

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

ANSA ENERJİ YATIRIM A.Ş.



DEĞERLEME RAPORU

2014/SPK/008

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : ANSA ENERJİ YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ

**GAYRİMENKULÜN
POSTA ADRESİ** : Cumhuriyet Mahallesi Belediye Caddesi
No:74
Barbaros / SÜLEYMANPAŞA / TEKİRDAĞ

RAPOR TARİHİ : 26.11.2014

RAPOR NO : 2014/SPK/008

RAPORUN KONUSU : Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 102 ada, 6 parsel sayılı, 1.057,08 m² alanlı "Akaryakıt İstasyonu" nitelikli, tapuda "İnan Lpg-Petrol İnşaat Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi " adına kayıtlı taşınmaz

DEĞERLEME SÜRESİ : 7 iş günü

Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
hususlarını beyan ederiz

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
 - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Makine Teçhizatların Değeri
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

- EKLER:
- 1- Fotoğraflar
 - 2- İmar Durumu
 - 3- Yapı Ruhsatı
 - 5- Tapu Takyidatı
 - 6- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Ansa Enerji Yatırım Anonim Şirketi'nin 18.11.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 26.11.2014 tarihinde, 2014/SPK/008 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 102 ada, 6 parsel sayılı, 1.057,08 m² alanlı "Akaryakıt İstasyonu" nitelikli, tapuda "İnan Lpg-Petrol İnşaat Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi " adına kayıtlı taşınmazın 26.11.2014 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında şirketimiz gayrimenkul değerleme uzmanlarından Aydil ÇEVEN (sorumlu değerleme uzmanı) ve Eyüp SAMAN (sorumlu değerleme uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 18.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış, 26.11.2014 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 18.11.2014 tarihinde Ansa Enerji Yatırım Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 18.11.2014 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2014/SPK/008 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu Çerçevesinde, Seri VIII, 35 Nolu SPK tebliğine uygun olarak gayrimenkul değerlemesi ve danışmanlığı yapmak üzere 11.08.2010 tarihinde kurulmuş olup, 23.03.2012 tarihinde T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, 04.04.2013 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve otel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ansa Enerji Yatırım Anonim Şirketi; şirket merkezi Cevizli Mh. Mustafa Kemal Cd. Seyit Gazi Sk Hukukçular Towers A Blok Kat:8 D:60 Kartal / İSTANBUL adresinde bulunmaktadır.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Ansa Enerji Yatırım Anonim Şirketi; Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 102 ada, 6 parsel sayılı, 1.057,08 m² alanlı "Akaryakıt İstasyonu" nitelikli, tapuda "İnan Lpg-Petrol İnşaat Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi " adına kayıtlı taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerleme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı

Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,

Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,

Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi içerisinde, Belediye Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, Tekirdağ İl merkezi ile Barbaros Mahallesi arası ulaşımı sağlayan Belediye Caddesini, Altınova çıkışından takribi 1km takip ederek sağlanabilmektedir. Taşınmaz Tekirdağ il merkezine takribi 6,5km mesafede yer almaktadır. Yakın çevresi yazlı villalar ve boş parseller ile çevrilidir.

Taşınmazın yakın çevresinde bulunan yazlık konut nitelikli yapılar nedeniyle, yaz aylarında hareketli, kış aylarında daha hareketsiz konumda bir bölge konumundadır. Taşınmaz, Tekirdağ'ın yazlık bölgesi durumunda olan Kumbağ yolu üzerinde konumlanmış olup, yazın yazlık konut sahiplerinin bölgeye gelmesiyle potansiyelini arttırmaktadır. Taşınmaza yakın konumda yapımına devam eden konteyner limanının tamamlanması ile bölgedeki potansiyelin artacağı düşünülmektedir.

3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet tapu fotokopisi, 1 adet imar durum belgesi, 1 adet plan örneği, 1 adet taşınmaz mülkiyet bilgileri, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Süleymanpaşa Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmada değerleme konusu parsel; 1/1000 ölçekli 16.06.2004 tasdik tarihli uygulama imar planına göre "Lpg ve Akaryakıt İstasyonu" olarak belirtilmiş olup, ayırık nizam, Emsal:1,00 , Hmax:12,50 metre yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre çekme mesafesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu parselle ilgili imar dosyasında yapılan incelemede 24.03.2009 tarihli Mimari Projesinin, 24.03.2009 tarih ve 2009/10 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Son üç yıl içerisinde değerlemeye konu taşınmazın mülkiyet bilgileri ve imar durumu ile ilgili herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	TEKİRDAĞ	PAFTA	-
İLÇESİ	SÜLEYMANPAŞA	ADA	105
MAHALLESİ	BARBAROS	PARSEL	6
SOKAK	-	YEVİMİYE	2798
YÜZÖLÇÜMÜ	1.057,08 m ²	ANA TAŞINMAZIN VASFI	AKARYAKIT İSTASYONU
CİLT	80	SAYFA	7806
MALİK	İNAN LPG-PETROL İNŞAAT TURİZM GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		

03.11.2014 Tarihinde saat 14:11'de TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

Rehin Hakları Hanesinde;

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 30.04.2008 tarih ve 5918 yevmiye numarası ile 650.000 TL bedelle ipotek
- Türkiye İş Bankası AŞ lehine 2. dereceden 15.07.2011 tarih ve 10932 yevmiye numarası ile 1.150.000 TL bedelle ipotek
- Aytemiz Akaryakıt Dağıtım AŞ lehine 3. dereceden 04.10.2011 tarih ve 14645 yevmiye numarası ile 500.000 TL bedelle ipotek.

İrtifak Hakları Hanesinde;

- İntifa hakkı vardır. 22.09.2010 tarih ve 13476 yevmiye no.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu parselle ilgili imar dosyasında yapılan incelemede 24.03.2009 tarihli Mimari Projesinin, 24.03.2009 tarih ve 2009/10 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu görülmüştür.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmaz; 29.06.2001 tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi hakkında Kanun kapsamı dışındadır.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yer alan yapılar onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı esas alınarak inşa edilmiştir. Bunun dışında parsel üzerine inşa edilecek ilave yapılar ve proje uygulamaları durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Tekirdağ İli;

Tekirdağ, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi üçüncü şehri. 2013 itibarıyla 874.475 nüfusa sahiptir. Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında bulunur; doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir.



2012 yılında nüfusu 750.000'i geçen 14 adet il TBMM'de kabul edilen kanun ile büyükşehir statüsü kazandığı için Türkiye'nin 30 büyükşehirinden biridir. 30 Mart 2014'te yapılan yerel seçimlerin ardından resmen büyükşehir belediyesiliği ile yönetilmeye başlamış; hizmet sahası 6.313 kilometrekare olarak tüm il sınırlarıdır. Bu kanunla 3 adet yeni ilçe kurulmuştur. Bunlar; Süleymanpaşa, Kapaklı ve Ergenedir. Bu ilçelerle birlikte toplam ilçe sayısı on birdir.

Tekirdağ, ilin batısında yer alan en yüksek tepesini 945 m. rakımlı Ganos Dağı (Işıklar Dağı)'nın oluşturduğu Tekir Dağları hariç genelde düzlüktür. Kuzeyde ilin en önemli akarsuyu olan Ergene nehri bulunur. Ergene yarattığı alüvyonlu ovaların verimliliğiyle il nüfusunun büyük bir kısmını çevresindeki yerleşimlere toplamıştır. Tekirdağ'ın bitki örtüsü Marmara Denizi kıyısında makilik, dağlık alanlarda ormanlık, diğer yerlerde ise step özelliği gösterir. Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.

Demografik Yapı

Türkiye'nin kuzeybatısında yer alan Tekirdağ İli 6.313 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin binde 8'ini kapsamaktadır. Tekirdağ kuzeyden Kırklareli, doğudan İstanbul, batıdan Edirne ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. İlde 33 belediye, 9 ilçe ve 257 köy bulunmaktadır.

2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ilin nüfusu 829.873 kişidir. Tekirdağ'ın nüfus yoğunluğu 124 kişi/km² ile Türkiye genelinde iller arasında 17. sıradadır.

Nüfus

1965'ten 2011'e kadar olan dönemde Türkiye nüfusunun %131 artış göstermesine karşın, Tekirdağ'ın nüfusu yaklaşık 3 katına çıkarak 287.381'den 829.873'e yükselmiştir. İlde nüfusu en yüksek olan ilçe 264.567 kişi ile Çorlu ilçesidir. Çorlu ilçesini Çerkezköy ve Merkez ilçesi izlemektedir.

Yıl Bazlı Tekirdağ ve Türkiye Nüfus Rakamları:

	2000	2007	2008	2009	2010	2011
Tekirdağ	623.591	728.396	770.772	783.310	798.109	829.873
Türkiye	67.803.927	70.586.256	71.517.100	72.561.312	73.722.988	74.724.269

Kaynak: TÜİK (2011)

Ekonomi

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında yapılan illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasında, Tekirdağ iller arasında 9. sırada ve 2. derece gelişmiş iller kategorisinde yer almıştır.

URAK tarafından 2009 yılında yapılan Rekabet Endeksi Raporu araştırmasında ise Tekirdağ 9. sırada yer almıştır.

Tekirdağ ilinde kişi başına ithalat ve ihracat değerlerinin Türkiye geneline göre daha düşük olduğu görülmektedir. İthalat ve ihracat rakamları vergi kimlik numaralarının kayıtlı olduğu illere göre hesaplandığı için Tekirdağ'daki kişi başına ithalat ve ihracat değerleri gerçekleştenden daha düşük gözükmemektedir.

Diğer bir deyişle Tekirdağ'da faaliyet gösteren ve üretim yapan birçok firma, vergilerini İstanbul'da ödediği için, kayıtlarda İstanbul gözükken rakamların bir kısmı aslında Tekirdağ'a aittir.

Tekirdağ gümrüklerinde 2011 yılında 1.588.203.000 USD ihracat ve 4.830.130.000 USD ithalat gerçekleşmiştir.

Tekirdağ'da 2011 yılındaki brüt vergi tahakkuku 3.757.081.039 TL olmuştur. 2011 yılı için bütün iller arasında toplam vergi tahakkukundaki sıralama incelendiğinde, Tekirdağ'ın 9. sırada yer aldığı görülmektedir.

2000 yılı verilerine göre Tekirdağ'da sektörel dağılım tarım için %38,8, hizmetler sektörü için %35, sanayi sektörü için de %26,2 olarak göze çarpmaktadır. Bu dünya standartlarıyla benzeşen yönlerinin yanı sıra, hizmetler sektöründe gelişime ihtiyaç olduğunu gösteren bir veridir. 2023 öngörülerini dikkate alındığında sektörler arası dağılım şu şekilde ifade edilebilir: Tarım %18, hizmetler %51 ve sanayi %31. Bu oranlar 1/100.000'lik Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı'nda bulunan rakamları yansıtmaktadır.

Tekirdağ İli ve İlçeleri Mevcut ve Plan Nüfuslarının Sektörel Dağılımları (%):

İlçeler	2000				2023			
	Aktivite Oranı	Tarım	Sanayi	Hizmet	Aktivite Oranı	Tarım	Sanayi	Hizmet
Merkez	42	33	16	51	38	21	12	67
Çerkezköy	53	31	42	27	45	10	41	48
Çorlu	46	18	41	41	45	7	37	56
Hayrabolu	54	65	10	25	48	59	12	29
Malkara	57	68	7	25	50	64	8	27
Marmara Ereğlisi	54	47	14	39	33	17	26	56
Muratlı	45	41	35	24	33	25	34	41
Saray	56	49	27	24	41	34	29	37
Şarköy	48	68	7	26	45	65	5	30

Kaynak: 1/100.000'lik Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası Revizyon Çevre Düzeni Planı

Sanayi

Tekirdağ, gelişmiş sanayisi ve uluslararası firmaların içinde bulunduğu üretim tesisleriyle göz doldurmaktadır. Tekirdağ toplam işletmeler içerisinde %2'lik payla sanayisi gelişmiş onuncu il olarak üst sıralarda yer almaktadır. Marmara Bölgesi dikkate alındığında %3'lük sanayi payıyla İstanbul, Bursa ve Kocaeli'nden sonra dördüncü en büyük olarak dikkat çekmektedir. İldeki kuruluşlar kendi sektörlerinde marka konumunda olan büyük işletmelerdir. Özellikle son yirmi yıl içerisindeki gelişmelerle birlikte Tekirdağ, adeta Türkiye'nin tekstil, gıda, toprak, beyaz eşya gibi alanlarda üretim üssü haline gelmiştir.

Trakya Mevcut Sanayi Alanlarının Dağılımı:

	Planlı Sanayi (ha)	%	Depolama (ha)	%
TRAKYA	11.860,10		636,20	
Tekirdağ	8.771,10		574,00	
Merkez	143,00	1,60	126,00	22,00
Çorlu	4.370,00	49,80	0,00	0,00
Çerkezköy	2.841,00	32,40	0,00	0,00
Muratlı	359,50	4,10	0,00	0,00
Malkara	185,00	2,10	0,00	0,00
Hayrabolu	150,00	1,70	179,00	31,20
Marmara Ereğlisi	568,60	6,50	269,00	46,90
Saray	153,00	1,70	0,00	0,00
Şarköy	0,00	0,00	0,00	0,00

Kaynak: 1/100.000 ölçekli Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı

Ulaştırma ve Altyapı Durumu

Tekirdağ, güçlü ulaşırma altyapısı ve stratejik konumu ile önemli bir lojistik potansiyele sahiptir. Türkiye'nin en yoğun ithalat ve ihracatının yapıldığı İstanbul'un Avrupa bağlantılarını sağlayan D-100 ve D-110 karayolu ile TEM ve demiryolu Tekirdağ il sınırlarından geçmektedir. D-100 İpsala sınır kapısına, D-110 ve TEM ise Kapıkule sınır kapısına ulaşımı sağlanmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Makro Ekonomik Veriler;

Ülkemizde 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir.

Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir.

2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılamadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır.

Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır. Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir. Türkiye ekonomisi kesintisiz büyüme sürecine, 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Birinci dönem %3,2, ikinci dönemde ise bu rakam %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Dünyanın ciddi anlamda krizde olduğu bir dönemde Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2012’nin son aylarında bu durum değişmemiş yılın büyük bir kısmının istikrarlı geçtiği görülmüştür.

2012 yılında bir önceki yıla oranla ekonomik büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir.

İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmış olup, inşaat sektörü büyümesi durmuş ve 2012’de ancak %1 seviyelerinde büyüebilmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmesine karşın, gayrimenkul kiralama ve yatırım planlama faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

2013 yılında yürürlüğe girecek yeni KDV düzenlemesinin duyurulmasıyla 2012 dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanan % 1 KDV avantajı sağlayan projeler nedeniyle konut talebinde göreceli canlanma yaşanırken, konut yapı ruhsatı alımını da arttırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır. 2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı müteakibliyet yasasının çıkarılmasının ardından yabancı uyruklulara satışlar son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründe gerçekleşen 2012 yılı büyüme oranı 2011 yılının altında kalmıştır, ancak gayrimenkul kiralamaları ve iş faaliyetleri ise geçen yıla oranla büyüme kazanmıştır.

Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2014 yılının 2013 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

1927-2010 Yılları arasında Kırsal ve Kentsel Nüfusun Sayısal ve Yüzde Dağılımı				
Yıl	Kır	Kent	Kır (%)	Kent (%)
1927	10.342.391	3.305.879	75,8	24,2
1935	12.355.376	3.802.642	76,5	23,5
1940	13.474.701	4.346.249	75,6	24,4
1945	14.103.072	4.697.102	75,1	24,9
1950	15.702.851	5.244.337	75,0	25,0
1955	17.137.420	6.927.343	71,2	28,8
1960	18.895.089	8.859.731	68,1	31,9
1965	20.585.604	10.805.817	65,6	34,4
1970	21.914.075	13.691.101	61,5	38,5
1975	23.478.651	16.069.068	58,2	41,8
1980	25.091.950	19.645.007	56,1	43,7
1985	23.798.701	26.865.757	47,0	53,0
1990	23.146.684	33.326.351	41,0	59,0
2000	23.797.653	44.006.274	35,1	64,9
2010	17.500.632	56.222.356	23,7	76,2
2012	17.178.953	58.446.431	22,7	77,2

Not: 1927-1990 arasında nüfusu 10.000'in üstündeki yerleşim birimleri, 2000'den itibaren il ve ilçe merkezleri kentsel nüfus olarak yer aldı.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır. Türkiye nüfusu 1927-2011 arasında 5,5 kat artmıştır. 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu parsel üzerinde 1 adet akaryakıt istasyonu yer almaktadır. Söz konusu parsel 1.057,08 m² alana sahip olup dikdörtgen geometrik şekle ve düz topografik yapıya sahiptir.

Akaryakıt istasyonu üzerinde zemin kat ve 1 normal kattan oluşan idari bina, 180,00m² alanlı kanopi çatı örtüsü, 3 adet yakıt adası, 20 adet tabanca, 4 adet her biri 15.000 litre kapasiteye sahip yakıt tankı, hava ve su kompresörü ile jeneratör bulunmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan idari bina, zemin kat ve 1 normal kattan oluşmakta olup, zemin katı market, mekanik oda, pompacı odası ve wc hacimlerinden oluşmaktadır. Projesinde ve yerinde yapılan incelemede brüt 63,00m² alandan oluşmaktadır. 1. Normal katında 2 adet ofis, sekreter odası, hol ve wc hacimlerinden meydana gelmekte olup brüt 63,00 m² dir. İdari bina toplam 126,00m² alandan oluşmaktadır.

Taşınmazın zeminleri fayans kaplı, duvarları saten boyalıdır. Bina içerisinde merdiven boşluklarında basamaklar mermer olup, binanın dışında bulunmaktadır. Taşınmazın dış kapısı alüminyum, pencereleri pvc, iç kapıları ise ahşap konstrüksiyonludur. Taşınmazın ısınması klima ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu akaryakıt istasyonunun yol cephesi hariç, diğer 3 tarafı beton duvarlar ile çevrilidir. Parselin büyük bölümü beton kaplı olup, küçük bir kısmı ise yeşillendirilmiş durumdadır. Değerleme konusu parselin Belediye Caddesine 35 metre cephesi bulunmaktadır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu parsel üzerinde zemin kat ve 1 normal kattan oluşan idari bina, 180,00m² alanlı kanopi çatı örtüsü, 3 adet yakıt adası, 20 adet tabanca, 4 adet her biri 15.000 litre kapasiteye sahip yakıt tankı, hava ve su kompresörü ile jeneratör bulunmaktadır

İdari Bina

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 2 Kat (Zemin+1 Normal Kat)
Yaşı	: 5
Mevcut Tesisat	: Elektrik, Su, Kanalizasyon
Duvarlar	: Plastik Boyalı

Zemin	: Seramik
Tavan Ve Kaplamaları	: Plastik Boyalı
Kapılar	: İç Kapılar ve Dış Kapı Pvc Doğrama
Pencereler	: Pvc Doğrama
Genel Yerleşim	: Ofis, Sistem Odası, market, Bay-Bayan Wc,
Jeneratör	: Var
Çatı	: Teras
Dış Cephe	: Alüminyum Panel
Yangın Tesisatı	: Va
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Alanı	: 126,00m ²

Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Belediye caddesine takribi 35 metre cephesinin bulunması
- Akaryakıt istasyonu yapılaşmasına uygun imar durumunun bulunması
- Tekirdağ il merkezi ile Barbaros mahallesini bağlayan cadde üzerinde bulunması
- Bölgedeki 30 yıllık akaryakıt istasyonu geçmişi ile bilinen bir nokta olması

Olumsuz Faktörler

- Şehir merkezine uzak konumda bulunması

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile, yapı değeri ile maliyet yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve 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.

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

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

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 bilmesee 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.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parseller üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerlememiz konusu “Akaryakıt Satış İstasyonu” olarak kullanılan taşınmazın bütünü için, gelir yöntemiyle de değer saptama çalışması yapılması uygun görülmüştür.

Bu yöntemin uygulanmasında en temel sorun, anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranının gerçekçi bir biçimde belirlenebilmesidir.

Gelirlerin Anaparaya Dönüştürülmesi (Kapitalizasyonu)

Bu yöntemle göre bir taşınmazın değeri, o taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği yıllık harcanabilir (net) gelirlerin bugünkü değerine eşittir. Yöntemin uygulamasında; güncel ve en azından orta vadede de süreceği öngörülen piyasa koşulları çerçevesinde elde edilmesi olağan sayılan gelir ve giderler üzerinden, önce “görünür gelir” (efektif, fiili gelir), sonra bu görünür gelir üzerinden harcanabilir (net) gelir ve taşınmaz değeri belirlenir.

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranının Belirlenmesi

Gelir getiren taşınmazlar genel olarak yatırım aracı olarak görülürler. Alıcı, taşınmazı satın almak için kullandığı paranın karşılığında bir getiri bekler. Bundan ötürü, yatırımcının elde etmeyi beklediği gerçek (reel) getiri oranı ya da anaparaya dönüş oranı; taşınmazın sağlayacağı yıllık harcanabilir (net) gelir ile taşınmazın değeri arasındaki oran olarak tanımlanır.

Anaparaya Dönüş Oranı = Taşınmazın Yıllık Harcanabilir Geliri / Taşınmazın Değeri

Anaparaya dönüş oranının belirlenebilmesi için değişik yollar vardır. Burada “Kurma/Toplama Yöntemi” kullanılacaktır.

Toplama / Kurma Yöntemi

Bu yöntemde, akılcı bir yatırımdan yıllık olarak beklenebilecek getirinin ne olması gerektiğinden yola çıkılarak, anaparaya dönüş oranı bileşenleri üzerinden belirlenir. Bu bileşenler, yatırımın yıllık gerçek getiri oranı (gerçek indirgeme oranı) ve yatırımın yıllık yıpranma payı oranı olarak adlandırılabilir.

Anaparaya Dönüş Oranı = Yıllık Gerçek Getiri Oranı + Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Yatırımın Getiri Oranı (İndirgeme/İskonto Oranı)

Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanır.

Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekir. Bu çerçevede, taşınmazın niteliğine göre, bankaların güvenceye bağlı krediler verirken istedikleri en uygun faiz oranının yıllık bileşiği, beklenen getiri oranı olarak ele alınabilir. Tapu kütüğünde yazılı niteliğe göre, ticari amaçla kullanılan taşınmazlar için dönem faizi ödemeli ticari kredilere uygulanan oran, konut nitelikli taşınmazlar için ipotekli konut kredilerine uygulanan oran üzerinden belirleme yapılması uygun olur. Değişik bankalardan elde edilen faiz oranları arasından, piyasa koşullarını yansıtmak açısından en uygun görülenlerin ortalamasının alınması gerçekçi bir yoldur.

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

i. Risksiz (Kesin) Getiri Oranı: Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödenme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır.

ii. Risk Primi: İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Likiditeden uzaklaşmanın ölçüsü, anapara ve faizinin istenildiğinde ya da gününde ve tüm olarak geri döneceğine ilişkin sağlanan güvence, yatırımın yönetilmesi yükü ve zorluğu, yatırımın yanlış yönetilmesi olasılığı gibi risklerin (belirsizliklerin) karşılığı olan ve içinde bulunulan güncel koşullar çerçevesinde belirlenen primleri içerir.

Risk Primi (Rp) = Beklenen Getiri Oranı (Bo) – Risksiz Getiri Oranı (Ro)

Risk primi, ticari bankaların güvenli borç verirken üstlendikleri gününde ve tüm olarak geri alamama gibi riskler ile taşınmazın satın alınmasıyla üstlenilen riskler karşılaştırılarak belirlenebilir. Bu karşılaştırmada, taşınmazın satın alınmasıyla yüklenilen riskler, bankaların güvenceye bağlı borç verirken üstlendikleri risklerden daha yüksek görülüyorsa, risk primi uygun bir oranda yükseltilir. Ters durumda da, risk primi yine uygun görülen bir oranda düşürülür.

Sonuç olarak, Türkiye’deki taşınmaz yatırımları için;

- Beklenen ortalama getiri oranı (Bo) olarak, ticari bankaların güvenceli kredilere uyguladıkları en uygun faiz oranı;
- Risksiz getiri oranı (Ro) olarak, İMKB Tahvil ve Bono Piyasası’ndaki yaklaşık bileşik faiz oranı;
- Enflasyon oranı (Eo) olarak da, TÜİK’inoniki aylık ortalamalara göre TÜFE oranı üzerinden,

bir gerçek (reel) getiri oranının saptanması uygundur.

Yatırımın Gerçek Getiri (Reel İndirgeme) Oranı = $((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)$

Yatırımın Gerçek Getiri (Reel İndirgeme) Oranı = $(Bo - Eo) / (1 + Eo)$

Yatırımın Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Taşınmaz satın alınırken ödenen ana paranın geri alınabilmesi hakkıdır. Satın alırken ödenen tutar taşınmazın elde tutulduğu yıllar boyunca belli oranlarda geri alınabileceği gibi, taşınmazın satışı sırasında toplu olarak da geri alınabilir. Arsaya da arazinin kullanımla eskimeyeceği için değer yitirmeyeceği ve bu nedenle de yatırılan ana paranın geri dönüşünün, yatırım dönemi sonundaki satıştan elde edilecek tutar ile sağlanmış olacağı; başka bir deyişle, ana parayı geri alma konusunda, taşınmazın satışından eldeedilecek tutarın yeterli oranda karşılık (geridönüş) sağlayacağı varsayılır.

Buna karşılık yapılar yıpranacakları için sürekli olarak değer yitirirler. Bu nedenle, yapılar için faiz getirisinin yanı sıra, yıpranmaya bağlı yıllık değer yitimlerinin karşılığı tutarın da birek getirinin de elde edilmesi beklenir. Bu ekgetiri, yıllık yıpranma paylarının karşılığı olarak, taşınmaza yatırılan ana paranın azalmasını önlemeye yöneliktir. Ekonomik yaşam sürelerinin sınırlı olmasından ötürü, elde edilme gününden başlanılarak, gelir getirmeyi sürdürebilecekleri sürenin sonuna değin, yapılara yatırılan ana para geri alınmış olmalıdır.

Öngörülen gelecekteki yıpranmalardan kaynaklanan bu değer yitimlerinin karşılığı, yıllık yıpranma payı oranı olarak, ana paraya dönüş oranının için de yer alır. Ters durumda, elde edilecek getiri, likiditeden uzaklaşmanın karşılığından bile düşük olacak ve yıpranmaya bağlı değer yitiren yatırım araçlarına yatırım yapılması akılcı olmayacaktır.

Sonuç

Anaparaya Dönüş Oranı =
Yıllık Gerçek İndirgeme Oranı + Yıllık Yıpranma Payı Oranı

Yapılı Taşınmazlar İçin Anaparaya Dönüş Oranı:Sınırsız ekonomik yaşam süresi olan bir arsa/arazi ve sınırlı ekonomik yaşam süresi olan bir yapıdan oluşan taşınmazlar için geçerli olacak genel anaparaya dönüş oranı ne biçimde belirlenmelidir?

Genel ana paraya dönüş oranı, arsa ve yapıyı birlikte ve taşınmazın bileşimindeki ağırlıkları oranında kavramalıdır. Bu bakımdan, arsa ve yapının taşınmazın bileşimindeki ağırlıklarının, ekonomik yaşam süreleri ve taşınmaz gelirine yaptıkları katkılar çerçevesinde belirlenmesi gerekir.Yapının, “kalan ekonomik yaşam süresi” ile orantılı bir biçimde genel anaparaya dönüş oranına katılımı sağlanırken, taşınmazın gelirine yaptığı katkı da unutulmamalıdır.

Arsa olmadan tek başına var olamayan yapının bir gelirinden söz edilemeyeceği gibi, tek başına bir arsanın da, yapıyla birlikte sağladığı ölçüde gelir sağlayamayacağıdır. Bu çerçevede, arsa ve yapının birlikte oluşturdukları taşınmaz gelirini, taşınmazın maliyet yöntemiyle bulunan toplam değeri içindeki payları oranında, arsa ve yapı arasında paylaşmak gerçekçi bir yaklaşım olacaktır. Buna göre, genel anaparaya dönüş oranı içinde yapının ağırlığının, kalan ekonomik yaşam süresi ve taşınmaz gelirine yapılan katkıyla orantılı olması gerekir.

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

$$Ao = [((Bo - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

$$Ya = [(1 / Yy) \times Yo]$$

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

Yo: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Harcanabilir (Net) Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi

Taşınmazdan gelecekte de sağlanacağı öngörülen potansiyel gelir akımlarının, işletme giderleri, boşluk ve toplama yitikleri ile vergiler düşüldükten sonra, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılacak Formül:

Harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (indirgenmiş gelir akımları) yönteminde kullanılan başlıca formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times ((1 + Ao)^d - 1) / ((1 + Ao)^d \times Ao)] + [Gd / (1 + Ao)^d]$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri
Hg: Harcanabilir gelir
Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (genel kapitalizasyon) oranı
d: Dönem sayısı (vade)
Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri
Ud: Uç değer
b: Büyüme oranı

Bu ödenti (anuite) formülünün bileşiminde yer alan "taşınmazın gelecekteki değeri"; gelecek olarak tanımlanan dönemin ilk yılında elde edilen ve sonraki yıllar boyunca da elde edileceği varsayılan harcanabilir (net) gelirlerin, gelecek dönemin ilk yılındaki değerine eşittir.

Gelecek olarak, on yıl geçtikten sonraki bir dönemden söz ediliyorsa;

Gd = Taşınmazın 11. Yıldaki Harcanabilir Geliri / Anaparaya Dönüş Oranı

Gelecekteki değer de, 11. yıldan başlayarak, ileriki yıllar boyunca sağlanacak harcanabilir gelir akımlarının bir işlevi olmasından ötürü, "taşınmazın gelecekteki değeri" kavramı yerine "uç değer" kavramı kullanılabilir.

Buna göre;

- Harcanabilir gelir akımları (HGA) yıllara göre değişmiyorsa;

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - 1) / ((1 + Ao)^d \times Ao))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = Hg / Ao$$

- HGA yıllara göre oransal (geometrik) olarak büyüyorsa;

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Harcanabilir (Net) Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Piyasada ve taşınmazlar üzerinde yapılan araştırma ve incelemeler sonucunda aşağıdaki varsayımlar ve gelir rakamları üzerinden hesaplama yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Varsayımlar;

- Gelirlerin yıl sonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 15 yıl olacağı;
- Gelirlerin yıllarla göre oransal olarak % 4 büyüyeceği;
- Giderlerin yıllara göre oransal olarak % 3 büyüyeceği.

Bu varsayım ve veriler ışığında akaryakıt satış istasyonunun yıllık satışları ve satış potansiyelleri (akaryakıt, market, servis, yıkama gibi) ile yıllık işletme giderleri (personel, elektrik, su, olağan bakım ve onarım gibi) göz önüne alındığında, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, **Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre taşınmazın değeri yaklaşık 4.000.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

28 Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi "**4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir.

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 değerlendirilir

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır

Yapılar	Yapı Sınıfı	m ²	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranmalı Maliyet Bedeli
İdari Bina	3-A	126	2009	650	81.900	% 10,00	73.710 TL
Akaryakıt Satış İstasyonu Düzenekleri ve Çevre Düzenlemesi							450.000 TL
TOPLAM							523.710 TL

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Emsaller

1- Remax Çorlu Emlak (Tel:0282 673 73 03)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 4.000m² arsa üzerinde kurulu bulunan 4 pompa adası bulunan, günlük 4.000 Litre/Gün akaryakıt satışı bulunan akaryakıt istasyonu 4.000.000 TL bedelle satılık.

2- Oğuzhan Emlak (Tel:0212 487 50 20)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 3.000m² arsa üzerinde kurulu bulunan 6 pompa adası bulunan, günlük 4.500 Litre/Gün akaryakıt satışı bulunan akaryakıt istasyonu 5.200.000 TL bedelle satılık.

3- Remax Rıhtım Emlak (Tel:0532 636 70 44)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 5.000m² arsa üzerinde kurulu bulunan 4 pompa adası bulunan, günlük 3.500 Litre/Gün akaryakıt satışı bulunan akaryakıt istasyonu 4.200.000 TL bedelle satılık.

4.11 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; taşınmazın değerinin tespitine yöneliktir. Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, **4.10** maddesinde detayları verilen emsal veriler kullanılmıştır. Emsal verilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkullerin ortalama birim kira değerinin konumuna göre değişkenlik gösterdiği, geri dönüş süresinin 15-16 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,06 - 0,07 aralığında olduğu görülmüş, taşınmazın konumu, mevcut durumu göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,06 olduğu kabulü yapılmıştır.

Taşınmazın Kira Değeri ; 20.000 TL/Ay
olarak takdir edilmiştir.

4.12 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Yapılar	Yapı Sınıfı	m ²	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli
İdari Bina	3-A	126	2009	650	81.900 TL
Akaryakıt Satış İstasyonu Düzenekleri ve Çevre Düzenlemesi					450.000 TL
TOPLAM					531.900 TL

Yapılar için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır.

4.13 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler neticesinde, değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde yer alan takyidatlar belirlenerek 3.5 bölümünde belirtilmiştir. Süleymanpaşa Belediyesi'nde yapılan inceleme sonucu, göre değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mer'î imar durumu belirlenmiştir.

4.14 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.15 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda akaryakıt istasyonu yer almakta olup mer'î imar durumuna, mimari projesine ve yapı ruhsatına uygun şekilde inşa edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu söz konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut durumda olduğu gibi akaryakıt istasyonu olarak işletilmesi olduğu öngörülmüştür.

4.16 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz; ana gayrimenkul niteliğinde olup, üzerinde kat irtifakı kurulmamış ve bağımsız bölüm tescili yapılmamıştır. Taşınmaz tam mülkiyet yapısına sahiptir.

4.17 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" , "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılmıştır. Elde edilen emsal taşınmaz değerleri göz önünde tutularak gayrimenkulün arsa değeri, maliyet yöntemi ile taşınmazın yapı değeri, akaryakıt istasyonu niteliğindeki taşınmazın üretmiş olduğu gelir dikkate alınmak sureti ile oluşturulan nakit akım tablosu ve gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın toplam değer takdiri yapılmıştır.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır. Yapılan çalışma proje değerlendirme olmadığından, Raporun "İçindekiler" bölümünde yer alan konu başlıklarından 3.6 - 3.7 - 3.8 - 4.9 - 4.16 - 4.19 - sayılı bölümlere raporda yer verilmemiştir.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

"3.3 İmar Durumu" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır. Değerleme; taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınması amaçlı olarak yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.2 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "SATILABİLİR/KİRALANABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.3 Nihai Değer Takdiri

Bu rapor, Meyfit Tarım Meyve ve Fidan Üreticiliği Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

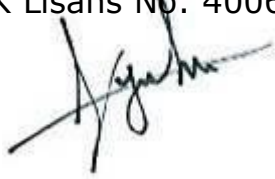
Tekirdağ İli, Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi, 102 ada, 6 parsel sayılı, 1.057,08 m² alanlı "Akaryakıt İstasyonu" nitelikli, tapuda "İnan Lpg-Petrol İnşaat Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi " adına kayıtlı taşınmazın, emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve Gelir (Hasılat Paylaşımı) yöntemlerine göre belirlenen değerlerden hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda;

4.000.000 TL (Dörtmilyon Türk Lirası)

Olabileceği, tespit edilen bu değer piyasa koşullarına göre makul olduğu görüşüne varılmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLARLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699



Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407



TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER



İDARİ BİNA



1. KATTAN GÖRÜNÜMLER



ZEMİN KATTAN GÖRÜNÜMLER



KANOPI ÇATI



JENERATÖR



POMPA DAİRESİ



BARBAROS MAHALLESİ YÖNÜ



TEKİRDAĞ İL MERKEZİ YÖNÜ



TAKBİS BELGESİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	03.11.2014 14:10:47	2014-30493	20141103-960-F01585	15,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	MAYMUNDERE	
Zemin No	22355899	Cilt / Sayfa No	80 / 7806	
İl / İlçe	TEKİRDAĞ / SÜLEYMANPAŞA	Ada / Parsel	102 / 6	
Kurum Adı	Süleymanpaşa	Yüzölçüm	1057,08000	
Mahalle / Köy Adı	BARBOROS Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	AKARYAKIT İSTASYONU	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	İNAN LPG-PETROL İNŞAAT TURİZM GIDA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ			
Hisse Pay/Payda	1 / 1			
Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Satış - 27.2.2008 - 2798			

Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak İntifa hakkı vardır.		22.09.2010 - 13476

İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
AYTEMİZ AKARYAKIT DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	500000,00	3.0	4.10.2011 - 14645	
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	1150000,00	2.0	15.7.2011 - 10932	
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	650000,00	1.0	30.4.2008 - 5918	

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Süleymanpaşa TM BARBOROS Mahallesi 102 Ada 6 Parsel	1/1	İNAN LPG-PETROL İNŞAAT TURİZM GIDA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	4.10.2011 - 14645	

AYTEMİZ AKARYAKIT DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	500000,00	3.0	4.10.2011 - 14645
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	1150000,00	2.0	15.7.2011 - 10932
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	650000,00	1.0	30.4.2008 - 5918

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Süleymanpaşa TM BARBOROS Mahallesi 102 Ada 6 Parsel	1/1	İNAN LPG-PETROL İNŞAAT TURİZM GIDA	15.7.2011 - 10932	

Rapor Tarihi / Saati : 03.11.2014 / 14:11

AYTEMİZ AKARYAKIT DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	500000,00	3.0	4.10.2011 - 14645
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	1150000,00	2.0	15.7.2011 - 10932
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	650000,00	1.0	30.4.2008 - 5918

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Taşınmaz Süleymanpaşa TM BARBOROS Mahallesi 102 Ada 6 Parsel	1/1	İNAN LPG-PETROL İNŞAAT TURİZM GIDA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	30.4.2008 - 5918

Rapor Tarihi / Saati : 03.11.2014 / 14:11

2

İMAR DURUM YAZISI

T.C.
TEKİRDAĞ İLİ
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : 73981041

5662 / 5730

18/11/2014

KONU: İmar planı örneği.

Sn : İNAN LPG-PETROL İNŞ. TURİZM GIDA SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ
Barbaros Mahallesi Belediye Cad. No:74
Süleymanpaşa TEKİRDAĞ

Süleymanpaşa İlçesi, Barbaros Mahallesi , Belediye Caddesi No:74 te bulunan (ada no:102, parsel no:6) taşınmazınıza ait imar planı örneği yazımız ekinde gönderilmiştir. Taşınmaz imar planında LPG ve AKARYAKIT İSTASYONU alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

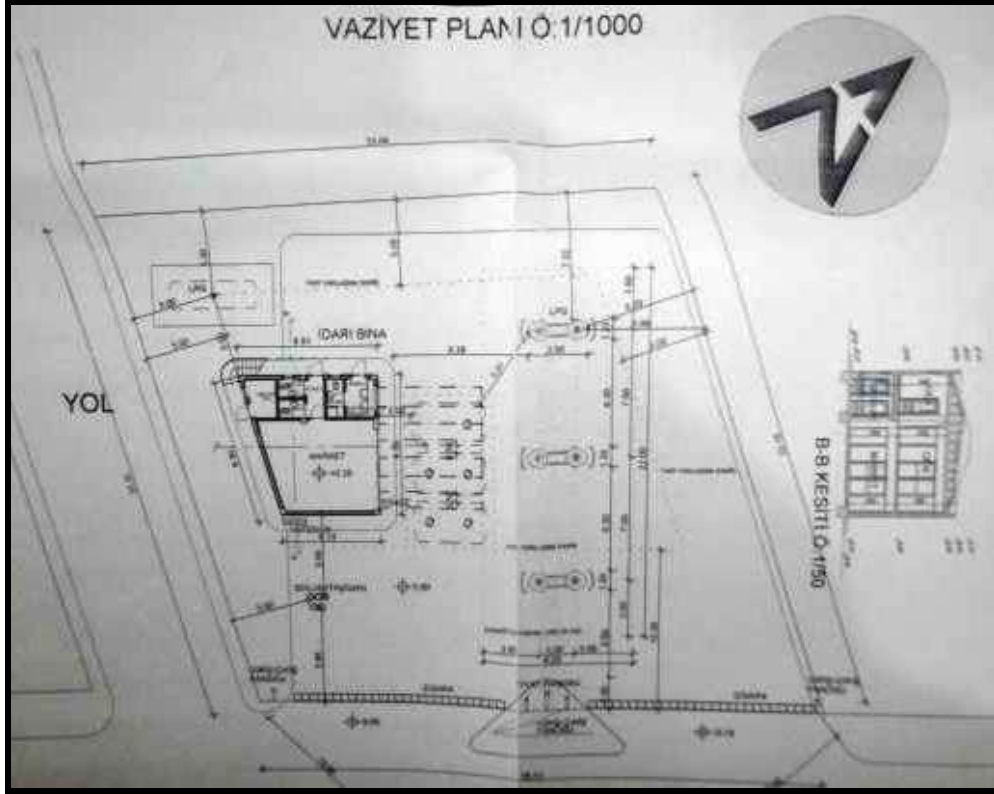
Mustafa ÖZDEMİR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yrd.

Ertuğrul Mahallesi İskele Caddesi No.10 Süleymanpaşa/TEKİRDAĞ
Tel: 444 18 15 İrtibat : Birol KARA İnş.Tek <http://www.suleymanpasa.bel.tr/>

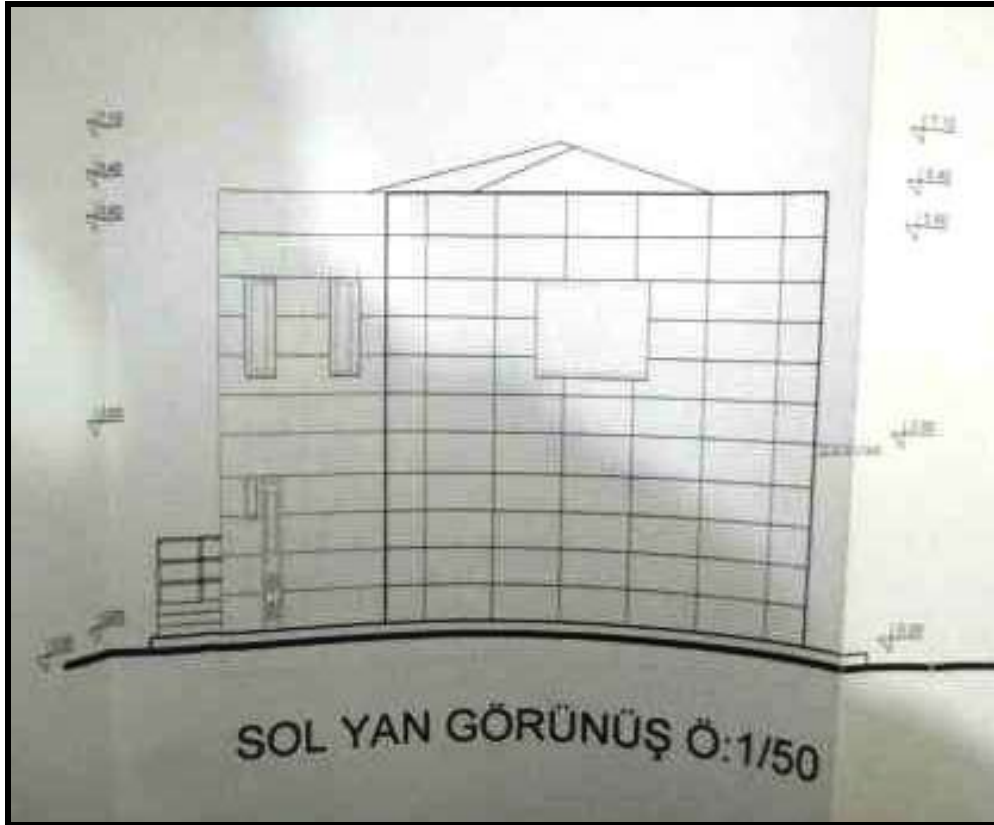
[illegible]

[illegible]

VAZİYET PLANI



İDARİ BİNA KESİTİ



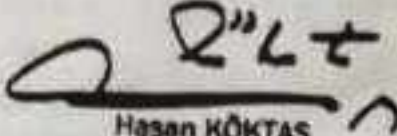
BAYİLİK LİSANSI

 T.C.
ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME
KURUMU

**BAYİLİK LİSANSI
(İSTASYONLU)**

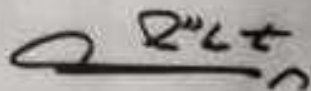
Lisans No : BAY/939-82/27044
Tarih : 11/01/2010

Bu lisans; İnönü LPG-Petrol İnşaat Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi' nin, Cumhuriyet Mahallesi, Belediye Caddesi, No: 74, Barbaros (Pafta: 10, Ada: 102, Parsel: 6) / TEKİRDAĞ adresinde kurulu akaryakıt istasyonunda 11/01/2010 tarihinden itibaren 12 (oniki) yıl süre ile, bayilik faaliyeti yapmak üzere 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 939-82 sayılı Kararına istinaden verilmiştir.


Hasan KÖKTAS
Başkan

Bu lisans, Enerji Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat ile uyumlu bir şekilde kullanılmalıdır.

BAYİLİK LİSANSI

	T.C. ENERJİ PİYASASI DÜZENLEME KURUMU
LPG OTOGAZ BAYİLİK LİSANSI	
Lisans No : LPG-BAY/941-54/09843	
Tarih : 30/12/2009	
Bu lisans; İNAN LPG-PETROL İNŞAAT TURİZM GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne TEKİRDAĞ İli, Barbaros Beldesi, Cumhuriyet Mahallesi, Belediye Caddesi, No: 74 adresinde kurulu LPG otogaz istasyonunda 30/12/2009 tarihinden itibaren 12 (oniki) yıl süreyle, LPG otogaz bayilik faaliyeti yapmak üzere 5307 sayılı Sivilaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili mevzuat uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 05/10/2006 tarihli ve 941-54 sayılı Kararı çerçevesinde Sivilaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Dairesi Başkanlığı'nın 30/12/2009 tarihli ve 2979 sayılı Oluru ile verilmiştir.	
	
Hasan KOKTAŞ Başkan	
Bu lisans, genel hükümleri ve özel hükümleri ile ayrılmaz bir bütündür.	

İMAR PLANI



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**263**
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

3820

04/04/2012

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgili: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Usaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "güncel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Kürşad Sait BABUÇÇI
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Fındıklı Yolu Etiler Mahallesi 66220/100000 Tel: (312) 282 00 30 Faks:(312) 282 50 00 E-posta: bilgi@rehber.com.tr
İSTANBUL TEKNİKLERİ: Nispetiye Mahallesi 34097/34097/34097 Tel: (212) 234 30 30 Faks: (212) 234 30 00 E-posta: rehber@rehber.com.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztançul

E. Nevzat ÖZTANÇUL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN