 Kat: 17 Levent - Şişli / İSTANBUL				
Değerlemenin Konusu	Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Köyü, 22 pafta, 2663 parsel sayılı, 781,79 m2 yüzölçümlü, arsa nitelikli ana gayrimenkulün, tapuda Metro İnşaat İthalat İhracat Sanayi Ticaret LTD. ŞTİ şirketi adına kayıtlı zemin kat, 8 ve 9 bağımsız bölüm nolu işyeri nitelikli gayrimenkuller.				
Taşınmazın Adresi	Mahalle	Merkez Mahallesi	Kat ve Daire No	Zemin kat No: 8 - 9	
	Cadde	Millet Caddesi	Posta Kodu	59000	
	Sokak	-	İl	Tekirdağ	
	Apt./Site Adı, No'su	Çarşı İş Merkezi	İlçe	Marmara Ereğlisi / Yeniçiftlik	
Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimizce Önceden Yapılmış Değerlemeler		Önceki Rapor Tarihi	Önceki Rapor No	Önceki Değer (TL)	
		-	-	-	

2. TAPU BİLGİLERİ							
İli	TEKİRDAĞ		Ada No	-			
İlçesi	M.EREĞLİSİ		Parsel No	2663			
Mahallesi	-		Yüzölçümü (m2)	781,79			
Köyü	YENİÇİFTLİK		Yevmiye No	TABLODA			
Sokağı	-		Cilt No	TABLODA			
Mevkii	SAHİLBOYU		Sayfa No	TABLODA			
Pafta No	22		Tapu Tarihi	TABLODA			
Ana Taşınmazın Niteliği		ARSA					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan			Pay Oranı			
	METRO İNŞAAT İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (HERBİRİ TAMAMI İÇİN)			1/1			
Bağımsız Bölüm;							
Niteliği	TABLODA		Arsa Payı	TABLODA			
Blok No	-		Kat No	TABLODA			
No	TABLODA		Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu		Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
		X					

BB NİTELİĞİ	KAT	NO	ARSA PAYI	TAPU TAR/YEV	CİLT/SAHİFE
İŞYERİ	Zemin	8	152/2736	06.04.2011/1980	37/3637
İŞYERİ	Zemin	9	152/2736	06.04.2011/1980	37/3638

Tapu Takyidat (Kısıtlılık) Bilgileri;

M.Ereğlisi Tapu Müdürlüğünde 27.11.2013 tarihinde yapılan incelemede;
Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.;
Beyanlar Hanesinde;
Yönetim Planı,09.02.2009

Rehinler Hanesinde : Kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde : Kayıt bulunmamaktadır.

3. İMAR BİLGİLERİ

Var Olan Yapılaşma İle İlgili Bilgiler;

Mimari Proje Tarih ve No	29.01.2009 - 261
Yapı Ruhsatı Tarih ve No	10.10.2008-325 (8 b.bölüm için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı) 10.10.2008-326 (9 b.bölüm için tanzim edilmiş yeni yapı ruhsatı)
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve No	Taşınmazlara ait yapı kullanım izin belgesi henüz tanzim edilmemiştir.
İnşaat Düzeni	Ayrık Nizam
Ek Açıklama	-

Güncel İmar Durumu İle İlgili Bilgiler;

Güncel İmar Planının Tarihi ve Adı	04.10.2007 tarihli 64 nolu meclis kararı onaylı 1/1000 ölçekli imar planı
Taşınmazın İmar Lejantı	Ticaret
TAKS	0,40
KAKS (Emsal)	0,80
Hmax	6,50 mt
İnşaat Düzeni	Ayrık nizam
Çekme Mesafeleri	Ön bahçe 5 mt – Yan bahçe 3 mt
Ek Açıklama (Plan Notları vb.)	Taşınmazın imar durumu 04.10.2007 tarihinde 64 nolu meclis kararı ile ticaret alanı olarak değiştirilmiştir.

4. ANA TAŞINMAZ YA DA TEK YAPI

Ana Taşınmazın Yeri, Konumu, Çevresel Özellikleri ve Ulaşım Durumu;

Değerleme konusu taşınmazlar Tekirdağ İli, M.Ereğlisi İlçesi, Yeniçiftlik Beldesi, Merkez Mahallesi, Millet Caddesi üzerinde konumlu Çarşı İş Merkezi dahilinde, zemin katta yer alan 8 ve 9 bağımsız bölüm nolu işyerleridir. Taşınmazlar mevcut halinde Metro Turizm Bilet Yazıhanesi olarak kullanılmaktadır. Tarif olarak Tekirdağ istikametinden Yeniçiftlik Beldesi'ne gelindiğinde D-100 Karayolu üzerinde bulunan ışıklı kavşaktan sağa sahil boyunca girilir. Buradan u dönüşü yapılarak yan yol olan Millet Caddesi'ne Tekirdağ istikametine dönlür. Konu taşınmazın bulunduğu Çarşı, bu cadde üzerinde yaklaşık 50 m ileride solda konumlandır. Taşınmazlar merkezi konuma sahip olup, ulaşım özel ve toplu taşıma araçları ile rahatça sağlanmaktadır. Bölge konut fonksiyonlu gelişme göstermiş olup sayfiye amaçlı kullanılan çok sayıda tatil sitelerinden oluşmaktadır.

Ana Yapı ya da Tek Yapının Özellikleri;			
Ana Yapı (İş Merkezi)	İş Merkezi	Tek Yapı (Müstakil)	-
Yapı Türü	BAK	Yapı Düzeni	Ayrık
Yapı Sınıfı	3/A	Kat Sayısı	3 kat
Dış Cephe	Boya	Giriş ve Holler	-
Asansör	Yok	Dış Kapı	-
Malzeme Durumu	İyi	İşçilik Durumu	İyi
Kanalizasyon	Var	Şehir Suyu	Var
Elektrik	Var	Jeneratör	Yok
Isıtma Düzeni	-	Doğalgaz	Yok
Hidrofor	Yok	Otopark	Var
Site İçi mi	Hayır	Rekreasyon Alanları	Yok
Yüzme Havuzu	-	Çevre Duvarı	Yok
Güvenlik Birimi	Yok	Depo – Eklenti	Bodrum katta proje harici yaklaşık 40 m2 alanlı depo hacmi bulunmaktadır.
Kullanım Durumu	Yazıhane olarak kullanılmaktadır.	Bağımsız Bölüm Sayısı	24
Koordinat	40.993743,27.840798	Yapım Yılı	2008

Bağımsız Bölüm ya da Tek Yapının;			
Yasal Yapı İnşaat Alanı (m2)	20 m2 (8 B.Bölüm) 23 m2 (9 B.Bölüm)	Mevcut Yapı İnşaat Alanı (m2)	20 m2 (8 B.Bölüm) 63 m2 (9 B.Bölüm)
Mimari Proje Açıklaması	Mimari proje zemin + 1 normal katlı olarak projelendirilmiş olup mahalline proje harici bodrum katın inşa edildiği görülmüştür.		
Güncel Yapılanma Durumu	Yerinde yapılan incelemede binanın proje dışı bodrum kat ile birlikte 3 kat olarak inşa edildiği görülmüş olup yapının toplamda 24 bağımsız bölümünden oluştuğu görülmüştür. Zemin ve normal katlarda her katta 12'şer adet işyeri bulunmaktadır.		
Varsa Mimari Projeye Aykırılıklar	Ana gayrimenkul Mimari Projesinde zemin + 1 normal katlı olarak projelendirilmiş olup, mahallinde yapılan incelemede, proje harici olarak bodrum katın inşa edildiği görülmüştür. Bağımsız bölüm bazında ise 9 nolu dükkandan girilen ve rapor konusu iki taşınmazın alt katına denk gelen 40 m2 alanlı bodrum kat depo, proje harici inşa edilmiştir. 9 nolu dükkân 63 m2 olmuştur. Yeniçiftlik Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ilgi memurdan alınan bilgiler doğrultusunda ana yapı dahilinde konumlu ve depo alanı bulunan bağımsız bölümlerin depo hacimlerini iptal etmesi takdirde Yapı Kullanım İzin Belgesi alacakları öğrenilmiştir.		
İç Özellikleri (İç Yapı Malzemesi, Zeminler, Duvar ve Tavanlar, Pencere ve Kapılar, Balkon vb.) ve Güncel Kullanım Durumu(Konut, İşyeri vb.)	Değerleme konusu 8 ve 9 bağımsız bölüm nolu işyerleri zemin katta konumlanmıştır. 8 bağımsız bölüm nolu işyeri projesinde 20 m2 kullanım alanlı olup tek hacimden oluşmaktadır. 9 bağımsız bölüm nolu işyeri projesinde 23 m2 alanlı olup tek hacimden oluşmaktadır. Taşınmazlar mahallinde ara duvar kaldırılarak birlikte kullanıldıkları görülmüştür. Proje harici inşa edilmiş bodrum katta 9 bağımsız bölüm nolu işyeri tarafından irtibat sağlanmaktadır. Bodrum kat mahallinde yapılan incelemelerde yaklaşık 40 m2 alanlıdır. 9 nolu bağımsız bölüm depo ile birlikte 63 m2 kullanım alanına ulaşmıştır. Taşınmazların zeminleri seramik kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Kapı ve pencere doğramaları alüminyum malzemeden mamul edilmiştir. Taşınmazların ısıtması bulunmamaktadır.		
Cephe Durumu ve Manzarası	Taşınmazlar Millet Caddesi'ne cepheli durumda olup 8 nolu işyerinin yol cephe uzunluğu yaklaşık 3 m, 9 nolu işyerinin yol cephe uzunluğu ise yaklaşık 4 m'dir.		
Bakımlılık Durumu	Binanın dış akrilik boyalı olup bakımlı durumdadır.		

Deprem Bölgesi	1. Derece	2. Derece	3. Derece	4. Derece	5. Derece
		X			
Deprem Hasar Durumu	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde, depremle ilgili bir hasar görülemedi. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığı ya da yeni yönetmeliklere göre yeterlilik durumu, konunun uzmanları tarafından yapılacak inceleme ve deneylerle kesinleştirilebilir.				

5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	
Olumlu Faktörler	Merkezi konumda olması, Ulaşım sorununun olmaması Cadde cepheli olmaları
Olumsuz Faktörler	Proje harici bodrum kat imal edilmesi.

6. DEĞERLEME BİLGİLERİ [Karşılaştırılabilir (Emsal) Taşınmaz Bilgileri]				
Özellikler;	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Niteliği	Dükkan	Dükkan	Dükkan	
Yapı İnşaat Alanı / Yüzölçümü (m2)	20 m ²	110 m ²	300m ²	
Konu Taşınmaza Uzaklığı (m)	Aynı binada	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	
Bulunduğu Kat	1. kat	Zemin + asma kat	Zemin + 2 kat	
Ana Yapısının Kaç Katlı Olduğu	3	4	3 katlı	
İmar Lejantı	Ticari	Ticari	Ticari	
İmarlı mı, İmarsız mı Olduğu [Arazi, Tarla]	İmarlı	İmarlı	İmarlı	
DOP Kesilecekse, Net Alan (m2) [Arazi]	-	-	-	
Satılık / Kiralık (Seçmeli)	Satılık	Satılık	Satılık	
Satıldıysa, Satış Tarihi	-	-	-	
Satış Fiyatı (TL)	55.000.TL	280.000.TL	650.000.TL	
Metrekare satış Fiyatı	2.750.-TL/m2	3.750.- TL/m2	4,200.-TL/m ²	
Görüşülen Kişi		Erdi Emlak	Ersinler Emlak	
Görüşülen Kişinin Telefonu		0282 644 19 65	0532 553 60 61	
Açıklama (Bakım Durumu, Manzarası, Daha mı Yeni/Eski vb.)	Taşınmaz ile aynı bina dahilinde 1.katta konumlu 20 m2 alanlı işyerinin 55.000 TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Taşınmaz ile aynı bölgede D-100 karayoluna cepheli benzer özelliklere sahip zemin katı 55 m2, asma katı 55 m2 toplamda 110 m2 olan işyeri için 280.000 TL istenmektedir. Asma katın 1/3 oranında değeri etkilediği düşünüldüğünde zemin kat m2 değeri 3.750 TL/m2 olmaktadır.	Taşınmaz ile aynı bölgede D-100 karayoluna cepheli 300 m2 beyan edilen 3 katlı işyeri için 650.000 TL istenmektedir. 1. katın 1/3 oranında, 2. katın 1/5 oranında değeri etkilediği düşünüldüğünde zemin kat m2 değeri 4.200 TL/m2 olmaktadır.	

7. DEĞERE İLİŞKİN HESAPLAMA ve AÇIKLAMALAR

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal çalışmaları sonucunda taşınmazların konumu ve iç dekorasyon özellikleri dikkate alındığında zemin kat m2 değerinin 3.500.-TL/m2 olabileceğine kanaat edilmiştir. 9 nolu dükkanın proje harici bodrum katı mevcut durum değerinde dikkate alınmış olup m2 değerinin 750.-TL/m2 olabileceğine kanaat edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge geneli konut amaçlı olup taşınmaz ile aynı nitelikte ticari taşınmazlar az sayıdadır. Hesaplamalar tabloda verilmiştir.

BB NO	M2	TL/M2	DEĞER
8	20	3.500	70.000.TL
9	23	3.500	80.000.TL
TOPLAM (YASAL)			150.000 TL
8	20	3.500	70.000.TL
9 ZEMİN	23	3.500	80.000 TL
9 BODRUM	40	750	30.000 TL
TOPLAM (MEVCUT)			180.000 TL

8. DEĞER

Taşınmazın;		YASAL DEĞERİ		MEVCUT DURUM DEĞERİ	
Taşınmazların Toplam Acil Satış Değeri		120.000.-TL (YüzyirmibinTL)		150.000.-TL (YüzellibinTL)	
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri		150.000.-TL (YüzellibinTL)		180.000.-TL (YüzseksenbinTL)	
Sigorta Değeri (TL) [Yasal Durum]		Toplam; 43,00 m2 x 490,00 TL/m2 = 21,070 TL			
Tamamlanma Oranı		%100			
Tamamlanmamış Yapılarda Tamamlandığında Oluşacak Değer (TL)		-			
Metrekare Piyasa Değeri (TL/m2)		3.500.TL/m²			
Satış Yeteneği	Satılabilir	Koşullu Satılabilir	Satışı Güç		Satılamaz
	X				
Düşünceler / Sonuç	Değerleme konusu taşınmazlar “satılabilir” niteliktedir.				

Rapor Hazırlayan

Değerleme Uzmanı
Erkan ÖZER



Raporu Onaylayan

Aynur BAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400727



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212.2440961-Fax:2440966
Beyoğlu VD:048 053 9126
Tic.Sic.No:867062

Ekler

1. Uydu Görüntüsü
2. Fotoğraflar,

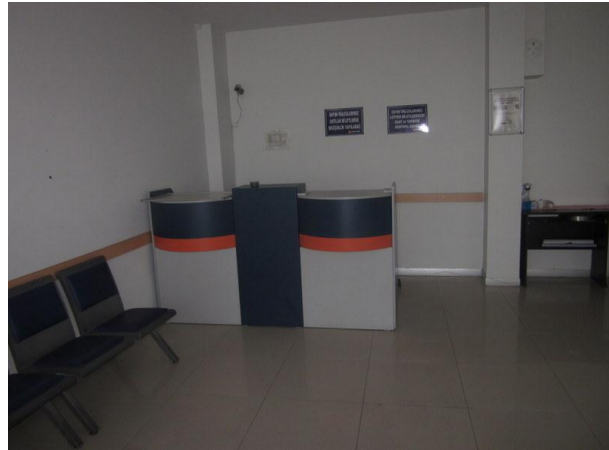
TAŞINMAZIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

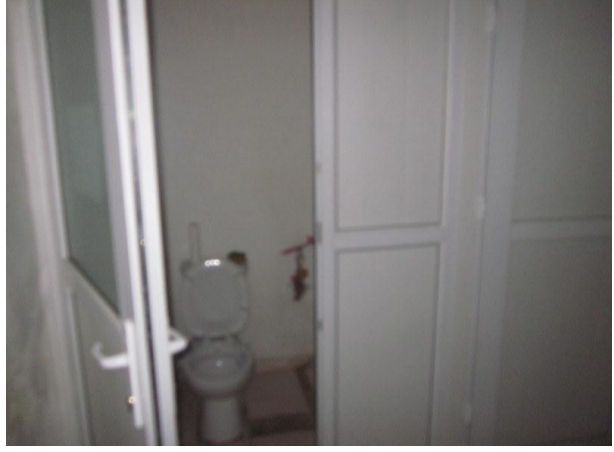


TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI









TAŞINMAZA İLİŞKİN BELGELER

[illegible][illegible][illegible]

BAĞ BÖL.		BULUNDUĞU	KULANMA	AMACI	EKLENİTİ	ARSA	DEĞERİ	MALIKI
NO	KAT					PAZI		
1	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			MUSTAFA TANIRVERCİ
2	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			MUSTAFA TANIRVERCİ
3	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			MUSTAFA TANIRVERCİ
4	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			İHSAN AYTEM PEKER
5	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			İHSAN AYTEM PEKER
6	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			ZÜBEYDE AYHAN ASKIN
7	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			ZÜBEYDE AYHAN ASKIN 09150
8	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			ZÜBEYDE AYHAN ASKIN 09150
9	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	3.040 TL			HATİCE NURHAN YÖĞİT 09150
								ZÜBEYDE AYHAN ASKIN 09150
								MUSTAFA TANIRVERCİ 09150
								İHSAN AYTEM PEKER 09150
10	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	1.520 TL			HATİCE NURHAN YÖĞİT
11	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	1.520 TL			ZÜBEYDE AYHAN ASKIN
12	ZEMİN KAT	İŞYERİ	YOK	152736	1.520 TL			SAFİ ORHAN KUTLUAY
13	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			MUSTAFA TANIRVERCİ
14	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			MUSTAFA TANIRVERCİ
15	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			MUSTAFA TANIRVERCİ
16	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			İHSAN AYTEM PEKER
17	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			SAFİ ORHAN KUTLUAY
18	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			SAFİ ORHAN KUTLUAY
19	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			SAFİ ORHAN KUTLUAY
20	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			SAFİ ORHAN KUTLUAY 09176
								MUSTAFA TANIRVERCİ 09176
21	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			HATİCE NURHAN YÖĞİT 18796
								ZÜBEYDE AYHAN ASKIN 18796
								SAFİ ORHAN KUTLUAY 18796
								İHSAN AYTEM PEKER 18796
22	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			HATİCE NURHAN YÖĞİT
23	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			ZÜBEYDE AYHAN ASKIN
24	1 NORMAL KAT	İŞYERİ	YOK	762736	1.520 TL			SAFİ ORHAN KUTLUAY
TOPLAM						27362736	54.720 TL	

