



**D TAŞINMAZ  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.**

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**



**EDİRNE İLİ / MERKEZ İLÇESİ / KOCASINAN MAHALLESİ /  
SOĞUKKUYU MEVKİİ**

**2261 ADA 14 ve 17 PARSEL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**2025 / OZ / 71**

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

**Sevki  
TOLAN**

Bu belge  
\*\*\*\*\* kimlik  
numaralı Sevki  
TOLAN tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**  
Tarih: 31/12/2025  
10:44

**Kevser  
Demiroi**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Kevser Demirci  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**  
Tarih: 31/12/2025  
11:54

**Özgür  
AKDOĞAN  
BULUT**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Özgür AKDOĞAN  
BULUT tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**  
Tarih: 31/12/2025  
12:06



## DEĞERLEME RAPORU

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN                | AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ                    | 15.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| GAYRİMENKULÜN<br>POSTA ADRESİ         | Koca Sinan Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:123(14 parsel) ve 2261<br>ada 17 parsel, Merkez/EDİRNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DEĞERLEME TARİHİ                      | 22.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR TARİHİ                          | 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPOR NO                              | 2025/OZ/71                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPORUN KONUSU                        | Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevkii,<br>1.999,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli<br>taşınmaz ve 2.005,24 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa"<br>nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin ve yıllık kira değerinin<br>tespiti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TAPU İNCELEMESİ                       | 24.12.2025 tarihinde, saat 17:29 itibarıyla Tapu Kadastro Genel<br>Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre<br>değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan takyidatlar 3.5<br>başlığında belirtilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| İMAR DURUMU                           | Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre,<br>taşınmaz 01.01.2024 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli U. İ. P' na göre 14<br>parsel "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", 17 parsel ise "Ticaret-<br>Konut Alanı" içinde kalmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| KISITLILIK HALİ                       | Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali<br>bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| PİYASA DEĞERİ                         | <b>KDV Hariç Mevcut Durum Piyasa Değeri:</b><br><b>105.000.000,00 TL</b><br><b>( YüzbeşmilyonTürk Lirası)</b><br><b>KDV Dahil Mevcut Durum Piyasa Değeri:</b><br><b>126.000.000,00 TL</b><br><b>(YüzyirmialtılmilyonTürk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| RAPORU HAZIRLAYAN<br>DEĞERLEME UZMANI | Şevki TOLAN (SPK Lisans No:400258)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| DENETMEN                              | Kevser DEMİRCİ (SPK Lisans No: 403295)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| SORUMLU DEĞERLEME<br>UZMANI           | Özgür AKDOĞAN BULUT (SPK Lisans No:402500)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| UYGUNLUK BEYANI                       | Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm<br>bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;<br>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve<br>koşullarla sınırlı olduğu;<br>Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan<br>oluşturduğu,<br>Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve<br>değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin<br>bulunmadığı;<br>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı<br>bulunmadığı;<br>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve<br>deneyime sahip olduğu;<br>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel<br>olarak denetlediği;<br>Hususlarını beyan ederiz. |



## **BÖLÜM 1**

### **1.1 İÇİNDEKİLER**

#### **BÖLÜM 1**

##### **RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

#### **BÖLÜM 2**

##### **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

#### **BÖLÜM 3**

##### **DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER**

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

#### **BÖLÜM 4**

##### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler



- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
- 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

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

EKLER: 1- TAKBİS Belgesi  
3- Taşınmaz Fotoğrafları

2- Proje, ruhsat ve iskân belgeleri  
4- Lisans Belgeleri



## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2025 tarihinde, 2025/OZ/71 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Özgür AKDOĞANBULUT (Sorumlu Değerleme Uzmanı), Kevser DEMİRCİ(Denetmen), Şevki TOLAN ( Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

## 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Özgür AKDOĞANBULUT görev almıştır.

## 1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 22.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2025 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

## 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 15.12.2025 tarihinde Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 15.12.2025 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2025/OZ/71 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.



## BÖLÜM 2

### ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, D Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yalı Mahallesi, Kadir Sokak, Helis More Residence, No:14, Daire:228, Kartal/İstanbul adresinde, 24.12.2009 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 19.03.2010 tarihli toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

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

#### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket 1996 yılında Avrasya Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanı ile kurulmuş olup, 14.10.2010 tarihi itibarı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsüne geçmiş ve ünvanı Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir. Şirket Metro Portföy Yönetimi A.Ş. tarafından portföy yönetim hizmeti almaktadır. Şirketin amacı, gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşan bir portföy oluşturmak ve söz konusu gayrimenkul portföyünü gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin mevzuatla belirlenmiş ilke ve kurallar çerçevesinde yönetmektir.

Şirket merkezi; Esentepe mahallesi, Büyükdere Caddesi, Metrocity, No:171 A blok, Kat:17 Şişli/İSTANBUL adresinde yer almaktadır.

#### 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol ürünleri Ticaret Anonim Şirketi’ne ait Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup>



yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve yıllık kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın mevcut hali ile ve tamamlanması durumundaki güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'ne ait Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve yıllık kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

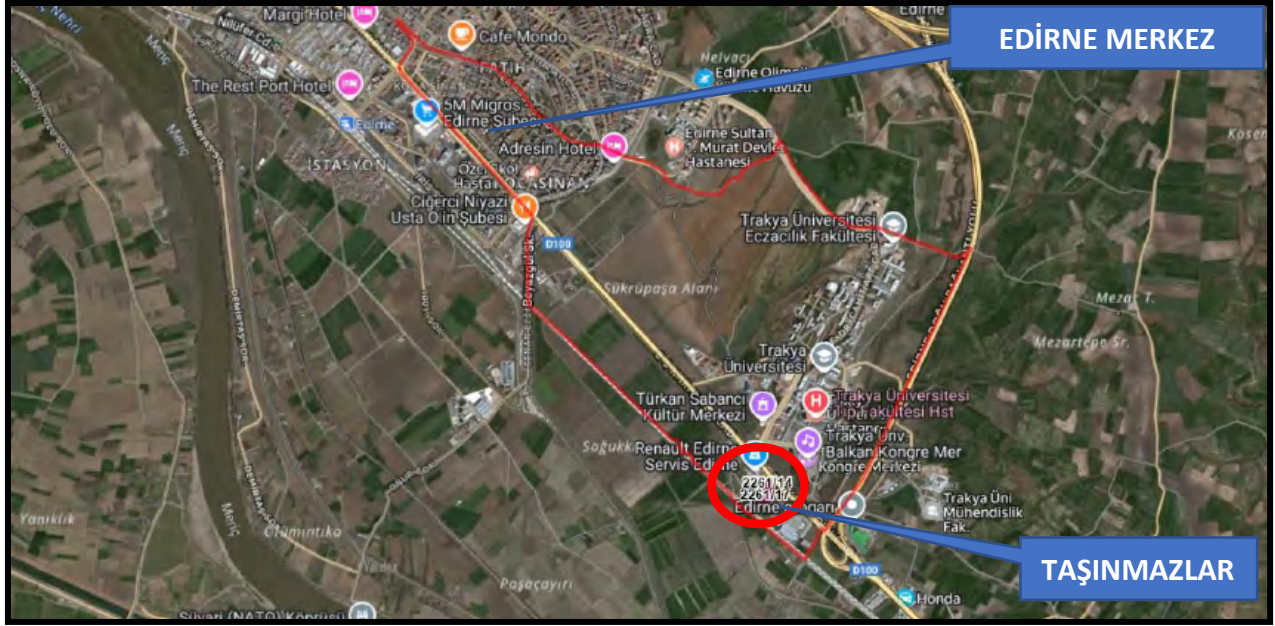
## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu; Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazlar, Merkez ilçe sınırları içerisinde, Koca Sinan mahalle sınırları içerisinde yer almakta olup, il merkezinin güneydoğusunda, kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım; Selimiye Camii çıkış noktası olarak alındığında, batı yönde yer alan Talat Paşa Caddesi ve devamında Atatürk Bulvarı üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 7 km ilerlenir. Değerleme konusu taşınmazlardan 14 parsel sağ kolda 123 kapı numaralı taşınmazdır. 17 parsel ise 14 parselin güneyinde Atatürk Bulvarına göre güneybatı yönde 2.sırada yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge merkeze göre daha seyrek yapılaşmanın olduğu, çoğunlukla eğitim fonksiyonlu gelişmiş bir alandır. Taşınmazın yakın çevresinde boş parseller, Trakya Üniversitesi, Öğrenci Yurtları, Türkan Sabancı kültür merkezi ve Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Ulaşım Atatürk Bulvarı üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır.

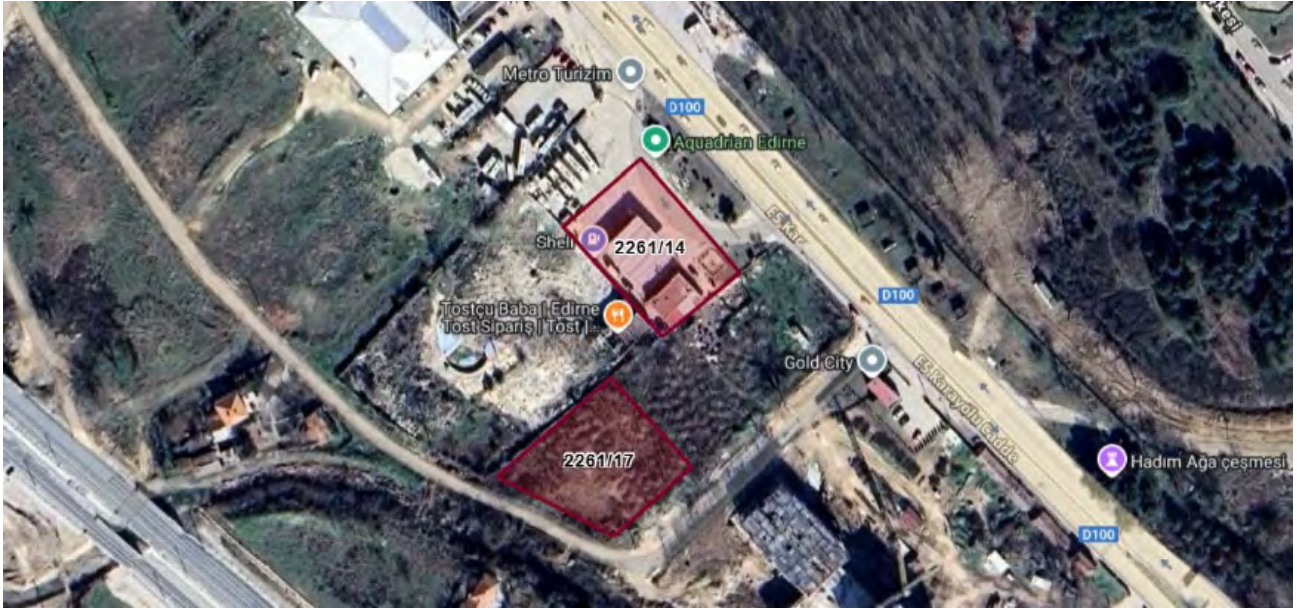


2261 Ada 14 parsel Koordinatları: 41.635001,26.610401



2261 Ada 17 parsel Koordinatları: 41.634201,26.611301





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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada 17 parsel boş arsa olup, Belediyede yapılan incelemede herhangi bir evraka ulaşılamamıştır. 2261 ada 14 parsel için gerçekleştirilen Edirne Belediyesi dijital imar arşiv dosya incelemesinde, parselin 5973 no.lu parselin ifrazından oluştuğu, ifraz öncesi parsel üzerinde mevcut durumda yer alan Akaryakıt istasyonuna ek olarak Turistik Tesis bulunduğu ve proje –ruhsat ve iskan belgelerinin toplu şekilde eski ada/parsel numarasına göre düzenlendiği tespit edilmiştir. Mahallinde Akaryakıt İstasyonu değerlendirme konusu 2261 ada 14 parsel üzerinde kalmakta olup, diğer yapılar ifraz sonrası 2261 ada 16 parsel eklenen alan üzerinde kalmaktadır. Söz konusu yapılar mahallinde yıkılmış olup yapılara ait diğer evrak dikkate alınmamış ve raporda yer verilmemiştir.

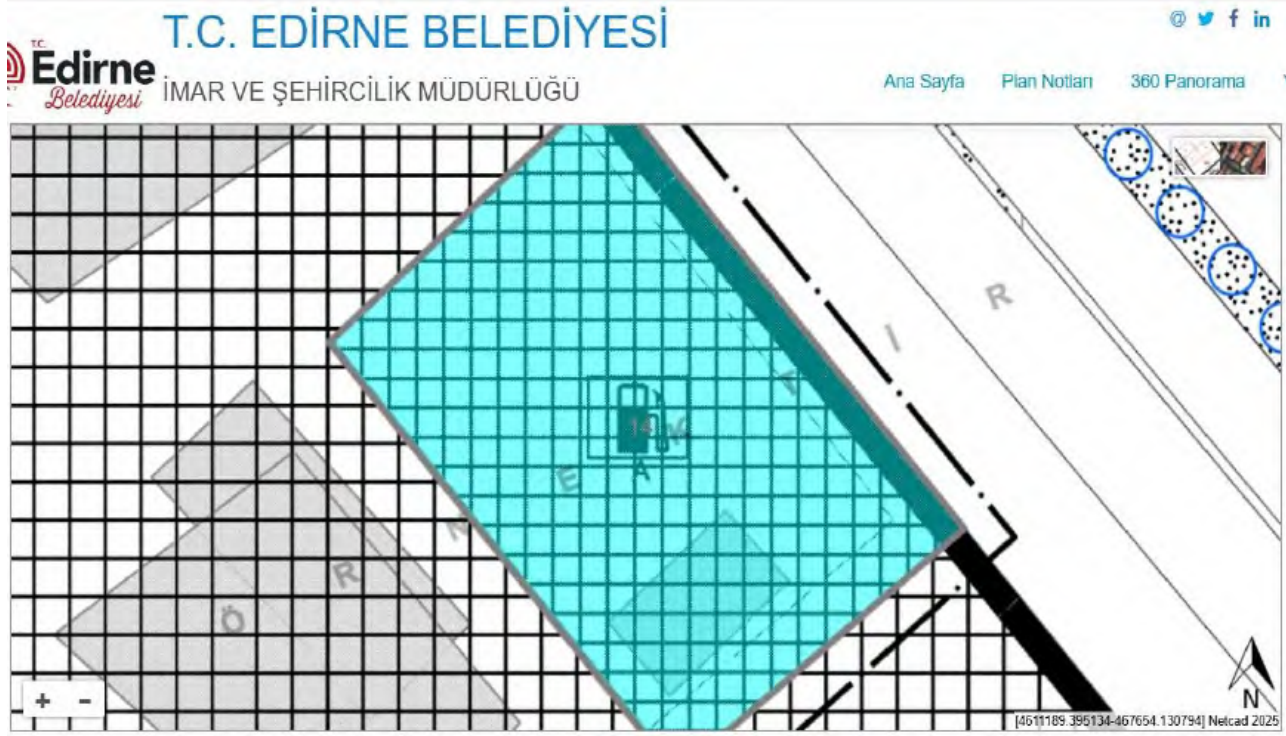
Değerleme konusu 14 parsel üzerinde bulunan Akaryakıt İstasyonuna ait proje, 24.08.2001 tarih 159 sayılı Yapı Ruhsatı ve 19.09.2001 tarih 155 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Akaryakıt İstasyonu vasıflı taşınmaz için EPDK tarafından düzenlenmiş; 29.05.2021 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 29.05.2009 tarih, BAY/939-82/26093 Lisans numaralı Bayilik Lisansı (İstasyonlu), 03.06.2021 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 03.06.2009 tarih, LPG-BAY/941-54/09123 Lisans numaralı LPG-Otogaz Bayilik Lisansı bulunmaktadır. Söz konusu belgeler rapor ekinde yer almaktadır. Söz konusu belgelerde Akaryakıt İstasyonu tek katta 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak belirtilmiştir. (Ruhsat ve projesinde 120 m<sup>2</sup> olan binanın Yapı Kullanma İzin Belgesinde 102 m<sup>2</sup> olarak yazıldığı görülmüş ve söz konusu durumun sehven olduğu kanaatine varılmıştır.)

İlgili belge incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.

### 3.3. İmar Bilgileri

Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, 01.01.2024 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Edirne Uygulama İmar Planı kapsamında, 2261 ada 14 parsel "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" 17 parsel ise "Ticaret-Konut" alanı içinde yer almaktadır.

Edirne Belediyesi İmar Arşivinden alınan şifahi bilgiye göre, 17 parselin yapılaşma koşullarının, bina yüksekliği: 35 mt-10 kat olduğu öğrenilmiştir. Konut için, Emsal: 1,50 Ticari yapılar için, Emsal: 2,00 Konut+Ticari nitelikli yapılar için Emsal: 2,50 Turizm nitelikli yapılar için Emsal: 3,00 Hmax: Serbest olduğu öğrenilmiştir.



|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Mer'i İmar Planı | EDİRNE_UIP                          |
| Fonksiyon        | Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı |

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Tasdik Tarihi | 1.01.2024 00:00:00 |
| Karar Sayısı  | -                  |
| Ölçeği        | 1/1000             |
| İlçe          | EDİRNE             |
| Mahalle       | KOCASINAN          |

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Pafra       | -                       |
| Ada         | 2261                    |
| Parsel      | 14                      |
| Hesap Alanı | 1.999,92 m <sup>2</sup> |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Bina Yüksekliği | - |
| Ön Bahçe        | - |
| Yan Bahçe       | - |
| Arka Bahçe      | - |
| Bina Derinliği  | - |

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kat Adedi          | -     |
| İnşaat Nizamı      | -     |
| T.A.K.S            | -     |
| K.A.K.S (Emsal)    | - (-) |
| Kot Alınacak Nokta | -     |

|           |  |
|-----------|--|
| Açıklama  |  |
| Kısıtlama |  |



## T.C. EDİRNE BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

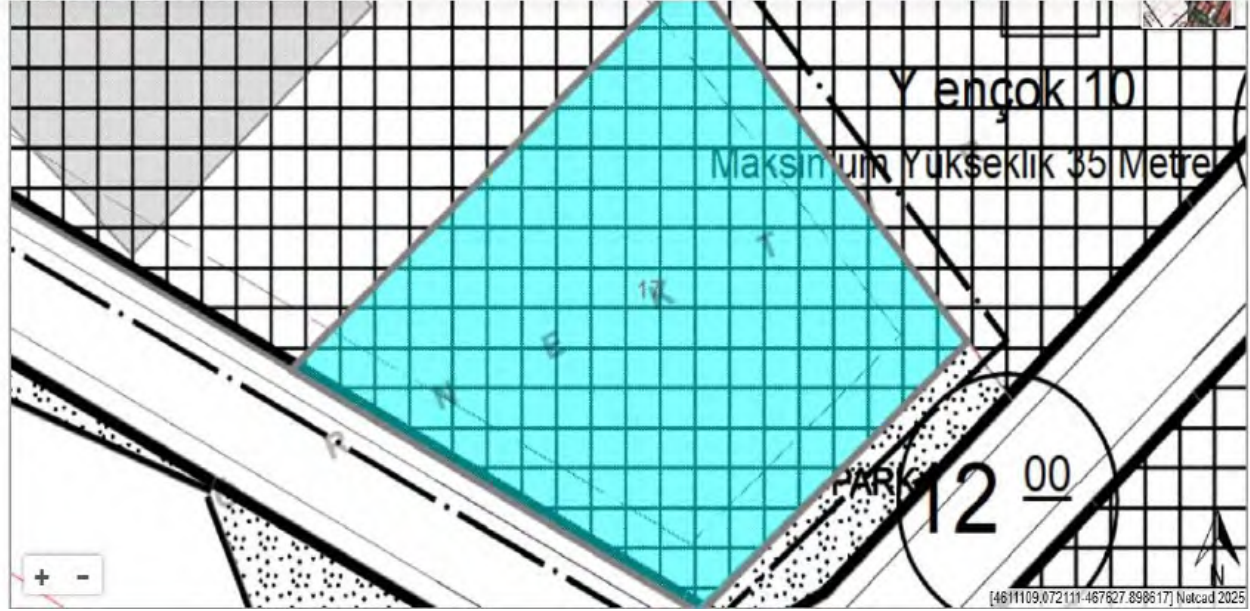
@ t f in

Ana Sayfa

Plan Notları

360 Panorama

Y



|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Mer'i İmar Planı | EDİRNE_UIP                |
| Fonksiyon        | Ticaret - Konut Alanı Tka |

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Tasdik Tarihi | 1.01.2024 00:00:00 |
| Karar Sayısı  | -                  |
| Ölçeği        | 1/1000             |
| İlçe          | EDİRNE             |
| Mahalle       | KOCASINAN          |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Pafta       | -           |
| Ada         | 2261        |
| Parsel      | 17          |
| Hesap Alanı | 2.007,73 m² |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Bina Yüksekliği | 35.00 |
| Ön Bahçe        | -     |
| Yan Bahçe       | -     |
| Arka Bahçe      | -     |
| Bina Derinliği  | -     |

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kat Adedi          | 10    |
| İnşaat Nizamı      | -     |
| T.A.K.S            | -     |
| K.A.K.S (Emsal)    | - (-) |
| Kot Alınacak Nokta | -     |

**D- TİCARET VE KONUT ALANLARI (TICK) PLAN NOTLARI(04.09.2020 TARİH VE 119 SAYILI BMK)**

1. Bu Alanlarda Konut, Ticaret Ve Otel Gibi Kullanımlar Birlikte Veya Ayrı Ayrı Yer Alabilir, Ancak Revizyon İmar Planından Önce Konut Yapma Hakkı Bulunmayan İstasyon Mahallesi Pafta 16, 3093/1, 3093/2, 3093/4, 3093/5, 3093/6, 3093/7, 2234 Ada 2 Ve 3 Parseller, 2226, 1991 Ada 26, 27, 28, 29, 32, 33, 35, 36 parseller, 2235 Ada Ve 2239 Adada (Değişiklik:03/11/2022 tarih ve 022/222 sayılı Belediye Meclis Kararı) Yalnızca Konut Veya İçerisinde Konut Yer Alacak Karma Kullanım Uygulaması Yapılamaz. Hacilarezanı Mahallesi 1979 Ada 1 Parsel Sayılı Taşınmazda Bu Bölümün 7. Ve 9. Altı Maddelerinde Konut Kullanımı İçin Verilen Emsal Öst Limit Değeri 1,50'ye Kadar Uygulanacaktır. (Mülga:07/09/2022 tarih ve 2022/190 sayılı Belediye Meclis Kararı)

07.11.2012 Tarihinde Onaylanan Tercihli Kullanım Alanları Revizyon İmar Planı Sınırı Dışında Kalan Daha Sonraki Tarihte Tercihli Kullanım Alanı Olarak Plan Değişikliği Yapılan Alanlarda Kalıp Da Tick Alanına Dönüştürülen Değişiklik Öncesinde Konut Yapma Hakkı Bulunmayan Yerlerde(Değişiklik:03/11/2022 tarih ve 022/222 sayılı Belediye Meclis Kararı) Yalnızca Konut Veya İçerisinde Konut Yer Alacak Karma Kullanım Uygulaması Yapılamaz. 2. Bu Alanlarda Yapılacak Yapılarda Yapı Yaklaşma Mesafeleri İçinde Kalan Alan Zemin Ve 1. Normal Katlarda Maksimum Taban Alanı Olarak Kabul Edilecektir.

3. Bu Alanlarda Yapılacak Yapılarda Zemin Katlar Ve 1. Normal Katlar Haricinde Maksimum Bina Boyu 50 M.Dir.

4. "Konut, ticaret, konut ve ticaret (TICK) işlevli parsellerde ;

B. Sadece Ticaret yapılması durumunda yapının ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde karşılanacaktır.

C. Belediye Meclis kararı ile yol boyu ticaret olarak teğekkül ettiği kayır altına alınan cadde ve sokaklarda, konut işlevli bağımsız bölümlerin ihtiyacı olan otopark kapalı veya açık olarak parselinde; zemin veya bodrum katlardaki yoldan direk giriş alan ticari işlevli bağımsız bölümlerin (Dükkan, market, mağaza vb.) ihtiyacı olan otopark, yol cephesinde açık olarak parselinde karşılanacaktır.

D. Konut+ Ticaret (TICK) işlevli parsellerde;

D.1. Konut işlevinin ihtiyacı olan otopark; ticaret işlevinin gerektirdiği otoparklardan bağımsız, açık veya kapalı olarak parselinde,

D.2. Yol cephesinden giriş alan ticaretlerin (dükkan, mağaza, market vb.) ihtiyacı olan otoparklar; yol cephesinde açık olarak,

D.3. Yol cephesinden giriş almayan üst katlarda yer alan ticari bölümlerin (büro, ofis vb.) ihtiyacı olan otoparklar; açık veya kapalı, konut otoparklarından ayrı olarak düzenlenir.

E. Yürürlükteki otopark yönetmeliğine göre adedi hesaplanan; yukarıda tarif edilen yöntemlerle otopark düzenlemesinin yapılamadığı ilgili idarece en az 3 teknik eleman imzalı bir raporla tespit edilmesi halinde parsellerde farklı çözümleri onaylamaya ilgili belediyesi yetkilidir.(06.04.2021 TARİH VE 2021/60 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI)

F.(Eklene:06.08.2021 tarih ve 2021/121 sayılı BMK) Otopark Yönetmeliğinin Geçici 3. Maddesinden faydalanılarak ruhsatlandırılacak taşınmazlarda, 31.12.2021 tarihine kadar yapılacak ruhsatlandırma işlemlerinde bu plan notunun 06.04.2021 tarihinden önce yürürlükte olan şartlarına göre otopark alanları değerlendirilerek uygulama yapılacaktır.

6. Sadece Ticaret Yapılması Durumunda;

Emsal: 2.00

Yençok: Plan Üzerinde Gösterilen Kat Yüksekliği Uygulanacaktır.

7. Konut Ve Ticaret Birlikte Yapılması Durumunda;

Emsal: 2.50 Olup Konut Emsali 1.00'dan Az, 1.20'den Fazla Olamaz. Hiçbir Durumda Bu Oranlar Aşılamaz.

Konut Ve Ticaret Girişleri Aynı Merdiven Ve Asansörlerden Yapılamaz. Yangın Merdivenleri De Ayrı Olacaktır.

Yençok: Plan Üzerinde Gösterilen Kat Yüksekliği Uygulanacaktır.

8. Otel Ve Ticaret Birlikte Yapılması Durumunda;

Emsal: 3.00

Yençok: Plan Üzerinde Gösterilen Kat Yüksekliği Uygulanacaktır.

Bu Alanda Ticaret Kullanımı Olmadan Sadece Otel Yapılabilir, Ancak Otel Kullanımı Olmadan Sadece Ticaret Yapılamaz. Bu Alanlarda Ticaret Emsali 1.50'den Fazla Olamaz. Otel Ve Ticaret Girişleri Aynı Merdiven Ve Asansörlerden Yapılamaz. Yangın Merdivenleri de ayrı olacaktır.

9. Otel Ve Konut Ve Ticaret Birlikte Yapılması Durumunda

Emsal: 3.00

Yençok: Plan Üzerinde Gösterilen Kat Yüksekliği Uygulanacaktır.

Bu Alanda Ticaret Ve Konut Kullanımı Olmadan Sadece Otel Yapılabilir Ancak Otel Kullanımı Olmadan Diğer İşlevler Yapılamaz. Bu Alanlarda Ticaret Emsali 1.20'den Fazla Olamaz, Konut Emsali 0.80'den Az 1.00'dan Fazla Olamaz, Otel Emsali Tek Başına Otel Yapıldığı Durumlar Dışında 1.00'dan Az 1.40'dan Fazla Olamaz. Otel, Ticaret Ve Konut Girişleri Aynı Merdiven Ve Asansörlerden Yapılamaz. Yangın Merdivenleri De Ayrı Olacaktır.

10. Yönetmeliğe Ve Bu Plan Notlarının Diğer Hükmüne Göre Uygulanacak Çekme Mesafeleri Sonucunda En Az Taks Değerleri Altında Taban Alanı Çıkması Durumunda Taks Oranını Yeniden Tayin Etmeye Belediyesi Yetkilidir. 11. Mevcut Yapılarda Daha Sonra Yapılacak İşlev Değişikliği Taleplerinde; Yapı Bu Plan Notlarına Göre Talep Edilen İşlev Şartlarına Uygun Hale Getirilmedikçe Tadilat Talebine İzin Verilmez.

12. 07.11.2012 Tarihinde Onaylanan Tercihli Kullanım Alanları Revizyon İmar Planı Sınırı İçinde Kalan Tick Alanlarında D.100 Karayoluna Bakan Parsellerde Çekme Mesafesi Selimiye Silüeti Dolayısıyla 35 M. Olarak Uygulanmakta Olup, Bu Taşınmazlarda Arka Bahçe Mesafesi 5 M. Uygulanacaktır. Bu Taşınmazlarda Ayrıca Tamamen Toprak Altında Kalmak Şartıyla Bodrum Katlarda Çekme Mesafesi 25 m.ye kadar indirilebilir.

### 3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmaz için 24.12.2025 tarihinde 17:29 itibariyle alınan Takbis Belgesine göre son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

### 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için 24.12.2025 tarihinde 17:29 itibariyle alınan Takbis Belgelerine göre taşınmazlar üzerinde; Rehinler Bölümünde;(müşterek olarak)

-ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 11000000.00 TL bedelle,1/0 derece, 29-12-2008 tarih 17:16 saat 14806 yevmiye ile ipotek

-ŞEKERBANK T.A.Ş. lehine, 15000000.00 TL bedelle,2/0 derece, 29-12-2008 tarih 17:20 saat 14808 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

**Tablo 1. Taşınmazların Tapu Bilgileri**

|                  |                                                                  |                           |                   |
|------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>İLİ</b>       | EDİRNE                                                           | <b>PAFTA</b>              | -                 |
| <b>İLÇESİ</b>    | MERKEZ                                                           | <b>ADA</b>                | 2261              |
| <b>MAHALLESİ</b> | KOCASINAN                                                        | <b>PARSEL</b>             | 14                |
| <b>MEVKİİ</b>    | SOĞUKKUYU                                                        | <b>TARİH / YEVMİYE</b>    | 10.02.2022 / 3550 |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b> | 1.999,05 m <sup>2</sup>                                          | <b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b> | ARSA              |
| <b>CİLT</b>      | 1                                                                | <b>SAYFA</b>              | 71                |
| <b>MALİK</b>     | METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |                           |                   |

|                  |                                                                  |                           |                   |
|------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>İLİ</b>       | EDİRNE                                                           | <b>PAFTA</b>              | -                 |
| <b>İLÇESİ</b>    | MERKEZ                                                           | <b>ADA</b>                | 2261              |
| <b>MAHALLESİ</b> | KOCASINAN                                                        | <b>PARSEL</b>             | 17                |
| <b>MEVKİİ</b>    | SOĞUKKUYU                                                        | <b>TARİH / YEVMİYE</b>    | 10.02.2022 / 3550 |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b> | 2.005,24 m <sup>2</sup>                                          | <b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b> | ARSA              |
| <b>CİLT</b>      | 1                                                                | <b>SAYFA</b>              | 73                |
| <b>MALİK</b>     | METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ |                           |                   |

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 2261 ada 17 parsel boş arsa olup, Belediyede yapılan incelemede herhangi bir evraka ulaşılamamıştır. 2261 ada 14 parsel için gerçekleştirilen Edirne Belediyesi dijital imar arşiv dosya incelemesinde, parselin 5973 no.lu parselin ifrazından oluştuğu, ifraz öncesi parsel üzerinde mevcut durumda yer alan Akaryakıt istasyonuna ek olarak Turistik Tesis bulunduğu ve proje –ruhsat ve iskan belgelerinin toplu şekilde eski ada/parsel numarasına göre düzenlendiği tespit edilmiştir. Mahallinde Akaryakıt İstasyonu değerlendirme konusu 2261 ada 14 parsel üzerinde kalmakta olup, diğer yapılar ifraz sonrası 2261 ada 16 parsel eklenen alan üzerinde kalmaktadır. Söz konusu yapılar mahallinde yıkılmış olup yapılara ait diğer evrak dikkate alınmamış ve raporda yer verilmemiştir. Değerleme konusu 14 parsel üzerinde bulunan Akaryakıt İstasyonuna ait proje, 24.08.2001 tarih 159 sayılı Yapı Ruhsatı ve 19.09.2001 tarih 155 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Akaryakıt İstasyonu vasıflı taşınmaz için EPDK tarafından düzenlenmiş;29.05.2021 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 29.05.2009 tarih, BAY/939-82/26093 Lisans numaralı Bayilik Lisansı(İstasyonlu), 03.06.2021 tarihinden itibaren 12 yıl süre için geçerli, 03.06.2009 tarih, LPG-BAY/941-54/09123 Lisans numaralı LPG-Otogaz Bayilik Lisansı bulunmaktadır. İlgili belge incelemesinde taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, yıkım kararı v.b.) rastlanılmamıştır.

Detay bilgilere Plan, Proje, Ruhsat Başlığı altında yer verilmiştir. Taşınmazlar için temin edinilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede taşınmazların **tapu kaydında bulunan**

**müşterek ipotek kaydının terkin edilmesi halinde**, mevzuat kapsamında portföye alınmasına engel herhangi bir takyidat kaydının bulunmadığı anlaşılmıştır.

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

2261 ada 17 parsel boş arsadır.14 parsel üzerindeki yapı söz konusu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsatlandırılmış olup yapı denetim kapsamı dışındadır.

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

2261 ada 17 parsel boş arsadır.14 parsel üzerindeki yapının projesi dikkate alınmış olup, bahsi geçen projenin tadil edilmesi, değişiklik yapılması durumunda iş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun revize edilmesi gerekmektedir.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu 2261 ada 17 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.2261 ada 14 parsel için alınmış Enerji verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

##### **Edirne İli:**



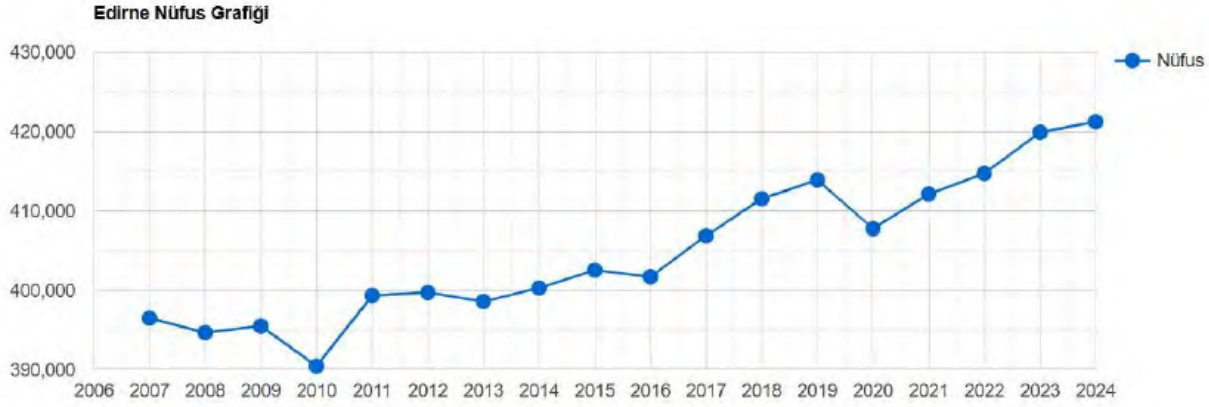
Edirne, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında yer alan bir ildir. İlin nüfusu 419.913'tür. Bu nüfusun %78,3'ü şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 6.145 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 68,28 kişi düşmektedir. (2022)

Merkez ilçeyle beraber 9 ilçe, 16 belediye, bu belediyelerde 95 mahalle, ayrıca 253 köy bulunmaktadır. 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 içerisindeki 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 çıkıldıkça 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.

## Edirne İli Yıllara Göre Nüfus Değişimi



2024 yılı sonunda Edirne ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri<sup>[13]</sup>

| İlçe          | Nüfus<br>2023  | Nüfus<br>2024  | Fark         | Nüfus<br>Artışı % | Belediye<br>Sayısı | Mahalle<br>Sayısı | Köy<br>Sayısı | Köy<br>Nüfusu | Şehir<br>nüfusu | Şehirde<br>oturan % | Alanı<br>km <sup>2</sup> [14] | km <sup>2</sup> 'ye<br>düşen<br>kişi |
|---------------|----------------|----------------|--------------|-------------------|--------------------|-------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Enez          | 10.625         | 10.529         | -96          | -0,90             | 1                  | 3                 | 19            | 6.094         | 4.435           | 42,12               | 455                           | 23                                   |
| Havsa         | 18.077         | 17.716         | -361         | -2,00             | 1                  | 6                 | 22            | 8.924         | 8.792           | 49,63               | 545                           | 33                                   |
| İpsala        | 26.155         | 25.645         | -510         | -1,95             | 3                  | 13                | 19            | 12.024        | 13.621          | 53,11               | 741                           | 35                                   |
| Keşan         | 84.846         | 84.791         | -55          | -0,06             | 3                  | 19                | 45            | 13.811        | 70.980          | 83,71               | 1098                          | 77                                   |
| Lalapaşa      | 6.198          | 6.065          | -133         | -2,15             | 1                  | 1                 | 27            | 4.386         | 1.679           | 27,68               | 497                           | 12                                   |
| Meriç         | 12.897         | 12.548         | -349         | -2,71             | 3                  | 6                 | 21            | 5.750         | 6.798           | 54,18               | 438                           | 29                                   |
| Merkez        | 194.991        | 198.428        | 3.437        | 1,76              | 1                  | 28                | 37            | 11.382        | 187.046         | 94,26               | 844                           | 235                                  |
| Süloğlu       | 6.405          | 6.068          | -337         | -5,26             | 1                  | 4                 | 10            | 3.060         | 3.008           | 49,57               | 342                           | 18                                   |
| Uzunköprü     | 59.719         | 59.457         | -262         | -0,44             | 2                  | 20                | 53            | 16.929        | 42.528          | 71,53               | 1185                          | 50                                   |
| <b>Edirne</b> | <b>419.913</b> | <b>421.247</b> | <b>1.334</b> | <b>0,32</b>       | <b>16</b>          | <b>100</b>        | <b>253</b>    | <b>82.360</b> | <b>338.887</b>  | <b>80,45</b>        | <b>6.145</b>                  | <b>69</b>                            |

## Merkez İlçesi



Edirne (merkez) ilçesi, ilin kuzey yarısında ve Lalapaşa yaylası üzerindedir. Doğuda Süloğlu ilçesi, batıda Yunanistan, kuzeyde Bulgaristan ve Lalapaşa ilçemiz, güneyde Uzunköprü ve Havsa ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 955 km<sup>2</sup> olan Merkez İlçe, alan bakımından ilin 3. büyük ilçesi durumundadır.

İlçenin büyük kısmı yaylalıktır. Vadileri sığ, bunların yamaçları az eğimlidir. Ovalarının çoğu, Meriç nehri vadi tabanıdır. İlçenin büyük akarsuları, Meriç nehriyle Arda ve Tunca çaylarıdır. Üçü Tunca'ya, biri Meriç'e karışan Dört

büyük deresi vardır. Akdeniz ikliminin Trakya Geçit Tipi alanındadır. Rüzgârlar daha çok kuzey yönlerden, orta şiddette eser. Yağış bakımından yarı nemlidir. Doğal bitki örtüsü, kuru ormandır. Ortadan kalkan ormanların yerinde bozkır oluşmuştur. Bozkır, tarla ve otlak olarak

kullanılır. Tarımsal alanı diğer ilçelere göre sınırlı olan Merkez İlçe, Avrupa'ya geçiş noktasında yer almasının da etkisiyle ekonomik olarak hizmet sektörü ağırlıklıdır.

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

##### **Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

##### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

IMF, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 düzeyinde büyüyeceğini öngördü. ABD ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde beklentilerin bir miktar altında büyüdü. Ülkede Eylül ayı çekirdek enflasyon verileri enflasyonist baskıların halen canlı olabileceğine işaret etti. ABD'de tarım dışı istihdam Ekim'de grevlerin ve kasırgaların etkisiyle yaklaşık son 4 yılın en düşük düzeyinde artış kaydederek işgücü piyasasına ilişkin aşağı yönlü riskleri gündemde tuttu. Euro Alanı ekonomisi yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda %0,9 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. ECB Ekim ayı toplantısında referans faiz oranlarında 25'er baz puanlık indirime gitti. Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini değiştirmeyerek %0,25 düzeyinde bıraktı. Yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %4,6 büyüyen Çin'de Ekim ayına ilişkin PMI verileri eşik değerin üzerinde gerçekleşti. Ekim'de endüstriyel metal fiyatları gerileme kaydederken, güvenli yatırım arayışları altın ve gümüş fiyatlarını destekledi. Dalgalı bir seyir izleyen petrol fiyatları Eylül sonuna göre yatay bir görünüm sundu. IMF'nin Ekim ayı Dünya Ekonomik Görünüm raporunda sıkı parasal koşullara rağmen küresel ekonominin direncini koruduğu ve resesyon senaryosunun gerçekleşmediği vurgulanırken, orta vadede aşağı yönlü risklerin küresel büyüme görünümünü bozabileceği ifade edildi. Bu çerçevede para politikasının beklenenden uzun süre sıkı kalması, süregelen jeopolitik gerginlikler, Çin'de durgunluğun derinleşmesi, finansal piyasalardaki kırılganlık ve korumacı tedbirlerin yükselişi büyümeyi baskılayabilecek unsurlar olarak sıralandı. Bu varsayımlar paralelinde 2024 ve 2025 için küresel büyüme tahminlerini %3,2 olarak belirleyen IMF, bir önceki rapora göre 2024 öngörüsünü korurken 2025 öngörüsünü 0,1 puan aşağı yönlü revize etmiş oldu. Kuruluş, Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korudu. Dünya genelinde enflasyona karşı verilen mücadelenin büyük oranda başarılı olduğunu belirten IMF, Türkiye'de yıllık enflasyonun 2024 sonunda %43, 2025 sonunda %24 düzeyinde gerçekleşmesini bekliyor. ABD'de Eylül ayına ilişkin manşet enflasyon verileri petrol fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle gerilemeye devam etse de enflasyonist baskılardaki zayıflamanın beklentilerden yavaş gerçekleştiğine işaret etti. Bu dönemde TÜFE %0,1 oranındaki piyasa öngörüsüne karşılık aylık bazda %0,2 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,4 ile beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Öte yandan, Eylül'de çekirdek göstergeler enflasyon görünümünde daha belirgin bir bozulmaya işaret etti. Bu dönemde çekirdek TÜFE aylık bazda %0,3 artarken, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Ağustos'taki %3,2 düzeyinden %3,3'e yükselerek enflasyon dinamiklerinin beklenen ölçüde zayıflamadığına işaret etti. Eylül'de kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endekslerindeki aylık artış da bir önceki aya göre ivme kazanarak manşette %0,2, çekirdekte %0,3 düzeylerinde gerçekleşti. Euro Alanı ekonomisi öncü verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,4 ile %0,2 düzeyindeki piyasa beklentisinin oldukça üzerinde büyüdü. Yılın ikinci çeyreğinde daralan Almanya ekonomisinin üçüncü çeyrekte büyüme kaydetmesi, Euro Alanı'nın genel görünümüne pozitif katkı sağladı. Böylece bölgede dönemsel GYSH büyümesi son 9 çeyreğin en olumlu performansını gösterirken, yıllık bazda büyüme oranı da %0,9 seviyesine ulaştı. Ekim ayında imalat PMI 46,0 ile eşik değerin altında kalmaya devam etse de son 5 ayın en yüksek düzeyine ulaşarak sektörde daralmanın yavaşladığını gösterdi. Hizmetler PMI ise 51,2 ile son 8 ayın en düşük seviyesine gerilemesine karşılık sektörde genişlemenin sürdüğüne işaret etti. Çin'de ise ekonomik büyüme üçüncü çeyrekte yıllık bazda %4,6 ile beklentiye bir miktar aşağı da bir önceki çeyrek performansının 0,1 puan altında kaldı. Eylül ayında TÜFE'nin artış yönündeki beklentiye karşılık değişim göstermemesi paralelinde yıllık TÜFE enflasyonu

%0,4 düzeyine indi. Bu dönemde üretici fiyatları yıllık bazda %2,8 düşüşle öngörülenden hızlı geriledi. Çin ekonomisinde durgunluğun sürdüğüne işaret eden büyüme ve enflasyona karşılık, Ekim ayına ilişkin PMI verileri ekonomide toparlanma sinyali verdi. NBS tarafından yayımlanan resmi PMI verileri Ekim’de imalat sanayiinin (50,1) beş ay sonra ilk kez genişleme eğiliminde olduğunu, hizmet sektöründe (50,2) ise olumlu gidişatın sürdüğünü gösterdi

Dünya Bankası Tahminleri

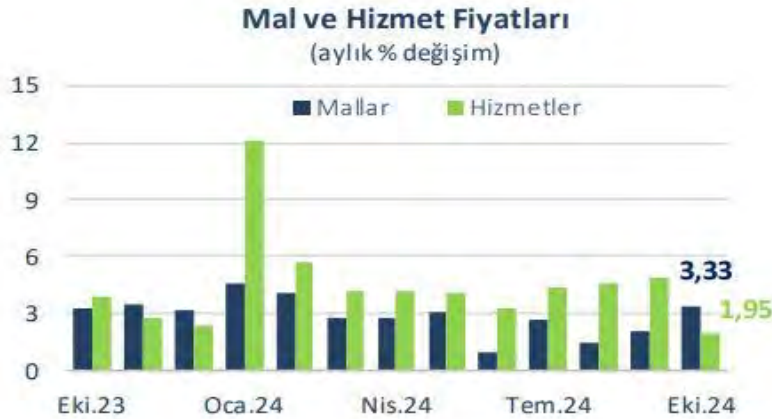
|                      | Haziran 2024 Tahminleri (%) |      |      | Değişim* (% puan) |      |
|----------------------|-----------------------------|------|------|-------------------|------|
|                      | 2024                        | 2025 | 2026 | 2024              | 2025 |
| <b>Büyüme</b>        |                             |      |      |                   |      |
| Dünya                | 2,6                         | 2,7  | 2,7  | 0,2               | 0,0  |
| GE                   | 1,5                         | 1,7  | 1,8  | 0,3               | 0,1  |
| ABD                  | 2,5                         | 1,8  | 1,8  | 0,9               | 0,1  |
| Euro Alanı           | 0,7                         | 1,4  | 1,3  | 0,0               | -0,2 |
| Japonya              | 0,7                         | 1,0  | 0,9  | -0,2              | 0,2  |
| GOE                  | 4,0                         | 4,0  | 3,9  | 0,1               | 0,0  |
| Çin                  | 4,8                         | 4,1  | 4,0  | 0,3               | -0,2 |
| Rusya                | 2,9                         | 1,4  | 1,1  | 1,6               | 0,5  |
| Brezilya             | 2,0                         | 2,2  | 2,0  | 0,5               | 0,0  |
| Türkiye              | 3,0                         | 3,6  | 4,3  | -0,1              | -0,3 |
| Küresel Enflasyon    | 3,5                         | 2,9  | 2,8  | -0,2              | -0,5 |
| Dünya Ticaret Artışı | 2,5                         | 3,4  | 3,4  | 0,2               | 0,3  |

(\*) Ocak 2024 tahminlerinden farkı (GE) Gelişmiş ekonomiler (GOE) Gelişmekte olan ekonomiler

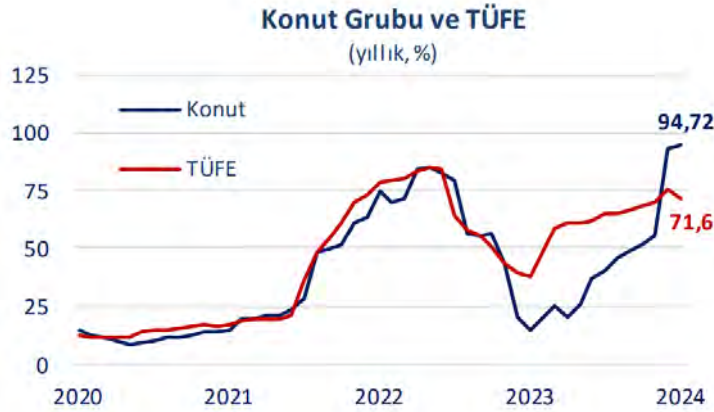
## Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos ayında %8,5'e geriledi. Ağustos ayında işsizlik oranındaki düşüşte işgücündeki 10 bin kişilik azalışa karşılık istihdam edilenlerin 78 bin kişi artması etkili oldu. Bu dönemde istihdam oranı %49,7'ye yükselirken, işgücüne katılım oranı %54,3 oldu. Öte yandan, en geniş tanımlı işsizlik oranı olan atıl işgücü oranı Ağustos'ta Temmuz ayına göre 0,7 puan artarak %27,2 oldu. Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi Haziran (-%5) ve Temmuz (-%4) aylarının ardından Ağustos ayında da yıllık bazda %5,3 daraldı. Bu dönemde üretim imalat sanayii ile madencilik ve taş ocaklığı sektörlerinde yıllık bazda %5,4 azalırken, elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme sektöründeki %1,6'lık artış ana endeksteki düşüşü sınırlandırdı. 24 imalat sanayii sektöründen 17'sinde üretim yıllık bazda gerilerken, en sert düşüş Nisan ayından bu yana daralan motorlu kara taşıtları imalatında gerçekleşti. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre ise sanayi üretimi Ağustos'ta aylık bazda %1,6 oranında geriledi. Endeksin detayları, daralmanın tüm ana sektörler geneline yaygın olduğunu gösterdi. İstanbul Sanayi Odası (İSO) tarafından yayımlanan Türkiye imalat PMI verisi Ekim'de 45,8'e yükselse de art arda yedinci ayda da eşik değerinin altında kalarak sektörde zorlu faaliyet koşullarının sürdüğüne işaret etti. Bu dönemde üretim ve yeni siparişler yavaşlarken, siparişlerdeki durgunluğun etkisiyle istihdam ve satın alma faaliyetleri de geriledi. Girdi stoklarında Mayıs 2020'den bu yana en sert düşüşün kaydedilmesi dikkat çekti. Diğer taraftan, endekse göre enflasyonist baskıların yılın son çeyreğinin başında da azalmaya devam etmesi olumlu bir gelişme olarak izlendi. Sektörel bazda incelendiğinde PMI verisinin gıda ürünleri imalatı sektöründe üç ayın ardından yeniden 50 eşik değerinin üzerine çıktığı, diğer sektörlerde ise daralma bölgesindeki seyrin sürdüğü görüldü. Yıllık enflasyon beklentileri Ekim'de gerilemeye devam etti. Ağustos ayında mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ticaret satış hacmi aylık bazda %2,9 ile son 5 ayın en hızlı yükselişini kaydetti. Toptan ve perakende satış hacimleri de aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 yükseldi. Ağustos'ta perakende satış hacmi aylık bazda otomotiv yakıtı dâhil tüm alt kalemlerde artış kaydetti. Perakende satışlardaki yıllık artış %13,3 ile Mart ayından bu yana en yüksek seviyesinde gerçekleşti. Mayıs ayından bu yana yıllık bazda daralan toptan ticaret satış hacmi de Ağustos'ta yıllık bazda %3,1 oranında arttı. Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre, tüketici güven endeksi Ekim'de aylık bazda %3 artarak 80,6 düzeyine ulaştı. Böylece yükselişini üçüncü ayına taşıyan

endeks, Haziran 2023'ten bu yana en yüksek seviyesinde kaydedildi. Endeksin detayları incelendiğinde gelecek 12 aylık dönemde hanenin maddi durum beklentisine ilişkin değerlendirmeler %6,1 oranında iyileşirken, konut satın alma veya inşa ettirme (%15,6) ile otomobil satın alma (%12,3) ihtimallerindeki hızlı artışlar dikkat çekti. Ekim ayında mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi de aylık bazda 3 puan artışla 102,2 seviyesine yükseldi. Bu dönemde sektörel güven hizmet ve perakende ticaret sektörlerinde sırasıyla %1,5 ve %0,1 artarken, inşaat sektöründe %1,7 oranında geriledi. Böylece, ekonomik güven endeksi Ekim ayında %3,2 oranında artarak 98 oldu. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış imalat sanayii kapasite kullanım oranı ise aylık bazda 0,7 puan düşüşle %75,2'ye indi. Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Böylece, Haziran'dan bu yana ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı kademeli olarak artsa da %9,7 ile sınırlı kalmaya devam etti. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endekste yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi. Böylece, konut fiyatlarındaki yıllık reel gerileme derinleşerek %14,7 oldu. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %2,3 artışla 22 milyar USD düzeyine ulaşırken, ithalat %10,7 gerileyerek 27 milyar USD seviyesinde kaydedildi. Böylece, dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %42,7 daralarak 5 milyar USD oldu. Ağustos 2023'te %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı, bu yılın aynı ayında %81,5 ile 2024'ün en yüksek seviyesine ulaştı. Cari işlemler hesabı Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da fazla verdi. Bu dönemde cari fazla 4,3 milyar USD ile piyasa beklentileri paralelinde ve son 5 yılın en yüksek düzeyinde gerçekleşti. Ağustos'ta dış ticaret açığında yıllık bazda kaydedilen düşüş ve turizm sezonunun etkisiyle olumlu bir görünüm sergileyen yolcu taşımacılığı gelirleri cari işlemler hesabını destekleyen başlıca kalemler oldu. Cari açık yılın ilk 8 aylık döneminde yıllık bazda %75,2 oranında daralarak 9,7 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif verilere göre 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine indi.



| Ekim            | TÜFE  |       | Yurt İçi ÜFE |       |
|-----------------|-------|-------|--------------|-------|
| (değişim %)     | 2023  | 2024  | 2023         | 2024  |
| Aylık           | 3,43  | 2,88  | 1,94         | 1,29  |
| Yılsonuna Göre  | 55,00 | 39,77 | 38,70        | 27,17 |
| Yıllık          | 61,36 | 48,58 | 39,39        | 32,24 |
| Yıllık Ortalama | 54,26 | 62,02 | 58,46        | 43,93 |



Ülkelerin mali suçlar ve terörizmin finansmanı konularında derecelendirmelerini yapan Mali Eylem Görev Gücü (FATF), Ekim 2021'den beri gri listede bulunan Türkiye'yi, ülkenin stratejik eksikliklerini giderdiğini duyurarak 28 Haziran itibarıyla ilgili listeden çıkardığını açıkladı. Yurt içinde uygulanmakta olan sıkı para politikasına rağmen aylık enflasyon gerçekleştirmelerinde beklenen iyileşmenin henüz kaydedilemediği görülüyor. Hizmet enflasyonundaki yavaşlama olumlu bir gelişme olarak not edilirken, döviz kurlarındaki ve enerji fiyatlarındaki yatay seyre karşılık enflasyonist beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının istenilen ölçüde düzelmemesi enflasyonun katı bir görünüm sergilemesine yol açıyor. Bununla birlikte, yıllık enflasyonda yüksek bazın da etkisiyle kaydedilen gerilemenin yanı sıra dış ticaret açığındaki daralmanın ve turizm gelirlerinin desteğiyle cari açıkta gözlenen iyileşme kredi derecelendirme kuruluşlarının değerlendirmelerine olumlu yansıyor.

\*Bölüm içinde yer alan maddi ve istatistiki bilgiler IMF 2024 raporundan alınmıştır.

## Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2023);

- Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.
- Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

- Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.
- Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

### **Türk İnşaat Sektörüne Bakış**

2024 yılı ilk çeyreğinde %11,1 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme rakamı kaydeden inşaat sektörü ikinci çeyrekte de %6,5 büyümüş, böylece deprem bölgesindeki yeniden imar faaliyetleri ile kazandığı ivme ile üst üste 7 çeyrek dönem boyunca aralıksız büyümesini sürdürmüştür. Gayrimenkul sektöründe ise büyüme %3,7 olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının ikinci çeyreğinde dezenflasyon sürecinde uygulanan sıkı para politikaları ile ekonominin genelinde önemli bir yavaşlama yaşanırken, inşaat sektörünün de yavaşlayacağı öngörülmektedir. İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibarıyla harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır. Özellikle kredi büyümesine getirilen sınırlar, yüksek finansman maliyetleri ve likiditenin azaltılması önümüzdeki dönemde inşaat sektörünün büyümesini sınırlayacak en önemli unsurlar olarak öne çıkmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır. TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır. Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir. Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık

bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir. TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır. Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir. Bileşik Endeks, yerel seçimlerin ardından Temmuz ayında yaşanan ilk artış sonrası iki ay üst üste gerileme kaydetmiştir. Raporda, çalışma gün sayısındaki iniş çıkışların etkilerinin ortadan kalkması ile Bileşik Endeks eğiliminin daha sağlıklı hale geldiği belirtilirken, bundan sonraki süreçte büyük ölçüde ekonomi politikalarının etkileri ve ihracat pazarlarındaki gelişmeler ile şekilleneceğine ve endekslerde toparlanmanın ötelendiğine dikkat çekilmiştir.

Türkiye İMSAD raporuna göre; Eylül ayında Faaliyet Endeksi, bir önceki aya göre 0,4 puan artarak 140,9 puana yükselmiştir. Ağustos ayında zayıflayan faaliyetlerin Eylül ayında sınırlı ölçüde toparlandığı ve Faaliyet Endeksi'ne mevsimsellik katkısının sınırlı kaldığı belirtilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaştırma politikasının iç pazardaki yavaşlatıcı etkilerinin yaşanmaya devam ettiği, bununla birlikte küresel pazarlardaki durgunluğun sürdüğü vurgulanmıştır. Faaliyet Endeksi'nin sezonun en yüksek aylarında sınırlı artış gösterdiğine dikkat çekilen raporda, ekonomide uygulanan sıkılaşma politikasının iç talebi sınırladığı, ihracatın sınırlı artış gösterdiği ve iç talepteki daralma nedeniyle ihracata ağırlık verilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Güven Endeksi ise, özellikle iç pazardaki yavaşlamanın olumsuz etkisi ile Ağustos ayında bir önceki aya göre 0,4 puan düşerek 30,03 puan olarak gerçekleşmiş, Eylül ayında ise sabit kalarak üçüncü çeyrekte de kırılğan ve zayıf görünümünü sürdürmüştür. Beklenti Endeksi de Eylül ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak 53,6 puan seviyesine inmiştir.



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

**2261 ada 14 parsel:** Değerleme konusu parsel geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin kuzeydoğu yönde Atatürk Bulvarına yaklaşık 55 mt cephesi bulunmaktadır.

Arsa nitelikli konu taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile Akaryakıt ve Servis İstasyonu bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde, proje, ruhsat ve iskanına göre 1 adet tek katlı 120 m<sup>2</sup> alanlı, market, ofis ve wc alanlarından oluşan yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı mahallinde güneydoğu yönde yaklaşık 70 m<sup>2</sup> büyütülmüştür. Söz konusu ruhsatsız alan basit yapıda olup inşai değerinin düşük olması ve ruhsatsız olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Ayrıca parsel üzerinde 250 m<sup>2</sup> kanopi bulunmaktadır. Taşınmazın projesine göre ve mahallinde, 6 adet 20'şer m<sup>3</sup> kapasiteli akaryakıt tankı ve 1 adet 10 m<sup>3</sup> kapasiteli LPG tankı bulunmaktadır. Parsel üzerinde; 2 adet benzin 6 adet dizel olmak üzere 8 tabancalı olmak üzere 3 adet pompa adası ve 2 tabancalı, 1 adet pompa adası bulunmaktadır.

Market, ofis ve wc olarak kullanılan yapının dış cephesi kompozit kaplama, giriş kapısı camlı pvc, zeminler seramik, duvarlar, ıslak hacimlerde seramik, diğer alanlarda boyalıdır. Parsel üzerinde yer alan ruhsatsız basit yapılar(oto yıkama alanı vb...) değerlemede dikkate alınmamıştır.

**2261 ada 17 parsel:** Değerleme konusu parsel geometrik olarak yamuk forma yakın, topoğrafik olarak eğimsiz yapıdadır. Parselin güneybatı yönde 45 mt, güneydoğu yönde 37 mt yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, mevcut değerlendirme arsa alanı üzerinden, 14 parsel üzerinde bulunan akaryakıt istasyonunun taşıyacağı değer ise arsa+yapı üzerinden gerçekleştirilmiştir.

#### 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 14 parselin değer takdirinde halihazırda onaylı projesine uyumlu şekilde inşa edilmiş olan projenin mevcut teknik özellikleri esas takdir edilmiştir.

#### Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler Olumlu Faktörler

- Taşınmazların konum itibari ile merkezi konumda yer alması
- Sınır kapısına yakın olması sebebiyle ticari olarak avantajlı olması
- 14 parselin ana ulaşım aksına cepheli olması
- Toplu taşıma araçları ile erişilebilir olması
- 14 parselin onaylı mimari projesinin mevcut olması

#### Olumsuz Faktörler

- 17 parselin sokak cepheli olması
- Emlak piyasasındaki belirsizlik

#### 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi



Değerleme konusu 14 parsel için hazırlanmış proje, ruhsat ve iskan Edirne Belediyesinde incelenmiş olup, hali hazırda yeni ruhsat ihtiyacı bulunmamaktadır.

#### **4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı**

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 parsel hali hazırda boş arsa olup 14 parsel Shell Akaryakıt İstasyonudur.

#### **4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları**

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

##### **4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkule ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Ödemenin nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.

##### **4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

##### **4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

#### **4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

#### 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

#### 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

#### 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

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

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

#### 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma

kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

#### 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme "Arsa" alanı üzerinden "Emsal karşılaştırma Yöntemi" ile gerçekleştirilmiş olup, ilave olarak "Arsa geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. 14 parsel için ise, arsa değeri belirlenmesinde "Emsal karşılaştırma Yöntemi", taşınmazın tamamı için ise "Maliyet Yöntemi" ve akaryakıt istasyonu olması sebebiyle "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır.

Bahsi geçen yöntemlerde Pazar verilerinin edinilmesi adına Pazar analizi yapılarak ilgili veriler edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde kullanılan Değerleme yöntemleri kapsamında, **Maliyet analizi yönteminde;**

- Konu taşınmazın boş arsa olarak satışa konu olması durumundaki değerinin takdir edilmesine yönelik, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen birim arsa satış değeri esas alınmıştır.
- İnşa edilmiş projenin inşaat maliyetlerinin hesaplanmasında Çevre ve şehircilik Bakanlığı, birim inşaat maliyet verileri haricinde, pazarda faaliyet gösteren inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen birim inşaat maliyet bedelleri esas alınmıştır.
- Bölgede yapılan Pazar araştırması dahilinde görüşülen emlak ofisleri ve inşaat firmalarınca beyan edilen kat karşılığı ve karlılık oranları esas alınmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile konu parsel üzerindeki projenin tamamlanması durumundaki değer, **Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmasında;**

- Taşınmaz ile aynı mahalle ve komşu mahallelerde satışa konu olan emsal taşınmazlar araştırılarak değer takdirinde veri olarak kullanılmıştır.

#### 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

17 parselin değerlemesi "Arsa" alanı üzerinden "Emsal karşılaştırma Yöntemi" ile gerçekleştirilmiş olup, ilave olarak "Arsa geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır.

Değerleme konusu 14 parselin değerlemesinde "Maliyet Yöntemi"(arsa değeri belirlenmesinde "Emsal karşılaştırma" yöntemi) ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır.

Detay bilgilere "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi" başlığı altında yer verilmiştir. 14 parselin Mevcut Durum değeri, raporun "Maliyet Oluşumları Analizi" ve "Nakit Akımları Analizi" başlıklarında yer almaktadır.

#### 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri



Değerleme tarihi itibarı ile 14 parsel üzerinde iskanlı Akaryakıt İstasyonu bulunmakta olup ikinci bir arsa geliştirme çalışması yapılmamıştır. 17 parsel için yapılan arsa geliştirme çalışması sonucu arsa değeri **30.000.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

Konu **14 parselin Boş arsa değeri** Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile toplam **60.000.000.-TL**, **17 parselin** ise **28.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

| ARSA DEĞER TABLOSU |                |                 |                           |                            |                  |                   |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA           | YASAL ALAN(m²) | MEVCUT ALAN(m²) | YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²) | MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²) | YASAL DEĞER (TL) | MEVCUT DEĞER (TL) |
| 2261 ADA 14 PARSEL | 1999,05        | 1999,05         | ₺30.014,26                | ₺30.014,26                 | ₺60.000.000,00   | ₺60.000.000,00    |
| 2261 ADA 17 PARSEL | 2005,24        | 2005,24         | ₺13.963,42                | ₺13.963,42                 | ₺28.000.000,00   | ₺28.000.000,00    |
| TOPLAM             |                |                 |                           |                            | ₺88.000.000,00   | ₺88.000.000,00    |

### ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ

| 2261 ADA 17 PARSEL ARSA GELİŞTİRME TABLOSU                                                       | Bilgi Amaçlı Proje Geliştirme Tablosu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Arsa Hesaplaması</b>                                                                          |                                       |
| Brüt Arsa Alanı                                                                                  | 2.005,24 m²                           |
| Yola Terk Edilecek Alan ve Kamu Ortaklık Payı Alanı (KOP)                                        | 0,00 m²                               |
| Net Arsa Alanı                                                                                   | 2.005,24 m²                           |
| KAKS                                                                                             | 2,00                                  |
| Hmaks                                                                                            | 0,0 Kat                               |
| Ticaret Alanı                                                                                    | 2606,00 m²                            |
| Mesken Alanı                                                                                     | 0 m²                                  |
| Mesken ve Ticaret Alanı (Toplam)                                                                 | 2606,00 m²                            |
| Emsale Dahil Olmayan İnşaat Alanları (Teknik Alanlar, Yangın Merd., Kapalı Otopark, Sığınak vs.) | 1404,00 m²                            |
| Yaklaşık Kapalı Alan                                                                             | 4010,00 m²                            |
| Bahçe Düzenlemesi                                                                                | 0 m²                                  |
| Mesken m² Satış Fiyatı (Ortak Alanlar Dahil)                                                     | 0 TL                                  |
| Ticari m² Satış Fiyatı (Ortak Alanlar Dahil)                                                     | ₺65.000,00 TL                         |
| Toplam Alan m² Maliyeti                                                                          | ₺25.000,00 TL                         |
| Bahçe Düzenlemesi m² Maliyeti                                                                    | 0 TL                                  |
| Yatırımcı Karı                                                                                   | 30% TL                                |
| Konut Satışlarından Elde Edilen Ciro                                                             | 0 TL                                  |
| Ticari Ünite Satışlarından Elde Edilen Ciro                                                      | 169.390.000 TL                        |
| Ciro (TL)                                                                                        | 169.390.000 TL                        |
| Toplam Maliyet                                                                                   | 100.250.000 TL                        |
| Toplam Net Gelir                                                                                 | 69.140.000 TL                         |
| <b>Arsa Değeri</b>                                                                               | <b>30.050.000 TL</b>                  |
| <b>Net Arsa Birim m² Değeri (*)</b>                                                              | <b>14.986 TL</b>                      |

#### 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu 17 parsel boş arsa olup, gelir getiren mülk olmaması sebebiyle Nakit/Gelir Akımları Analizi yapılmamış, değerleme konusu taşınmazlardan 14 parsel için yapılan Nakit/Gelir Akımları Analizi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



| 6490 ADA 18 PARSEL AKARYAKIT İSTASYONU -Kabuller |                    |               |                                       |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------------|
| Genel Bilgiler                                   |                    |               |                                       |
| Brüt Arsa Alanı                                  | 1.999,05           | m²            |                                       |
| Toplam Kapalı Alan                               | 120                | m²            |                                       |
| Toplam Pompa Sayısı                              | 3                  |               |                                       |
| Toplam Tabanca Sayısı                            | 8                  |               |                                       |
| Satış ve Gelir Bilgileri                         |                    |               |                                       |
| Akaryakıt Satış Gelirleri                        |                    |               |                                       |
| Ortalama yıllık akaryakıt satış miktarı          | 4.074.839          | litre         |                                       |
| Akaryakıt kar oranı                              | 9%                 |               |                                       |
| Ortalama akaryakıt litre fiyatı                  | 50,60              | TL litre      |                                       |
| Brüt akaryakıt Geliri                            | 206.332.902        | TL yıl        |                                       |
| Net akaryakıt Geliri                             | 18.260.462         | TL yıl        |                                       |
| LPG Satış Gelirleri                              |                    |               |                                       |
| Ortalama yıllık LPG satış miktarı                | 491.175            | litre         |                                       |
| LPG kar oranı                                    | 9%                 |               |                                       |
| Ortalama LPG litre fiyatı                        | 27,57              | TL litre      |                                       |
| Brüt LPG Geliri                                  | 13.542.649         | TL yıl        |                                       |
| Net LPG Geliri                                   | 1.198.524          | TL yıl        |                                       |
| Market ve Madeni Yağ Gelirleri                   |                    |               |                                       |
| Market kar oranı                                 | 20%                |               |                                       |
| Brüt Market Geliri                               | 0                  | TL yıl        |                                       |
| Net Market Geliri                                | 0                  | TL yıl        |                                       |
| Ek Bina Kira Geliri                              |                    |               |                                       |
| Market Alanı                                     | 120                | m²            |                                       |
| Market Kira Geliri                               | 893.000            | TL /yıl       |                                       |
| <b>Toplam Yıllık Brüt Gelir</b>                  | <b>220.768.550</b> | <b>TL yıl</b> |                                       |
| Giderler                                         |                    |               |                                       |
| İstasyon tamir ve sigorta giderleri              | 1.103.843          | TL yıl        | Yıllık brüt gelirlerin %0,5'i         |
| <b>Toplam Yıllık Net Gelir</b>                   | <b>19.248.143</b>  | <b>TL yıl</b> |                                       |
| Kapitalizasyon Oranı                             | 25,00%             |               |                                       |
| <b>İstasyon Değeri</b>                           | <b>76.992.574</b>  | <b>TL</b>     | Yıllık Net Gelir/Kapitalizasyon Oranı |

#### 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmış olup analizi "4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri " başlığı altında detaylı olarak verilmiştir. Gayrimenkulün inşaat maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmelere dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

| MALİYET YÖNTEMİ DEĞER TABLOSU    |                |                 |                           |                            |                       |                       |
|----------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| AÇIKLAMA                         | YASAL ALAN(m²) | MEVCUT ALAN(m²) | YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²) | MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²) | YASAL DEĞER (TL)      | MEVCUT DEĞER (TL)     |
| ARSA                             | 1999,05        | 1999,05         | ₺30.014,26                | ₺30.014,26                 | ₺60.000.000,00        | ₺60.000.000,00        |
| BİNA-III A                       | 120,00         | 120,00          | ₺17.100,00                | ₺17.100,00                 | ₺2.052.000,00         | ₺2.052.000,00         |
| YIPRANMA PAYI                    |                |                 | 0,15                      |                            | ₺307.800,00           | ₺307.800,00           |
| ÇEVRE DÜZENİ VE MÜTEFERRİK İŞLER |                |                 |                           |                            | ₺13.255.800,00        | ₺13.255.800,00        |
| <b>TOPLAM</b>                    |                |                 |                           |                            | <b>₺75.000.000,00</b> | <b>₺75.000.000,00</b> |

\*Değerlemede,taşınmazın binası dışında kalan,kanopi,saha betonu ve çevre düzenlemesi gibi unsurlar, çevre düzeni ve müteferrik işler kısmında dikkate alınmıştır.

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

Bu yöntemde pazar verilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmıştır. Taşınmaz için yapılan Arsa ve Bina Pazar araştırmalarına dair veriler aşağıda belirtildiği gibidir.

##### **Satılık Arsa Emsalleri-Ticari Lejantlı**

**1- Edirne Oba Emlak (Tel:0 505 259 76 48 )**

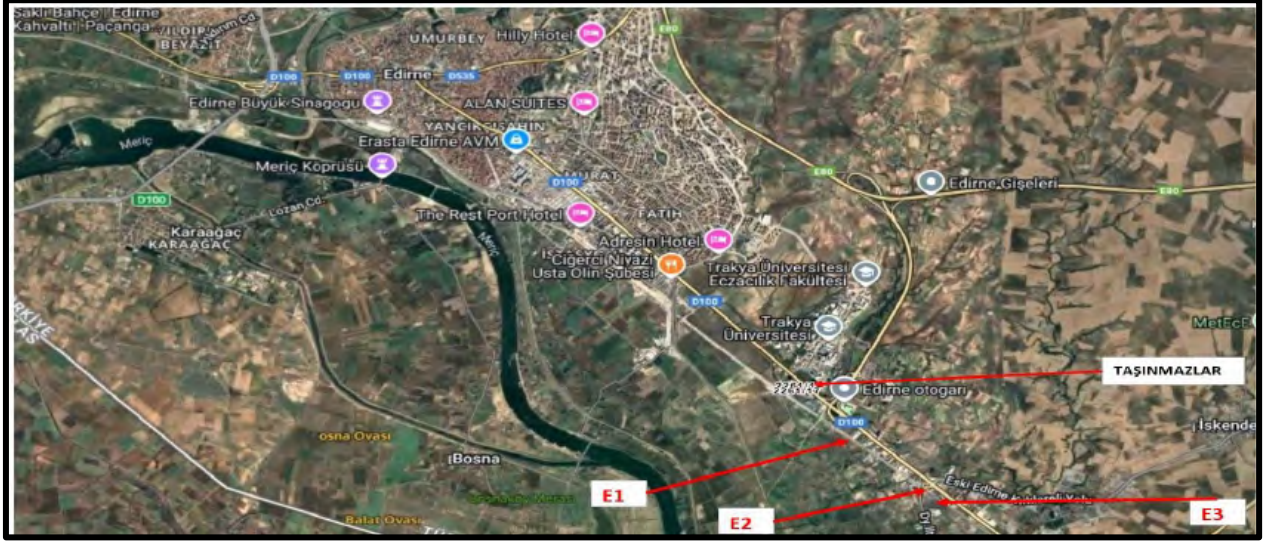
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmazın yaklaşık 900 mt güneydoğusunda, aynı caddeye cepheli, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 3.732 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2293 ada 11 parselde konumlu arsa için 165.000.000.-TL talep edilmektedir.

**2- Tolga Menekşe Gayrimenkul (Tel:0 535 102 54 10)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmazın yaklaşık 2,60 km güneydoğusunda, aynı caddeye cepheli, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 3.018 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2297 ada 2 parselde konumlu arsa için 110.000.000.-TL talep edilmektedir.

**3- Ünal Çakıroğlu (Tel:0 542 209 46 19)**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmazın yaklaşık 2,70 km güneydoğusunda, aynı caddeye cepheli, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 2.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2297 ada 3 parselde konumlu arsa için 62.500.000.-TL talep edilmektedir.



**Emsal Arsa Analizi-TİCARİ**

| EMSAL DETAY TABLOSU - ARSA-TİCARİ         |                             |                    |                                  |                          |                        |                         |                          |                              |                           |                          |                    |                                              |
|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|
| EMSALLER                                  | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | İSTENEN FİYAT (TL) | BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) | CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME | YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME | ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ | PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ | MANZARA DÜZELTMESİ | DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |
| E1                                        | 3732,00                     | 165.000.000        | 44.212,22                        | 0,00%                    | -15,00%                | -12,00%                 | 0,00%                    | 0,00%                        | -25,00%                   | -20,00%                  | 0,00%              | 12.379,42                                    |
| E2                                        | 3018,00                     | 110.000.000        | 36.447,98                        | 0,00%                    | -15,00%                | -5,00%                  | 0,00%                    | 0,00%                        | -20,00%                   | -15,00%                  | 0,00%              | 16.037,11                                    |
| E3                                        | 2000,00                     | 62.500.000         | 31.250,00                        | 0,00%                    | -20,00%                | -6,00%                  | 0,00%                    | 0,00%                        | -20,00%                   | -12,00%                  | 0,00%              | 13.125,00                                    |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |                             |                    |                                  |                          |                        |                         |                          |                              |                           |                          |                    | 13.847,18                                    |

**Satılık Arsa Emsalleri-Akaryakıt Lejantlı**

**4- İbrahim Özlü Gayrimenkul(Tel:0 533 409 09 68)**

Değerleme konusu 14 parselde yakın konumda, taşınmazın cepheli olduğu yolun devamı olan kapıkule yoluna cepheli, 7.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 1000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı faal olmayan Akaryakıt İstasyonu 100.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapı değeri dikkate alındığında, arsa değerinin 95.000.000.-TL olacağı kabul edilmiştir.

**5- Sahibi(Tel:0 530 430 32 10)**

Değerleme konusu 14 parselde yakın konumda, taşınmazın cepheli olduğu yolun devamı olan kapıkule yoluna cepheli, 7.370 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 700 m<sup>2</sup> kapalı alanlı Akaryakıt İstasyonu 320.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapı değeri dikkate alındığında arsa değerinin, uygulanan %10 -(eksi) şerefiye sonrası 280.000.000.-TL olacağı kabul edilmiştir.(Emsal faal akaryakıt istasyonları olup, yapı+pompa+kanopi vs bedeli için eksi %10 şerefiye ilave olarak uygulanmıştır.)



## Emsal Arsa Analizi-AKARYAKIT İSTASYONU

| EMSAL DETAY TABLOSU -AKARYAKIT İSTASYONU  |                              |                    |                                  |                          |                        |                         |                          |                              |                           |                          |                    |                 |                                              |
|-------------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------------------------|
| EMSALLER                                  | BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> ) | İSTENEN FİYAT (TL) | BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) | CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME | YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME | ŞEREFİYE FARKI DÜZELTMESİ | PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ | MANZARA DÜZELTMESİ | TOPLAM DÜZELTME | DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |
| E4                                        | 7200,00                      | 95.000.000         | 13.194,44                        | 0,00%                    | 20,00%                 | 40,00%                  | 30,00%                   | 0,00%                        | 10,00%                    | -10,00%                  | 0,00%              | 90,00%          | 25.069,44                                    |
| E5                                        | 7370,00                      | 280.000.000        | 37.991,86                        | 0,00%                    | 0,00%                  | 0,00%                   | 0,00%                    | 0,00%                        | 0,00%                     | -10,00%                  | 0,00%              | -10,00%         | 34.192,67                                    |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |                              |                    |                                  |                          |                        |                         |                          |                              |                           |                          |                    |                 | 29.631,06                                    |

\*Emsal analizinde yer alan emsaller değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü şerefiyeli ise negatif, iyi şerefiyeli ise pozitif indirgenme kat sayısı kullanılmıştır.

## Satılık Ofis Emsalleri

### 6- Yürük Emlak (Tel:0 533 712 61 06)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 3 km kuzeybatısında, aynı bulvara cepheli, 4 yaşında binanın 1.katında konumlu tek hacimli 130 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis için 8.500.000.-TL talep edilmektedir.

### 7- Altuğ Emlak (Tel:0 532 344 17 77)

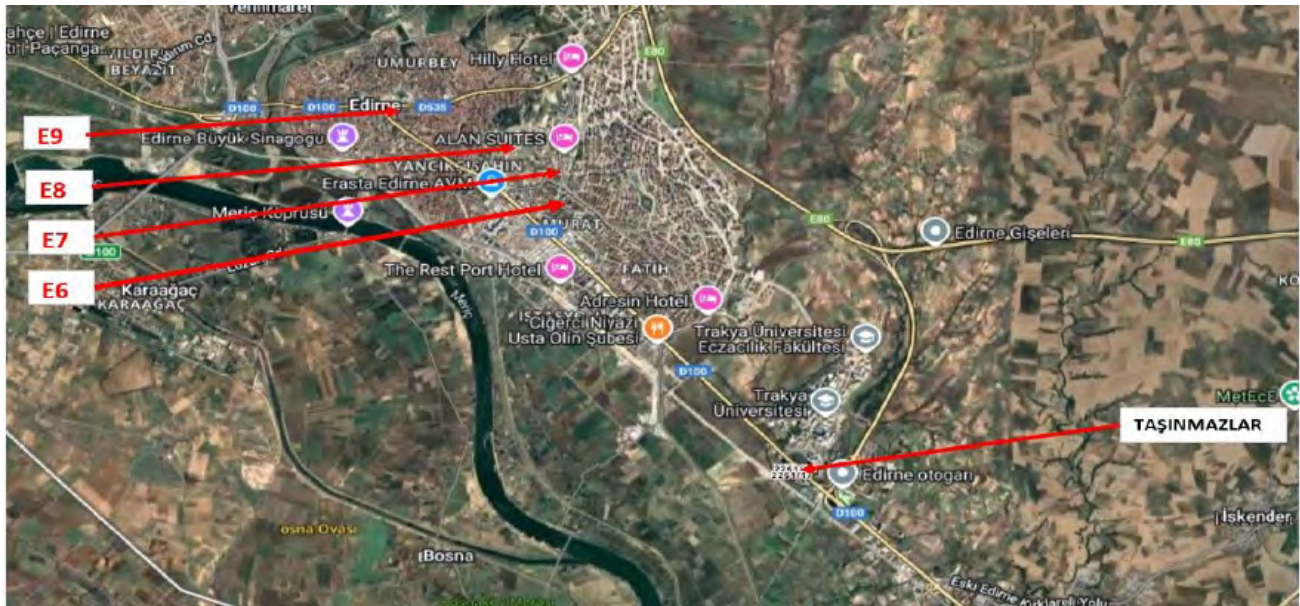
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 3,5 km kuzeybatısında, Adliye binasına yakın 15 yaşında binanın 1.katında konumlu tek hacimli 70 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis için 3.900.000.-TL talep edilmektedir.

### 8-Peker Gayrimenkul (Tel:0 541 421 21 95)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 3,5 km kuzeybatısında, Adliye binasına yakın 10 yaşında binanın 2.katında konumlu, 2+1, 60 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis için 3.700.000.-TL talep edilmektedir.

### 9-Efendi Yatırım Danışmanlık(Tel:0 553 099 50 11)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 3,5 km kuzeybatısında, Adliye binasına yakın 3 yaşında binanın 8.katında konumlu, 1+1, 60 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ofis için 3.350.000.-TL talep edilmektedir.



## Emsal Ofis Analizi

| EMSAL DETAY TABLOSU - Ofis-İşyeri |                |                    |                     |                          |                        |                         |                          |                              |                              |                            |                      |                 |                                 |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|
| EMSALLER                          | BRÜT ALAN (m²) | İSTENEN FİYAT (TL) | BİRİM FİYAT (TL/m²) | CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME | YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME | ŞEREFFEYİ FARKI DÜZELTİLMESİ | PAZARLIK PAYI DÜZELTİLMESİ | MANZARA DÜZELTİLMESİ | TOPLAM DÜZELTME | DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m²) |
| E6                                | 130,00         | 8.500.000          | 65.384,62           | 0,00%                    | 5,00%                  | 0,00%                   | 5,00%                    | 5,00%                        | -10,00%                      | -5,00%                     | 0,00%                | 0,00%           | 65.384,62                       |
| E7                                | 70,00          | 3.900.000          | 55.714,29           | 0,00%                    | 3,00%                  | 0,00%                   | 10,00%                   | 10,00%                       | 0,00%                        | -5,00%                     | 0,00%                | 18,00%          | 65.742,86                       |
| E8                                | 60,00          | 3.700.000          | 61.666,67           | 0,00%                    | 2,00%                  | 0,00%                   | 10,00%                   | 7,00%                        | 0,00%                        | -5,00%                     | 0,00%                | 14,00%          | 70.300,00                       |
| E9                                | 60,00          | 3.350.000          | 55.833,33           | 0,00%                    | 2,00%                  | 0,00%                   | 10,00%                   | 3,00%                        | 0,00%                        | -5,00%                     | 0,00%                | 10,00%          | 61.416,67                       |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)      |                |                    |                     |                          |                        |                         |                          |                              |                              |                            |                      |                 | 65.711,03                       |

\*Emsal analizinde yer emsaller değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü şerefiyeli ise negatif, iyi şerefiyeli ise pozitif indirgenme kat sayısı kullanılmıştır.

**10-Üçer Emlak(Tel:0 543 882 37 22)**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında, 20 yaşında binanın bodrum ve zemin katında konumlu, 100 m<sup>2</sup> bodrum, 210 m<sup>2</sup> zemin olmak üzere toplam 310 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 10.950.000.-TL talep edilmektedir.

**11-Yılmaz Emlak(Tel:0 532 762 63 04)**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında, 10 yaşında binanın zemin katında konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 9.000.000.-TL talep edilmektedir.



## Emsal Dükkan Analizi

| EMSA DETAY TABLOSU - DÜKKAN               |                             |                    |                                  |                          |                        |                         |                          |                              |                           |                           |                     |                 |                                              |
|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------------------|
| EMSA LER                                  | BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> ) | İSTENEN FİYAT (TL) | BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> ) | CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTME | YAPI YAŞINA İLİŞKİN DÜZELTME | ŞERHİYE FARKI DÜZELTİMESİ | PAZARLIK PAYI DÜZELTİMESİ | MANZARA DÜZELTİMESİ | TOPLAM DÜZELTME | DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |
| E10                                       | 310,00                      | 10.950.000         | 35.322,58                        | 15,00%                   | 20,00%                 | 15,00%                  | 10,00%                   | 20,00%                       | -5,00%                    | -5,00%                    | 0,00%               | 70,00%          | 60.048,39                                    |
| E11                                       | 120,00                      | 9.000.000          | 75.000,00                        | 0,00%                    | -5,00%                 | 0,00%                   | 0,00%                    | 5,00%                        | -5,00%                    | -5,00%                    | 0,00%               | -10,00%         | 67.500,00                                    |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |                             |                    |                                  |                          |                        |                         |                          |                              |                           |                           |                     |                 | 63.774,19                                    |

\*Emsal analizinde yer emsaller değerlendirme konusu taşınmaza göre kötü şerefeli ise negatif, iyi şerefeli ise pozitif indirgenme kat sayısı kullanılmıştır.

#### 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda, taşınmazlara yakın konumda yer alan emsal satılık Arsa nitelikli taşınmazlar için talep edilen birim satış fiyatlarının uyumlaştırılması sonucunda konu taşınmazların toplam Arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **88.000.000.-TL** olarak hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda detay hesaplara yer verilmiştir.

**Tablo 2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Arsa Değerinin hesaplanması**

| ARSA DEĞER TABLOSU |                |                 |                           |                            |                  |                   |
|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA           | YASAL ALAN(m²) | MEVCUT ALAN(m²) | YASAL BİRİM DEĞER (TL/m²) | MEVCUT BİRİM DEĞER (TL/m²) | YASAL DEĞER (TL) | MEVCUT DEĞER (TL) |
| 2261 ADA 14 PARSEL | 1999,05        | 1999,05         | ₺30.014,26                | ₺30.014,26                 | ₺60.000.000,00   | ₺60.000.000,00    |
| 2261 ADA 17 PARSEL | 2005,24        | 2005,24         | ₺13.963,42                | ₺13.963,42                 | ₺28.000.000,00   | ₺28.000.000,00    |
| TOPLAM             |                |                 |                           |                            | ₺88.000.000,00   | ₺88.000.000,00    |

Yukarıda detayları belirtilerek Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanana arsa değeri, Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile takdir edilen 14 parsel no.lu taşınmaz değeri hesaplarında kullanılmıştır.

#### 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 parsel hali hazırda boş arsa olup, bölgede arsa kiralamanın yaygın olmaması ve farklı bir şekilde gelir kaynağı yaratacak herhangi bir unsur olmaması sebebiyle bu yöntem kullanılmamıştır.

14 parsel için ise bölgede yapılan incelemede taşınmaz benzeri kiralık mülk olmadığı görülmüş, bölgede faal olarak çalışan emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda benzer kiralık mülklerin amorti süresinin 15 yıl, kapitalizasyon oranının ise yaklaşık % 0,064

olarak hesaplanmasının uygun olacağı tespit edilmiş ve değerlendirme buna göre gerçekleştirilmiştir.

| 2261 ADA 14 PARSEL KİRA DEĞER TABLOSU |                             |                              |                    |                         |                           |                           |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| AÇIKLAMA                              | YASAL ALAN(m <sup>2</sup> ) | MEVCUT ALAN(m <sup>2</sup> ) | YASAL/MEVCUT DEĞER | KAPİTALİZASYON ORANI(%) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay) | YILLIK KİRA DEĞER (TL/yı) |
| AKARYAKIT İSTASYONU                   | 1999,05                     | 1999,05                      | ₺75.000.000,00     | ₺0,06                   | ₺400.000,00               | ₺4.800.000,00             |
| TOPLAM                                |                             |                              |                    |                         | ₺400.000,00               | ₺4.800.000,00             |

#### 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu parsel için hazırlanmış proje ve ruhsatlar Edirne Belediyesinde incelenmiş olup, değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile 17 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bölgede yapılan incelemede taşınmazın ticari kullanımının avantajlı olacağı kabulü ile proje geliştirilmiş olup hesaplama aşağıdaki şekildedir.

| 2261 ADA 17 PARSEL ARSA GELİŞTİRME TABLOSU                                                       |  | Bilgi Amaçlı Proje Geliştirme Tablosu |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <b>Arsa Hesaplaması</b>                                                                          |  |                                       |
| Brüt Arsa Alanı                                                                                  |  | 2.005,24 m <sup>2</sup>               |
| Yola Terk Edilecek Alan ve Kamu Ortaklık Payı Alanı (KOP)                                        |  | 0,00 m <sup>2</sup>                   |
| Net Arsa Alanı                                                                                   |  | 2.005,24 m <sup>2</sup>               |
| KAKS                                                                                             |  | 2,00                                  |
| Hmaks                                                                                            |  | 0,0 Kat                               |
| Ticaret Alanı                                                                                    |  | 2606,00 m <sup>2</sup>                |
| Mesken Alanı                                                                                     |  | 0 m <sup>2</sup>                      |
| Mesken ve Ticaret Alanı (Toplam)                                                                 |  | 2606,00 m <sup>2</sup>                |
| Emsale Dahil Olmayan İnşaat Alanları (Teknik Alanlar, Yangın Merd., Kapalı Otopark, Sığınak vs.) |  | 1404,00 m <sup>2</sup>                |
| Yaklaşık Kapalı Alan                                                                             |  | 4010,00 m <sup>2</sup>                |
| Bahçe Düzenlemesi                                                                                |  | 0 m <sup>2</sup>                      |
| Mesken m <sup>2</sup> Satış Fiyatı (Ortak Alanlar Dahil)                                         |  | 0 TL                                  |
| Ticari m <sup>2</sup> Satış Fiyatı (Ortak Alanlar Dahil)                                         |  | ₺65.000,00 TL                         |
| Toplam Alan m <sup>2</sup> Maliyeti                                                              |  | ₺25.000,00 TL                         |
| Bahçe Düzenlemesi m <sup>2</sup> Maliyeti                                                        |  | 0 TL                                  |
| Yatırımcı Karı                                                                                   |  | 30% TL                                |
| Konut Satışlarından Elde Edilen Ciro                                                             |  | 0 TL                                  |
| Ticari Ünite Satışlarından Elde Edilen Ciro                                                      |  | 169.390.000 TL                        |
| Ciro (TL)                                                                                        |  | 169.390.000 TL                        |
| Toplam Maliyet                                                                                   |  | 100.250.000 TL                        |
| Toplam Net Gelir                                                                                 |  | 69.140.000 TL                         |
| Arsa Değeri                                                                                      |  | 30.050.000 TL                         |
| Net Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri (*)                                                         |  | 14.986 TL                             |

#### 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

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 kullanımıdır. 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 hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan araştırmalar neticesinde, mer'î imar planında taşınmazlardan 14 parsel için belirtilen "Akaryakıt İstasyonu Alanı" 17 parsel için "Tercihli Kullanım Alanı" lejandı esas alınarak 14 parselin Akaryakıt İstasyonu, 17 parselin ise Ticaret Kullanımı fonksiyonunun "yasal olarak mümkün olma" kriteri kapsamında taşınmazın en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaatine varılarak tarafımızca başkaca herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

#### 4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, "Arsa" nitelikli ana taşınmaz niteliğinde olup, değerlendirme tarihi itibarı ile kat irtifakı kurulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için Hasılat paylaşımı ve Kat karşılığı Yöntemi uygulanmamış olup, emsal pay oranı tespit edilmemiştir.

### BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 2261 ada 14 parsel için; arsa değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma yöntemi" ve tamamında "Maliyet Yöntemi" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. 2261 ada 17 parsel için; "Emsal Karşılaştırma yöntemi" ve "Arsa geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır. Hesaplamalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

**Tablo 3. Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

| 2261 ADA 14 PARSEL DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU |                  |                   |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA                                      | YASAL DEĞER (TL) | MEVCUT DEĞER (TL) |
| MALİYET YÖNTEMİ                               | ₺75.000.000,00   | ₺75.000.000,00    |
| GELİR YÖNTEMİ                                 | ₺76.993.000,00   | ₺76.993.000,00    |
| ORTALAMA                                      | ₺75.996.500,00   | ₺75.996.500,00    |
| YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM                 | ₺76.000.000,00   | ₺76.000.000,00    |

| 2261 ADA 17 PARSEL DEĞER UYUMLAŞTIRMA TABLOSU |                  |                   |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA                                      | YASAL DEĞER (TL) | MEVCUT DEĞER (TL) |
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ                   | ₺28.000.000,00   | ₺28.000.000,00    |
| ARSA GELİŞTİRME YÖNTEMİ                       | ₺30.050.000,00   | ₺30.050.000,00    |
| ORTALAMA                                      | ₺29.025.000,00   | ₺29.025.000,00    |
| YUVARLATILMIŞ ORTALAMA TOPLAM                 | ₺29.000.000,00   | ₺29.000.000,00    |

#### 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

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

Taşınmazlardan 14 Parsel üzerinde bulunan yapı iskanlı olup, 17 parsel boş arsadır.

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

Değerleme konusu 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 14 parsel ise iskanlı faal Akaryakıt İstasyonudur. Değerleme konusu 14 parsel için hazırlanmış proje, ruhsat ve iskan belgeleri Edirne Belediyesinde incelenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 22.maddesi, 1.kısım 1/d bendinde; "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." Ve aynı 22 maddesinin 3.kısımında 2.:

"Gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, proje kapsamında ihtiyaç duyulan arazi ve zemin etütlerinin yapılmış, projenin çevresel ve kültürel varlıklara etkilerinin değerlendirilmiş ve gerekli önlemlerin alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının gayrimenkul değerlendirme kuruluşları veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gereklidir." Belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen ilgili maddeler doğrultusunda değerlendirme tarihi itibarıyla taşınmazların **tapu kaydında bulunan müşterek ipotek kaydının terkin edilmesi halinde**, evrakının tam olması dikkate alınarak yasal gereklilikleri yerine getirilmiş olacağı kabulü ile Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ve GYO Tebliği gereğince gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz olup, 14 parsel üzerinde bulunan Akaryakıt istasyonu ile ilgili evrak Edirne belediyesinde incelenmiştir. Dosyasında yapılan incelemede konu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve/veya encümen kararına rastlanılmamıştır.(Dosyasında bulunan eski tarihli Yapı tatil Tutanakları ve encümen kararlarının ifraz öncesi eski ada parselde(5973 parsel), parselin güneyinde yer alan hali hazırda yıkılmış yapılar için olduğu görülmüş ve dikkate alınmamıştır.) 17 parsel ise boş arsadır. Yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### **6.2 Nihai Değer Takdiri**

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Metro Turizm Otelcilik ve Petrol ürünleri Ticaret Anonim Şirketi'ne ait Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın TL cinsinden piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Rapor içeriğinde detayları belirtilen değerlendirme yöntemlerinin uyumlaştırılması sonucu konun taşınmaza takdir edilen Nihai Değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir;



Tablo 4. Nihai değer tabloları

| 2261 ADA 14 ve 17 PARSEL TOPLAM DEĞER TABLOSU |                  |                   |
|-----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA                                      | YASAL DEĞER (TL) | MEVCUT DEĞER (TL) |
| 2261 ADA 14 PARSEL                            | ₺76.000.000,00   | ₺76.000.000,00    |
| 2261 ADA 17 PARSEL                            | ₺29.000.000,00   | ₺29.000.000,00    |
| TOPLAM                                        | ₺105.000.000,00  | ₺105.000.000,00   |

| NİHAİ DEĞER TABLOSU                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| KONU GAYRİMENKUL                                                                                                                                                                                                                                                      | TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ | TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ K.D.V DAHİL %20 (TL) |
| Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazların Toplam Değeri | ₺105.000.000,00                  | ₺126.000.000,00                                       |
| KONU GAYRİMENKUL                                                                                                                                                                                                                                                      | YILLIK KİRA DEĞER(TL/Yıl)        |                                                       |
| Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın Toplam Yıllık Kira Değeri                                                                                  | ₺4.800.000,00                    |                                                       |

Sonuç olarak değerlendirme tarihi itibarıyla; Edirne İli, Merkez İlçesi, Koca Sinan Mahallesi, Soğukkuyu Mevki, 1.999,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 14 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz ve 2.005,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2261 ada 17 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki toplam Mevcut Durum değeri K.D.V. hariç **105.000.000.- TL(YüzbeşmilyonTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir

| RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYAN                                                      |                                                           |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Şevki TOLAN</b><br>Y. Şehir Plancısı<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No:400258 | <b>Kevser DEMİRCİ</b><br>Denetmen<br>SPK Lisans No:403295 | <b>Özgür AKDOĞANBULUT</b><br>İnşaat Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No:402500 |
|                                                                                     |                                                           |                                                                                                   |



## TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER 2261 ADA 14 PARSEL







**2261 ADA 17 PARSEL**







## RESMİ BELGELER

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-17:29



**Kayıd Oluşturan: AYTEN ÖZTÜRK ÜNAL ( METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                |                                |         |
|---------------------|----------------|--------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 2261/14 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 119671301      | AT Yüzölçüm(m2):               | 1999.05 |
| İl/ilçe:            | EDİRNE/MERKEZ  | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |         |
| Kurum Adı:          | Edirne         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | KOCASINAN Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |         |
| Mevkii:             | SOĞUKKUYU      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 1/71           | Arsa Pay/Payda:                |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:          | Arsa    |

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                           | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 641279186         | (SN:7920108) METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 1999.05   | 1999.05          | 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli | -                           |

1 / 4

|  |  |  |  |  |  |                    |  |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|
|  |  |  |  |  |  | 10-02-2022<br>3550 |  |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|

### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

| İpotek                                                      |                  |                                                                                 |                   |                                         |                         |                                   |
|-------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                    | Müşterek Mi?     | Borç                                                                            | Faiz              | Derece Sıra                             | Süre                    | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş.<br>VKN:8010048575                  | Evet             | 11000000.00 TL                                                                  | %45,değiş<br>ken  | 1/0                                     |                         | Edirne - 29-12-2008 17:16 - 14806 |
| İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi                           |                  |                                                                                 |                   |                                         |                         |                                   |
| Taşınmaz                                                    | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                                                    | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                      | Terkin Sebebi Tarih Yev |                                   |
| Edirne - KOCASINAN Mah. -<br>(Aktif) - 2261 Ada - 14 Parsel | 1/1              | (SN:7920108) METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 11000000.00<br>TL | Edirne -<br>29-12-2008 17:16 -<br>14806 | -                       |                                   |



| İpotek                                                      |                     |                                                                                       |                  |                                         |                            |                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                    | Müşterek Mi?        | Borç                                                                                  | Faiz             | Derece Sıra                             | Süre                       | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş.<br>VKN:8010048575                  | Evet                | 1500000.00 TL                                                                         | %45,değiş<br>ken | 2/0                                     |                            | Edirne - 29-12-2008 17:20 - 14808 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                     |                                                                                       |                  |                                         |                            |                                   |
| Taşınmaz                                                    | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                                                          | Malik Borç       | Tescil Tarih - Yev                      | Terkın Sebebi<br>Tarih Yev |                                   |
| Edirne - KOCASINAN Mah. -<br>(Aktif) - 2261 Ada - 14 Parsel | 1/1                 | (SN:7920108) METRO TURİZM<br>OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 1500000.00<br>TL | Edirne -<br>29-12-2008 17:20 -<br>14808 | -                          |                                   |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) EiEugjK4\_WW kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-17:29



Kayıd Oluşturan: **AYTEN ÖZTÜRK ÜNAL ( METRO TURİZM OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                |                                   |         |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|---------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                       | 2261/17 |
| Taşınmaz Kimlik No: | 119671305      | AT Yüzölçüm(m2):                  | 2005.24 |
| İli/İlçe:           | EDİRNE/MERKEZ  | Bağımsız Bölüm Nitelik:           |         |
| Kurum Adı:          | Edirne         | Bağımsız Bölüm Brüt<br>Yüzölçümü: |         |
| Mahalle/Köy Adı:    | KOCASINAN Mah. | Bağımsız Bölüm Net<br>Yüzölçümü:  |         |
| Mevki:              | SOGUKKUYU      | Blok/Kat/Giriş/BENo:              |         |
| Cilt/Sayfa No:      | 1/73           | Arsa Pay/Payda:                   |         |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:             | arsa    |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem<br>No | Malik                                                                                 | Eİ Birliği<br>No | Hisse Pay/<br>Payda | Metrekare | Toplam<br>Metrekare | Edinme<br>Sebebi-Tarih-<br>Yevmiye                               | Terkın Sebebi-<br>Tarih-Yevmiye |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|-----------|---------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 641279190            | (SN:7920108) METRO TURİZM<br>OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | -                | 1/1                 | 2005.24   | 2005.24             | 3402 S.Y.nın<br>22/A Md.<br>Gereğince<br>Yenilemenin<br>Tescilli | -                               |

1 / 4

|  |  |  |  |  |  |                    |  |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|
|  |  |  |  |  |  | 10-02-2022<br>3550 |  |
|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|

#### MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



| İpotek                                                      |                     |                                                                                       |                   |                                         |                |                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                    | Müşterek Mi?        | Borç                                                                                  | Faiz              | Derece Sıra                             | Süre           | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş.<br>VKN:8010048575                  | Evet                | 11000000.00 TL                                                                        | %45,değiş<br>ken  | 1/0                                     |                | Edirne - 29-12-2008 17:16 - 14806 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                     |                                                                                       |                   |                                         |                |                                   |
| Taşınmaz                                                    | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                                                          | Malik Borç        | Tescil Tarih - Yev                      | Terk<br>Sebebi | Tarih Yev                         |
| Edirne - KOCASINAN Mah. -<br>(Aktif) - 2261 Ada - 17 Parsel | 1/1                 | (SN:7920108) METRO TURİZM<br>OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 11000000.00<br>TL | Edirne -<br>29-12-2008 17:16 -<br>14806 | -              |                                   |

| İpotek                                                      |                     |                                                                                       |                  |                                         |                |                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| Alacaklı                                                    | Müşterek Mi?        | Borç                                                                                  | Faiz             | Derece Sıra                             | Süre           | Tesis Tarih - Yev                 |
| (SN:28) ŞEKERBANK T.A.Ş.<br>VKN:8010048575                  | Evet                | 1500000.00 TL                                                                         | %45,değiş<br>ken | 2/0                                     |                | Edirne - 29-12-2008 17:20 - 14808 |
| İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi                            |                     |                                                                                       |                  |                                         |                |                                   |
| Taşınmaz                                                    | Hisse Pay/<br>Payda | Borçlu Malik                                                                          | Malik Borç       | Tescil Tarih - Yev                      | Terk<br>Sebebi | Tarih Yev                         |
| Edirne - KOCASINAN Mah. -<br>(Aktif) - 2261 Ada - 17 Parsel | 1/1                 | (SN:7920108) METRO TURİZM<br>OTELCİLİK VE PETROL ÜRÜNLERİ<br>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 1500000.00<br>TL | Edirne -<br>29-12-2008 17:20 -<br>14808 | -              |                                   |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

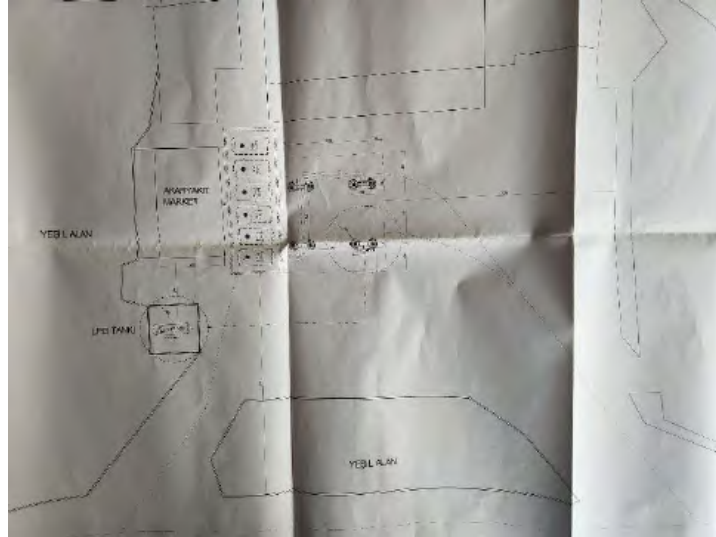
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **zvfUEazVouL** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

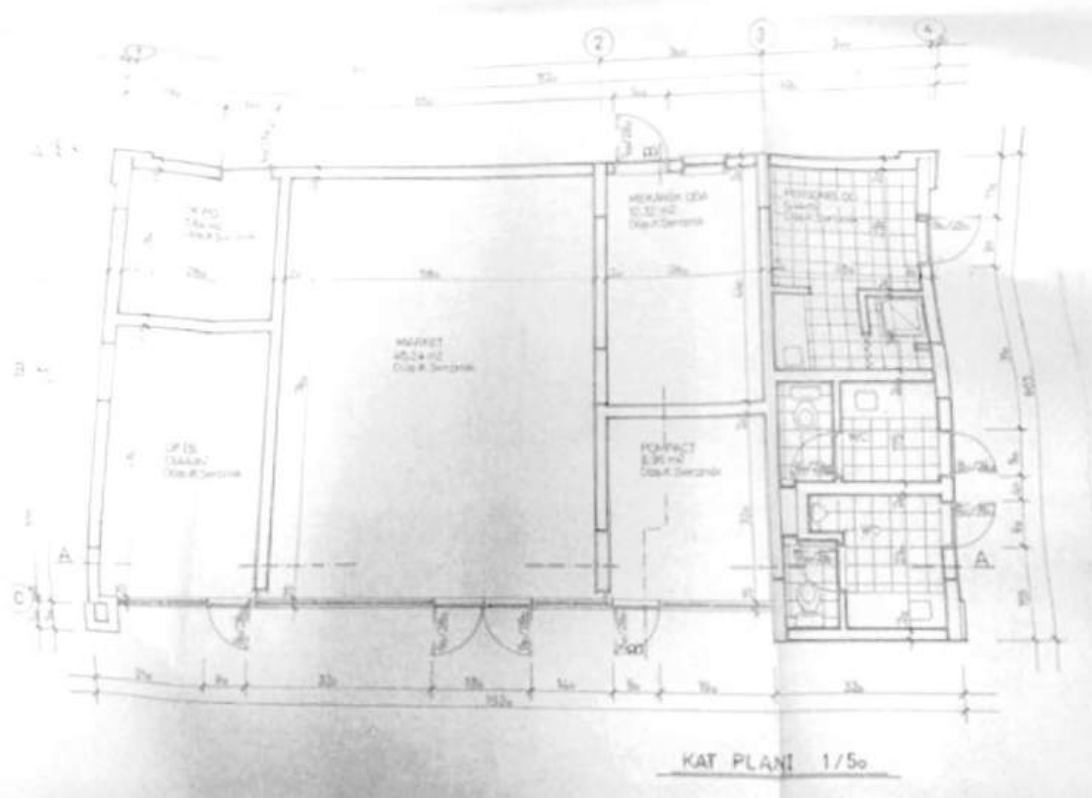
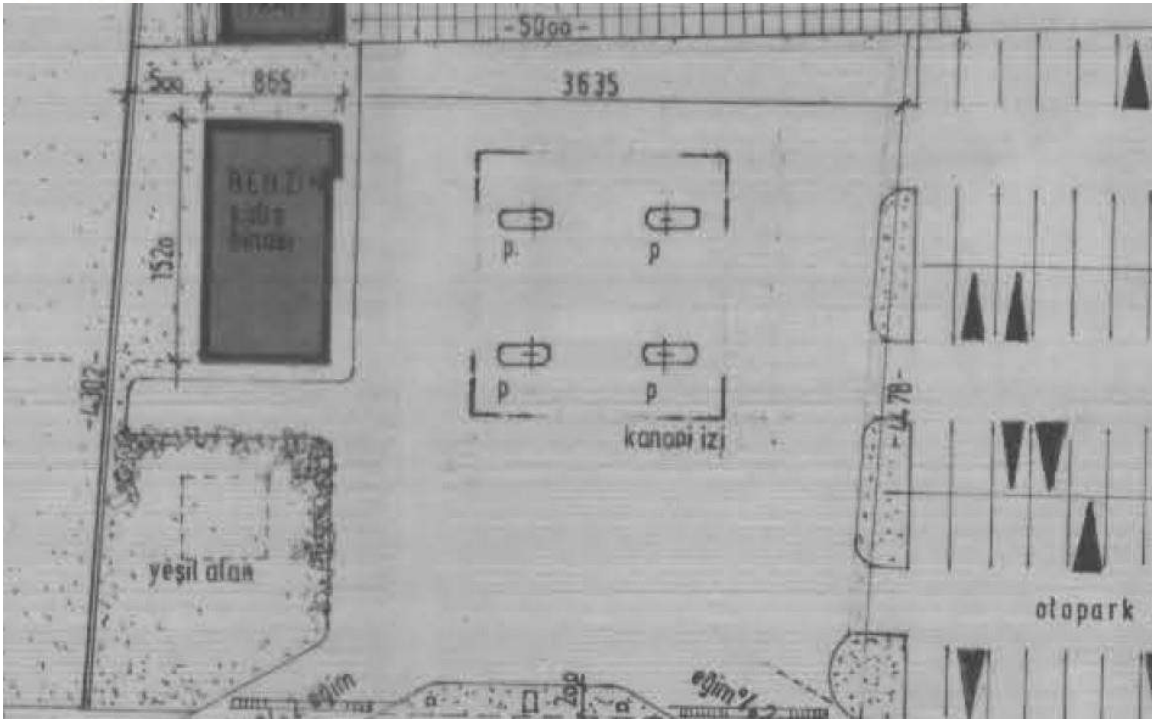




## PROJE

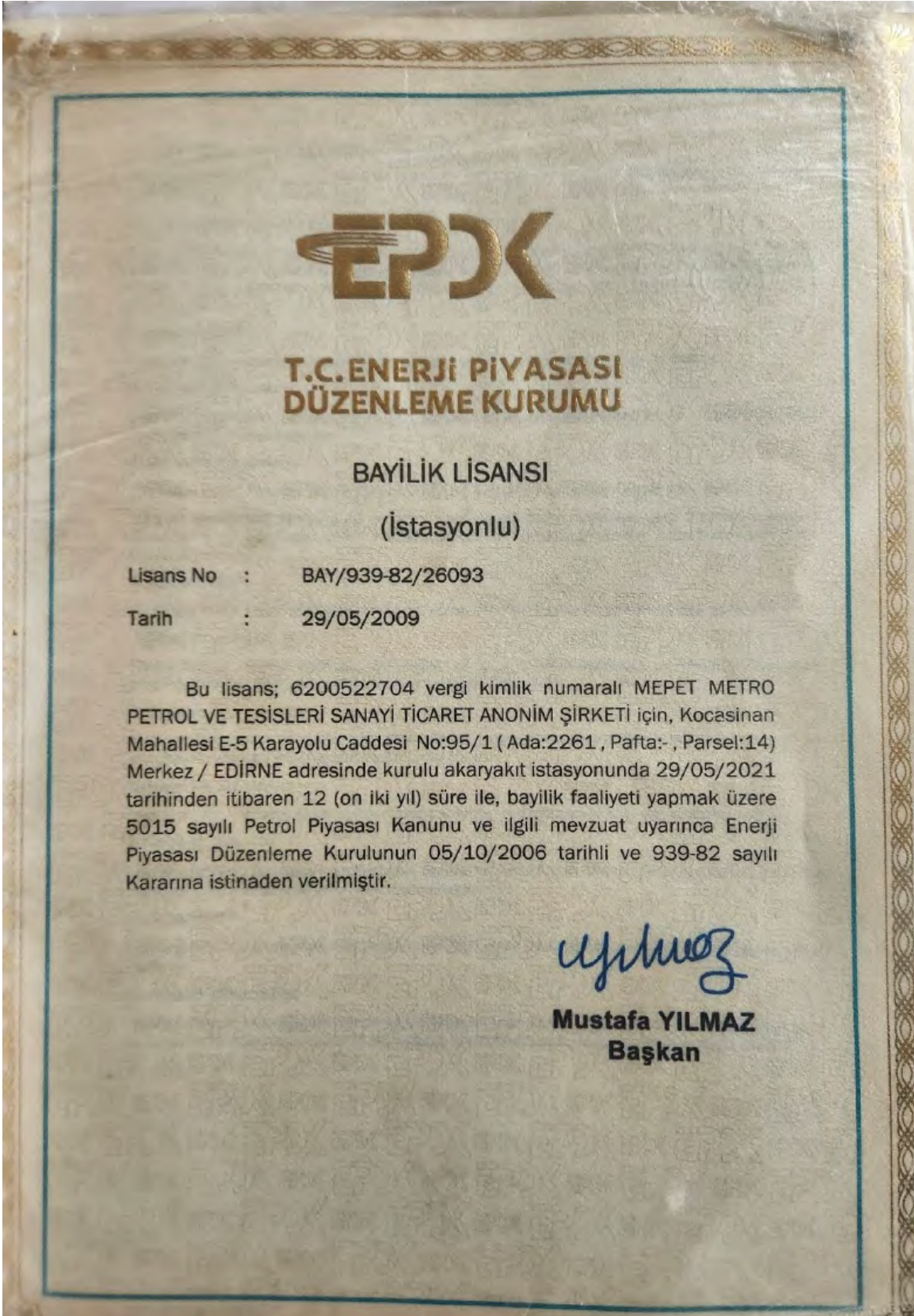
|                                             |                                                                                                   |                                                                  |                                   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| IDARE                                       |                                                                                                   | EDİ RNE BELEDİ YESİ                                              |                                   |
| PROJENİN ADI<br>(PROJECT NAME)              | SHELL AKARYAKIT İ STASYONU VAZİ YET PLANI<br>KOCASINAN MAHALLESİ ES KAVAYOLU CADDESİ NO 95 EDİRNE |                                                                  | ÖLÇEK / SCALE<br>1/200            |
| TARİH / DATE                                |                                                                                                   | REVİZYON NO / TARİH<br>REVISION NO / DATE                        |                                   |
| AÇIKLAMA / EXPLANATION                      |                                                                                                   | YAPAN / DESIGNED BY                                              |                                   |
| PROJE FİRMASI<br>DESIGNER                   |                                                                                                   | ÇİZEN / DRAWING BY<br>KONTROL / CHECKED BY<br>ONAY / APPROVED BY |                                   |
| GÖREVLİ ŞİRKET<br>(MÜTEAHHİT)<br>CONTRACTOR |                                                                                                   | MEPET METRÖ PETROL VE TESİ SLERİ SAN Tİ C AŞ                     |                                   |
| KONTROL EDEN / CHECKED BY                   |                                                                                                   | UYGUNDUR / APPROVED BY                                           |                                   |
| MİHENDİS<br>THE ENGINEER                    | KONTROL ŞEFİ<br>CHIEF CONTROL                                                                     | BASIM MİHENDİSİ<br>CHIEF ENGINEER                                | BÖLGE MÜDÜRÜ<br>DIVISION DIRECTOR |
| ONAYLAYAN / APPROVED BY                     |                                                                                                   |                                                                  |                                   |















**T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 285  
Konu :

- 2070

24/02/2010

**D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Çetin Emeç Bulvarı 1042.Cad (4. Cad.) No:3/6  
Öveçler / ANKARA

İlgil: 04.02.2010 tarihli beyarımız.

İlgil de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verenler Şirketleri ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Kanun Organ'ının 19.03.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanması karara verilmiştir. Bu çerçevede;

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

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınız tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yituma gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme forma formatına uygun olarak tarafınızca kullanılacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

**Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.73 - 16325**  
**Konu: Değerleme Yetkisi**

**08 Ağustos 2012**

**D TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerleme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlemesi gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerleme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerleme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerleme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların ıslak imzalı birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

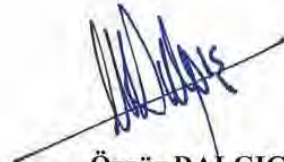
-Gerçekleştirilen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerleme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2005

No : 400258

**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

**Şevki TOLAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2842

**Sayın Şevki TOLAN**

(T.C. Kimlik No: 27221378800 - Lisans No: 400258 )

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

*D. Karşı*  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

*E. Aydoğdu*  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



Tarih : 30.12.2014

No : 403295

## 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

**Kevser DEMİRCİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11585

**Sayın Kevser DEMİRCİ**

(T.C. Kimlik No: 37237688060 - Lisans No: 403295)

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.

  
Hakan UFUK  
Genel Sekreter

  
Cansel Şirin YAZICI  
Başkan

