

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



**SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT
İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ**

İZMİR İLİ / ÖDEMiŞ İLÇESİ / BEZDEGÜME MAHALLESİ

1709 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2020/OZ/1196-3

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.03.2020
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Yolüstü Mahallesi, Yolüstü Sokak, Özentaş Hafriyat Karşısı, Ödemiş / İzmir
RAPOR TARİHİ	10.03.2020
RAPOR NO	2020/OZ/1196-3
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Bezdegüme mahallesi, 0 Ada, 1709 parsel üzerinde kayıtlı "İncir Bahçesi" nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	03.03.2020 tarihinde, saat 12.20 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.

İMAR DURUMU	Ödemiş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerleme konusu parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Tarım Arazisi" olarak planlanan alanda yer aldığı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Haric Piyasa Değerinin;</u> 111.000,00-TL (Yüzonbirbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</u> 130.980,00-TL (Yüzotuzbindokuzyüzseksen Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 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

- | | | |
|---|----------------------------|---------------------|
| 1 | EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri | 2- Tapu Suretleri |
| 2 | 3- Taşınmaz Fotoğrafları | 4- Lisans Belgeleri |

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.03.2020 tarihinde, 2020/OZ/1196-3 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 Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 02.03.2020 tarihinde çalışmalara başlamış, 10.03.2020 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 02.03.2020 tarihinde Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 02.03.2020 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 2020/OZ/1196-3 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi 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 gayrimenkul için daha önce şirketimizce herhangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

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

Selçuk Gıda 1932 yılında Alharal Koll. Şti. adıyla kurulmuş olup günümüzde Alharal ve Franco aileleri tarafından yönetilmekte ve kuru gıda sektöründe hizmet vermektedir. Şirketin Aydın Ortaklar’da 5000 ton ürün kapasiteli fabrika yapısı bulunmaktadır. Selçuk Gıda Almanya, İngiltere, İtalya, Fransa, Amerika Birleşik Devletleri, İspanya gibi ülkelerin başını çektiği 30’dan fazla ülkeye hizmet vermektedir.

Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi, Vali Kazım Dirik Caddesi, No: 4, Gayret Han, Kat: 7, Daire: 701 merkez adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Bezdegüme mahallesi, 0 Ada, 1709 parsel üzerinde kayıtlı "İncir Bahçesi" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Bezdegüme mahallesi, 0 Ada, 1709 parsel üzerinde kayıtlı "İncir Bahçesi" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 10.03.2020 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu; İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Bezdegüme mahallesi, 0 Ada, 1709 parsel üzerinde kayıtlı "İncir Bahçesi" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz Yolüstü Mahallesi sınırlarında, Denizli Ödemiş Otoyolu'nun (D-310 Karayolu) yaklaşık 600 metre kuzeyinde, Yolüstü Köyü İç Yolu'na cepheli konumda yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle benzer nitelikte boş parseller yer almaktadır. Taşınmazın doğusunda 20 metre mesafede Özentaş Hafriyat firması tarafından kullanılan fabrika-depo alanı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Ödemiş ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre, İzmir il merkezine takribi 100 kilometre mesafede yer almaktadır.

Koordinatları: 38.215849 : 28.023564





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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet tapu örneği, 1 adet imar durum belgesi ve taşınmazların mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Ödemiş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Tarım Arazisi" olarak planlanan alanda yer aldığı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	İZMİR	PAFTA	28
İLÇESİ	ÖDEMiŞ	ADA	0
MAHALLESİ	BEZDEGÜME	PARSEL	1709
SOKAK	-	TARİH / YEVMİYE	17.09.1996 / 6121
YÜZÖLÇÜMÜ	1.387,50 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	İNCİR BAHÇESİ
CİLT	17	SAYFA	1706
MALİK	SELÇUK GIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ - (1/1 Hisse)		
TAKYİDAT	Şerhler Hanesinde; - 07.11.2002 tarih 5522 yevmiye ile konulan haciz ihtiyati haciz olarak düzeltilmiştir. 27/02/2003 Yev: 901 (27.02.2003 – 901) - Haciz: 05/03/1999 Yev:1239 S.S.K İzmir Sigorta Müd. 2/3/1999 T. 050285SY. Borç: 61.020.557.100 TL (05.03.1999 – 1239) - Haciz: 16/02/2005 Y: 1165 SSK İzmir İl Md.'nin 09.02.2005 T. 2005/301 Sy. Borç: 1.700.000,00 YTL (16.02.2005 – 1165) - Kamu Haczi: Konak Sosyal Güvenlik Merkezi'nin bila tarih 7942068 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 428840.41 TL (Alacaklı : Konak Sosyal Güvenlik Merkezi) - İcrai Haciz: İzmir 13. İcra Müdürlüğü'nün 06.04.2016 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16.100,64 TL bedel ile Alacaklı: Münfesihi Yapı Kredi Sigorta A.Ş. ile birleşen Allianz Sigorta A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (22.04.2016 – 7995) - İcrai Haciz: İstanbul 6. İcra Müdürlüğü'nün 18/04/2016 tarih 2016/3268 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3288.25 TL bedel ile Alacaklı: Merkezi Kayıt Kuruluşu lehine haciz işlenmiştir. (05.05.2016 – 8985) - İcrai Haciz: İzmir 18 . İcra Müdürlüğü'nün 26/05/2016 tarih 2016/4980 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6886.44 TL bedel ile Alacaklı: Fatma Gül Kocagöz lehine haciz işlenmiştir. (24.06.2016 – 13186) - Kamu Haczi: Hasan Tahsin Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 24/08/2016 tarih 7912 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 137897.84 TL (Alacaklı: Hasan Tahsin Vergi Dairesi Müdürlüğü) (02.09.2016 – 17171) - İcrai Haciz: İstanbul 35. İcra Müdürlüğü'nün 06/09/2016 tarih 2016/25745 Esas sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6058.22 TL		

	bedel ile Alacaklı: Nedlloyd Road Cargo Uluslar Arası Taşımacılık 6058,22 lehine haciz işlenmiştir. (19.09.2016 – 17703) - İcrai Haciz: Ödemiş 2.İcra Müdürlüğü'nün 24/03/2017 tarih 2016/3919 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9470.54 TL bedel ile Alacaklı: Halide Pehlivan lehine haciz işlenmiştir. (24.03.2017 – 6169) - İcrai Haciz: Bursa 20. İcra Müdürlüğü'nün 21.06.2017 tarih 2017/4142 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 36.214,23 TL bedel ile Alacaklı: Sönmez Lojistik Depolama Gümrükleme ve Uluslararası Nakliyat A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (05.07.2017 – 12961) - İcrai Haciz: İzmir 8.İcra Dairesi'nin 15.09.2017 tarih 2016/16559 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8.260,00 TL bedel ile Alacaklı: Tercüman Yaman lehine haciz işlenmiştir. (22.09.2017 – 17662) - İcrai Haciz: İzmir 4. İcra Müdürlüğü'nün 05/10/2017 tarih 2017/9857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2036.55 TL bedel ile Alacaklı: Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (17.10.2017 – 19596) - İcrai Haciz: Mersin 7. İcra Müdürlüğü'nün 06/11/2017 tarih 2017/3186 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1763.65 TL bedel ile Alacaklı: MRL Merkez Kalıntı Araştırma Lab. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (17.11.2017 – 22271) - İcrai Haciz: İzmir 25. İcra Dairesi'nin 26/04/2018 tarih 2017/3428 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1996.01 TL bedel ile Alacaklı: Ünalın Susam Gıda Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (26.04.2018 – 8815) - İcrai Haciz: İzmir 12.İcra Müdürlüğü'nün 09/07/2018 tarih 2018/6324 E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19917.48 TL bedel ile Alacaklı: Barcan İlaçlama Fumigasyon Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (23.07.2018 – 14189) - İcrai Haciz: İzmir 27. İcra Müdürlüğü'nün 17/07/2018 tarih 2018/6390 E. Sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5.023,15 TL bedel ile Alacaklı: Gayret İş Hanı Yönetim Kurulu lehine haciz işlenmiştir. (24.07.2018 – 14269) - İcrai Haciz: Bakırköy 16. İcra Dairesi'nin 19/09/2018 tarih 2017/8393 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16474.34 TL bedel ile Alacaklı: DHL Global Forwarding Taşımacılık A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (20.09.2018 – 17737) - İcrai Haciz: İzmir 27. İcra Müdürlüğü'nün 20/12/2018 tarih 2018/11806 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1105.80 TL bedel ile Alacaklı: Gayret İşhanı Yönetim Kurulu Adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir. (20.12.2018 – 23942) - İcrai Haciz: Aydın İcra Dairesi'nin 06/05/2019 tarih 2019/11798 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26918.33 TL bedel ile Alacaklı: Sibel Çetinkaya lehine haciz işlenmiştir. (06.05.2019 – 8664) - İcrai Haciz: İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/05/2019 tarih 2019/20224 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5038.71 TL bedel ile Alacaklı: Nedlloyd Road Cargo Uluslararası Taşımacılık lehine haciz işlenmiştir. (06.05.2019 – 8695)
--	---

	- İcrai Haciz: İzmir 13. İcra Dairesi'nin 28.05.2019 tarih 2019/1566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14.257,91 TL bedel ile Alacaklı: Organize Kağıt ve Ambalaj San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (28.05.2019 – 10379) - İcrai Haciz: İzmir 23. İcra Dairesi'nin 25.06.2019 tarih 2018/10363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13.426,79 TL bedel ile Alacaklı: Maliye Hazinesi lehine haciz işlenmiştir. (25.06.2019 – 11800) - İcrai Haciz: İzmir 27. İcra Dairesi'nin 04/07/2019 tarih 2018/6390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6661.24 TL bedel ile Alacaklı: Gayret İşhanı Yönetim Kurulu Adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir. (05.07.2019 – 12591) - İcrai Haciz: İzmir 22. İcra Dairesi'nin 12/09/2019 tarih 2019/11384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5369.25 TL bedel ile Alacaklı: İmbat Soğutma Isıtma Mak. San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir. (13.09.2019 – 17295) - Kamu Haczi: Yedieylül Sosyal Güvenlik Merkezi'nin 02/10/2019 tarih 14674405 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1704000.00 TL (Alacaklı: Yedieylül Sosyal Güvenlik Merkezi) (02.10.2019 – 18936) - İcrai Haciz: İzmir 10. İcra Dairesi nin 07/10/2019 tarih 2019/11077 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1605.58 TL bedel ile Alacaklı: S.G.S. Supervise Gözetme Etüd Kontrol Servisleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. (07.10.2019 – 19309) - İcrai Haciz: Bakırköy 16. İcra Dairesi'nin 10/11/2019 tarih 2017/8393 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16474.34 TL bedel ile Alacaklı: DHL Global Forwarding Taşımacılık A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2019 - 22328) - Kamu Haczi: İzmir Konak Vergi Dairesi'nin 26/12/2019 tarih 555246 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 214685.69 TL (Alacaklı : Konak Vergi Dairesi) (03.01.2020 – 102) - İcrai Haciz: İzmir 22. İcra Dairesi nin 28/01/2020 tarih 2019/16821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10814.12 TL bedel ile Alacaklı: Medlog Lojistik Gemicilik Turizm A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (28.01.2020 – 2140) - Kamu Haczi: İzmir Konak Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 11/02/2020 tarih 60628 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 214816.93 TL (Alacaklı: Konak Vergi Dairesi Müdürlüğü) (19.02.2020 – 4269)
--	--

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 taşınmaz "İncir Bahçesi" niteliklidir. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz "İncir Bahçesi" vasfında olup, yapı denetime tabi değildir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İncir Bahçesi vasfında olup, enerji kimlik belgesi uygulamasına tabi değildir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli;

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibarıyla 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Antik Çağ'ın en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır. Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur.

İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şehrin tam altından geçen, Güzelbahçe ve Pınarbaşı semti arasında uzanan İzmir fayı ve şehrin çevresinde bulunan Seferihisar, Tuzla, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca, Gediz, Güzelhisar, Gülbahçe fayları ve Ege Denizi'nde bulunan Midilli ile Sisam faylarıdır. İzmir şehri bu faylardan dolayı depremsellik açısından oldukça aktif bir bölgededir.

2019 yılı itibarıyla il nüfusu 4.367.251 kişidir. İlde km2'ye 367 kişi düşmektedir. 2019 sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.649 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,08 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Torbalı (%3,99) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kınık (-%3,36) olmuştur.

1 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.295 mahalle bulunmaktadır.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 223,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirde ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır.

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri vardır.

Ödemiş İlçesi:

Ödemiş, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Kiraz ve Beydağ, batısında Bayındır ve Tire ilçeleri, kuzeyinde Manisa, güneyinde Aydın illeri bulunmaktadır. 2019 yılı nüfus verilerine göre toplam nüfusu 132.876'dır.

Ödemiş Türkiye'nin batısında Ege Bölgesi'nde İzmir iline bağlı bir ilçedir. Ödemiş'in il merkezine uzaklığı 113 kilometredir. Denizden yüksekliği 123 metre olup en yüksek noktası 2157 metre ile Bozdağlar'dır. Yüzölçümü 1.019 km2'dir. İlçenin doğusunda Kiraz ve Beydağ, batısında Bayındır ve Tire ilçeleri, kuzeyinde Manisa, güneyinde Aydın illeri bulunmaktadır. Ödemiş, İzmir ilinin Bergama'dan sonra en geniş yüzölçümüne sahip ilçesidir. Büyük bir kısmı ovalık olan arazinin ortasından Küçük Menderes Nehri akmaktadır. Gölcük Gölü ilçe topraklarında bulunur. Bölge Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. İlçede yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağmurlu geçer.

Ödemiş'in ekonomisi tarıma dayalı olup ilçe yüzölçümünün %36'sı tarım arazisidir. 21 binden fazla aile tarımla uğraşmakta ve geçimini böylelikle sağlamaktadır. Başlıca tarım ürünleri patates, incir, zeytin, karpuz, susam, kestane, tütün, üzüm ve yaş sebzelerdir.



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir.

Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırımı sürecini hızlandıracağı beklentisidir.

2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır.

Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür.

Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.

- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

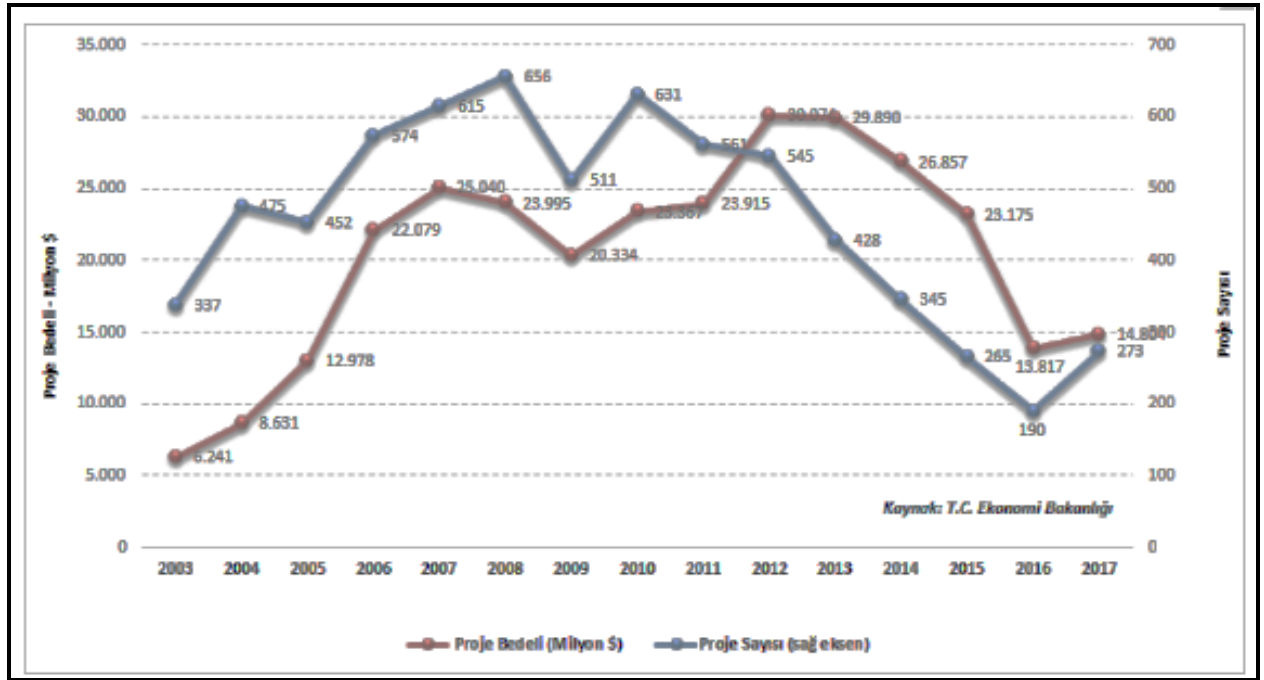
Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur.

İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır.

Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır. Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir.

Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında

büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

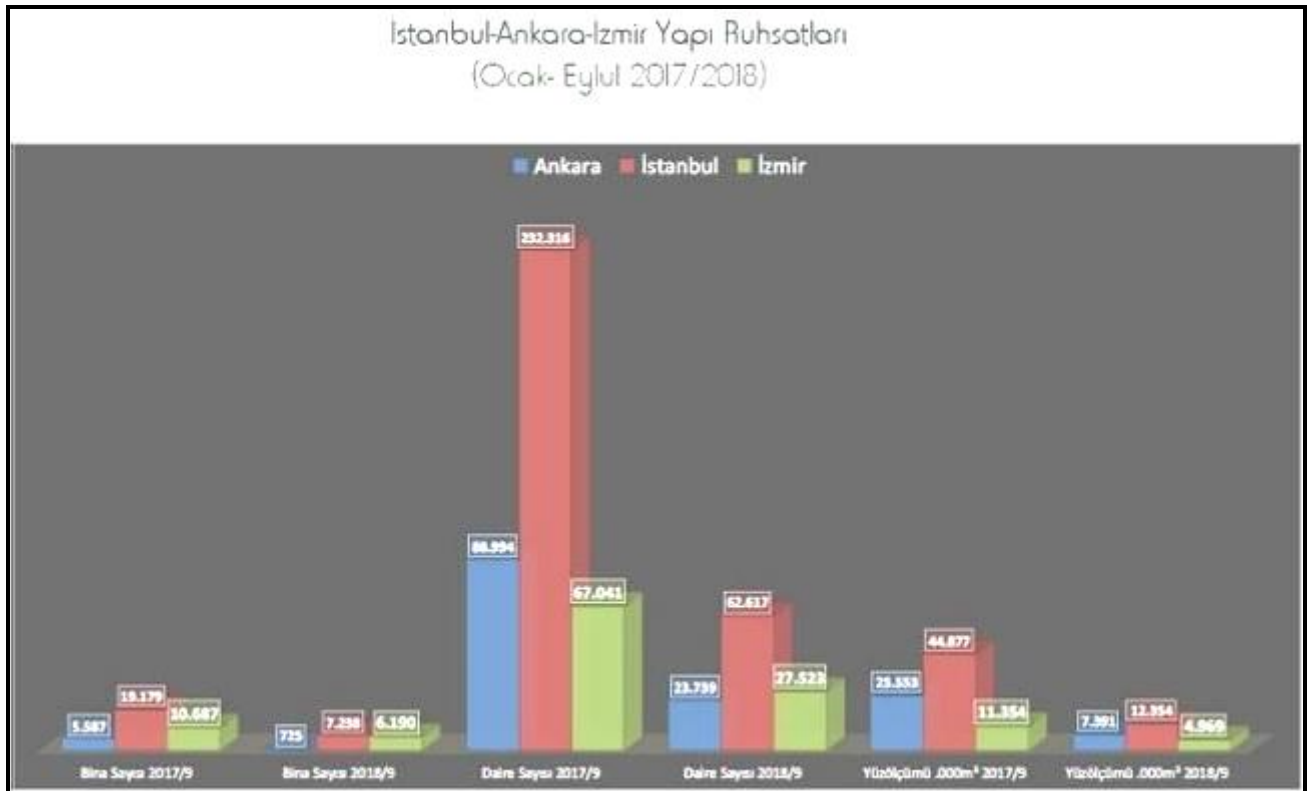
2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endekli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Yapı Kullanım İzin Belgeleri (2017-2018)					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽²⁾	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.



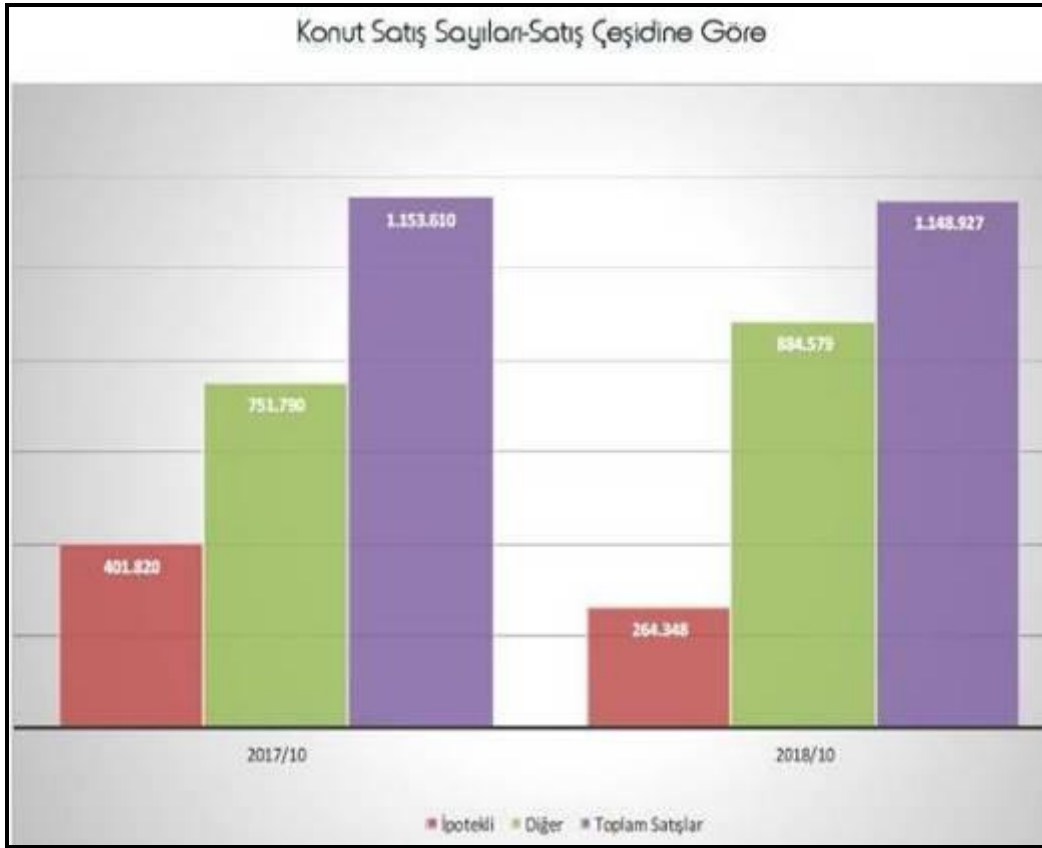
Üç Büyük İle Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018)

2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.644
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir.

Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.



Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikli verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

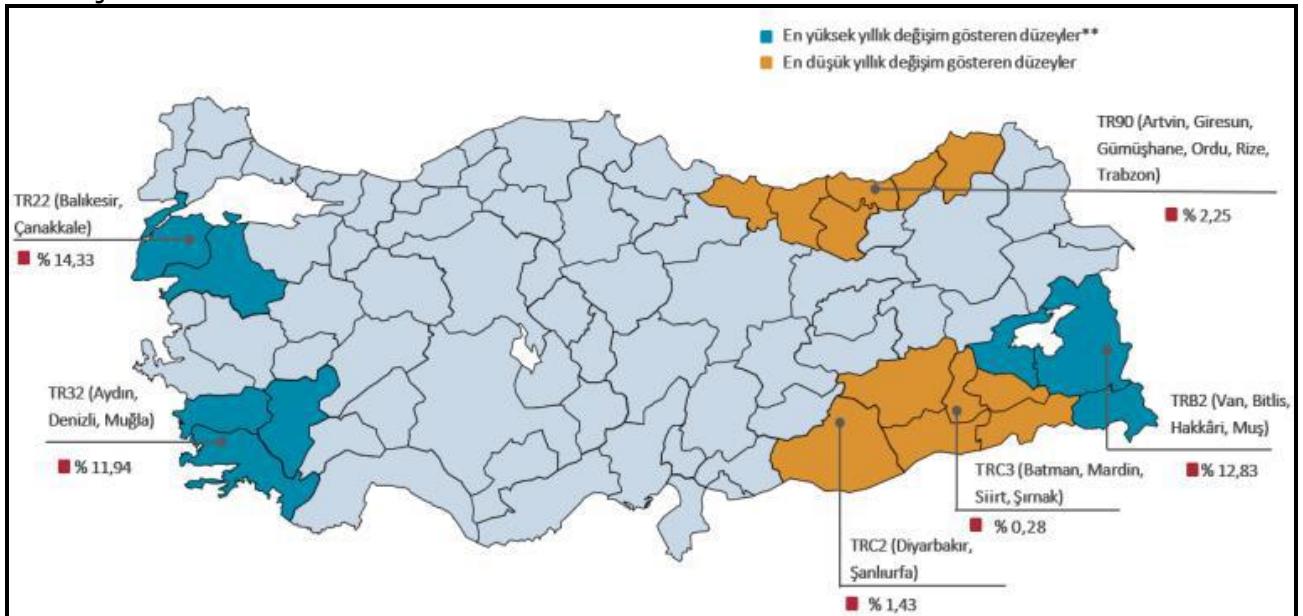
2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

- Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.
- 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansması sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmış durumdadır.

- Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.
- Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.
- Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artamaması yatmaktadır.
- Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018’de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.
- Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçekleşmiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur. Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.



	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m ²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
	262,35 (%11,33)	294,31 (%12,36)	2890,95 ₺	298,69 (%13,82)	295,36 (%15,77)

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ,hedonik konut fiyat endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir. Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

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; İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Bezdegüme mahallesi, 0 Ada, 1709 parsel üzerinde kayıtlı "İncir Bahçesi" nitelikli taşınmazdır.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup, yerinde yapılan incelemede parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir çit ya da duvar bulunmadığı görülmüştür. Parsel geometrik olarak üçgene yakın formda olup, topografik bakımdan düz bir bölgede yer almaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mevcut durumu ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Yola cepheli olması,
- Ana ulaşım akslarına (Denizli Ödemiş Yolu) yakın olması,
- Yerleşim bölgelerine yakın konumda olması.

Olumsuz Faktörler

- Yapılaşma uygun imar durumunun bulunmaması.

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

Parsel İncir Bahçesi vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parsel boş arsa olarak kullanılmaktadır.

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

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 in 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 değeridir.

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 takdiridir. 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 takdiridir yapılır.

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

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

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parselin imarsız alanda yer alması ve parsel üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

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

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parselin imarsız alanda yer alması ve parselin üzerinde yapı yer almıyor olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz Bağ niteliklidir. Taşınmazın imarsız alanda yer alması ve bölgede 1/25000, 1/5000 ve 1/1000'lik imar planlarının henüz bulunmaması nedeniyle taşınmazın değer takdirinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

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 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri" başlığı altında detaylı olarak verilmiştir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmazın değer hesaplamasında 384 ada, 11 parsel üzerinde yer alan yapı atıl durumda olduğundan,

değerlemede dikkate alınmaması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Yunus Sezen (Sahibinden) (Tel: 0 (507) 450 26 92)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, 30.441 m² alanlı, imarsız alanda kalan tarla nitelikli parselin 2.100.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle pozitif yönde %15 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	30.441 m ²	68,99-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	30.441 m ²	79,34- TL/m ²

2- Çağdaş Akarsu (Sahibinden) (Tel: 0 (537) 420 52 25)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre yola daha uzak mesafede, imarsız alanda bulunan, 7.600 m² alanlı, tarla nitelikli parselin 500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	7.600 m ²	65,79-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	7.600 m ²	78,95- TL/m ²

3- Yuvam Gayrimenkul (Tel: 0535 518 38 34)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza benzer nitelikte, Denizli Ödemiş Otoyolu'na yaklaşık 500 metre mesafede, imarsız alanda yer alan, 3.200 m² yüzölçümlü, tarla nitelikli parselin 280.000,00 TL bedelle satılık olduğu ve %5 pazarlık payı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	3.200 m ²	83,13-TL/m ²
--------------------------	----------------------	-------------------------

4- Dilay Arabacı (Sahibinden) (Tel: 0542 892 41 94)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, ana akslara ve köy merkezine daha yakın konumlu, taşınmaza benzer nitelikte imarsız alanda yer alan, 13.810 m² yüzölçümlü, tarla nitelikli parselin 1.599.000,00 TL bedelle satılık olduğu ve %10 pazarlık payı ile satılabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	13.810 m ²	115,79 -TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	13.810 m ²	81,05 -TL/m ²

5- Dinc Emlak (Tel: 0535 206 34 17)

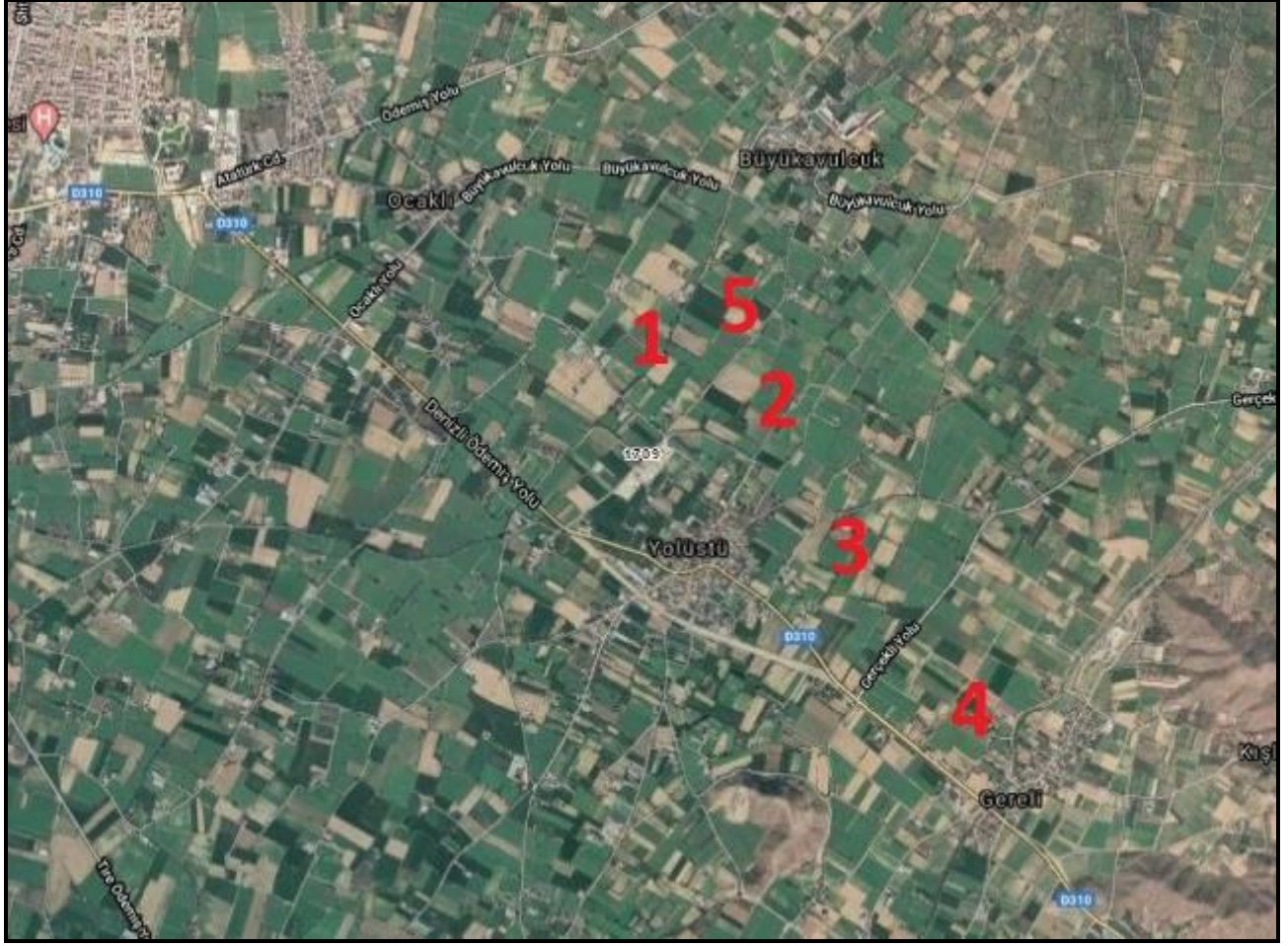
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, 9.250 m² alanlı, imarsız alanda kalan tarla nitelikli parselin 550.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	9.250 m ²	59,46-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	9.250 m ²	77,30- TL/m ²

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller imarsız alanda yer almakta olup, bu hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Parselin konum, çevre özellikleri, alanları, imar durumları, fiziki ve geometrik özellikleri göz önünde bulundurularak KDV hariç arsa birim satış değerleri **80,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİSİ



4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmadığından taşınmaz için kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme 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 çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parselin imarsız alanda yer alması ve parsel üzerinde yapı yer almıyor olması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Söz konusu taşınmazın imarsız alanda yer alması ve bağ vasıflı olması nedeniyle en etkili ve verimli kullanım şeklinin Tarım amaçlı kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parselin imarsız alanda yer alması ve parsel üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Ulaşılan Satış Değeri (Kdv Hariç)	111.000,00 TL
---	---------------

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

Parsel üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

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

Mevcut değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı içerikli bir şirket için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Selçuk Gıda Endüstri İhracat İthalat Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İzmir ili, Ödemiş ilçesi, Bezdegüme mahallesi, 0 Ada, 1709 parsel üzerinde kayıtlı "İncir Bahçesi" nitelikli taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 31.12.2019 tarihli piyasa değerlerinin;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

111.000,00-TL

(Yüzonbirbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

130.980,00-TL

(Yüzotuzbindokuzyüzseksen Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR



Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A-3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11
FATİH V.D. /34 063 92 83

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZLARDAN GÖRÜNÜMLER







TAPU SURETİ

İli	İZMİR	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ				FOTOĞRAF		
İlçesi	ÖZELİSİ							
Bucağı								
Mahallesi								
Köyü	BEZDEĞÜME							
Sokağı								
Mevkii								
Eml.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
	2.500.000.000.₺	28	—	1709	Ha.	M².	Dm².	
					—	1387	50	
GAYRİMENKUL MÜLKİYETİ	Vasfı	İncir Bahçesi.						
	Sınırı	Planı gibi.						
	İktisabı	İşbu taşınmazın tamamı Mehmet Hamit oğlu Ahmet Selçuk GÜKSEL adına kayıtlı iken yukarıda yazılı bedelle senet sahibine satışından tescili yapıldı.						
	Sahibi	SELÇUK GIDA / İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ.						
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ	
Cilt No.		6121	17	1706		18.9.1996	Cilt No.	
Sayfa No.		Siciline Uygundur.					Sayfa No.	
Sıra No.		Ziya 0364 Tapu Sicil No. 1706					Sıra No.	
Tarihi		NOT : Mülkiyet hakkı tapu siciline tescil edilmiştir. Tapu Sicil No. 1706					Tarihi	

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-3-2020-12:20



Kayıt Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
020920073728	20200303-960-F00932	7372

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1709
Taşınmaz Kimlik No:	29750465	AT Yüzölçümü(m2):	1387.50
İl/ilçe:	İZMİR/ÖDEMiŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ödemiş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEZDEĞÜME Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1706	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İNCİR BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	7/11/2002 TARİH 5522 YEVMİYE İLE KONULAN HACİZ İHTİYADİ HACİZ OLARAK DÜZELTİLMİŞTİR. 27/2/2003 YEV:901(Şablon: Diğer)		Ödemiş - 27-02-2003 00:00 - 901	-

1 / 7

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
70047141	(SN:6143673) SELÇUKGIDA ENDÜSTRİ İHRACAT İTHALAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1387.50	1387.50	Satış 17-09-1996 6121	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Sistem No	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	HACİZ:5/3/1999 YEV:1239 S.S.K İZMİR SIGORTA MÜD. 2/3/1999 T. 050285SY. BORÇ:61.020.557.100TL	70047141		Ödemiş - 05-03-1999 00:00 - 1239	
Serh	HACİZ:16/2/2005 Y:1165 SSK İZMİR İL MD NİN 9/2/2005T. 2005/301SY. BORÇ:1.700.000,00YTL	70047141		Ödemiş - 16-02-2005 00:00 - 1165	
Serh	Kamu Haczi : KONAK SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin bila tarih 7942068 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 428840.41 TL (Alacaklı : KONAK SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	70047141		Ödemiş - 15-05-2013 11:19 - 6275	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 13.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 06/04/2016 tarih 2015/14075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16100.64 TL bedel ile Alacaklı : münfesh yapı kredi sigorta a.ş ile birleşen allianz sigorta a.ş lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 22-04-2016 10:58 - 7995	

2 / 7

Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 18/04/2016 tarih 2016/3268 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3288.25 TL bedel ile Alacaklı : MERKEZİ KAYIT KURULUŞU lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 05-05-2016 18:28 - 8985	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 18. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/05/2016 tarih 2016/4980 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6886.44 TL bedel ile Alacaklı : -FATMA GÜL KOCAGÖZ lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 24-06-2016 10:46 - 13186	
Serh	Kamu Haczi : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/08/2016 tarih 7912 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 137897.84 TL (Alacaklı : HASAN TAHSİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	70047141		Ödemiş - 02-09-2016 10:51 - 17171	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 35.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/09/2016 tarih 2016/25745 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6058.22 TL bedel ile Alacaklı : NEDLLOYD ROAD CARGO ULUSLAR ARASI TAŞIMACILIK6058.22 lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 19-09-2016 11:41 - 17703	
Serh	İcrai Haciz : ÖDEMiŞ 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 24/03/2017 tarih 2016/3919 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9470.54 TL bedel ile Alacaklı : HALİDE PEHLİVAN lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 24-03-2017 15:55 - 6169	
Serh	İcrai Haciz : BURSA 20. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/06/2017 tarih 2017/4142 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 36214.23 TL bedel ile Alacaklı : SÖNMEZ LOJİSTİK DEPOLAMA GÜMRÜKLEMEN VE ULUSLAR ARASI	70047141		Ödemiş - 05-07-2017 10:53 - 12961	

3 / 7

	NAKLİYET. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 8.İCRA DAİRESİ nin 15/09/2017 tarih 2016/16559 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8260.00 TL bedel ile Alacaklı : TERCÜMAN YAMAN lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 22-09-2017 15:03 - 17662	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/10/2017 tarih 2017/9857 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2036.55 TL bedel ile Alacaklı : SOSYAL GÜVENLİK KURUMU BAŞKANLIĞI lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 17-10-2017 10:37 - 19596	
Serh	İcrai Haciz : MERSİN 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2017 tarih 2017/3186 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1763.65 TL bedel ile Alacaklı : MRL MERKEZ KALINTI ARAŞTIRMA LAB.AŞ lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 17-11-2017 11:35 - 22271	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 25. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2018 tarih 2017/3428 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1996.01 TL bedel ile Alacaklı : ÜNALAN SUSAM GIDA LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 26-04-2018 15:45 - 8815	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2018 tarih 2018/6324 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19917.48 TL bedel ile Alacaklı : BARCAN İLAÇLAMA FUMİGASYON TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 23-07-2018 10:42 - 14189	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 27. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/07/2018 tarih 2018/6390 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5023.15 TL bedel ile Alacaklı : GAYRET İŞ HANI	70047141		Ödemiş - 24-07-2018 10:09 - 14269	

4 / 7

	YÖNETİM KURULU lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 16. İCRA DAİRESİ nin 19/09/2018 tarih 2017/8393 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16474.34 TL bedel ile Alacaklı : DHL GLOBAL FORWARDING TAŞIMACILIK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 20-09-2018 10:42 - 17737	
Serh	İcrai Haciz : İZMİR 27. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/12/2018 tarih 2018/11806 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1105.80 TL bedel ile Alacaklı : Gayret İşhanı Yönetim Kurulu Adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 20-12-2018 16:34 - 23942	
Serh	İcrai Haciz : Aydın İcra Dairesi nin 06/05/2019 tarih 2019/11798 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 26918.33 TL bedel ile Alacaklı : Sibel Çetinkaya lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 06-05-2019 14:10 - 8664	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 35. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/05/2019 tarih 2019/20224 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 5038.71 TL bedel ile Alacaklı : nedlloyd road cargo uluslararası taşımacılık lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 06-05-2019 15:39 - 8695	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 13. İcra Dairesi nin 28/05/2019 tarih 2019/1566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 14257.91 TL bedel ile Alacaklı : Organize Kağıt Ve Ambalaj San. Tic. Ltd.Şti lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 28-05-2019 16:50 - 10379	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 23. İcra Dairesi nin 25/06/2019 tarih 2018/10363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 13426.79 TL	70047141		Ödemiş - 25-06-2019 15:03 - 11800	

5 / 7

	bedel ile Alacaklı : Maliye Hazinesi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : İzmir 27. İcra Dairesi nin 04/07/2019 tarih 2018/6390 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6661.24 TL bedel ile Alacaklı : Gayret İşhanı Yönetim Kurulu Adına Baki Okan lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 05-07-2019 10:46 - 12591	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 22. İcra Dairesi nin 12/09/2019 tarih 2019/11384 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 5369.25 TL bedel ile Alacaklı : İmbat Soğutma Isıtma Mak.San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 13-09-2019 08:52 - 17295	
Serh	Kamu Haczi : YEDİEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 02/10/2019 tarih 14674405 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 1704000.00 TL (Alacaklı : YEDİEYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	70047141		Ödemiş - 02-10-2019 16:58 - 18936	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 10. İcra Dairesi nin 07/10/2019 tarih 2019/11077 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1605.58 TL bedel ile Alacaklı : S.G.S.Supervise Gözetme Etüd Kontrol Servisleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 07-10-2019 17:27 - 19309	
Serh	İcrai Haciz : Bakırköy 16. İcra Dairesi nin 10/11/2019 tarih 2017/8393 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 16474.34 TL bedel ile Alacaklı : Dhl Global Forwarding Taşımacılık Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 11-11-2019 10:26 - 22328	
Serh	Kamu Haczi : İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ nin 26/12/2019 tarih 555246 sayılı	70047141		Ödemiş - 03-01-2020 11:11 -	

6 / 7

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 214685.69 TL (Alacaklı : KONAK VERGİ DAİRESİ)			102	
Serh	İcrai Haciz : İzmir 22. İcra Dairesi nin 28/01/2020 tarih 2019/16821 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10814.12 TL bedel ile Alacaklı : Medlog Lojistik Gemicilik Turizm A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	70047141		Ödemiş - 28-01-2020 09:26 - 2140	
Serh	Kamu Haczi : İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/02/2020 tarih 60628 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 214816.93 TL (Alacaklı : KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	70047141		Ödemiş - 19-02-2020 11:11 - 4269	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Cyp7sQM6ew kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

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

3820

04/04/2012

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

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

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

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul 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 Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANCI
E. Nevzat ÖZTANCI
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlhan

İlhan ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN