



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020-25

Mayıs,2020

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersen Cd. Çoban Yıldızı Bk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) / Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
*Tic. Vergi Dairesi: 631 034 9389 / www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 756698 / Sermaye: 1.200.000.00TL



Talep Sahibi	AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLAR A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	11.05.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-0380
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasınan Mahallesi) sınırları içerisinde bulunan 2261 Ada 16 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı (Mahallinde Turistik Tesis) 19.532,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk bir (41) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Merk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (20x) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 031 054 9389 www.netgd.com.tr
Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı.....	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	16
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	16
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
5.1	Pazar Yaklaşımı	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	24
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	26
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Filial Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.	SONUÇ	26
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
7.2	Nihai Değer Takdiri	27
8.	UYGUNLUK BEYANI	28
9.	RAPOR EKLERİ	28

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLAR A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-380 / 11/05/2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kocasinan Mah. E-5 Karayolu Cad. No:95 2261 Ada 16 Parsel Merkez/Edirne
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Edirne ili, Merkez İlçesi, Kirişhane Mah., Soğukkuyu Mevkii, 19.532 m2 yüz ölçümlü Arsa vasıflı 2261 Ada 16 Parsel sayılı taşınmazlardır.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Söz konusu taşınmaz üzerindeki turistik tesis atıl durumdadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Edirne Merkez Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada belediye sınırları ve imar planı içerisinde.04.01.2017 tarih onaylı, 1/1.000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın yapılaşma koşulları, Konut nitelikli yapılar için, Emsal:1,50 Ticari nitelikli yapılar için, Emsal:2,00 Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,50 Turizm nitelikli yapılar için Emsal:3,00 Hmax:Serbest olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Edirne Belediyesinde yapılan incelemelerde parseller ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı durumu bulunmamaktadır. Ancak tapu kayıtlarında "Kamu Haczi" ve "ipotek" kayıtları mevcut olup tasarrufa konu olması durumunda terkin edilmesi önerilmektedir.
<u>Piyasa Değeri</u>	TOPLAM : 26.200.000,00 TL (Yirmi Altı Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	TOPLAM : 30.916.000,00-TL (Otuz Milyon Dokuz Yüz On Altı Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş ve parseller çevresi, parsellerin oturumu, yapıların dış ve iç hacimleri incelenerek ölçümlenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. Değerleme tarihi itibarıyla, risk yaratacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hltir Vergi Dairesi: 631 034 9389 www.netgd.com
Tic.Sic.No: 256698 Sermaye:1.200.000.00TL

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 08.05.2020 itibariyle başlanmış 08.05.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 11.05.2020 tarihinde Özel 2020-380 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLAR A.Ş.EDİRNE'nin Tapuda; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasinan Mahallesi) sınırları içerisinde bulunan 2261 Ada 16 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı (Mahalinde Turistik Tesis) 19.532,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların mevcut durum piyasa değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 19.01.2020 imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Buğra Uğur YAP tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için tarafımızca 19.02.2020 tarihinde Özel 2020-0025 rapor numarası ile rapor hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 667 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256496 Sermaye:1.200.000.00TL

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.trwww.netgd.com.tr
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Avrasya Petrol Ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.
Şirket Adresi : Reşadiye Caddesi Cumhuriyet Köyü No : 18 Beykoz/İSTANBUL
Şirket Amacı : Toptan Ve Perakende Ticaret, Lokantalar Ve Oteller / Lokantalar Ve Oteller
Sermayesi : 45.000.000,00-TL
Halka Açıklık : % 63,71
Telefon : 0 212 344 12 88
E-Posta : info@avtur.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLAR A.Ş.EDİRNE'nin Tapuda; Edirne İli, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi (Mahallinde Kocasinan Mahallesi) sınırları içerisinde bulunan 2261 Ada 16 Parsel tapu kaydında Arsa vasıflı (Mahallinde Turistik Tesis) 19.532,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Talep sahibi tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sok. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (Pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 031 054 9889 www.netgd.com.tr
Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: EDİRNE-MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kirişhane Mahallesi- Soğukkuyu Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 84/8198 –
ADA - PARSEL	: 2261 Ada 16(Eski;0 Ada 5973 Parsel)
YÜZÖLÇÜM	: 19.532 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 98202706
ARSA PAY/PAYDA	: Tam
MALİK - HİSSE	: METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1 / 1)
EDİNME SEBEBİ	: Edirne TM İfraz İşlemi(TSM) (28.12.2017 tarih 18890 yevmiye ile.)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM TAKBİS Portal Sistemi'nden 04.05.2020 tarih, 14:15'de alınan Tapu Kayıt Belgeleri'ne göre, rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. Tapu kaydı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyan Bilgileri:

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerh Bilgileri:

-Şerh Kamu Haczi : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ nin 16/06/2015 tarih 12531 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2360532.59 TL (Alacaklı : ZİNCİRLİKUYU VERGİ DAİRESİ) (01.07.2015 tarih 10266 yevmiye ile.)

Rehin Bilgileri:

- ŞEKERBANK T.A.Ş lehine 11.000.000,00.TL bedelle 1/0 dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. Edirne TM İpotek Tesisi Yev: 14806 Tarih: 29/12/2008)
- ŞEKERBANK T.A.Ş lehine 1.500.000,00.TL bedelle 2/0 dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır. Edirne TM İpotek Tesisi Yev: 14808 Tarih: 29/12/2008

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

2261 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazlar ise 28.12.2017 tarihinde yapılan ifraz işleminin sonucu METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkullerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Edirne Merkez Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada belediye sınırları ve imar planı içerisinde 04.01.2017 tarih onaylı, 1/1.000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında Tercihli Kullanım Alanında kalmaktadır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmazın yapılaşma koşulları, Konut nitelikli yapılar için, Emsal:1,50 Ticari nitelikli yapılar için, Emsal:2,00 Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,50 Turizm nitelikli yapılar için Emsal:3,00 Hmax: Serbest olduğu öğrenilmiştir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Edirne Merkez Belediyesinde imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Edirne Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde, 2261 Ada 16 Parsel için, 2261 ada 14 parsel ile üzerinde konumlu yapılar için müşterek olarak düzenlenmiş,

Yapı Ruhsatı: 07.03.2000 tarih 24 sayılı 3B yapı sınıfında 1242 m2 lik alan, B+Z+1 kati için verilmiş,

Yapı Ruhsatı: 19.04.2001 tarih 150 sayılı 725 m2 lik alanhavuz,açık lokanta ve wc için verilmiş,

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 03.05.2001 tarih 53 sayılı 725 m2 lik alanhavuz,açık lokanta ve wc için verilmiş,

Yapı Ruhsatı: 24.08.2001 tarih 159 sayılı 3B yapı sınıfında 2474 m2 lik alan, B+Z+4 katlı akaryakıt istasyonu,turistik tesis için verilmiş,

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 19.09.2001 tarih 155 sayılı 3B yapı sınıfında 2474 m2 lik alan, B+Z+4 katlı akaryakıt istasyonu, turistik tesis için verilmiş, belgeler ve bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde 2261 Ada 16 Parsel üzerinde, parselin güneydoğu cephesinde konumlu restoran yapısı inşa edildiği tespit edilmiş olup, herhangi bir yasal evrak bulunmamıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yapı bulunmakta olup yapılar ilgili tarihten önce yapılmış olup yapı denetim kanununa tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar üzerinde akaryakıt istasyonu ve turistik tesis kullanımında yapılar bulunmaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yapı bulunmakta olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

EDİRNE İli Hakkında:



Edirne, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında yer alan, doğuda Kırklareli ve Tekirdağ, güneyde Çanakkale ve Ege Denizi, batıda Evros (Yunanistan) ve kuzeyde Hasköy (Bulgaristan) ile çevrili ildir.

Edirne ilinin geneli düzlük olup il sınırları içerisinde herhangi bir yükselti 500 metreyi aşmadığı için ilde dağ bulunmamaktadır. Korudağ Edirne'de bilinmesine rağmen bu yanlış bir bilgidir.

%25'i ormanlık olan ve topraklarının %57'sinde tarım yapılan ilin en önemli akarsuyu, Karaağaç hariç olmak üzere Türk-Yunan sınırını çizen Meriç'tir. İlin iklimi güneyden kuzeye doğru çıktıkça sertleşir; Ege Denizi'ne kıyısı olan güney kesiminde daha çok ılıman Akdeniz iklimi yaşanırken il merkezinin de bulunduğu kuzey kesiminde sert kışlarıyla kendini gösteren karasal iklim hâkimdir. 357'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. 2014 yılı itibarıyla bünyesinde 39.696 öğrenciyi eğiten Trakya Üniversitesi de Edirne'de yer almaktadır. Dini Yapılar; Bu yapılar içerisinde en görkemlisi klasik Osmanlı mimarisinin doruk noktası sayılan ve Mimar Sinan'ın 'ustalık eserim' dediği Selimiye Camii'dir (1575). Bunun dışında Eski Cami (1414) ve Üç Şerefeli Cami (1447) klasik dönem öncesi Osmanlı mimarisinin anıtları olarak kent merkezini süslemektedir. Şehirde görülebilecek diğer tarihî camiler Muradiye Camii (1426), Ayşekadın Camii, Darülhadis Camii, Defterdar Camii, Hıdır Ağa Camii, Gazimihal Camii ve Şahmelek Camii'dir. Edirne kentinin biraz dışında yer alan İkinci Beyazıt Kulliyesi (1488) mimarisıyla olduğu kadar zihinsel engellilerin tedavi edildiği, günümüzde Sağlık Müzesi olarak kullanılan şifahanesi ile de dikkat çekmektedir. Ayrıca kentte Kaleiçi'nde bulunan İtalyan Kilisesi, Kıyık'ta bulunan Sveti Georgi Bulgar Kilisesi ve Kirişane'de bulunan Sveti Helena-Konstantin Kilisesi günümüze kadar gelmiş ve ayınlar hâlâ yapılmaktadır. Kaleiçinde bulunan Edirne Büyük Sinagogu vardır. Türkiye sınırları içerisindeki en büyük ve Avrupa'nın 3. büyük sinagogu olan yapı, 26 Mart 2015 tarihinde 46 yıl aradan sonra yeniden ibadete açılmıştır. Sivil yapılar içerisinde anıtsal niteliğe sahip olanların başında Edirne'nin köprüleri gelir; bunların en eskisi Tunca Irmağı üzerindeki Gazi Mihal Köprüsü'dür (1420). Bu köprü yakınında Yıldırım ve Seferşah isminde iki küçük köprü daha bulunur. Kent merkezinden Karaağaç'a giden yol üstünde ilk karşılaşılan köprü Tunca Köprüsü (1615), ikincisi ise Meriç nehri üzerinde kurulu Meriç veya Mecidiye Köprüsü'dür (1842). Edirne'deki en uzun köprü, il merkezi dışında Ergene nehri üzerinde yer alan ve ilçe merkezine ismini vermiş olan Uzun Köprü'dür. Günümüzde bir kısmı otel olarak kullanılan tarihî Rüstem Paşa Kervansarayı (1554) da Edirne'nin görülmesi gereken anıtlarından birini teşkil eder. Bu binada yapılan restorasyon çalışması, 1980'de Ağa Han Ödülü almıştır. 15. yüzyıldan kalma Edirne Sarayı, 93 Harbi'nde cephanelik olarak kullanılmış ve kentin düşeceğinin anlaşılmasından sonra cephaneler Rusların eline geçmesin diye havaya uçurulmuştur. Bu patlamadan sonra sadece Adalet Kasrı denilen kısmı sağlam kalmıştır. Kalıntıları Kırkpınar Yağlı Güreşlerinin düzenlendiği Sarayıçi semtindedir. Edirne'de bulunan sivil tarihî yapılar arasında sayıları hızla azalan eski Edirne evleri de önemli yer tutar. Çoğu Kaleiçi semtinde bulunan ve neredeyse tümü ahşap olan bu evlerin bazıları son yıllarda restore edilmektedir.

EDİRNE Nüfus: 413.903

± %0,58

Edirne nüfusu bir önceki yıla göre 2.375 artmıştır.

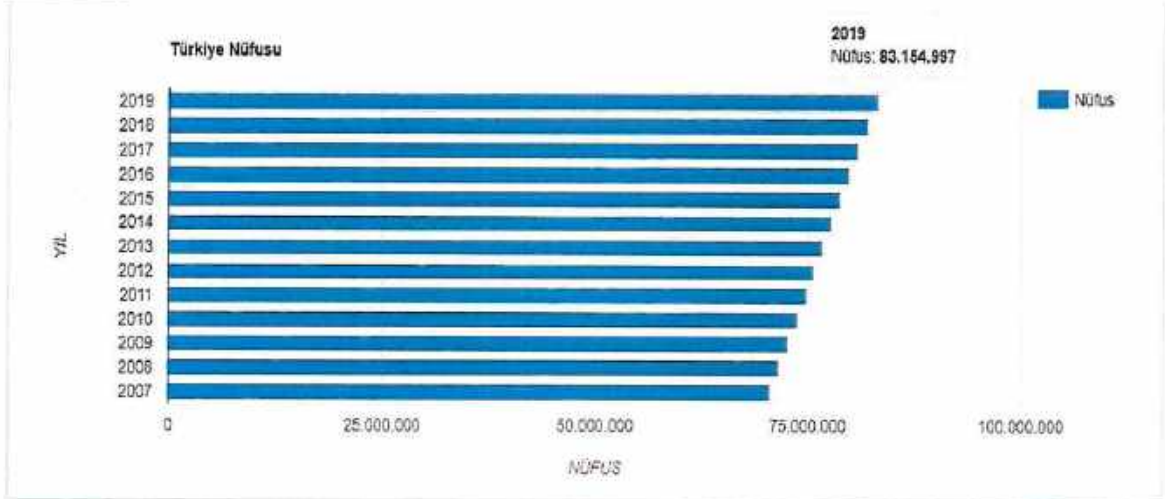
Edirne nüfusu 2019 yılına göre 413.903'dir.

Bu nüfus, **210.304** erkek ve **203.599** kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: **%50,81** erkek, **%49,19** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

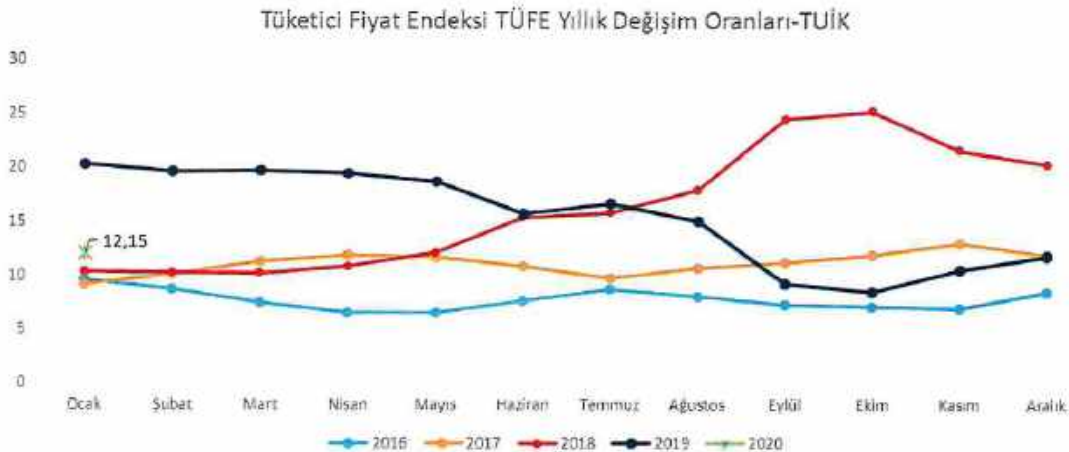
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusunu bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye yükseldi. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı 2020 yılı Ocak ayında yüzde 1,35 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 12,15 olarak gerçekleşti.

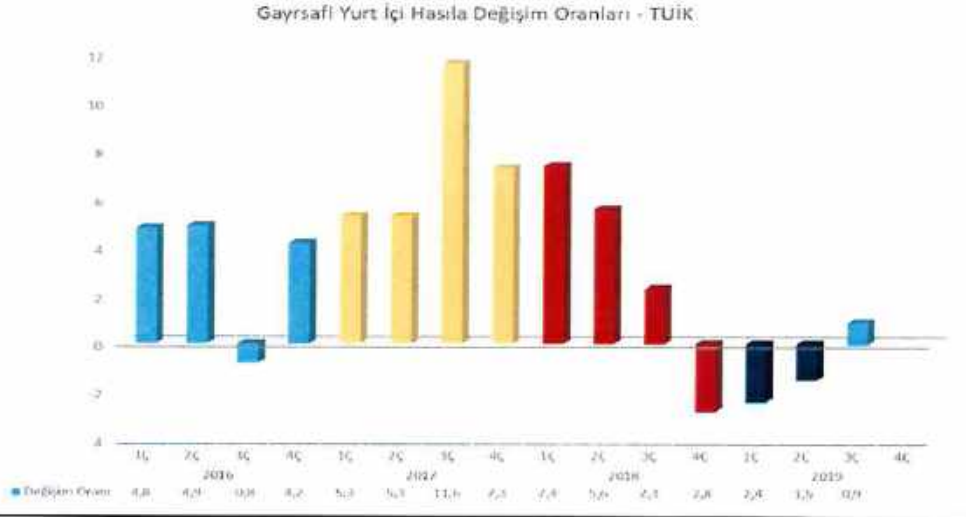
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Sağlık Ersan Cd. Çobanpınarı/Şk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 457 00 41 (Tlx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA

Vergi Dairesi: G31 096 9389 www.netgd.com.tr

Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000 TL 41

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



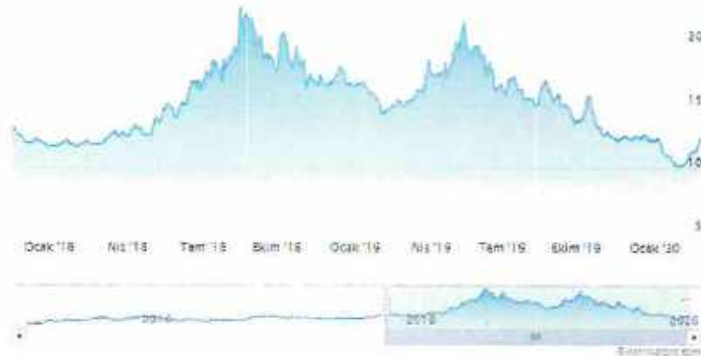
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 arttı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyar TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,8, sanayi sektörü %1,6 arttı ve inşaat sektörü %7,8 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %0,6 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,6 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,4 arttı. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

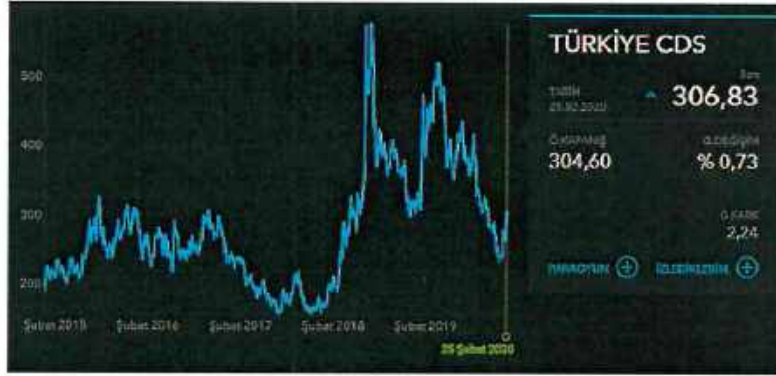


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir.(Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

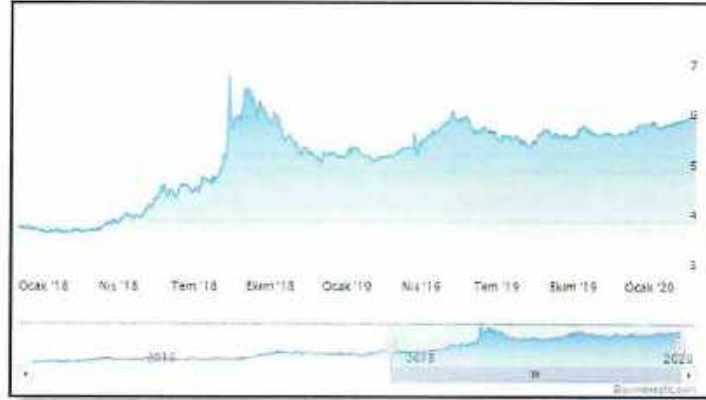
Mir: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Mük. Vergi Dairesi: 672 054 9389 www.netgd.com.tr
Sic.No: 256096 Sermaye:1.200.000,00TL

Δ TR CDS (Credit Default Swap) Değişimi;



Türkçe karşılığı Kredi Temerrüt Takası olan bu kavram basit anlamda bir sigortalama, sigorta satın alma işlemidir. CDS, elinde tahvil vb. finansal araçlar bulunduran bir kişinin, vade sonundaki alacağı için belirli bir bedel karşılığında ödenmeme riskinin ortadan kaldırılmasına yarayan bir finansal enstrümandır. Ülkeler için hesaplanan her 100 CDS baz puanı için %1 oranında bir maliyet söz konusudur. CDS primi yüksek ülkeler ve ülke içerisindeki kurumlar borçlanma ihtiyaçlarını karşılamak için daha yüksek maliyetlere katılmak durumunda kalır. Bu yüzden CDS primi ülkeler için önemli bir göstergesi olma özelliğini taşımaktadır. Güncel tarih itibariyle Türkiye'nin cds puanı yukarıdaki görselde gösterilmektedir. (Görsel Kaynak: Paragaranti.com)

Δ USD/TR Değişimi;



Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye'de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle sektörle ilgili 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin izlenmesi önemlidir. (Gyoder Göstergesi 4.ç 2019)

Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. (Gyoder Gösterge 4.ç 2019)

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalmakta olup toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. Sektörel büyüme/küçülme açısından dikkat edilmesi gereken noktalardan birisi de hiçbir iş kolu, ürün veya benzerinin devamlı büyüyemeyeceği/küçülemeyeceği olgusudur. Dönemsel olarak belli eğilimler gösterebilir ancak ardından düzeltme veya yükselme yapması eşyanın tabiatı gereğidir. Ülkemizde inşaat sektörünün yaklaşık bir buçuk yıldır yaşadığı düzeltme hareketini de bu çerçevede analiz etmekte yarar bulunmaktadır. (Gyoder Gösterge 4.ç 2019)

Ocak 2017’de yürürlüğe giren bir düzenlemeyle belirli koşulları sağlamak kaydıyla Türkiye’de konut satın alan yabancılara vatandaşlık hakkı tanınmıştır. Ardından yabancıların gayrimenkul alımına bağlı vatandaşlık verilmesinde limit 250.000 ABD Dolarına indirilmiştir. Ayrıca, yabancılara ve yurt dışında yaşayan Türk vatandaşlarına yönelik konut satışlarına KDV istisnası getirilmiştir. Yapılan yasal düzenlemeler yabancı yatırımcı ilgisini daha da artırmıştır. 2019 yılında toplam 45.483 adet konut yabancılar tarafından alınmıştır. Sürecin Türk ekonomisine sağladığı döviz girişi ise oldukça çarpıcı boyutadır. 2011 ile 2018 yıllarını kapsayan dönemde yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımı için harcadıkları tutar 30 milyar 623 milyon ABD Dolarına ulaşmıştır. (Gyoder Gösterge 4.ç 2019)

İnşaat sektörünün son yıllarda kaydettiği hızlı büyümede önemli bir paya sahip olan alt yapı projeleri devam etmektedir. Büyük yatırım ölçekleri nedeniyle “mega projeler” olarak anılan ve İstanbul’da öne çıkan projelerden bazıları Çanakkale Köprüsü, Kanal İstanbul ve İstanbul Finans Merkezi’dir. Bu tip projeler gerek sağladıkları katma değer gerekse diğer ekonomik faydaları ile sektöre güçlü bir destek vermektedir. (Gyoder Gösterge 4.ç 2019)

Sektörün itici gücü olarak kentsel dönüşüm programı ön plana çıkmaktadır. Bu alandaki gelişmeler ve projelerin hayata geçirilme hızı, sektörün performansını önemli ölçüde etkileyecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca açıklanan eylem planına göre; 1 milyon 500 bin konutu 5 yıl içerisinde dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Dönüşümün 100 bini İstanbul da olmak üzere her yıl 300 bin konutun söz konusu eylem planı ile dönüşüme tabi tutulacaktır. (Gyoder Gösterge 4.ç 2019)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay



Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstergesi olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu 2261 ada 16 parsel; 19.532m2 arsası üzerine inşa edilmiş ve tapu kütüğünde ‘Arsa’ olarak geçen turistik tesis ve havuz yapısıdır. Taşınmazın mevcut imar planına göre kuzeydoğu cepheden Edirne-İstanbul Karayolu Caddesi’ne yaklaşık 75 mt, güneydoğu cephesinden imar yoluna yaklaşık 180 mt cephesi bulunmaktadır. Edirne Belediyesi İmar Arşivinde ve mahallinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde Bodrum kat;1000 m2, Zemin kat;500 m2, 1.normal kat;1000 m2, 2.normal kat;1000 m2 olmak üzere toplamda 3.500 m2 alanlı turistik amaçlı yapı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüş olup, işyeri personelinden alınan şifahi bilgiye göre yakın zamanda yıkım işleminin gerçekleştirileceği bilgisi alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde havuz bulunmaktadır. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde konumlu turistik amaçlı yapının güneyinde tek kat tertibinde yaklaşık 600 m2 alanlı betonarme yapı tarzında inşa edilmiş restoran yapısı bulunmakta olup, söz konusu taşınmazın ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olduğu gözlemlenmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmaz üzerinde turistik tesis kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Turizm tesisi alanında 600 m2 lik ruhsatı bulunmayan restoran yapısı da mevcuttur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapılar içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek 600 m2 alanlı atıl durumdaki restoran binası imalatı bulunmaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel ve üzerinde yer alan bina boş durumda olup kullanılmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir, DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu, Edirne-İstanbul Karayolu'na cepheli, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında, Emsal:2,00 Hmax:Serbest yapılaşma koşullarına sahip, 2.297 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 2.650.000 TL bedelle satılıktır.

2.650.000 TL / 2.297 m2 x 0,90 pazarlık payı x 1,15 yapılaşma şerefiyesi : 1194 TL/m2

Not: Emsal konum bakımından taşınmazla eşdeğer olup, yapılaşma koşulları bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

Arcadia Emlak: 0 545 687 39 47

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu, ara cadde cepheli, Ticaret+Konut Alanında, Emsal:1,50 Hmax:5 kat yapılaşma koşullarına sahip, 3.500 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 3.100.000 TL bedelle satılıktır.

3.100.000 TL / 3.500 m2 x 0,90 pazarlık payı x 1,20 konum şerefiyesi x 1,25 yapılaşma şerefiyesi : 1195 TL/m2

Not:Emsal konum ve yapılaşma koşulları bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

Sahibinden Satılık: 0 546 593 61 17

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu ,ara sokak cepheli, Kentsel Gelişme Alanında, Taks:0,40 Kaks:1,20 3 kat yapılaşma koşullarına sahip, 480 m2 alanlı beyan edilen boş arsa 400.000 TL bedelle satılıktır.

400.000 TL / 480 m2 x 0,90 pazarlık payı x 1,20 konum şerefiyesi x 1,30 yapılaşma şerefiyesi : 1169 TL/m2

Not:Emsal konum ve yapılaşma koşulları bakımından taşınmaza göre daha düşük şerefiyelidir.

Koç İnşaat: 0 534 215 50 20

[E:4 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda ofis veya konut olarak kullanılmaya müsait, konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki konsept proje olan LIBRA TERRACE içerisinde yer alan 83 m2 alanlı 2+1 taşınmaz 375.000 TL bedelle satılıktır.

(375.000 TL / 83 = 4518 TL/m2)

SAHİBİ : 0533 455 6970

[E:5 Satılık Ofis] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda ofis veya konut olarak kullanılmaya müsait, konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki konsept proje olan LIBRA TERRACE içerisinde yer alan 65 m2 alanlı 2+0 taşınmaz 275.000 TL bedelle satılıktır.

(275.000 TL /65 = 4230 TL/m2)

ABT YAPI : 0552 243 86 85

[E:6 Satılık Dükkan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda yer alan konum olarak şehir merkezine daha yakın konumdaki , 200 m2 bodrum, 200 m2 zemin ve 200 m2 asma kat alanından oluşan dükkan aylık 17.500 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın aylık 15.000 TL bedelle kiralanabileceği öngörülmektedir. Bölgede kira amortisman süresinin 15 yıl (180 ay) civarında olduğu tespit edilmiştir. Bodrum kat hacmi 1 / 4 , asma kat hacmi 1 / 2 oranında zemin kat değerine indirgenmiştir. ((200/4) + 200 + (200/2) = 350 m2)

(15.000 TL/ ay x 180 ay = 2.700.000 TL / 350 m2 = 7714 TL/m2)

Emsal konum olarak taşınmazlara göre avantajlıdır.

Yürük İnşaat: 0284 214 11 99

[E:7 Beyan] Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu konum itibariyle gelişen bir bölgede yer aldığı, taşınmaz üzerine olası tasarlanan projenin inşa edilmesi durumunda bölge gelişiminin hızlanacağı, ancak hali hazırda bölgede ticari hareketliliğin düşük olmasından kaynaklı olarak ofis nitelikli gayrimenkullerin daha çok üniversite öğrencileri tarafından ikamet amaçlı kullanılabilmesi, dükkan nitelikli taşınmazların uzun süre boş olabileceği belirtilmiştir. Bölgede turizm tesisi imarlı parsellerin 1200-1500 TL/m² civarında olabileceği, dükkan nitelikli taşınmazların 4500-5500 TL/m², ofis-konut nitelikteki taşınmazların ise 3000- 3500 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumları ve mevcut imar durumları da göz önünde bulundurulduğunda arsa birim m² değerinin 1000-TL ile 1400-TL aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölge gelişmekte olan bölge olması, ticari yoğunluğun olması, taşıt trafiğinin üst düzeyde olması, cadde cepheli olması taşınmazın değerine olumlu yönde etki etmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı ile elde edilen veriler ve görüşler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu konumu, parselin geometrik şekli, konumu, arazi yapısı, ticari potansiyeli, sosyal-kültürel donatılara uzaklığı, cadde/bulvar cephesi, çevre teşekkülü ve taşınmaz değerine etki eden olumlu-olumsuz diğer etkenler de dikkate alınmıştır.

Bölge ticari ve ikamet açısından henüz gelişimini tamamlamamış bir bölge olup, gelişim süresinin uzun sürebileceği öngörülmektedir. Bölgeye yapılacak konsept projelerin bölgenin cazibesini artıracak muhtemel olup gelişim hızı da artacaktır. Ancak hali hazırda bölgede yapılaşma oranının çok düşük olması gayrimenkul değerlerine olumsuz yönde etki etmektedir.

Bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda dükkan vasıflı gayrimenkullerin toplam alan üzerinden birim değerinin 5000 TL/m² civarında olabileceği öngörülmektedir. Yalnız zemin kat hacminden oluşan dükkanların birim değerlerinin 6000 TL/m² civarında olması da muhtemeldir. Ofis nitelikli gayrimenkullerin ise ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle ikamet amaçlı kullanılacağı düşünölmekte olup birim değerlerinin alanlarının küçük olması sebebiyle 4000 TL/m² civarında olabileceği, otel odalarının da muhtemelen ikamet amaçlı kullanılacak olması sebebiyle 3500-4000 TL/m² civarında olabileceği öngörülmektedir.

2261 Ada 16 nolu parselin Tercihli Kullanım Alanında bulunması , Edirne-İstanbul Karayolu'na ve İmar yolu'na cepheli olması değerini olumlu yönde etkilerken alanının büyük olması ve büyük kısmında altyapı bulunmaması birim değerine olumsuz yönde etki etmiştir.

Ada-Parsel	Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değerı		Arsa Değerı
2261 Ada 16 Parsel	19.532 m ²	X	1341TL/m ²	=	26.200.000,00-TL

Rapora konu taşınmaz için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değerı ~ **26.200.000,00 –TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme için Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değerı örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerın eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerın varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değerı toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Ekspertize konu taşınmazın arsa değerine mevcut imar durumu , bölgede bulunan emsaller dikkate alınarak Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı verileri ile ulaşılan arsa değeri **26.200.000,00 TL**'dir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parsel üzerinde hali hazırda atıl durumda olan turistik tesis bulunmaktadır. Söz konusu tesisin içi tarafımıza gösterilmemiş olup dışarıdan yapılan gözlemlerde atıl durumda olduğu ve yapıların oldukça bakımsız olduğu gözlemlenmiş ve yapı değeri belirlenmemiştir. Yapı arsa değerine şerefiye olarak eklenmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, genel gayrimenkul piyasası

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya

Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA

Web Adresi: 631 054 9880 www.netgd.com.tr

İc.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerindeki yapılar atıl durumda olup gelir getirici niteliğini yitirmiştir. Bu sebeple nakit akışı tablosu ve hesaplaması yapılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel hâlihazırda boş arsa olarak kullanılması sebebiyle herhangi bir gelir getirici mülk sınıfında değildir. Bu sebeple değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması piyasa değer tespitine yönelik olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için , ilgili yetkili tarafından yapılması planlanan proje ile ilgili olarak proje geliştirme yapılmıştır. Bölgede kat karşılığı çalışma oranları şehir merkezine %40 civarında iken, taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma oranının çok düşük olması sebebiyle bu oranın %20 civarında olabileceği öngörülmüştür.

Parselin turizm tesisi imarlı olması göz önüne alınarak parsel üzerine 42 adet ofis, 831 adet ofis ve otel odası yapılacağı belirtilmiş ve bu doğrultuda proje geliştirilmiştir. Parsel üzerinde 7948,85 m2 alanlı dükkan hacimleri ve toplam 59613,35 m2 alanlı ofis / otel odası hacimleri yapılacağı öngörülmüş, toplam ortak alanlar dahil yapı alanı ise 80253 m2 olarak belirlenmiştir.

Projenin konsept proje olacak olması ve ülke genelinde benzer yapıların yapı sınıfının minimum 4A olduğu görülmüş olup , proje içerisinde otel konseptinin olması durumunda yapı sınıfının minimum 4B olacağı öngörülmektedir. Ayrıca projenin konsept proje olması sebebiyle finansman maliyet ve proje riski oranları aşağıdaki tabloda yüksek tutulmuştur.

EDİRNE BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANINA GÖRE HAZIRLANAN PROJE GELİŞTİRME TABLOSU			
(Konut nitelikli yapılar için, Emsal:1,50 Ticari nitelikli yapılar için, Emsal:2,00 Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal:2,50 Turizm nitelikli yapılar için Emsal:3,00 Hmax:Serbest)			
Kat Karşılığı	20%	Yapı Birim Maliyeti	1.850,00 ₺
Arsa Alanı	19532,00	Proje Maliyeti	148.468.050,00 ₺
TAKS			
KAKS			
Ruhsat Alanı	80253,00		
		OFİS/OTEL ODASI	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
59613,35	1,000	3.688,00 ₺	
			219.854.034,80 ₺
		DÜKKAN / TİCARİ	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
7948,85	1,000	5.000,00 ₺	
İşyeri Toplam Değeri			39.744.250,00 ₺
Dükkan Var mı?			HAYIR
Toplam Ciro	259.598.284,80 ₺		
Arsa Sahibine Düşen Değeri	51.919.656,96 ₺		
Proje Süresi	36		
Proje Riski	25%	12.720.315,96 ₺	
Finansman Maliyeti	25%	12.979.914,24 ₺	
Arsa Değeri	26.219.426,76 ₺		
Arsa M2 Birim Fiyatı	1.342,38 ₺		
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet	148.468.050,00 ₺		
Müteahhit Geliri	207.678.627,84 ₺		
Kar /Zarar	59.210.577,84 ₺		
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	174.687.476,76 ₺		
Müteahhit Karı	84.910.808,04 ₺		
Karlılık Oranı	0,4861		

Tabloda, dükkan ve ofis/otel odası alanları farklılık gösterdiği için toplam yapı alanı üzerinden değer hesaplanmıştır. Ofis/otel odası birim değerleri farklılık göstermekte olup ortalama bir değer alınmıştır. Dükkan alanlarında, bodrum ve asma kat alanları olacağı öngörülerek ortalama birim değer alınmıştır. Projenin konsept proje olması sebebiyle finansman maliyeti ve proje riski oranları yüksek tutulmuştur.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Yukarıda verilen proje geliştirme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ile projenin toplam maliyet değeri aşağıda verilmiştir. Proje bilgileri, tamamen bilgi amaçlı verilmiş olup , onaylı proje çizilmesi durumunda alanlar ve bağımsız bölüm sayıları değişiklik gösterebilecektir. Ayrıca projenin yapı kalitesi, bağımsız bölüm alanları, proje süresi, proje içerisinde bulunan sosyal imkanlara göre değerler farklılık gösterebilecektir.

TOPLAM İNŞAAT MALİYET HESABI			
	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
ARSA DEĞERİ	19.532,00	1.341,39 ₺	26.200.000,00 ₺
TOPLAM YAPI DEĞERİ	80.253,00	1.850,00 ₺	148.468.050,00 ₺
TOPLAM			174.668.050,00 ₺

NOT: Tablolar arasında birim değerlerde farklılık olması, tabloların virgülden sonraki kısımlarında dikkate alınmasıdır. İki tablo arasında arsa değerinde 19.000 TL'lik fark bulunmakta olup arsa değerine göre çok küçük olması sebebiyle ihmal edilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında, parsel üzerine imar durumuna uygun şekilde yapı yapılması en etkin ve verimli kullanımı olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şahit Ersan Cd. Çoğan Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya

Tel: 0312 457 00 61 (7x24) Fax:0312 467 00 34 ANKARA

Vergi Dairesi: 071 054 9389 www.netgd.com.tr

Sic.No: 150890 Şirket No: 200.000.0071

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

2261 ada 16 parsel üzerinde yasal evrakları bulunan turizm tesisi ve restoran yapılarından oluşmakta olup halî hazırda söz konusu yapıların atıl durumda ve kullanımda olmadığı tespit edilmiştir. Yapıların oldukça bakımsız olduğu görülmüş ve yapı değeri tespit edilmemiştir. Yapı Taşınmazın arsa değerine Pazar yaklaşımı ile ulaşıırken, yetkili tarafından bilgi amaçlı belirtilen proje bilgilerine göre de proje geliştirme yapılmıştır.

Taşınmazın arsa değeri : 26.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Söz konusu taşınmaz üzerinde tasarrufu kısıtlayıcı olarak şerh ve ipotek bilgisi bulunmaktadır. Taşınmazların tasarrufa konu olması durumunda ilgili kamu haczinin kaldırılması önerilmektedir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde ilgili takyidatlar dışında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın Son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazların değerlendirilmesi portföye alınması için yapılmamıştır. Müşteri talebi üzerine güncel piyasa değeri tespiti ve yapılması muhtemel proje değeri tespiti için düzenlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk. Mehmet Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (Fax) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 031 054 9389 www.netgd.com.tr
Sic. No: 279996 Sermayesi: 2.000.000,00TL

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, AVRASYA PETROL VE TURİSTİK TESİSLER YATIRIMLAR A.Ş.EDİRNE talebi üzerine Edirne ili, Merkez İlçesi, Kirişhane Mahallesi 2261 ada 16 Parsel ve üzerinde bulunan Turistik Tesisinin mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu binanın Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, yapıların ve iç mekânların özellikleri, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle 2261 ada 16 parsel için pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

2261 ada 16 parselin değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla;26.200.000,00-TL ve Yazıyla;(Yirmi Altı Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 30.916.000,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:7,0788 TL ve 1€: 7,6722 dir.*

Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Mrk: Şehit Ersan Cd. Coban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA

Vergi Dairesi: 631 014 9385 www.netad-egm.t

Sic.No: 256698 sermaye:1.200.000,00TL

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: ÖZGE ÖZTÜRK

Tarih: 04/05/2020 14:15

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo	
071220089455	20200504-919-F03889	8945	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	2261/16
Taşınmaz ID:	98202706	Yüzölçüm (m ²):	19532.00
İl / İlçe	EDİRNE/MERKEZ	Ana Taşınmaz Niteliği:	arsa
Kurum Adı:	Edirne TM		
Mahalle / Köy Adı:	KIRISHANE M		
Mevki:	SOĞUKKUYU		
Cilt / Sayfa	84/9198		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İşlemler	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
409297226	(SN:7920108) METRO TURİZM ÖTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8720165278	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Edirne TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 18390 Tarih: 28/12/2017	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

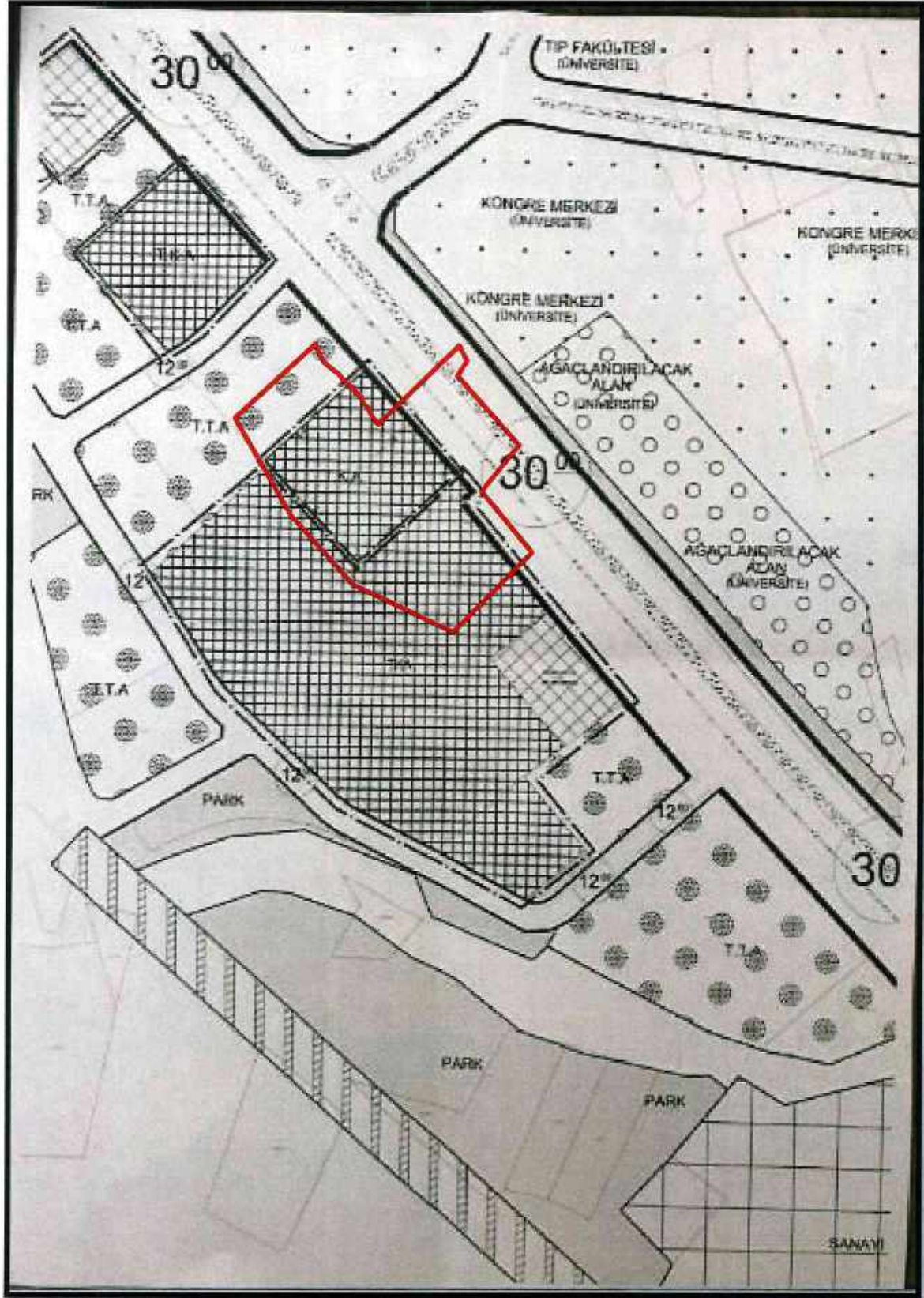
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Serh	Kamu Hacı : ZINCIRLIKUYU VERGİ DAİRESİ nin 16/06/2015 tarih 12531 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 2360532.59 TL (Alacaklı : ZINCIRLIKUYU VERGİ DAİRESİ)		Edirne TM Kamu Hacı'nın Tesisi Yev: 10266 Tarih: 01/07/2015	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
11.000.000.00 TL	%45 d eğişke n	1/0		Yok	(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575	Edirne TM İpotek Tesisi Yev: 14806 Tarih: 29/12/2008	

1 / 2

1.500.000.00 TL	%45 d eğişke n	2/0		Var	(SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş. VKN:8010048575	Edirne TM İpotek Tesisi Yev: 14806 Tarih: 29/12/2008	
-----------------	----------------------	-----	--	-----	---	--	--



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Mük. Vergi Dalresi: 631 084 9389 www.netgd.com.tr
ic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000.00TL

1. Yapı Sahibine 2. Belediyede katılacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

BU SAHTEYİ KULLANMAK İÇİN İZMİR BELEDİYESİ MÜHÜRÜNE EKLENMELİDİR. BU SAHTEYİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

(BUILDING LICENCE)

1. Ruhsat Veren Kurum EDİRNE BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 07.03.2003		3. Ruhsat Numarası 24	
4. Ruhsat Veriliş Maksadı YENİ YAPI		5. Mahalle = KIRGIZLAR Sokak = SÖĞÜÇÜ		6. Parça No 48M-II b	
7. Ada No 7		8. Parsel No 5973			
9. İmar Durumu Tarihi 15.10.1999		10. İmar Durumu Numarası 367		11. İsmine Türü Kalemli	
12. Yıkıl Türü Katı		13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Edirne Tapu Sicil Md.		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 4.10.1999	
15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 3809		16. YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
17. Adı Soyadı / Ünvanı Yılmaz TUZCU		18. Adı Soyadı / Ünvanı Kendisi		19. Kurum Sicil Numarası	
20. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		21. Vergi Dairesi Sicil Numarası		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası		24. Adresi İstanbul yolu ruzenlar Fond Plaza Edirne		25. Adresi	
26. Yıkılma Türü 26. Yıkılma Türü		27. Yıkılma Tarihi 103		28. Yıkılma Alanı 1	
29. Yıkılma Alanı 2		30. Yıkılma Alanı 3		31. Yıkılma Alanı 700	
32. Yıkılma Alanı 91924247		33. Yıkılma Alanı 3		34. Yıkılma Alanı 6	
35. Yıkılma Alanı 1242		36. Yıkılma Alanı 2000		37. Yıkılma Alanı 1000.000	
38. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		39. Yıkılma Alanı 2000		40. Yıkılma Alanı 1000.000	
41. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		42. Yıkılma Alanı 2000		43. Yıkılma Alanı 1000.000	
44. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		45. Yıkılma Alanı 2000		46. Yıkılma Alanı 1000.000	
47. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		48. Yıkılma Alanı 2000		49. Yıkılma Alanı 1000.000	
50. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		51. Yıkılma Alanı 2000		52. Yıkılma Alanı 1000.000	
53. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		54. Yıkılma Alanı 2000		55. Yıkılma Alanı 1000.000	
56. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		57. Yıkılma Alanı 2000		58. Yıkılma Alanı 1000.000	
59. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		60. Yıkılma Alanı 2000		61. Yıkılma Alanı 1000.000	
62. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		63. Yıkılma Alanı 2000		64. Yıkılma Alanı 1000.000	
65. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		66. Yıkılma Alanı 2000		67. Yıkılma Alanı 1000.000	
68. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		69. Yıkılma Alanı 2000		70. Yıkılma Alanı 1000.000	
71. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		72. Yıkılma Alanı 2000		73. Yıkılma Alanı 1000.000	
74. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		75. Yıkılma Alanı 2000		76. Yıkılma Alanı 1000.000	
77. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		78. Yıkılma Alanı 2000		79. Yıkılma Alanı 1000.000	
80. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		81. Yıkılma Alanı 2000		82. Yıkılma Alanı 1000.000	
83. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		84. Yıkılma Alanı 2000		85. Yıkılma Alanı 1000.000	
86. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		87. Yıkılma Alanı 2000		88. Yıkılma Alanı 1000.000	
89. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		90. Yıkılma Alanı 2000		91. Yıkılma Alanı 1000.000	
92. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		93. Yıkılma Alanı 2000		94. Yıkılma Alanı 1000.000	
95. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		96. Yıkılma Alanı 2000		97. Yıkılma Alanı 1000.000	
98. Yıkılma Alanı 29.695.814.274		99. Yıkılma Alanı 2000		100. Yıkılma Alanı 1000.000	

1. Yapı Sahibine 2. Belediyede katılacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9386 www.netgd.com.tr
Sic No: 256696 Sermaye: 1.200.000 00TL

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

15 BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAN ELEMAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum EDİRNE BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 19.04.2001	3. Ruhsat Numarası 50
4. Yayıncı / Sahibi HAYRİ-ACIK BAR		5. Mahalle - Kiriş / Blok / Kat Mahalle = KIRIŞHÖZÜ Sokak = SÖĞÜKÇİSU MEVKİİ	6. Patta No 484-116
7. Ada No	8. Parsel No 5972	9. İmar Durumu Numarası	10. İmar Türü
11. Yayıncı / Sahibi EDİRNE TAPU SİCİL HÜDİDEĞERİ		12. Yayıncı / Sahibi	13. Yayıncı / Sahibi
14. Tapu Teslet Belgesi Tarihi 04.10.1999		15. Tapu Teslet Belgesi Numarası 3809	
16. Adı Soyadı / Ünvanı Yılmaz TUZCU		17. YAPILAN MÜTEAHHİDİNİN	
18. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	19. Vergi Dairesi Sicil Numarası	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	24. Adres	
25. Adres İstanbul yolu üzeri 5. km. EDİRNE			
26. İnşaat Harcı (Her Bir Odanın Kullanma Alanına Göre)	27. İnşaat Harcı	28. Yatırım Harcı	29. Yatırım Harcı
30. Yatırım Harcı	31. Yatırım Harcı	32. Yatırım Harcı	33. Yatırım Harcı
34. Yatırım Harcı	35. Yatırım Harcı	36. Yatırım Harcı	37. Yatırım Harcı
38. Yatırım Harcı 10.05.2001 tarih ve 2001/634 sayılı emirname kararına göre 11.04.2001 tarih ve 24144/365587 sayılı makbuz ile 500.000.000 TL caza tahsis edilmiştir.			
39. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Dahil)	40. Arsa Değeri	41. Yapının Arsa Değeri	42. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
43. İnşaatın Cinsi	44. İnşaatın Doğru Maddesi	45. İnşaatın Cinsi	
46. RİHSAT EKİ PROJELER		47. FENNİ MESULÜN (TUS)	
48. Mimari Proje	49. Adı Soyadı ALİ EROL	50. Adres Kervansaray arkası Elmek işhanı No:13 Edirne	
51. Statik Proje	52. Adres	53. İnşaatın Cinsi	
54. Tesisat Projesi	55. İnşaatın Cinsi	56. İnşaatın Cinsi	
57. Dolgu Toplamı	58. Kazı Toplamı	59. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	60. Kazı Sicil No
61. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülmüşü Yer	62. Oda Sicil No 12482	63. İnşaatın Cinsi	
64. RİHSATLA İLGİLİ MÜTELEF GELİRLER			
65. Gelirin Mahiyeti	66. Mahbuz Tarihi	67. Mahbuz No	68. Tutar (TL)
69. Gelirin Mahiyeti	70. Mahbuz Tarihi	71. Mahbuz No	72. Tutar (TL)
73. Gelirin Mahiyeti	74. Mahbuz Tarihi	75. Mahbuz No	76. Tutar (TL)
77. Gelirin Mahiyeti	78. Mahbuz Tarihi	79. Mahbuz No	80. Tutar (TL)
81. Gelirin Mahiyeti	82. Mahbuz Tarihi	83. Mahbuz No	84. Tutar (TL)
85. Gelirin Mahiyeti			
86. Gelirin Mahiyeti			
87. Gelirin Mahiyeti			
88. Gelirin Mahiyeti			
89. Gelirin Mahiyeti			
90. Gelirin Mahiyeti			
91. Gelirin Mahiyeti			
92. Gelirin Mahiyeti			
93. Gelirin Mahiyeti			
94. Gelirin Mahiyeti			
95. Gelirin Mahiyeti			
96. Gelirin Mahiyeti			
97. Gelirin Mahiyeti			
98. Gelirin Mahiyeti			
99. Gelirin Mahiyeti			
100. Gelirin Mahiyeti			
101. Gelirin Mahiyeti			
102. Gelirin Mahiyeti			
103. Gelirin Mahiyeti			
104. Gelirin Mahiyeti			
105. Gelirin Mahiyeti			
106. Gelirin Mahiyeti			
107. Gelirin Mahiyeti			
108. Gelirin Mahiyeti			
109. Gelirin Mahiyeti			
110. Gelirin Mahiyeti			
111. Gelirin Mahiyeti			
112. Gelirin Mahiyeti			
113. Gelirin Mahiyeti			
114. Gelirin Mahiyeti			
115. Gelirin Mahiyeti			
116. Gelirin Mahiyeti			
117. Gelirin Mahiyeti			
118. Gelirin Mahiyeti			
119. Gelirin Mahiyeti			
120. Gelirin Mahiyeti			
121. Gelirin Mahiyeti			
122. Gelirin Mahiyeti			
123. Gelirin Mahiyeti			
124. Gelirin Mahiyeti			
125. Gelirin Mahiyeti			
126. Gelirin Mahiyeti			
127. Gelirin Mahiyeti			
128. Gelirin Mahiyeti			
129. Gelirin Mahiyeti			
130. Gelirin Mahiyeti			
131. Gelirin Mahiyeti			
132. Gelirin Mahiyeti			
133. Gelirin Mahiyeti			
134. Gelirin Mahiyeti			
135. Gelirin Mahiyeti			
136. Gelirin Mahiyeti			
137. Gelirin Mahiyeti			
138. Gelirin Mahiyeti			
139. Gelirin Mahiyeti			
140. Gelirin Mahiyeti			
141. Gelirin Mahiyeti			
142. Gelirin Mahiyeti			
143. Gelirin Mahiyeti			
144. Gelirin Mahiyeti			
145. Gelirin Mahiyeti			
146. Gelirin Mahiyeti			
147. Gelirin Mahiyeti			
148. Gelirin Mahiyeti			
149. Gelirin Mahiyeti			
150. Gelirin Mahiyeti			
151. Gelirin Mahiyeti			
152. Gelirin Mahiyeti			
153. Gelirin Mahiyeti			
154. Gelirin Mahiyeti			
155. Gelirin Mahiyeti			
156. Gelirin Mahiyeti			
157. Gelirin Mahiyeti			
158. Gelirin Mahiyeti			
159. Gelirin Mahiyeti			
160. Gelirin Mahiyeti			
161. Gelirin Mahiyeti			
162. Gelirin Mahiyeti			
163. Gelirin Mahiyeti			
164. Gelirin Mahiyeti			
165. Gelirin Mahiyeti			
166. Gelirin Mahiyeti			
167. Gelirin Mahiyeti			
168. Gelirin Mahiyeti			
169. Gelirin Mahiyeti			
170. Gelirin Mahiyeti			
171. Gelirin Mahiyeti			
172. Gelirin Mahiyeti			
173. Gelirin Mahiyeti			
174. Gelirin Mahiyeti			
175. Gelirin Mahiyeti			
176. Gelirin Mahiyeti			
177. Gelirin Mahiyeti			
178. Gelirin Mahiyeti			
179. Gelirin Mahiyeti			
180. Gelirin Mahiyeti			
181. Gelirin Mahiyeti			
182. Gelirin Mahiyeti			
183. Gelirin Mahiyeti			
184. Gelirin Mahiyeti			
185. Gelirin Mahiyeti			
186. Gelirin Mahiyeti			
187. Gelirin Mahiyeti			
188. Gelirin Mahiyeti			
189. Gelirin Mahiyeti			
190. Gelirin Mahiyeti			
191. Gelirin Mahiyeti			
192. Gelirin Mahiyeti			
193. Gelirin Mahiyeti			
194. Gelirin Mahiyeti			
195. Gelirin Mahiyeti			
196. Gelirin Mahiyeti			
197. Gelirin Mahiyeti			
198. Gelirin Mahiyeti			
199. Gelirin Mahiyeti			
200. Gelirin Mahiyeti			

1. Yapı Sahibi 2. Belediyede Kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığı 4. Devlet İ-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ark. Çeltikçi Çiğdem Caddesi No:1/10 Çankaya
Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tel: 0312 467 00 34 ANKARA
Fax: 0312 467 00 34
E-posta: info@netgd.com.tr
www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 156696 Şirket Sicil No: 1200.000.007L

API RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDA UYGUN YAPILMALI ZEMİN VE YAPILAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇER KABUL VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER. 2000/194

1. Ruhsat Veren Kurum EDİRNE BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi 24.08.2001		3. Ruhsat Numarası 159	
4. Ruhsat Veriliş Malesi Mahalle = KIRIŞHANE Sokak = SOĞUKSUZU MEVKİ		5. Pafta No 48N-İB		7. Ada No —	
9. İmar Durumu Tarihi 15.10.1999		10. İmar Durumu Numarası —		11. İmar Türü KALDIRIFER	
12. Yakut Türü LP6		13. Tapu Teslim Belgesi Tarihi 04.10.1999		14. Tapu Teslim Belgesi Numarası 3989	
15. YAPI SAHİBİNİN Adı Soyadı / Ünvanı YILMAZ TUZCU			16. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı Soyadı / Ünvanı —		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi —		18. Vergi Dairesi Sicil Numarası —		21. Kurum Sicil Numarası —	
19. Adresi Istanbul yolu üzeri 5 nci km. EDİRNE			24. Adres —		
25. Yapının Her Bir Üstünün Kullanma Malesi		26. Üstün Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı
Alınan kat Servis istasyonu		1	120		
Kondüksiyon kat Discoteck müdürlüğü		1	1074		
Zemin kat işyeri Cafeterya		3	480		
I. Kat kat Cafeterya		1	400		
II. Kat kat Cafeterya		1	400	1	3
Toplam		7	2474		
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arası Hariç) 346 360 000 000 -		36. Alt Olduğu Yıl 2001		37. Yapının Arası Değeri 1 000 000 -	
38. Toplam Maliyet (Arası Dahil) 367 147 750 000 -		39. İskan Cinsi BETONARME		40. İskan Dolgu Maddesi TUĞLA	
41. Yığın Yapının Cinsi —		42. Ruhsat Eki Projeler 42. Mimari Proje 43. Statik Proje 44. Tezizat Projeleri 45. Dolgu Toplamı 46. Kazı Toplamı 47. Harcı Çıkarık Kazı Toplamı 48. Harcı Çıkarık Kazı Toplamının Dokümanlığı Yer		49. FENNİ MES'ULÜN (TUS) Adı Soyadı Adresi Taahhüdü Kurum Sicil No. Oda Sicil No.	
49. Adı Soyadı Ali EROL		50. Adresi —		51. Taahhüdü —	
52. Kurum Sicil No. 12482		53. Oda Sicil No. —		54. İmzası —	
48. Harcı Çıkarık Kazı Toplamının Dokümanlığı Yer Yıldırım Esk. Kum Ocakları..					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Çıkarık Harcı
Yol-Karar Harcı			369 600 000 -		
Binaya İnşaat Harcı			27 350 400 -	2417/966799	
Çeşitli Harçlar			1 933 200 -	218.7001	
Toplam			641 683 600 -		
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22 ve 25 nci maddelerinde göre ilgilendi tamamlanmış olup, yukarıdaki Fenni Sorumluluğu alan Fennî Mes'ulün adı ile imzalıdır.					
61. Gözetimçinin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Adres	
—		—		—	

1. Yaptı Sahibi 2. Belediye Başkanı 3. Maliye ve Ölçüm Bürosüne 4. Devlet İmar Müdürlüğü

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yık: Şehit ERSAN Co. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 156696 Şif. Mavi: 1.200.000.00TL

SI VE YA-
LE VEYA

Sal No

Unvanı

Yapın Sözl
Kısmı

Haracı

34. Yapının
Grubu

4. İmzası

Sayı

İmzadan Önceki
Tarih

İmza

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

BEKLEME SÜRESİ: 15 GÜN (15 GÜN İÇİNDE İZİN BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT İZİN BELGESİ ALINMAZ)

1 - Belgeli yerin durumu (M. Sayısı)		2 - Belgeli Tarih		3 - Belgeli Durum		4 - Belgelin Varlığı İhtimali	
EĞİME RELEVANLI İMAK İŞLERİ ALIŞTIRMA		02.05.2001		53		-	
5 - Mahalle, Cadde/Sokak, Bina No		7 - İmar Durum Tarih		10 - İmar Durum Numarası		11 - Yeri 12 - Zeminin Durumu	
Kırışhanı Çayuklu Mese. 1. katlı yalıda üzeri 5 km EĞİME		15.10.1999		766		-	
6 - Foto		7 - Ada No		8 - Blok No		9 - Blok Durum	
4810.0		-		5972-5973		-	
11 - Yapı Tarih Belgeli Var mı		12 - Yapı Tarih Belgeli Tarih		13 - İmar Tarih		14 - Yeni Yapı Başlatma Tarihi ve Bitim Tarihi	
Taruhi Sicil Aktüel EĞİME		04.10.1997		-		19.04.2001	
15 - Yalı Tarih		16 - Yalı Tarih		17 - Yalı Tarih		18 - Yalı Tarih	
-		-		50		-	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
12 - Ad Soyad/İsmi		22 - Ad Soyad/İsmi		13 - Kimlik No		23 - Kimlik No	
Yılmaz Turcu		-		-		-	
17 - Bağı Olan Yeri Durumu		20 - Bağı Olan Yeri Durumu		21 - Bağı Olan Yeri Durumu		24 - Bağı Olan Yeri Durumu	
-		-		-		-	
19 - Adres		20 - Adres		21 - Adres		22 - Adres	
Kırışhanı Çayuklu Mese. 1. katlı yalıda üzeri 5 km EĞİME		-		-		-	
27 - Yabancı Hukuk Kurumları		28 - Yabancı Hukuk Kurumları		29 - Yabancı Hukuk Kurumları		30 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
31 - Yabancı Hukuk Kurumları		32 - Yabancı Hukuk Kurumları		33 - Yabancı Hukuk Kurumları		34 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
35 - Yabancı Hukuk Kurumları		36 - Yabancı Hukuk Kurumları		37 - Yabancı Hukuk Kurumları		38 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
39 - Yabancı Hukuk Kurumları		40 - Yabancı Hukuk Kurumları		41 - Yabancı Hukuk Kurumları		42 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
43 - Yabancı Hukuk Kurumları		44 - Yabancı Hukuk Kurumları		45 - Yabancı Hukuk Kurumları		46 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
47 - Yabancı Hukuk Kurumları		48 - Yabancı Hukuk Kurumları		49 - Yabancı Hukuk Kurumları		50 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
51 - Yabancı Hukuk Kurumları		52 - Yabancı Hukuk Kurumları		53 - Yabancı Hukuk Kurumları		54 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
55 - Yabancı Hukuk Kurumları		56 - Yabancı Hukuk Kurumları		57 - Yabancı Hukuk Kurumları		58 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
59 - Yabancı Hukuk Kurumları		60 - Yabancı Hukuk Kurumları		61 - Yabancı Hukuk Kurumları		62 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
63 - Yabancı Hukuk Kurumları		64 - Yabancı Hukuk Kurumları		65 - Yabancı Hukuk Kurumları		66 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
67 - Yabancı Hukuk Kurumları		68 - Yabancı Hukuk Kurumları		69 - Yabancı Hukuk Kurumları		70 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
71 - Yabancı Hukuk Kurumları		72 - Yabancı Hukuk Kurumları		73 - Yabancı Hukuk Kurumları		74 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
75 - Yabancı Hukuk Kurumları		76 - Yabancı Hukuk Kurumları		77 - Yabancı Hukuk Kurumları		78 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
79 - Yabancı Hukuk Kurumları		80 - Yabancı Hukuk Kurumları		81 - Yabancı Hukuk Kurumları		82 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
83 - Yabancı Hukuk Kurumları		84 - Yabancı Hukuk Kurumları		85 - Yabancı Hukuk Kurumları		86 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
87 - Yabancı Hukuk Kurumları		88 - Yabancı Hukuk Kurumları		89 - Yabancı Hukuk Kurumları		90 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
91 - Yabancı Hukuk Kurumları		92 - Yabancı Hukuk Kurumları		93 - Yabancı Hukuk Kurumları		94 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
95 - Yabancı Hukuk Kurumları		96 - Yabancı Hukuk Kurumları		97 - Yabancı Hukuk Kurumları		98 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	
99 - Yabancı Hukuk Kurumları		100 - Yabancı Hukuk Kurumları		101 - Yabancı Hukuk Kurumları		102 - Yabancı Hukuk Kurumları	
-		-		-		-	

43 - Yapı Kullanma İzin Belgesi verildiği takdirde her Emlakçının

Hançer - Acik lokanta, wic, dükkan acik BAR - CAFE TERASA

Nuri ÇAD 725

Serap KURU İNŞAAT MİMAR HUSNU GÜLER İNŞAAT MİMAR

44 - Kömürün Kaliteli Olanları

Hançer - Acik lokanta, wic, dükkan acik BAR - CAFE olarak düzenlenmiştir. (Aşağıdaki harflerle belirtilmiştir)

45 - Kömürün Kaliteli Olanları

46 - Kömürün Kaliteli Olanları

47 - Kömürün Kaliteli Olanları

48 - Kömürün Kaliteli Olanları

49 - Kömürün Kaliteli Olanları

50 - Kömürün Kaliteli Olanları

51 - Kömürün Kaliteli Olanları

52 - Kömürün Kaliteli Olanları

53 - Kömürün Kaliteli Olanları

54 - Kömürün Kaliteli Olanları

55 - Kömürün Kaliteli Olanları

56 - Kömürün Kaliteli Olanları

57 - Kömürün Kaliteli Olanları

58 - Kömürün Kaliteli Olanları

59 - Kömürün Kaliteli Olanları

60 - Kömürün Kaliteli Olanları

61 - Kömürün Kaliteli Olanları

62 - Kömürün Kaliteli Olanları

63 - Kömürün Kaliteli Olanları

64 - Kömürün Kaliteli Olanları

65 - Kömürün Kaliteli Olanları

66 - Kömürün Kaliteli Olanları

67 - Kömürün Kaliteli Olanları

68 - Kömürün Kaliteli Olanları

69 - Kömürün Kaliteli Olanları

70 - Kömürün Kaliteli Olanları

71 - Kömürün Kaliteli Olanları

72 - Kömürün Kaliteli Olanları

73 - Kömürün Kaliteli Olanları

74 - Kömürün Kaliteli Olanları

75 - Kömürün Kaliteli Olanları

76 - Kömürün Kaliteli Olanları

77 - Kömürün Kaliteli Olanları

78 - Kömürün Kaliteli Olanları

79 - Kömürün Kaliteli Olanları

80 - Kömürün Kaliteli Olanları

81 - Kömürün Kaliteli Olanları

82 - Kömürün Kaliteli Olanları

83 - Kömürün Kaliteli Olanları

84 - Kömürün Kaliteli Olanları

85 - Kömürün Kaliteli Olanları

86 - Kömürün Kaliteli Olanları

87 - Kömürün Kaliteli Olanları

88 - Kömürün Kaliteli Olanları

89 - Kömürün Kaliteli Olanları

90 - Kömürün Kaliteli Olanları

91 - Kömürün Kaliteli Olanları

92 - Kömürün Kaliteli Olanları

93 - Kömürün Kaliteli Olanları

94 - Kömürün Kaliteli Olanları

95 - Kömürün Kaliteli Olanları

96 - Kömürün Kaliteli Olanları

97 - Kömürün Kaliteli Olanları

98 - Kömürün Kaliteli Olanları

99 - Kömürün Kaliteli Olanları

100 - Kömürün Kaliteli Olanları

101 - Kömürün Kaliteli Olanları

102 - Kömürün Kaliteli Olanları

44 - Adı Soyadı, Görevi, İmzası, Tarih

Serap KURU (İmza)

45 - Adı Soyadı, Görevi, İmzası, Tarih

HUSNU GÜLER (İmza)

50 - Adı Soyadı, Görevi, İmzası, Tarih

BELEDİYE BAŞKANI ÇENGİZ VARNATOĞU

46 - Kömürün Kaliteli Olanları

47 - Kömürün Kaliteli Olanları

48 - Kömürün Kaliteli Olanları

49 - Kömürün Kaliteli Olanları

50 - Kömürün Kaliteli Olanları

51 - Kömürün Kaliteli Olanları

52 - Kömürün Kaliteli Olanları

53 - Kömürün Kaliteli Olanları

54 - Kömürün Kaliteli Olanları

55 - Kömürün Kaliteli Olanları

56 - Kömürün Kaliteli Olanları

57 - Kömürün Kaliteli Olanları

58 - Kömürün Kaliteli Olanları

59 - Kömürün Kaliteli Olanları

60 - Kömürün Kaliteli Olanları

61 - Kömürün Kaliteli Olanları

62 - Kömürün Kaliteli Olanları

63 - Kömürün Kaliteli Olanları

64 - Kömürün Kaliteli Olanları

65 - Kömürün Kaliteli Olanları

66 - Kömürün Kaliteli Olanları

67 - Kömürün Kaliteli Olanları

68 - Kömürün Kaliteli Olanları

69 - Kömürün Kaliteli Olanları

70 - Kömürün Kaliteli Olanları

71 - Kömürün Kaliteli Olanları

72 - Kömürün Kaliteli Olanları

73 - Kömürün Kaliteli Olanları

74 - Kömürün Kaliteli Olanları

75 - Kömürün Kaliteli Olanları

76 - Kömürün Kaliteli Olanları

77 - Kömürün Kaliteli Olanları

78 - Kömürün Kaliteli Olanları

79 - Kömürün Kaliteli Olanları

80 - Kömürün Kaliteli Olanları

81 - Kömürün Kaliteli Olanları

82 - Kömürün Kaliteli Olanları

83 - Kömürün Kaliteli Olanları

84 - Kömürün Kaliteli Olanları

85 - Kömürün Kaliteli Olanları

86 - Kömürün Kaliteli Olanları

87 - Kömürün Kaliteli Olanları

88 - Kömürün Kaliteli Olanları

89 - Kömürün Kaliteli Olanları

90 - Kömürün Kaliteli Olanları

91 - Kömürün Kaliteli Olanları

92 - Kömürün Kaliteli Olanları

93 - Kömürün Kaliteli Olanları

94 - Kömürün Kaliteli Olanları

95 - Kömürün Kaliteli Olanları

96 - Kömürün Kaliteli Olanları

97 - Kömürün Kaliteli Olanları

98 - Kömürün Kaliteli Olanları

99 - Kömürün Kaliteli Olanları

100 - Kömürün Kaliteli Olanları

101 - Kömürün Kaliteli Olanları

102 - Kömürün Kaliteli Olanları



DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

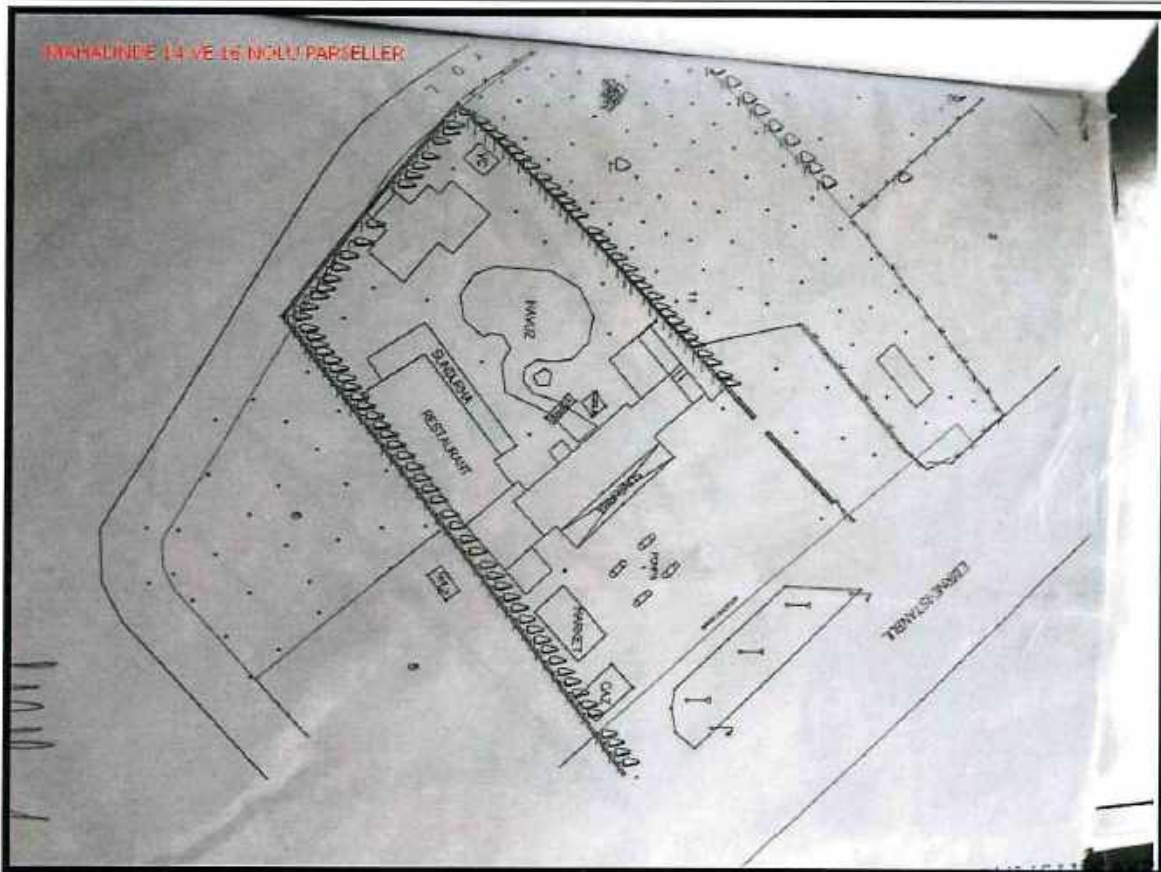
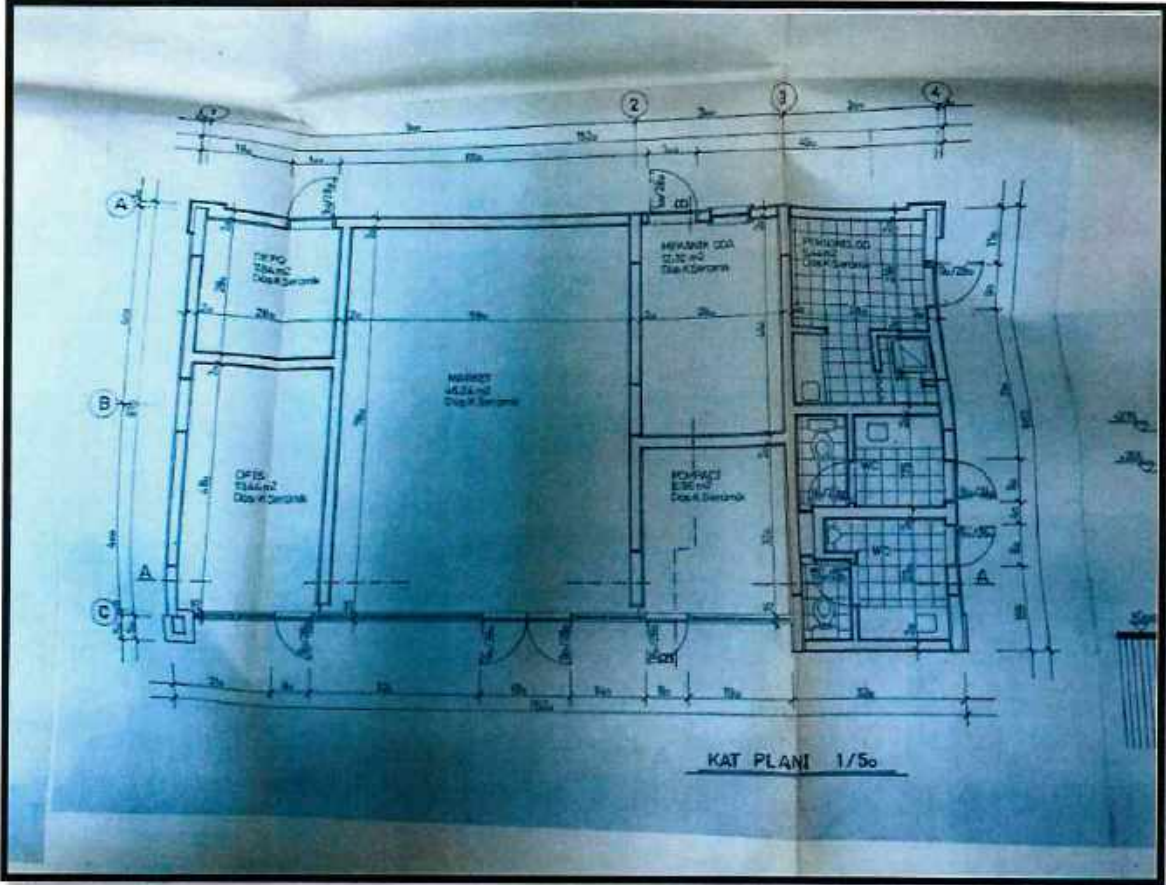
Merkezi: Şehit Ersan Cd. Çoban İlçesi Sk. No:1/10 Çankaya

İstanbul Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA

Vergi Dairesi: 631 044 9389 www.netgd.com.tr



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 064 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 286696 Şirket No: 1.200.000.0071



NET KURUMSAL DEĞERLEME MENKOL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Yahya Kemal Bulvarı Çoban Yıldızı Sk. No:1/20 Çankaya
0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
E-posta: bilgi@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Sermaye: 1.700.000,00 TL



Miri İmar Planı	-	Pafsa	-
Fonksiyon	Ticari Yatırım Alanı	Ada	2261
Tasdik Tarihi	-	Parsel	18
Ölçeği	1/1000	Hesap Alanı	18.533,10 m ²
İlçe	EDİRNE		
Mahalle	KIRIŞHANE		

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yığılı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Sic No: 156696 / Formave: 200.000.0071


Tarih: 07.02.2018 No: 40699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Buğra Uğur YAP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Ercan HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Tarih: 13.07.2018 No: 401622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Ercan HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANCI
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
E-Posta: Vergi Dairesi: 631.05/9389 www.netgd.com.tr
Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000.00TL



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4593302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.11.2019

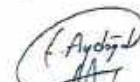
Belge No: 2019-02.5828

Sayın Buğra Uğur YAP

(T.C. Kimlik No: 41518491362 - Lisans No: 408393)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoşan Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Vergi Dairesi: 631 054 8389 www.netgd.com.tr
Sic.No: 256096 Sermaye: 1.200.000,00 TL