



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GENEL MÜDÜRLÜK
Taksim Mete Caddesi No: 26/7, Beyoğlu / İstanbul

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin
11.05.2015 tarihli talebi üzerine hazırlanmıştır.**

**KİRİŞHANE MAHALLESİ 2261 ADA 6 PARSEL ARSA
NİTELİKLİ TAŞINMAZ**

MERKEZ - EDİRNE

**RAPOR TARİHİ : 25.05.2015
RAPOR NO : 2015.OZ.038**

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.

DEĞERLEME RAPORU
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
KİRİŞHANE MAHALLESİ 2261 ADA 6 PARSEL ARSA
NİTELİKLİ TAŞINMAZ
MERKEZ - EDİRNE



RAPOR NO: 2015-OZ-038

RAPOR TARİHİ: 25.05.2015

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER	
RAPOR NO:	2015-OZ-038
RAPOR TARİHİ:	25.05.2015
RAPORU TALEB EDEN:	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Aynur BAŞ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400727 Ersan BOZDOĞAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400891

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	E-5 Karayolu üzeri 5.Km., 2261 ada 6 parsel Merkez / Edirne
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 48M2b pafta, 2261 ada, 6 parsel sayılı tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı taşınmaz.
İMAR DURUMU:	Tercihli Kullanım Alanı
25.05.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN NET BUGÜNKÜ SATIŞ DEĞERİ	KDV Hariç: 2.200.000.-TL KDV Dahil: 2.596.000.-TL

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

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 Raporla Kullanılan Değer Tanımları

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 16
- 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
- 4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

- 4.2.2 Türkiye’de Petrol Piyasası
- 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 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
- 4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metotlarının 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 Gereklilerin 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
- 6.3 Değerleme konusu gayrimenkulün şirket tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirilmesi yapılmış ise, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

EKLER: 1- FOTOĞRAFLAR

- 2- TAŞINMAZ MÜLKİYET BİLGİLERİ
- 3- İMAR DURUM YAZISI
- 4- TAŞINMAZ PLAN ÖRNEĞİ
- 5- EMLAK VERGİ BEYANNAMESİ
- 6-(2) ADET LİSANS BELGESİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 11.05.2015 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.05.2015 tarihinde 2015-OZ-038 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.322,00m² yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli gayrimenkulün, 25.05.2015 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkullerin değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Aynur BAŞ görev almış, hazırlanan rapor şirketimiz sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Ersan BOZDOĞAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanımız 11.05.2015 tarihinde çalışmalara başlamış, 25.05.2015 tarihinde 2015.OZ.038 rapor numarası ile rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 11.05.2015 tarihli taleplerine istinaden Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile firmamız arasında imzalanan 11.05.2015 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir. 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 2015-OZ-038 numaralı rapor, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01/06/2012 tarih ve 18/627 sayılı kararı ile listeye alınmıştır.

Firmamıza, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 15.11.2012 tarih ve 5034 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde, SPK lisanslı ve lisans almaya aday yeterli sayıda ve değişik disiplinlerde eğitimli ve deneyimli değerlendirme uzmanı istihdam edilmekte ve yurt çapında çözüm ortakları ile çalışılmaktadır.

Firmamız, 14.06.2014 tarih ve 01.12.3289.8063 sertifika no.lu ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Belgesi sahibidir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., ilk olarak 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ismi ile kurulmuştur. 2005 yılında Galip Öztürk'ün çoğunluk hisselerini satın almasıyla Şirket yeni bir kimlik kazanmıştır. Şirket 14.10.2010 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmüştür. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket halen, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metro City İş Merkezi, A Blok No: 171 Kat: 17 Şişli – İstanbul adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.322,00m² yüzölçümlü, tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün Adil Piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimizde değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

BÖLÜM 3

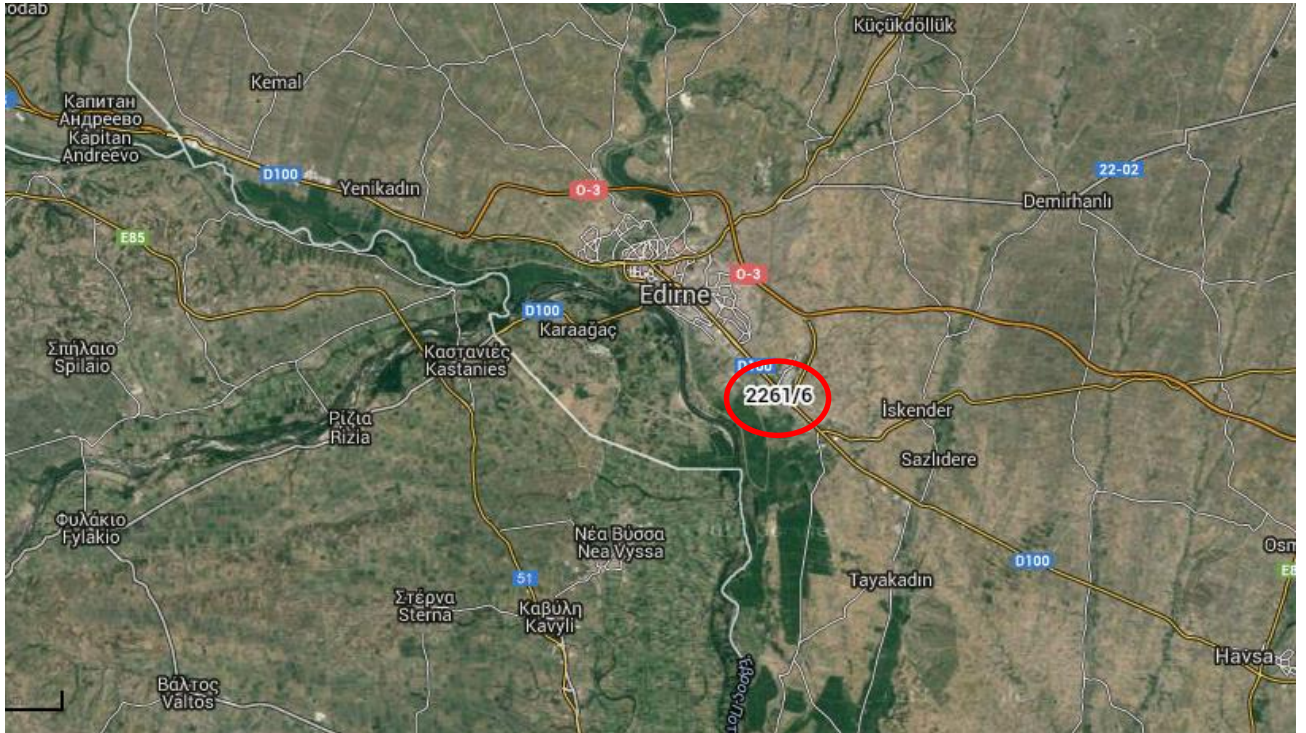
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

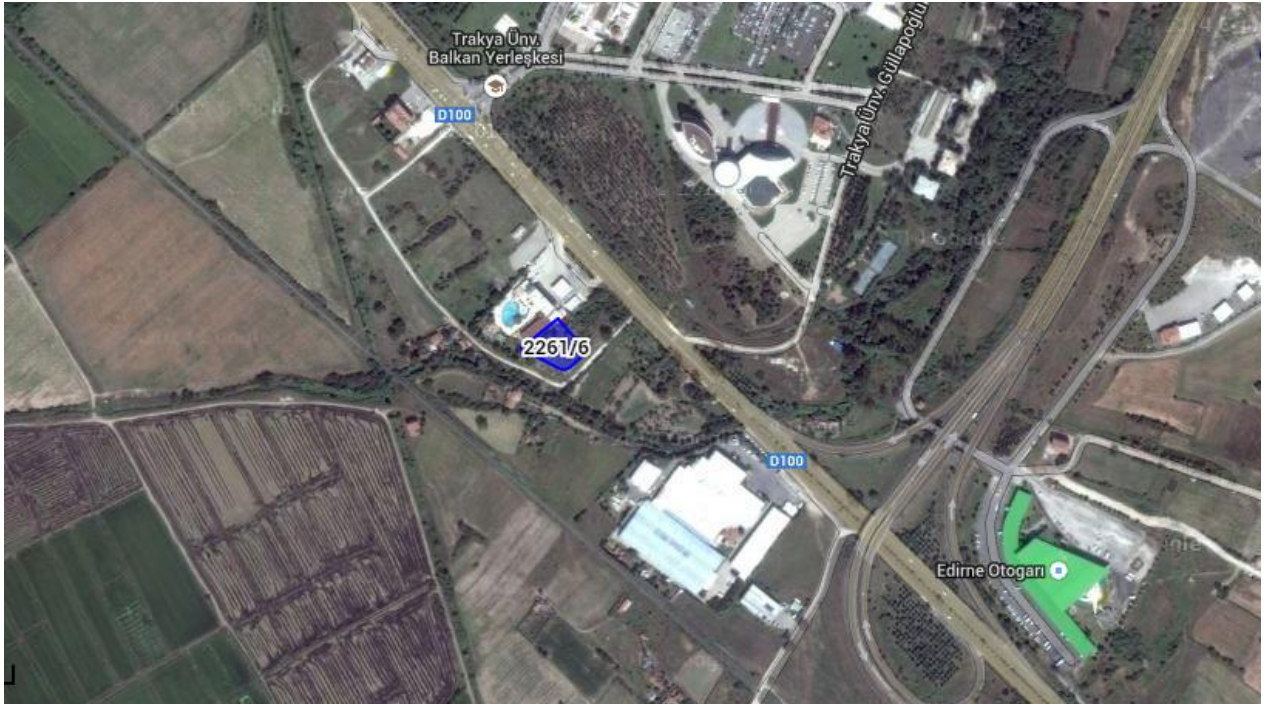
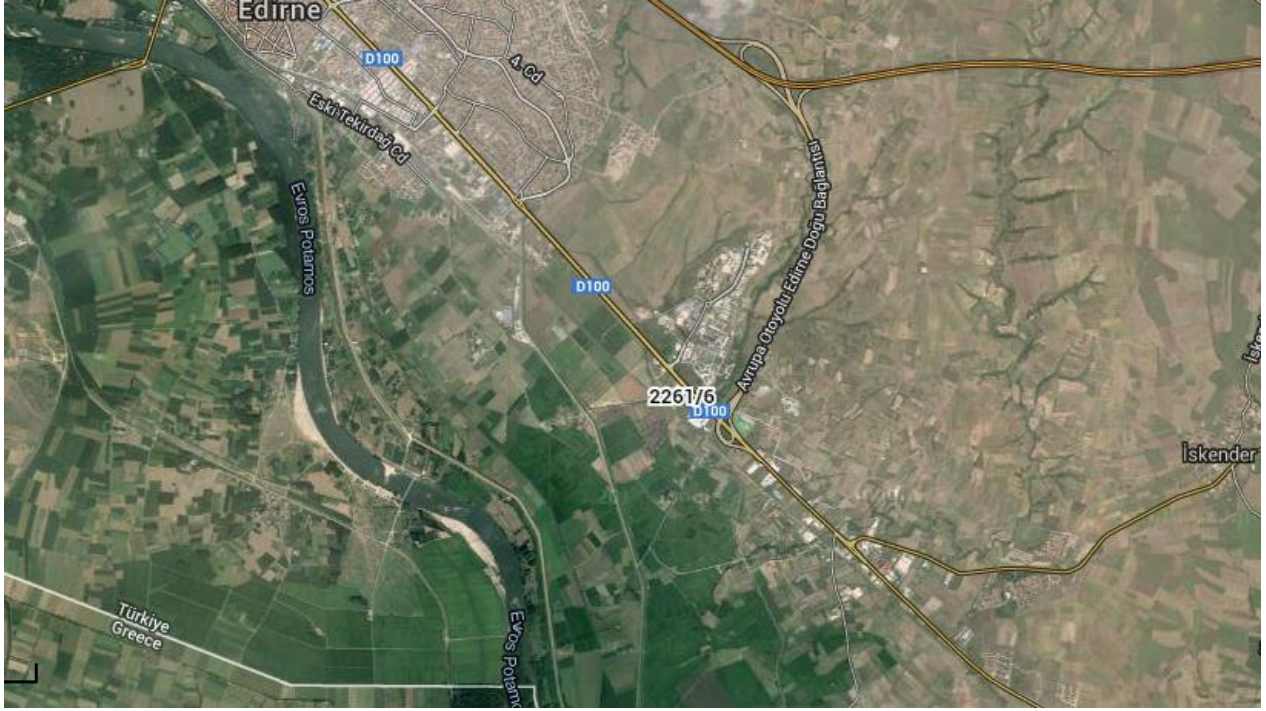
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Edirne İli, Merkez İlçesi, Kocasınan Mahallesi'nde E-5 Karayolu üzeri 5.Km, Tıp Fakültesi Karşısı, Mepet Metro Petrol ve Tes. San. Tic. A.Ş. ve yanında yer alan arsadır.

Taşınmaz Edirne Tapu Müdürlüğü'ne yaklaşık 3500 m, Edirne Otogarı'na yaklaşık 700m, Margi Otel'e yaklaşık 3500m, Selimiye Cami'e yaklaşık 6500m, Edirne Belediyesi'ne yaklaşık 6600m, Tem Bağlantı Yolu'na yaklaşık 400m, Edirne Otobanı Gişeleri'ne yaklaşık 3300m mesafede yer almaktadır.

Uydu Görüntüleri







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

Değerleme konusu 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazla ilgili, Edirne Tapu Müdürlüğü'nün 13.05.2015 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt örneği (Ek-2), Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen imar plan örneği (Ek-3), Edirne Kadastro Müdürlüğü'nden temin edilen çap örneği (Ek-4), Edirne Belediyesi Gelir Müdürlüğü'nden temin edilen taşınmaza ait 2015 yılına ait emlak vergi beyan örneği (Ek-5) ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Edirne Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.01.2015 tarih ve 81 sayılı imar durum hakkında ki (Ek-3) yazısında değerlendirme konusu taşınmazın, 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planı içinde; kısmen tercihli kullanım alanında, kısmen de park alanında kaldığı, ancak tarihi kent merkezi ve Selimiye Camii silüetinin korunması amacıyla 07.05.2014 tarih ve 2014/144 sayılı Belediye Meclis Kararına göre, imar komisyonunca değerlendirme yapıldıktan sonra ruhsat verileceği bildirilmiştir. Bahsi geçen planın halen yürürlükte olduğu, 13.05.2015 tarihinde belediyede yapılan incelemede teyid edilmiştir. Plan notlarına göre tercihli kullanım alanlarında konut, ticaret ve otel gibi kullanımlar birlikte ve ya ayrı ayrı yer alabilir. Bu alanlarda;

- Plan sınırı içinde yer alan otel, otel + ticaret, ticaret ve ticaret+ konut kullanımlarında her durumda zemin ve 1.normal katlarda taban alanı maksimum % 50 yi geçemez. Yalnızca konut kullanımlarında taban alanı % 30 dan az, % 40 tan fazla olamaz.
- sadece konut yapılması durumunda yapılaşma şartları E:1,50,Hmax :serbest, Emsal oranı imar planında belirtilen yol genişlemesinden dolayı terk edilmeden önce olan alandan hesaplanır.
- sadece ticaret yapılması durumunda yapılaşma şartları E:2,00,Hmax :serbest,
- konut ve ticaret birlikte yapılması durumunda E:2,50 Hmax :serbest,olup konut emsali 1,20 yi geçmeyecektir. Hiçbir durumda bu oranlar aşılamaz.

- Otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda E:3,00 Hmax :serbest olarak uygulanacaktır. Bu alanda ticaret kullanımı olmadan sadece otel yapılabilir ancak otel kullanımı olmadan sadece ticaret yapılamaz. Bu alanlarda ticaret emsali 1,50 'yi geçemez.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Edirne Merkez Tapu Müdürlüğü'nün 13.05.2015 tarihli takbis belgesi ve taşınmazın tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemelere istinaden değerlendirme konusu 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin 16.05.2008 tarih ve 5672 yevmiye numarası ile Büyük İstanbul Otobüs İşletmeleri adına kayıtlı iken tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 28.11.2013 tarih ve 14482 yevmiye numarası ile Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür. Ardından 04.12.2013 tarihinde satış işlemi neticesinde taşınmazın mülkiyeti Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planında turizm tesis alanında kalmakta iken ; kısmen tercihli kullanım alanında, kısmen de park alanında kaldığı öğrenilmiştir. İmar planının halen yürürlükte olduğu 20.05.2015 tarihinde teyit edilmiştir.

Edirne Belediyesi, Gelir Müdürlüğü'nün yazısı ve yapılan incelemelerde değerlendirme konusu 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın son 3 yıllık emlak rayiç değeri aşağıda belirtilmiştir.

2013 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **143.337,06.-TL**

2014 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **464.400,00.-TL**

2015 Yılı Emlak Rayiç Değeri: **488.150,00.-TL**

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

2261 ADA 6 PARSEL

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
<i>İl</i>	EDİRNE	<i>Pafta</i>	48M2b
<i>İlçe</i>	MERKEZ	<i>Ada</i>	2261
<i>Mahalle</i>	KİRİŞHANE	<i>Parsel</i>	6
<i>Mevkii/Sokak</i>	SOĞUKKUYU	<i>Yüzölçümü</i>	2.322,00m ²
<i>Cilt/Sayfa</i>	75 / 7365	<i>Ana Taşınmaz Nitelik</i>	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
<i>Malik ve Hissesi</i>	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)		
<i>Tarih ve Yevmiye No</i>	04.12.2013 / 14838		

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

Edirne İli, Merkez İlçesi, Tapu Müdürlüğü'nden 13.05.2015 tarihinde alınan takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi ekte (Ek-2) sunulmuştur.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "*Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.*"

Denilmekte olup tebliğin,

"İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde;

"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur" hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması nedeniyle "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 2261 ada 6 nolu parsel "arsa" vasfında olup, üzerinde geliştirilecek olası proje 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi olacaktır.

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, arsa vasıflı gayrimenkul için yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Edirne, Marmara Bölgesi'nin Trakya kısmında yer alır. Güneyinde Ege denizi, kuzeyde Bulgaristan, batıda Yunanistan, doğuda Tekirdağ, Kırklareli ve Çanakkale illeri ile çevrilidir.

Yüzölçümü 6.098 km² olan Edirne'nin, deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 41 metredir. Edirne, idari olarak, biri merkez ilçe olmak üzere 8 ilçe ve 248 köyden oluşmaktadır. Edirne ili, Trakya Yarımadasında; kuzeyde Istranca Dağları, güneyinde Koru Dağları ve Ege Denizi-Saroz Körfezi, batısında Meriç Nehri ve Meriç Ovası, doğusunda da Ergene Ovasını içine almakta olup, il topraklarının % 80'i tarıma elverişlidir. Türkiye'nin batı sınır topraklarının önemli bir bölümünü içine alan ilin Bulgaristan'la 88km'lik bir sınırı vardır. Bulgaristan'la olan sınır, Kırklareli il sınırından başlayarak, Tunca Irmağı'nı kesip, güneybatı yönünde uzanarak Meriç Irmağı'nda sona ermektedir. Burada, Türk, Bulgar ve Yunan sınırları birleşmektedir. Meriç Irmağı, ilin Yunanistan'la sınırını oluşturur. Irmağın doğu yakası Edirne, batı yakası Yunanistan'dır. Edirne-Yunanistan sınırının uzunluğu 204 km'dir. Bu sınır, Enez'de sona ermektedir.

Edirne 1357'den beri düzenlenen Kırkpınar Yağlı Güreşleri yaz aylarında birçok yerli ve yabancı turisti çeker. Cumhuriyet'in kuruluşu ile beraber Edirne'de eğitim kurumları da hızlı bir gelişme göstermiş, son yıllarda Edirne, eğitimde gelişmişlik düzeyi açısından Türkiye'nin önde gelen kentleri arasına girmiştir. Edirne'de okur-yazar oranı Cumhuriyet Dönemi boyunca Türkiye genelinin üzerinde olmuştur. Son yıllarda gerçekleştirilen kurslarla okur-yazarlık oranı %99'a ulaşmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Edirne nüfusu 399.708 kişidir. Çalışan nüfus, tarım sektörü ile hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. 2011 yılı ADNKS sonuçlarına göre nüfusun % 52,9'u iktisaden faal durumdadır. Bunların 177.000'i çalışmakta olup; çalışanların 88.500'ü (% 50) tarım sektöründe, 67.260'ı (% 38) hizmetler sektöründe, 15.930'i (% 9) sanayi sektöründe, 5.310'i de (% 3) inşaat işlerinde faaliyet göstermektedir. Türkiye genelinde ise çalışanların sektörlere göre dağılımı, tarım için % 25,5, hizmetler için % 48,1, sanayi için % 19,5, inşaat işleri için de % 7 seviyesindedir.

Edirne İlinde, Merkez ilçe ile birlikte 9 ilçe ve 248 köy bulunmaktadır. Kırsal kesimde oba, mezra olarak nitelenen köy altı yerleşim yerleri mevcut değildir. Yerleşim genelde toplu yerleşim şeklindedir. İl dahilinde; Merkez İlçenin dışında, 8 ilçe, 15 kasaba belediyesi olmak üzere toplam 24 belediye mevcuttur.

Edirne, Ülkemizin orta düzeyde gelişmiş illerinden biridir. DPT bünyesinde illerimizin sosyo-ekonomik gelişmişliğine yönelik olarak yapılan araştırmalarda, İl, 1996 yılında 18. sırada, 2003 yılında da 16. sırada yer almıştır.

Ekonomik göstergeler sektörel olarak incelendiğinde, ekonomi içinde tarımın ağırlığı belirgin olarak görülmektedir. GSYİH içinde sektörlerin payları 2001 yılı itibarıyla Türkiye toplamında hizmetler % 57, sanayi % 25,7, tarım % 12,1, inşaat % 5,2 olarak sıralanırken; bu oranlar aynı yıl için Edirne'de hizmetler % 56,4, tarım % 27,9, sanayi % 12,1, inşaat % 3,6 olarak sıralanmaktadır. Görüldüğü gibi tarım sektörü, Ülkemiz geneline göre Edirne'de çok büyük bir paya sahiptir.

İl tarımının en önemli iki su kaynağı Meriç ve Ergene nehirleridir. Ancak bu iki nehir de önemli ölçüde kirlenmiş durumdadır. Yapılan ölçümlere göre Meriç Nehri 2. sınıf, Ergene Nehri de 4. sınıf, yani çok kirlenmiş su niteliğindedir. Bunlardan Ergene Nehri havza genişliği bakımından İlin tarımı için büyük önem taşımaktadır. Zira İl alanının yaklaşık yarısı Ergene havzasında yer almakta ve bu havzadaki toprakların büyük bir kısmı tarıma elverişli arazilerden oluşmaktadır. Ancak bu Nehrin, özellikle Tekirdağ'ın Çerkezköy ve Çorlu ilçelerinde yoğunlaşan sanayi tesislerinin kirletici etkileriyle, İlin tarımı bakımından önemli bir tehdit oluşturur hale gelmiştir.

Ayrıca bu akarsulardan Meriç Nehri, son yıllarda sık sık yinelenen taşkınlarla da önemli zararlara yol açmaktadır.

Edirne orman varlığı bakımından fakir sayılabilecek bir ilimizdir. Toplam ormanlık saha sadece 105.780 hektardır.

Edirne, çevre illerle karşılaştırıldığında, sanayi bakımından gelişmiş bir il değildir. Buna rağmen, İlin tarımsal üretiminin yüksek oluşu ve coğrafi olarak uygun bir konumda bulunuşu sanayi bakımından da belli bir ilerleme sağlanmasına imkan vermiştir. Sanayi Sicil istatistiklerine göre İde 249 sanayi tesisi bulunmakta olup, bunların toplam istihdamı 9.600 kişi civarındadır. Bu sanayi işletmeleri genellikle ayçiçeği, süt, pirinç gibi Edirne’de yoğun olarak üretilen tarımsal ürünlere dayanan işletmelerdir; büyük sanayi işletmeleri ise tekstil sektöründe yoğunlaşmıştır.

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

Dünya Ticaret Örgütü verileri dünya ticaretinin zayıf seyretmeye devam ettiğine işaret etmektedir. Dünya ihracatında 2012 yılında gözlenen gerileme eğilimi son çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Yılın son çeyreğine ait yıllık veriler dünya ihracatının bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,2 artarken, bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,2 oranında azaldığına işaret etmektedir. Türkiye’nin dünya ihracatındaki payı kademeli artışını sürdürmüştür. 2012 yılı sonu itibarıyla Türkiye’nin gerçekleştirdiği ihracatın küresel ihracat hacmi içindeki payı yüzde 0,92’ye yükselmiştir. 2011 yılı sonunda söz konusu oran yüzde 0,83 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllara göre büyümeye göz attığımızda ise Türkiye ekonomisi 2010 yılında yüzde 8,9, 2011’de yüzde 8,8, 2012’de yüzde 2,2 büyümüştü. Büyüme oranları, 2013 yılının ilk iki çeyreğinde ise yüzde 2,9 ve 4,4 oldu. IMF'nin tahminlerine göre 2013 yılı sonunda Türkiye'nin yüzde 3,8 oranında büyümesi beklenmektedir.

Dünya ekonomisinde özellikle ABD ve AB kaynaklı büyüme ve kamu borcu sorunlarının kalıcı olarak çözülememesi hem küresel ekonomiyi hem de küresel gayrimenkul sektörünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Avrupa Birliği Euro bölgesinde ise yüksek borçlu ülkelerin yanı sıra bu ülkelere borç veren bankaların da sıkıntı yaşaması küresel ekonomideki riskleri arttırmaktadır. Bunlara bağlı olarak emtia fiyatları ile varlık değerlerinde bir gevşeme yaşanmaktadır. Gelişen ülkeler de gelişmiş ülkelerdeki durgunluk endişesi karşısında ekonomilerinde büyüme dinamiklerini korumaya yönelmişlerdir.

Cari işlemler dengesi 2013 yılının ilk çeyreğinde, daralma eğilimini devam ettirmiştir. Cari işlemler hesabı yılın ilk çeyreğinde 12 aylık birikimli olarak 47,7 milyar ABD doları, mevsimsellikten arındırılmış 3 aylık ortalama ise 15,9 milyar ABD doları açık vermiştir. Yılın ikinci çeyreği itibarı ile mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik cari açık 19 milyar ABD doları, 12 ay birikimli cari açık da 53,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. İmalat sanayi, 2013 yılı ikinci üç aylık çeyreğinde sabit fiyatlarla yüzde 3,4 artış gösterdi. Cari işlemler açığı, 2013 yılı üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. Altın ithalatının tarihsel ortalamalarının üzerinde seyretmeye devam etmesi, cari açıktaki artışın temel nedenini oluşturmuştur. Nitekim, altın hariç bakıldığında, cari açık üçüncü çeyrekte de daralma eğilimindedir. Mevsimsellikten arındırılmış veriler incelendiğinde cari işlemler açığının 2013 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe kıyasla daraldığı görülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarı ile çeyreklik cari açık bir önceki çeyreğe kıyasla yaklaşık 5 milyar ABD doları daralarak 13,9 milyar ABD doları olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış 12 ay birikimli cari açık ise 3 milyar ABD doları artarak 57,8 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Öte yandan, altın hariç cari açık çeyreklik olarak 11,9 milyar ABD doları ve 12 aylık birikimli olarak 50,5 milyar ABD doları olmuştur.

4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden gayrimenkul sektörü, istihdama katkısıyla 2011’de rekor kırdı. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,91 milyon kişiye istihdam yaratan inşaat sektörü yılsonu itibari ile yaklaşık 100 bin kişiye daha istihdam sağlanarak 2 milyon kişi olarak gerçekleşmiştir. Toplam istihdam içindeki payı yüzde %7,3’ye seviyesine ulaşmıştır. Üç Aylık İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi 2012 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,9 azalmıştır. TÜİK İnşaat Sektörü İstihdam Endeksi’ne göre, 2013 yılının üçüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,4 azalış göstermiştir. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat İstihdam Endeksi ise geçen yılın aynı çeyreğine göre yüzde 5,9 azalmıştır. 2013 yılında konut satışları artmıştır. 2011’de 708 bin 275, 2012’de 701 bin 621 olan konut satışları, 2013’ün birinci çeyreğinde 158 bin 318, ikinci çeyrekte 295 bin, üçüncü çeyrekte ise 293 bin 318 olmuştur. Böylelikle yılın ilk 9 ayında satılan konut sayısı 750 bine yaklaşarak 2012’yi geçmiştir. Sektörün 2013 performansı ise yine ekonomik büyümenin üstünde gerçekleşmiş ve ilk iki çeyrekte yüzde 5,9 ve 7,6 oranlarını yakalamıştır.

Gayrimenkul sektörü, cari açığı büyütmeden büyüyen ve girdileri yaklaşık yüzde 100 Türk malı olan tek sektör olarak da ön plana çıkmaktadır. 2013 yılı ABD konut ve ticari gayrimenkul piyasası için zayıf ve durağan, aynı dönem ABD ve AB inşaat sektörü faaliyetleri için ise zayıf olarak yorumlanırken, dünya gayrimenkul piyasalarında 2014 öngörülleri ise gelişmiş ülkelerde konut piyasasının baskı altında kalmaya devam edeceği, gelişmiş ülkelerde ticari gayrimenkul finansman olanaklarının sınırlı kalacağı, gelişen ülkeler gayrimenkul piyasalarındaki aşırı ısınmaya ve fiyat balonlarına karşı kontrollü soğutma olacağı yönündedir. 2013 yılında inşaat sektöründeki büyümenin kamu ağırlıklı olduğunu görülmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde özel sektör yatırım harcamaları yüzde 2 oranında gerilerken, devletin bina ve altyapı inşaatlarına yaptığı harcamalarda yüzde 37,7 oranında artış yaşanmıştır. Yine aynı dönemde kamu sektörü inşaat yatırımları, yüzde 54,9 gibi yüksek bir oranda artmıştır. Kamu yatırımlarının yükselmesinde, ara vermeden devam eden TOKİ projeleri de etkili olmuştur.

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

Söz konusu taşınmaz Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesinde bulunan 2261 ada, 6 parsel, 2.322,00m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, Edirne Merkeze yaklaşık 6500m mesafede yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahip olup parsel yüzeyine hafriyat dökülmesi sebebi ile engebeli bir zemin yapısına sahiptir. Parsel boş durumdadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu dikkate alınarak değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesinde bulunan 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.322,00m² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, Edirne Merkeze yaklaşık 6500m mesafede yer almaktadır. Taşınmaz düz bir topografik yapıya sahip olup parsel yüzeyine hafriyat dökülmesi sebebi ile engebeli bir zemin yapısına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresinde konut ve ticari yapılaşma kısıtlı sayıda bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan 6 no'lu parselin E-5 Karayolu'na cephesi bulunmamaktadır.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Taşınmazın imar planına göre tercihli kullanım alanında kalıyor olması.
- E-5 Karayolu ile Tem bağlantı otoyoluna yakın mesafede bulunması.
- Taşınmazın karşısında Trakya Üniversitesi'nin bulunması.

Olumsuz Faktörler

- Taşınmazın E-5 Karayolu'na cephesinin bulunmaması.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu 6 parsel sayılı taşınmazın değeri Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi ile takdir edilmiş, proje geliştirilerek İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile desteklenmiştir.

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.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yönteminde; 2261 ada 6 nolu parsel üzerinde, otel olarak bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8.360 m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanının 6.966 m² olacağı, emsal alanın %70'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 20m² olmak kaydıyla otelde toplam 244 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir. Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 7.180.775.-\$ hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 3 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %74 olacağı, ortalama oda ücretinin 25.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2015 yılı içinde 7.180.775.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2016 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %74, 2.yıl %77, 3.yıl %80, 4.yıl %83, 5.yıl %86 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri 3.860.000.-TL olarak belirlenmiştir.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

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 bilmeseyse 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.

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.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu 2261 ada, 6 parsel sayılı taşınmazın boş arazi değeri 2.200.000.-TL olarak belirlenmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile arazi üzerinde geliştirilmiş, yasal izinleri alınmış herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle proje değeri hesaplanmamıştır.

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

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış veya kiraya verilmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

ESKİDJİ EMLAK (0532 492 53 55)

- Değerleme konusu taşınmazın yan adasında yer alan, 2260 ada 2 parsel sayılı 2000 m² alanlı, E-5 karayoluna cepheli tercihli kullanım alanı imarlı arsa 2.150.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (1.075.-TL/m²)

PANAROMA GAYRİMENKUL (0532 492 53 55)

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2237 ada 3 parsel sayılı, 24.504,16 m² alanlı, tercihli kullanım alanı imarlı arsa 23.300.000.-TL bedelle pazarlanmaktadır. (950.-TL/m²)

MERT EMLAK (0284 214 28 28)

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede turizm tesis alanı imarlı arsaların metrekare birim değerlerinin 800.-TL ile 1.000.-TL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir. (800.-TL/m²- 1.000.-TL/m²)

REMAX PLUS (0284 235 88 86)

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede tercihli kullanım alanı imarlı arsaların metrekare birim değerlerinin 800.-TL ile 1.000.-TL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir. (800.-TL/m²- 1.000.-TL/m²)

Buna göre, bölgede yapılan incelemeler sonucunda ve alınan görüşlere göre taşınmaza benzer nitelikteki emsallerin arsa birim metrekare değerlerinin 800.-TL ile 1.000.-TL arasında değiştiği öğrenilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda 6 no'lu parselin E-5 otoyoluna cephesinin bulunmaması, ara yola cephesinin bulunması ve köşe konumda bulunması nedenleri dikkate alındığında arsa birim metrekare değerinin 900.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu 6 no'lu parselin Emsal (Karşılaştırma) Yöntemine göre değeri;
2.322,00m² x 950.-TL = **2.205.900.-TL ~ 2.200.000.TL**

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu 6 no'lu parsel boş arsa niteliğinde olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle maliyet değeri hesaplanmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Proje:

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde; parsel üzerinde mer'î imar durumundaki yapılaşma hakları doğrultusunda tarafımızca bir proje simülasyonu geliştirilmek sureti ile 2. yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde boş parsel üzerine otel inşaatı yapılması sonucunda elde edilecek gelirlerden, yapılacak yatırım maliyeti düşülerek parselin değerine ulaşmaya hedeflenmektedir. Taşınmazın mevcut imar koşullarında turizm tesis alanı fonksiyonunun uygulanmasının yerinde olacağı düşünülmüştür. Taşınmaz üzerinde 3 yıldızlı otel yapılması uygun görülmüştür.

Varsayımlar:

2261 ada 6 nolu parsel üzerinde, bodrum kat, zemin kat ve 4 normal kat olmak üzere toplam 8.360 m² brüt inşaat alanı yapılacağı, bodrum katın emsale dahil olmayacağı, zemin ve normal katların emsale dahil alanın 6.966 m² olacağı, emsal alanın %70'i kadar odaların alanı olacağı ve her bir odanın 20m² olmak kaydıyla otelde toplam 244 odanın mevcut olacağı kabul edilmiştir.

Projenin maliyet analizi yapılarak maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

Proje Geliştirme Maliyeti:

GELİŞTİRME MALİYETİ		
Otel		
Total Construction Area, net sqm	8.360,00	
Peyzaj Alanı, m ²	1.161,00	
Oda Sayısı	244	
Arsa Alanı (m ²)	2.322	
	Birim Değer	Toplam Değer
	US\$/sqm	US\$
İnşaat Giderleri		
İnce İnşaat	500	4.180.000
Toplam İnşaat Giderleri		4.180.000
İnşaat Dışı Giderler		
Altyapı	3	30.000
Dış Aydınlatma	LS	5.000
Peyzaj ve Çevre Düzenlemesi	15	17.415
Ortak Alan Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	50	69.660
Odaların Mobilya, Mefruşat ve Ekipmanları	3.575	872.300
Toplam İnşaat Dışı Giderler		994.375
Toplam İnşaat ve İnşaat Dışı Giderler		5.174.375
Diğer Giderler		
Mimarlık&Mühendislik Ücretleri	10,0%	418.000
Yatırımcı Sabit Giderleri	5,0%	209.000
Proje Yönetim Giderleri	5,0%	209.000
Yasal İzinler ve Danışmanlık	3,0%	125.400
Pazarlama Harcamaları	10,0%	418.000
Yapı Denetim Ücreti	5,0%	209.000
Müteahhit Ücreti	10,0%	418.000
Toplam Diğer Giderler		2.006.400
Toplam Geliştirme Maliyeti		7.180.775



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM TABLOSU
 Gayrimenkul Sigortası
 Gayrimenkul Vergisi
 Emilasyon
 2,0%
 Stabilize Yıllar

	1	2	3	4	5	6	7	8
Oda Sayısı	244							
Arsa Alanı	2.322,00							
Yıllık Ortalama Doluluk %	74%	74%	77%	80%	83%	86%	86%	86%
Ortalama Oda Fiyatı USD	25	26	26	26	27	27	28	28
Toplam Oda Gelirleri	1.083.360	90,0%	1.149.826	89,0%	1.218.516	88,0%	1.289.495	87,0%
DEPARTMAN GELİRLERİ								
Operasyonel Gelirler								
Yıvecik & İpecek	60.187	5,0%	71.057	5,5%	83.081	6,0%	88.931	6,0%
Telefon & İnternet	12.037	1,0%	15.503	1,2%	19.385	1,4%	20.750	1,4%
Kiralanmalar	6.019	0,5%	9.044	0,7%	12.482	0,9%	13.340	0,9%
Diğer Gelirler	42.131	3,5%	46.510	3,6%	51.233	3,7%	69.682	4,7%
Toplam Departman Gelirleri	120.373		142.113		166.161		192.683	
Toplam Gelirler	1.203.733	100,0%	1.291.939	100,0%	1.384.678	100,0%	1.482.178	100,0%
İŞLETME GİDERLERİ								
Oda Harcamaları	195.005	18,0%	203.519	17,7%	212.022	17,4%	221.793	17,2%
Yıvecik & İpecek	39.121	65,0%	42.534	60,0%	47.356	57,0%	48.912	55,0%
Telefon & İnternet	4.213	35,0%	5.349	34,5%	6.494	33,5%	6.848	33,0%
Genel Yönetim Giderleri	96.299	8,0%	96.895	7,5%	90.004	6,5%	88.931	6,0%
Pazarlama	24.075	2,0%	19.379	1,5%	6.923	0,5%	0	0,0%
Enfitezye	180.560	15,0%	187.331	14,5%	159.238	11,5%	167.486	11,3%
Baasit Taminatlar	24.075	2,0%	19.379	1,5%	16.616	1,2%	14.822	1,0%
Diğer Harcamalar	16.852	35,0%	19.166	34,5%	20.084	31,5%	25.980	31,3%
Toplam İşletme Giderleri	580.199	48,2%	593.652	46,0%	568.717	40,4%	574.771	38,8%
BRÜT İŞLETME KARI	623.534	51,8%	698.287	54,0%	825.960	59,7%	907.407	61,2%
SABİT GİDERLER								
Yönetim Giderleri	60.187	5,0%	64.597	5,0%	69.234	5,0%	74.109	5,0%
Gayrimenkul Vergisi	20.900	0,5%	21.318	0,5%	21.744	0,5%	22.174	0,5%
Sigorta	5.852	0,2%	5.969	0,2%	6.088	0,2%	6.210	0,2%
Yenileme Fonu	30.093	2,5%	32.298	2,5%	34.617	2,5%	37.054	2,5%
Toplam Sabit Giderler	117.032		124.182		131.684		138.966	
TOPLAM GİDERLER	697.231	57,9%	717.835	55,5%	690.401	49,9%	713.767	48,2%
NET İŞLETME GELİRİ	506.502	42,1%	574.104	44,5%	694.277	50,1%	768.411	51,8%
Development Cost	7.180.775							
Dönem Sonu Değer	8,0%							
Net Nakit Akışı	USD	-7.180.775	506.502	574.104	694.277	768.411	813.135	829.388
Net Bugünkü Değer	USD	1.486.771						
Net Bugünkü Değer	TL	3.882.706						
Arsanın Metrekare Birim Fiyatı	TL/m2	1.664						



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Projenin maliyet analizi yapılarak, toplam maliyeti 7.180.775.-\$ olarak hesaplanmıştır. İnşaatın 1 sene süreceği ve tesisin 1 yıl sonra açılacağı varsayılmıştır. Parsel üzerinde geliştirdiğimiz proje simülasyonunda, 3 yıldızlı otelin tüm yıl boyunca işletileceği, yıllık ortalama doluluk oranının %74 olacağı, ortalama oda ücretinin 25.-\$ olacağı düşünülmüştür. Otel inşaatı için 2015 yılı içinde 7.180.775.-\$ harcanarak inşaatın 1 senede tamamlanacağı, 2016 yılında tesisin açılışının yapılacağı, fiyatların her sene %2 oranında artacağı, doluluk oranının 1. yıl için %74, 2.yıl %77, 3.yıl %80, 4.yıl %83, 5.yıl %86 olacağı, ancak 6. yıldan itibaren stabilize olacağı ve doluluk oranlarında bir artış olmayacağı kabul edilmiştir. Tesisin işletmeye açıldıktan sonraki 7. yılın sonunda satılacağı varsayılmış, terminal kapitalizasyon oranı %8, uzun dönem büyüme oranı %2, boş arsa değerine ulaşmak amacıyla NBD indirgeme oranı ise %10 alınmış, arsa değeri ~ 3.860.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak; İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi ile arsa değeri **3.860.000.-TL** olarak takdir edilmiştir. Buna göre arsanın metrekare birim değeri **1.664.-TL** olarak belirlenmiştir.

(Hesaplamlarda T.C Merkez Bankası 22.05.2015 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,5998.- TL olarak alınmıştır.)

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kiralık durumda arsa/arazi yer almamaktadır. Bu nedenle taşınmazın kira değeri belirlenmemiştir.

4.14 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu 6 no'lu parsel boş durumda olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle sigorta değeri hesaplanmamıştır.

4.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Edirne İli, Merkez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 13.05.2015 tarihli takbis kaydı üzerinde yapılan inceleme neticesinde, değerlendirme konusu 2261 ada 6 parsel sayılı taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı belirlenmiştir. SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir. Bu tebliğe göre, 2261 ada 6 parselin arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Edirne Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 13.05.2015 tarihinde temin edilen imar plan örneğinden taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planında tercihli kullanım alanı olarak ayrıldığı anlaşılmıştır.

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

Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, farklı bir proje geliştirilmesi durumunda, bulunacak değer farklı olabilecektir.

4.17 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerine imar planı uyarınca otel, konaklama tesisi inşa edilmesinin en verimli kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

4.18 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamakta olup, müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazın tamamı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olup hisseli değildir.

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

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal (Karşılaştırılma) Yöntemi” ve “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” kullanılmıştır.

“Emsal Yöntemi” ile gayrimenkulün değeri 2.200.000.-TL olarak hesaplanmış olup, “İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” ile taşınmazın değeri 3.860.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

“İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi” bulunan değer taşınmazın üzerinde mevcut herhangi bir tesis bulunmaması, taşınmaz üzerinde projeksiyon geliştirilmesi ve bu projeksiyon baz alınarak tespit edilen değer piyasa şartları değişimi sonrası hızlı değişimlere maruz kalabileceği düşünüldüğünden

“Emsal Yöntemi” ile tespit edilen değer taşınmazın gerçekçi değerini yansıtacağı kanaatine varılmıştır.

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.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup boş durumdadır. Taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamakta ve taşınmaz imar planında tercihli kullanım alanında kalmaktadır.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin “c” paragrafında *“Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.”*

Denilmekte olup tebliğin,

“İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde;

“Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur” hükmü yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması nedeniyle “arsa” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6 SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda; değerlendirme konusu 2261 ada 6 parsel sayılı taşınmazın kaydı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde arsa olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alınarak yapılan inceleme sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerine otel, motel, vb. konaklama tesisi yapılarak değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 11.05.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii, 2261 ada, 6 parsel sayılı, 2.332,00m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün 25.05.2015 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC
2.200.000.-TL

İKİ MİLYONİKİYÜZBİNTÜRLİRASI

KDV DAHİL
2.596.000.-TL

İKİMİLYONBEŞYÜZDOKSANALTIBİNTÜRLİRASI

olabileceği görüşüne varılmıştır.

Aynur BAŞ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400727



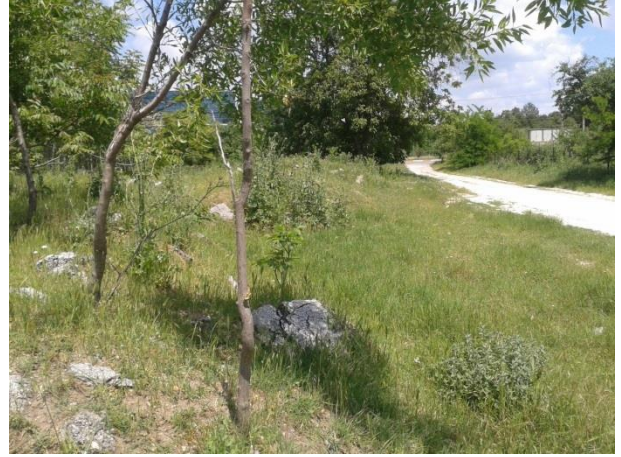
Ersan BOZDOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400891



ALAN
Taşınmaz Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.
Mete Cad.No:26/7 Taksim-İST.
Tel:0212 2440961 Fax: 2440966
Beyoğlu VFD:048 053 9126
Tic.Sic.No:887062

**EK-1 Fotoğraflar:
2261 Ada – 6 Parsel**





EK-2 TAPU KAYIT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2261/6			
Zemin No	: 22074363	Yüzölçüm	: 2.322,00 m2			
İl / İlçe	: EDİRNE/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Edime TM					
Mahalle / Köy Adı	: KİRİŞHANE Mah.					
Mevkii	: SOĞUKKUYU					
Cilt / Sayfa No	: 75 / 7365					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terfii Sebebi - Tarih - Yev.
254108430	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	2.322,00	Satış - 04/12/2013 - 14838-	- -

Raporlayan: tk37473
Ceyhan A. MADIK
Kaydına Bağlıdır.
13.05.2015
EDİRNE VALİLİĞİ
Tapu Müdürlüğü

EK-3 İMAR DURUMU YAZISI

T.C
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : 52859614.43850340.303.310.07.09 81
KONU: İmar Durumu Hk.

08 Ocak 2015

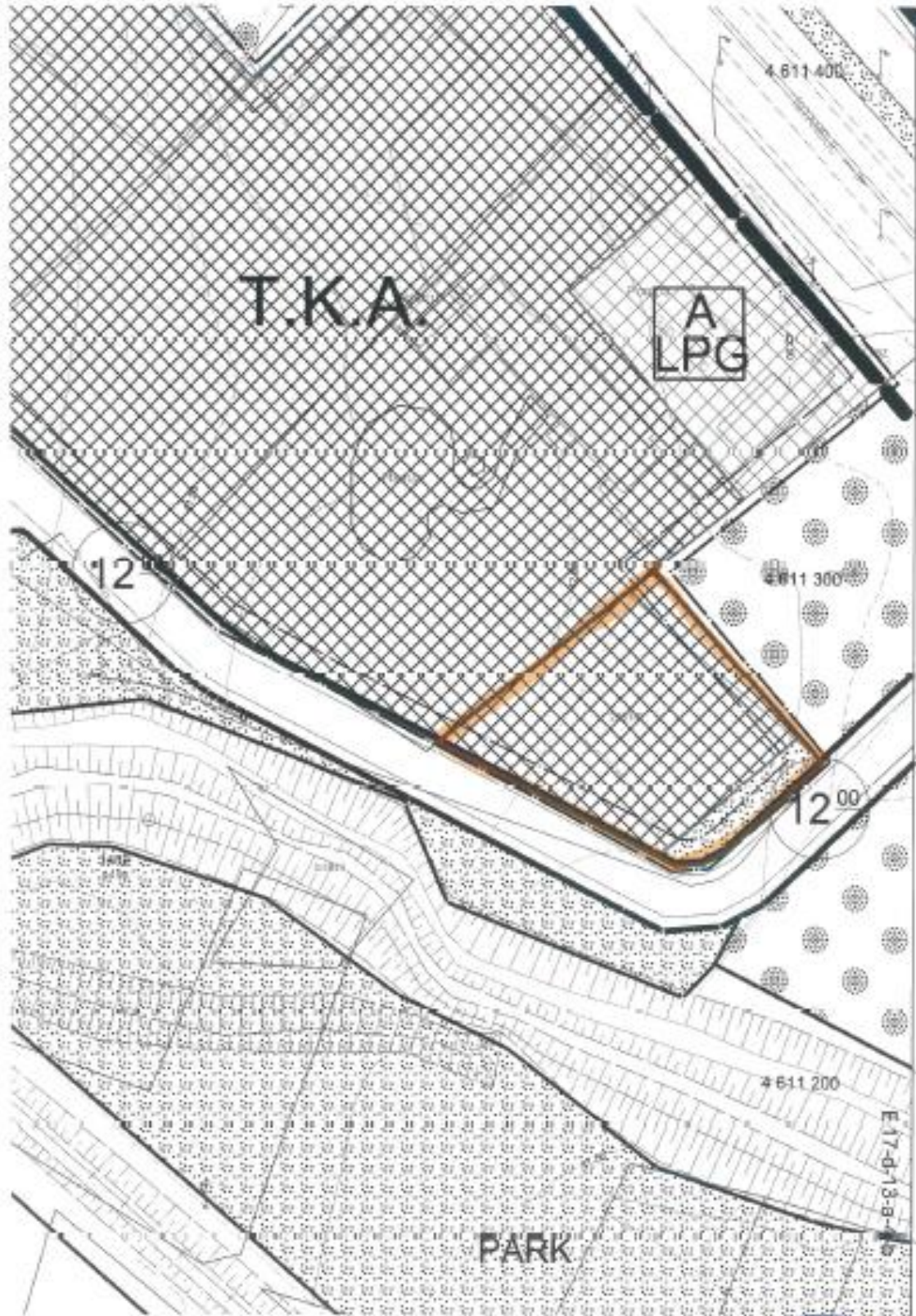
Sr.AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Tapunun Edirne Merkez Kirişhane Mahallesi pafta:48M IIb, ada:2261, parsel:6 sayılı taşınmaz; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içinde; kısmen tercihli kullanım alanında, kısmen de park alanında kalmakta olup; 07.05.2014 tarih ve 2014/144 sayılı Belediye Meclis Kararına göre, tarihi kent merkezi ve Selimiye Camii siltetinin korunması amacıyla bu tür taşınmazlarda imar komisyonunca değerlendirme yapıldıktan sonra ruhsat verilecektir.

İmar plan örneği ve plan notu yazımız ekinde gönderilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Selçuk ÇAKIR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yard.

Ek: İmar plan örneği (1 adet)
Plan notu (1 adet)



ADA: 2041
PARSEL: 6
ÖLÇEK: 1/1000

Niğmet KARLANER
MÜHÜR
KADIKÖY BELEDİYESİ



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI;

1.a. Bu alanlarda konut, ticaret ve otel gibi kullanımlar birlikte birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir. Ancak Revizyon İmar Planından önce konut yapma hakkı bulunmayan Kirişhane Mevkii pafta 16, parsel 5342, 5343, 5346, 5347, 5348, 5349 parseller, 2234 ada 2 ve 3 parseller, 2235 ada ve 2239 adada yalnızca konut veya ticaret+konut uygulaması yapılamaz.

1.b. Bu alanlarda plan gereği genişleyen yollara cepheli imar parsellerinde yola giden kısmın bedelsiz terk edilmesi halinde toplam inşaat alanı (EMSAL) hesabı yol genişlemeden önceki imar parseli yüzölçümü esas alınarak yapılabilir. Aksi durumda ön bahçe ve inşaat alanı yeni imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.

1.c. Plan sınırı içinde yer alan otel, otel+ticaret, ticaret ve ticaret+konut kullanımlarında her durumda zemin ve 1. Normal katlarda taban alanı maksimum %50'yi geçemez. Yalnızca konut kullanımlarında taban alanı %30'dan az, %40'tan fazla olamaz.

1.d. Plan sınırı içerisinde **Tercihli Kullanım (TKA) Alanlarında** ticaret, konut+ticaret ve otel+ticaret yapılması halinde yapının zemin kat ve 1. Katı ticaret yapılması durumunda binanın diğer katlarının taban alanı 0,30'u geçemez.

1.e. Tercihli kullanım alanlarında otopark yönetmeliğine uygun olarak otopark ihtiyacı kapalı ve/veya açık olarak parsel/ada içerisinde karşılanacaktır.

1.f. Sadece konut yapılması durumunda;

EMSAL: 1.50

HMAX: SERBEST

Emsal oranı imar planında belirtilen yol genişlemesinden dolayı terk edilmeden önce olan alandan hesaplanır.

1.g. Sadece ticaret yapılması durumunda;

EMSAL: 2.00

HMAX: SERBEST

1.h. Konut ve ticaret birlikte yapılması durumunda;

EMSAL: 2.50 olup konut Emsali 1,20'yi geçmeyecektir. Hiçbir durumda bu oranlar aşılamaz.

HMAX: SERBEST

1.i. Otel ve ticaret birlikte yapılması durumunda;

EMSAL: 3.00

HMAX: SERBEST olarak uygulanacaktır. Bu alanda ticaret kullanımı olmadan sadece otel yapılabilir ancak otel kullanımı olmadan sadece ticaret yapılamaz. Bu alanlarda ticaret emsali 1.50'yi geçemez.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-4 PLAN ÖRNEĞİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Göçen Yerlerde				Ölçmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²
	Kıtık Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No			
İli : EDİRNE İlçesi : MERKEZ Köyü/Mah. : KIRIŞHANI	7410	48M06	2261	6			-	2322	00

Kesilen Hararın Fk: 370	
Tarih	13.05.2015
No.	1507938

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memsu	Kadastro Müdürü 2
Adı ve Soyadı	Alper TEKİN Kadastro Teknisyeni	İshak BİNBİR Kontrol Mühendisi	İshak BİNBİR Kontrol Mühendisi
Tarih	13.05.2015	13.05.15	13.05.15
İmza/Mühür			

Diğer Sevraya İlgili Harita ve Harita İnceleme İşlemleri

Şek No : 28



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK-5 EMLAK VERGİSİ BEYANNAME ÖRNEĞİ

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ [ARSA]

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA MERKEZ / EDİRNE	Emlak Vergisi Sicil No : 124721 Vergi Kimlik Numarası : 1050056920 - ZİNCİRLİKURU T.C. Kimlik Numarası : e-posta adresi :
--	--

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKTELEFLERİN	MÜKTELEFLERİN		İKAMET YERİ	MÜKTELEFLERİN	
	Soyadı	Adı (Unvanı)		Mahalle/Semt	Büyükdere cad.
	GAYRİMENKUL	AVRASYA	Cadde/Sokak	Metrocity	
		YAT.ORT.A.Ş.	Kapı/Daire No	17 / Blok/Apt.: A /	
			İl - İlçe	ŞİŞLİ / İSTANBUL	
			Telefon	212-3440900	
			Mahalle/Semt		
			Cadde/Sokak		
			Kapı/Daire No	/ Blok/Apt.: /	
			İl - İlçe		
			Telefon		

TABLO II - ARSA BİLGİLERİ

ARSAYA AİT BİLGİLER		1.ARSA	.ARSA	.ARSA		
A B İ R L E G İ S İ	1	Bulunduğu kby veya mahalenin adı	KOCA SİNAN MAH.			
	2	Cadde veya sokak (değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)	85 KARAYOLU CAD.	/	/	
T B A İ P L Ü G İ	3	Pafta No :	48M118			
		Tapuda Kayıtlı Olduğu	Ada / Parsel No :	2261 / 6	/	/
		Cilt / Sahife No :	75 / 1365	/	/	
İ V E R G İ L İ N D E N D İ R İ L M İ Ş L E R	4	Arsenin (Parsel) yüzölçümü (m2)	2.322			
	5	Hisseli ise hisse oranı	1 / 1			
	6	Hisseye isabet eden arsenin yüzölçümü (m2)	2.322			
	7	Arsenin İktisap tarihi	04/12/2013			
	8	Kısıtlılık hali varsa başlangıç tarihi				
9	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama adresi					

DÜZENLEYEN
KADER ENGİ İDİFİ

13.05.2015

VERGİ RAYIÇLARI	2015	487.875,42		
-----------------	------	------------	--	--

2015 Yılı Emlak Değeri = 488.150 TL

T.C.
Edirne Belediyesi
Merkezi İktisadi ve İstatistik Müdürlüğü





ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EK -6 SPK LİSANS ÖRNEKLERİ

ÖRNEK

T.C. NOTERLÜĞÜ
BEYOĞLU 19. NOTERLÜĞÜ
FEYZİ ÜNAL
Yeni Barışlar Caddesi, Çarşılar Bölgesi, Kat: 1
Tarih: 02.11.2012, Saat: 11.00, Sayı: 24/21
Faks: 02121254 73 66

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No: 07033
07 Haziran 2012
No: 400727

Tarih: 08.02.2008

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

Aynur BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Aynur Baş
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

İşbu örneğin dairesine getirilen taslının aynı olduğuna, örneğin birisinin ilgiliye imza ettirilerek Noterlik dairesinde saklandığını onaylım.
BEYOĞLU 19. NOTERLÜĞÜ
FEYZİ ÜNAL

SURET

T.C. NOTERLÜĞÜ
ANKARA 44. NOTERLÜĞÜ
Mevlânâ Caddesi, Kızılay, No: 15/10
Tarih: 02.11.2012, Saat: 11.00, Sayı: 24/21
Faks: 02121254 73 66

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No: 07033
07 Haziran 2012
No: 400891
09391

Tarih: 10.11.2008

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

Ersan BOZDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ersan Bozdoğan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Aslına uygundur.



ALAN TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirketimiz tarafından 20.11.2013 tarih 2013.OZ.049 sayılı rapor, 02.12.2013 tarih 2013.OZ.049-REV sayılı rapor ile 31.12.2014 tarih 2014.OZ.113 sayılı raporlar düzenlenmiştir.

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.