

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR İLİ / KONAK İLÇESİ / MERSİNLİ MAHALLESİ

1509 ADA 14 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2020/OZ/1268

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	20.05.2020
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1571 Sokak, No: 18, Konak / İzmir
RAPOR TARİHİ	28.05.2020
RAPOR NO	2020/OZ/1268
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın 28.05.2020 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	28.05.2020 tarihinde, saat 11:15 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerleme konusu parselin 13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli, Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda, "Merkezi İş Alanı" olarak planlanan alanda, Ayrık Nizam, Hmaks: 8 Kat, TAKS: 0,40, KAKS: 3,00 yapılaşma şartlarında yer almakta iken, 3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması'na tabi alana dahil edildiği öğrenilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Haric Piyasa Değeri;</u> 2.450.000,00-TL (İkimilyondörtüüzellibin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değeri;</u> 2.891.000,00-TL (İkimilyonsekiyüzdoksanbirbin 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; Kişiseli 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

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları

2- Tapu Suretleri
4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.05.2020 tarihinde, 2020/OZ/1268 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 20.05.2020 tarihinde çalışmalara başlamış, 28.05.2020 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 20.05.2020 tarihinde Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 20.05.2020 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/1268 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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

Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin faaliyet konusu her nevi doğal ve suni kaynaklardan enerji üretmek amacı ile tesisler kurmak ve işlemektir.

Söz konusu bağlı ortaklık elektrik üretim teknolojisi olarak, prina yakıtlı biomass elektrik üretim santrali kurmayı hedeflemektedir. Ayrıca Elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması, işletmeye alınması, kiralanması, elektrik enerjisi üretimi, üretilen elektrik enerjisinin ve/veya kapasitesinin müşterilere satışı konusunda faaliyette bulunmak üzere 100.000.-TL Sermayeli kurulan Ures Elektrik Üretim Anonim Şirketi'ne %13 oranında 22 EKİM 2007'de ortak olmuştur. Ures Elektrik Üretim A.Ş. 01-12-2014 Tarih ve 8705 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde 26-11-2014 tarihi itibarıyla tasfiyesi İzmir Ticaret Siciline işlenmiş ve tasfiye olmuştur.

Rapor tarihi itibarıyla Sel Üretim ve Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin faaliyeti bulunmamaktadır. Şirket merkezi Çınarlı Mahallesi, 1578 Sokak, No: 18, Konak / İZMİR adresi olarak belirtilmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın 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 Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 28.05.2020 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz Çınarlı Mahallesi sınırlarında, 1571 Sokağa cepheli 18 kapı numaralı binadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Bornova'dan batı yönünde sahil yoluna doğru ilerlenirken İzmir Adliyesi geçildikten sonra güney yönünde Anadolu Caddesi'ne dönülür. Anadolu Caddesi üzerinden sağ tarafta yer alan 1572/1 Sokak'a, oradan da ilk solda bulunan 1571 Sokak'a dönülür. Değerleme konusu taşınmaz bu sokağa cepheli 18 kapı numaralı binadır.

Değerleme konusu taşınmaz Konak ilçe merkezinde yer almakta olup, İzmir il merkezine takribi 3 kilometre mesafede yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde genellikle benzer nitelikte 3-4 katlı ticari binalar bulunmaktadır.

Koordinatları: 38.441131 : 27.171643





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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet tapu örneği, 1 adet Yapı Ruhsatı, 1 adet Yapı Kullanma İzin Belgesi, mimari proje görselleri, 1 adet imar durum paftası ve taşınmazın mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parselin 13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli, Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda, "Merkezi İş Alanı" olarak planlanan alanda, Ayrık Nizam, Hmaks: 8 Kat, TAKS: 0,40, KAKS: 3,00 yapılaşma şartlarında yer almakta iken, 3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması'na tabi alana dahil edildiği öğrenilmiştir. Yapılan incelemede 18. Madde uygulama çalışmalarının devam ettiği öğrenilmiştir.

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	294
İLÇESİ	KONAK	ADA	1509
MAHALLESİ	MERSİNLİ	PARSEL	14
SOKAK	-	TARİH / YEVMİYE	10.08.2001 / 6874
YÜZÖLÇÜMÜ	200,50 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	4 KATLI KARGİR DEPO
CİLT	30	SAYFA	2944
MALİK	SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
TAKYİDAT	Beyanlar Hanesinde; - İmar düzenlemesine alınmıştır. (02.03.2012 – 4136)		

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 "4 Katlı Kargir Depo" 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 "4 Katlı Kargir Depo" vasfında olup, 05.11.1976 tarihli Yapı Ruhsatı ve 2981 sayılı İmar Yasası kapsamında alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunması nedeniyle (2001 Tarihli Kanun öncesi) 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 4 Katlı Kargir Depo vasfında olup, 05.11.1976 tarihli Yapı Ruhsatı ve 2981 sayılı İmar Yasası kapsamında alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunması nedeniyle 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 palmye, 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. 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.

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. 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 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden 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, Konak, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri vardır.

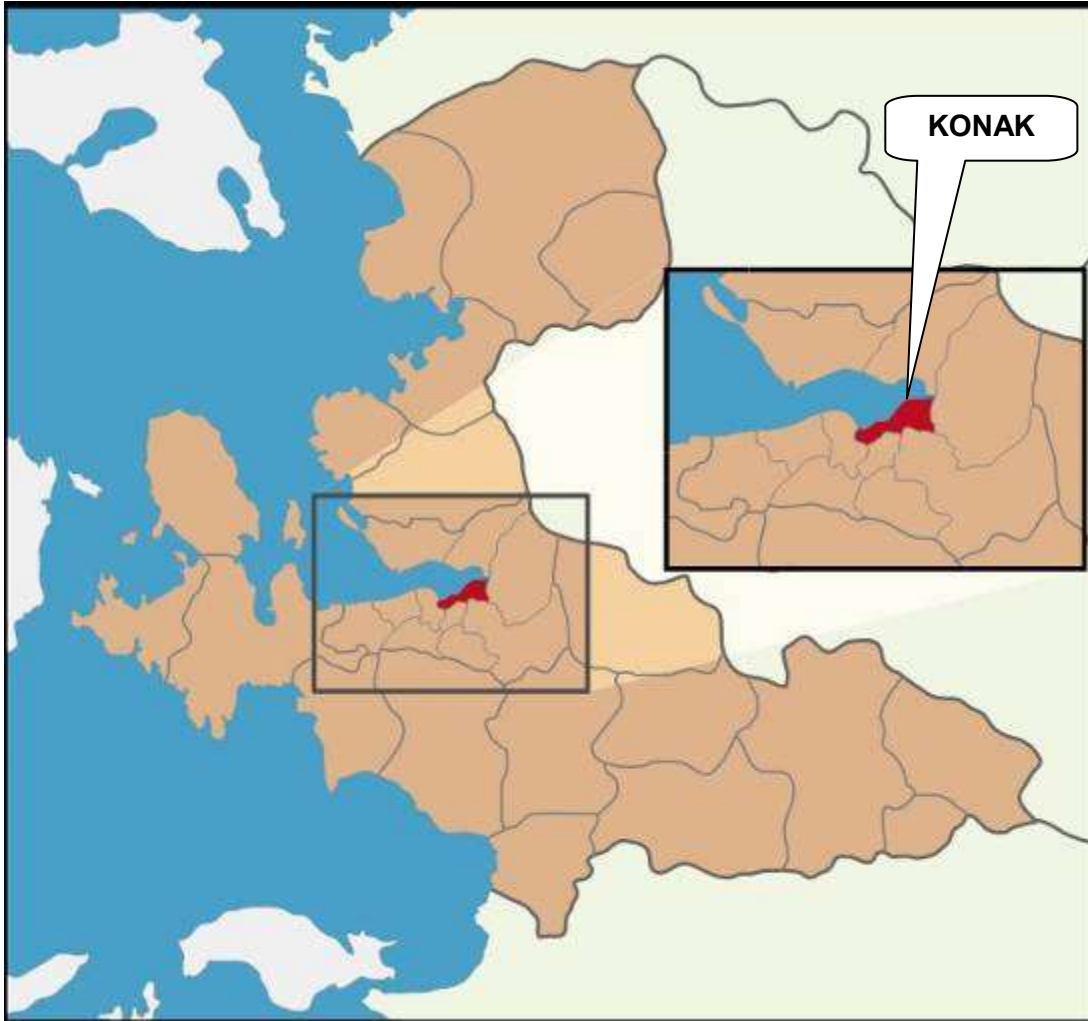


Konak İlçesi:

Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.



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.

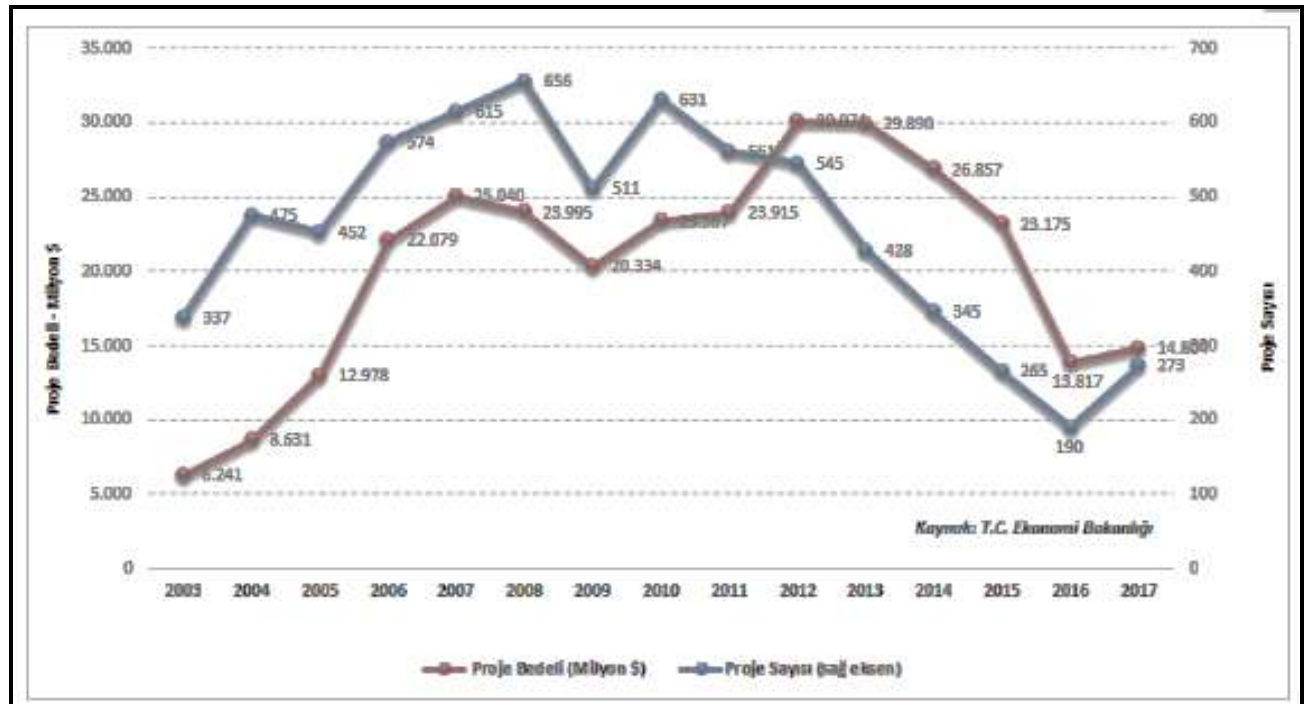
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

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 çalışmalarına 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.

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'nin %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 endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

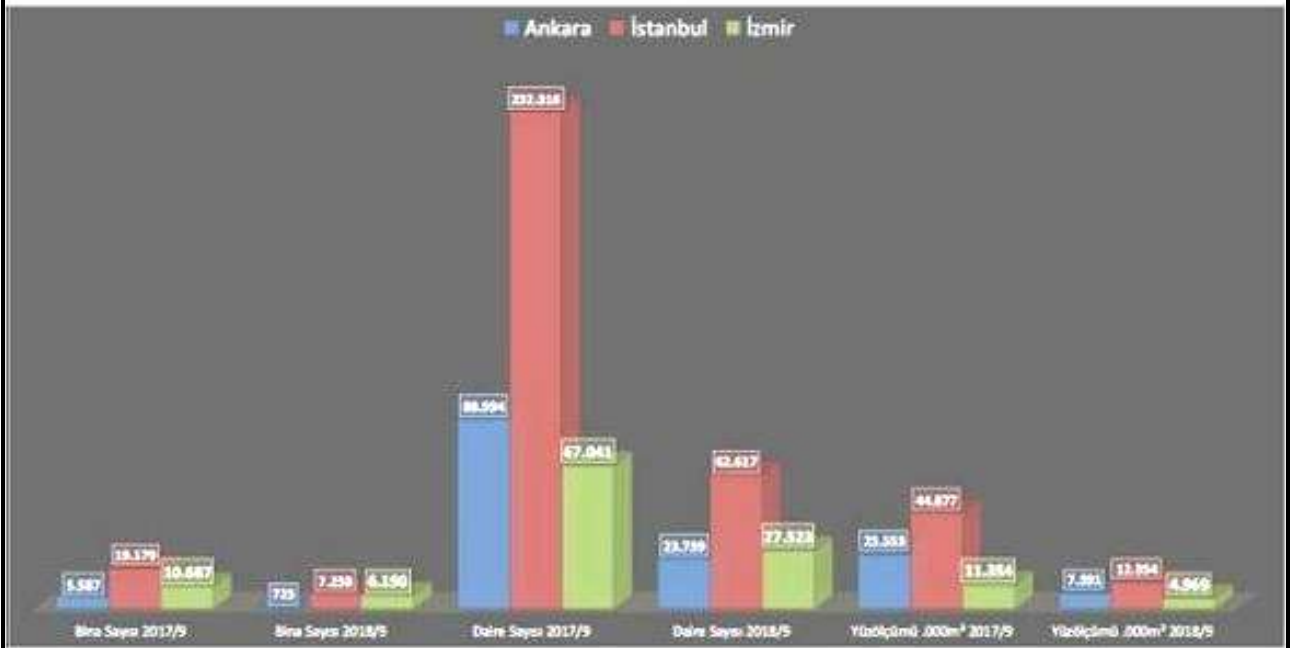
Yapı Kullanım İzin Belgeleri (2017-2018)

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽¹⁾	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.

İstanbul-Ankara-İzmir Yapı Ruhsatları (Ocak-Eylül 2017/2018)

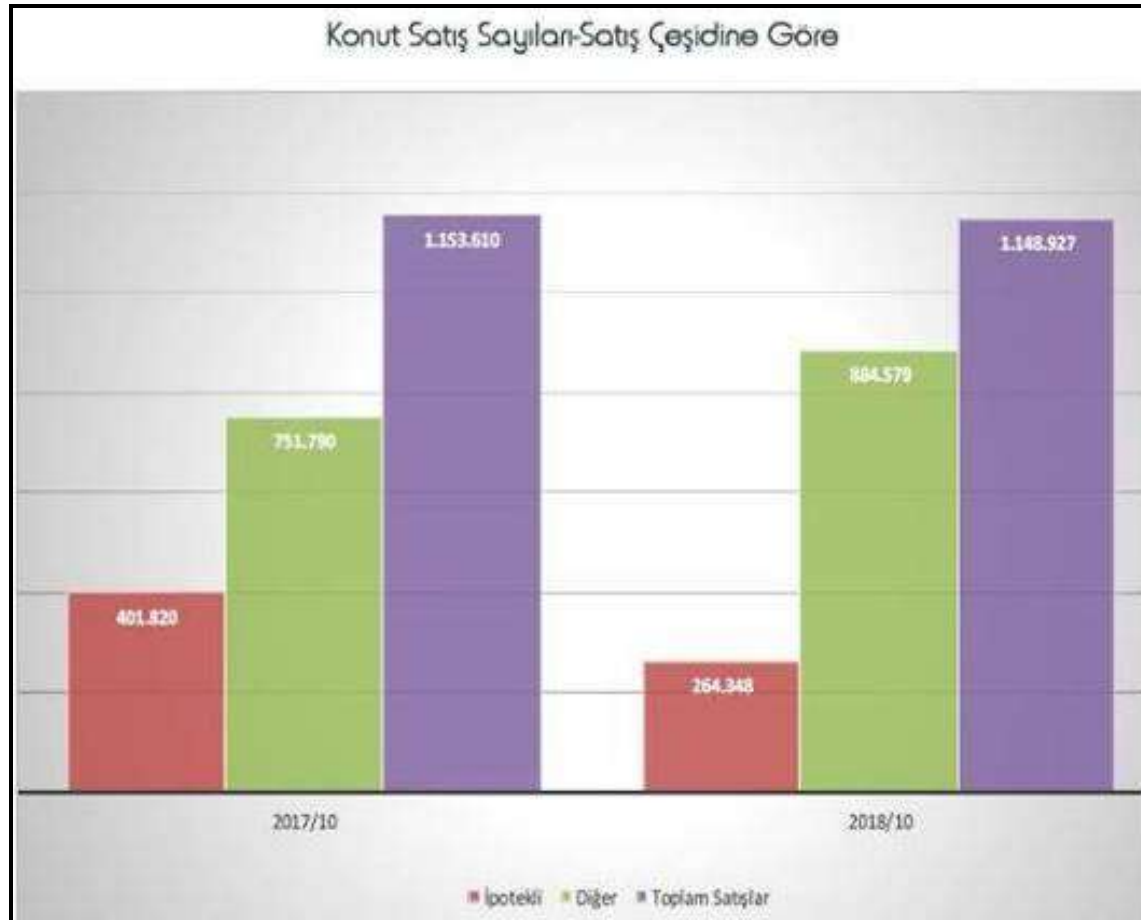


Üç Büyük İde Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018)							
2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.644
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

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.



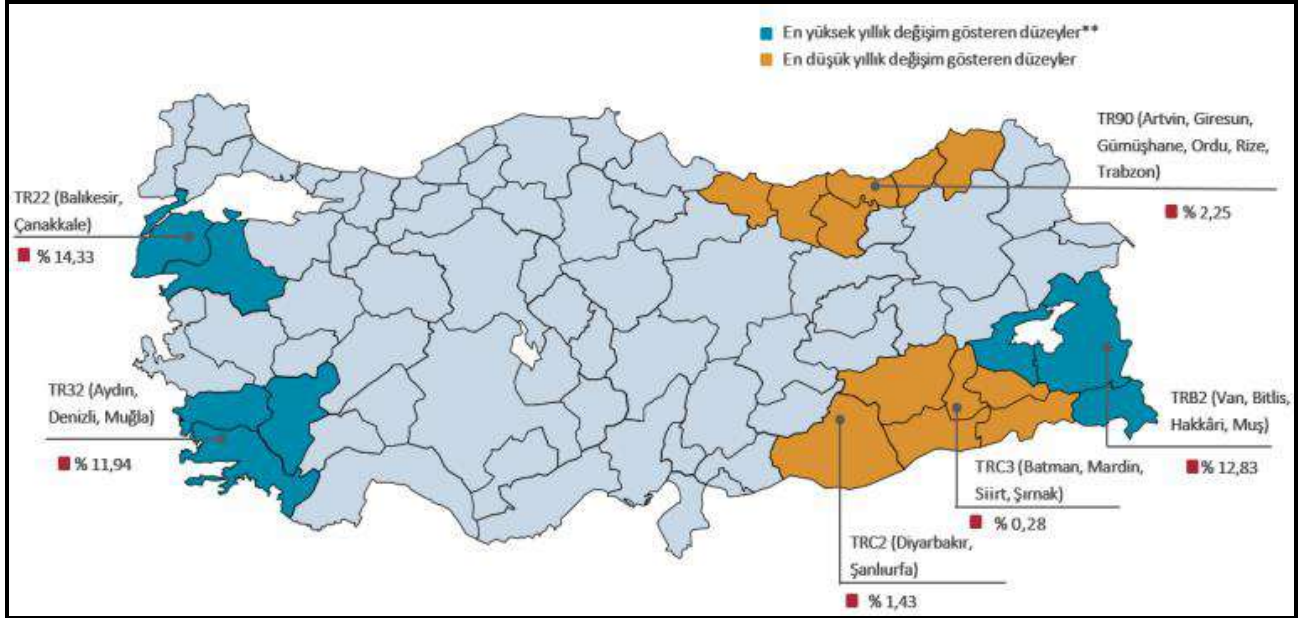
Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

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 özellikle 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 gerçeklemiştir. 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*
 TÜRKİYE	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
 İSTANBUL	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
 ANKARA	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
 İZMİR	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, Konak ilçesi, Mersinli mahallesi, 1509 Ada, 14 parsel üzerinde kayıtlı "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 05.03.1986 tarihli "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Birlikte" belgesine göre zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup toplam brüt 760,00 m² yapı alanına sahiptir.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemede, mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine aykırı olarak, 3. Normal katın üstüne 36 m² alanlı çekme kat alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı mevcut durumda toplam 796,00 m² alanlıdır. Çekme kat alanı olarak kullanılan 36 m²'lik alan ruhsata bağlanmamış olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamış olup, projesi ve yapı kullanma izin belgesindeki alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede binanın mevcut durumda depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Bina yıpranmış durumda olduğu ve tadilat ihtiyacı bulunduğu gözlemlenmiştir. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Şehir merkezine yakın konumda olması,
- Ticari açıdan hareketli bölgede bulunması.

Olumsuz Faktörler

- 1986 Yapı Kullanma İzin Belgesi, 34 yaşındaki yapı olması.

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

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemede, mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine aykırı olarak, 3. Normal katın üstüne 36 m² alanlı çekme kat alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı, yapı kullanma izin belgesine göre 760,00 m² olup mevcut durumda toplam 796,00 m² alanlıdır. Çekme kat alanı olarak kullanılan 36 m²'lik alan ruhsata bağlanmamış olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamış olup, projesi ve yapı kullanma izin belgesindeki alan üzerinden değerlendirilmiştir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tapu kaydına uygun şekilde Depo 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 değerin 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 takdiri yapılır.

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

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.

Özelikle 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 çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan ticari nitelikli arsa ve binalar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi birlikte 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 bölgede benzer nitelikte ticari nitelikli parsellerin ve binaların bulunması nedeniyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi yaklaşımları birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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 yapılmıştır. 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 Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

Yapılar için 2020 yılı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen yapı birim değerleri kullanılmıştır.

ARSA DEĞERİ		
Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
200,50	8.250,00	1.654.125,00

YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
Kargir Depo	760,00	3-B	1.450	%32	749.360,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	1.654.125,00 TL
Yapı Değeri	749.360,00 TL
Toplam	2.403.485,00 TL

16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 3-B sınıfı dikkate alınmıştır.

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 bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Depo, İşyeri, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama 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- Vizyon Gayrimenkul A.Ş. (Tel: 0 553 909 50 99)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 6.000 m² alanlı parselin 75.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %34 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	6.000 m ²	12.500,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	6.000 m ²	8.250,00- TL/m ²

2- Turyap Narlıdere (Tel: 0 532 646 65 50)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 6.000 m² alanlı parselin 85.000.000 TL bedelle satılık olduğu ve %10 pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	6.000 m ²	12.750,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	6.000 m ²	8.287,50- TL/m ²

3- Gempa Emlak (Tel: 0532 571 64 94)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 290 m² alanlı parselin 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu ve %5 pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir.

BİRİM ARSA DEĞERİ	290 m ²	8.189,66-TL/m ²
--------------------------	--------------------	----------------------------

4- Remax Fil Gayrimenkul (Tel: 0533 521 39 51)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 1.273 m² alanlı parselin 12.850.000 TL bedelle satılık olduğu ve %5 pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	1.273 m ²	9.589,55 -TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	1.273 m ²	8.151,12 -TL/m ²

Satılık Bina Emsalleri

5- Metrekare Gayrimenkul Danışmanlığı (Tel: 0505 253 12 57)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, 20 yaşında, bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşan, toplam 1.200,00 m² alanlı binanın 4.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	1.200 m ²	3.333,33-TL/m ²
---------------------	----------------------	----------------------------

6- 444 Gayrimenkul (Tel: 0533 641 43 63)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, 15 yaşında, iç mekanı yenilenmiş, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan, toplam 400,00 m² alanlı binanın 1.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bina iç mekanının ve dış cephesinin yenilenmiş olması, bakımlı olması nedeniyle negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	400 m ²	3.750,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	400 m ²	3.375,00-TL/m ²

7- Güler Çelik Gayrimenkul (Tel: 0543 958 15 10)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, cadde cepheli, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, 7 yaşında, bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşan, toplam 940,00 m² alanlı binanın 6.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Binanın henüz 7 yaşında olması ve değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda bulunması nedeniyle negatif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	940 m ²	6.914,89-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	940 m ²	3.457,45-TL/m ²

Kiralık Bina Emsalleri

8- Coldwell Banker TEOK (Tel: 0533 657 31 24)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda depo binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan, toplam 3.025,00 m² alanlı binanın 50.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	3.025 m ²	16,53-TL/m ²
--------------------------------	----------------------	-------------------------

9- Coldwell Banker Royal (Tel: 0542 626 11 11)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, depo veya işyeri binası olarak kullanılabilecek nitelikte, zemin ve 4 normal kattan oluşan, toplam 1.150,00 m² alanlı binanın 17.500,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.150 m ²	15,22-TL/m ²
--------------------------------	----------------------	-------------------------

EMSAL KROKİSİ



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 depo, işyeri emsalleri elde edilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Parselin konum, çevre özellikleri, alanları, imar durumları, fiziki ve geometrik özellikleri göz önünde bulundurularak KDV hariç bina birim satış değerleri **3.300,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI		
Bina Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
760,00	3.300,00	2.508.000,00

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan depo, işyeri tipi yapıların kira bedelleri incelenmiştir.

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 16,00-TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

$$760,00 \text{ m}^2 (\text{Kiralananabilir Alan}) \times 16,00\text{-TL/m}^2 = 12.160,00\text{-TL/AY}$$

$$12.160,00\text{-TL} \times 12 \text{ Ay} = 145.920,00 \text{ TL} / \text{Yıl Kira değerinin oluşacağı hesaplanmıştır.}$$

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

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.

Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin (Depo) en uygun kullanım şekli olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Depo olarak kullanılan taşınmazın değerlemesi için Maliyet Analizi ve Emsal Karşılaştırma yaklaşımları kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilen arsalar, taşınmazların nitelikleri, alanları, kullanım amaçları, depo alanları, taşınmazların konumu ve cephesi, gelir ve gider kalemleri dikkate alınmış, taşınmazların 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 koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç satış değeri ~ **2.450.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.508.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.403.485,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.450.000,00 TL
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	145.920,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme 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

Taşınmazın yerinde yapılan incelemede, mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine aykırı olarak, 3. Normal katın üstüne 36 m² alanlı çekme kat alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı mevcut durumda toplam 796,00 m² alanlıdır. Çekme kat alanı olarak kullanılan 36 m²'lik alan ruhsata bağlanmamış olması nedeniyle değerlemede dikkate alınmamış olup, projesi ve yapı kullanma izin belgesindeki alan üzerinden değerleme yapılmıştır.

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 raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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

Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, "4 Katlı Kargir Depo" 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 28.05.2020 tarihli piyasa değerlerinin;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

2.450.000,00-TL (İkimilyondörtüzellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

2.891.000,00-TL (İkimilyonsekiyüzdoksanbirbin Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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 63
FATİH V.D. 734 063 92 83

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER









İNSAAT RUHSATNAMESİ

Çift No: 35
Sokak No: 7
Bölge No: 100

BÖLÜM I - Yapının yeri: (Adres):

Sokak: 1
Mahalle: 1
Yolun kenarında: 1
Pafta numarası: 1
Ada numarası: 1
Parcel numarası: 1
İmar durumu numarası: 1

BÖLÜM II - Yapının cihhi ve fân arzuatları:

A. Yapı adını: 1
B. Kat sayısını, Adı, Boyunu ve Alanı: 1
C. Kat sayısını, Adı, Boyunu ve Alanı: 1
D. Kat sayısını, Adı, Boyunu ve Alanı: 1
E. Kat sayısını, Adı, Boyunu ve Alanı: 1

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılarak İşletme şekli (T):

Yapının taşıyıcı sistemi: 1
İşletme şekli: 1

BÖLÜM IV - Yapının kullanılması amaçları ve yük öledikleri:

Kullanılacak amaç: 1
Yük öledikleri: 1

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısını, yüksekliğini ve maliyetini:

a. Yapının kat sayısını, yüksekliğini ve maliyetini: 1
b. Yapının yüksekliğini (Metre) (T): 1
c. Yapının maliyetini (**): 1

BÖLÜM VII - Bölgedeki yerli ve gerekli açıklama:

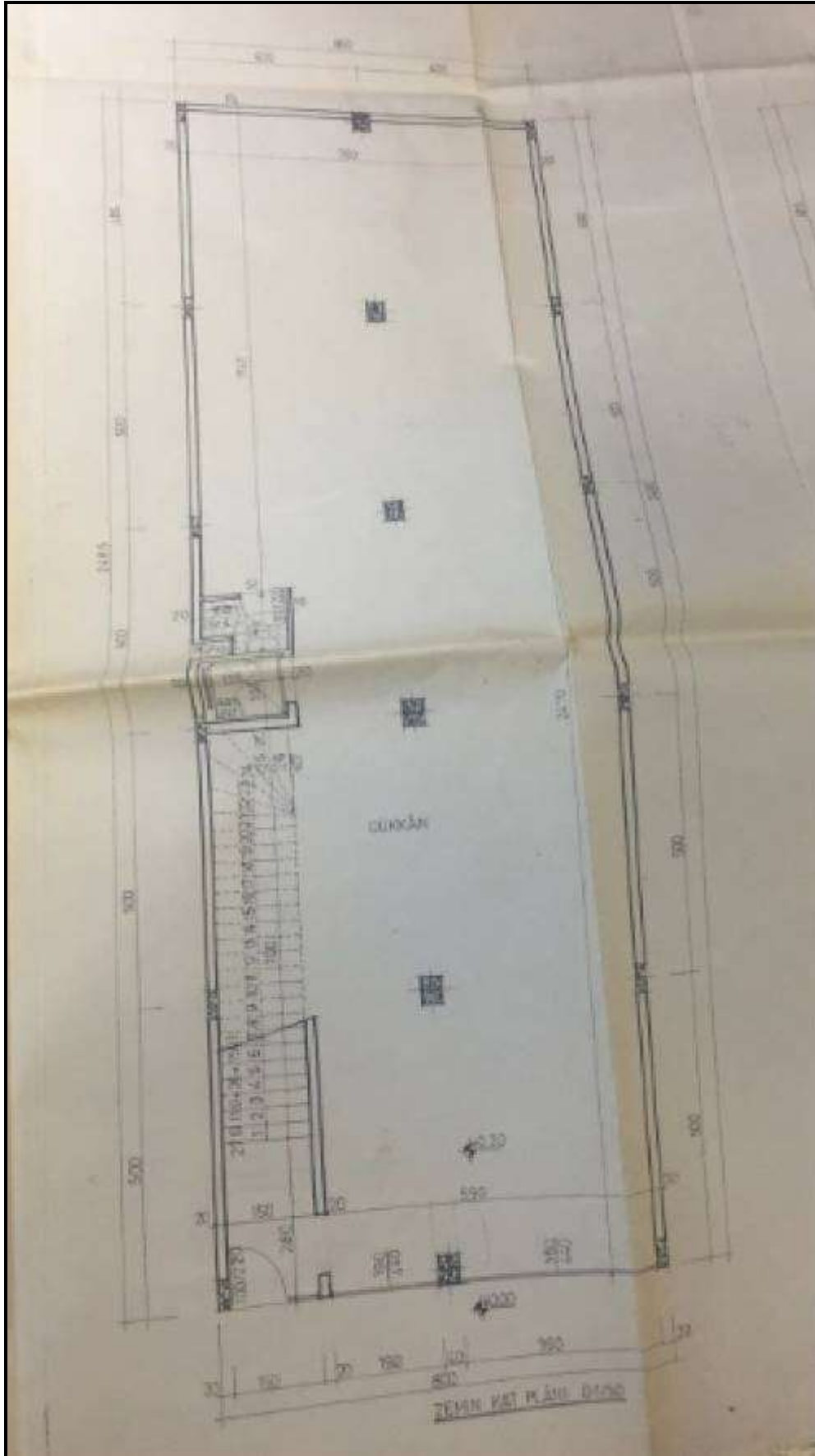
Gerekli açıklama: 1

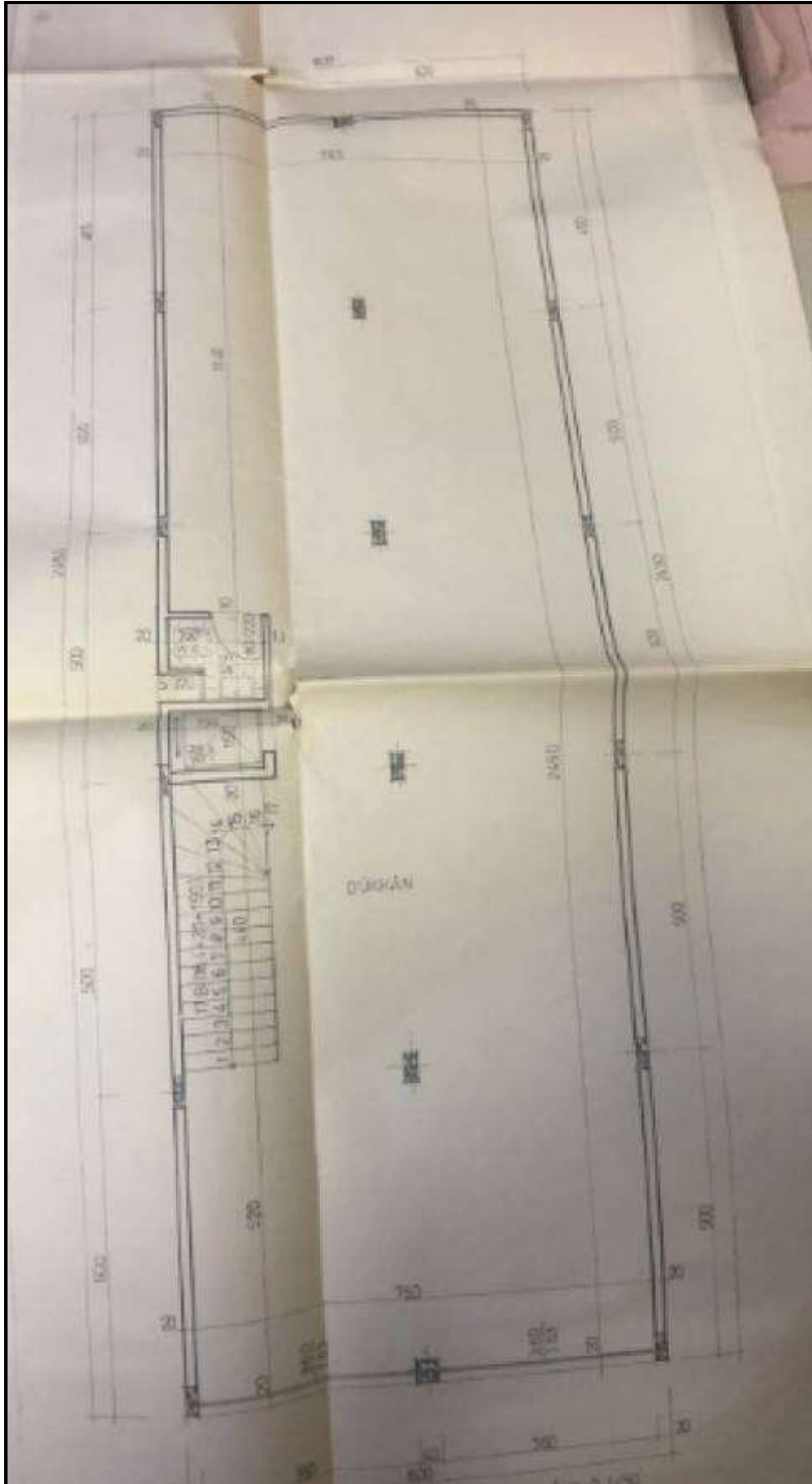
NOT: 1. Bu ruhsatname, 2. Bu ruhsatname, 3. Bu ruhsatname, 4. Bu ruhsatname, 5. Bu ruhsatname, 6. Bu ruhsatname, 7. Bu ruhsatname, 8. Bu ruhsatname, 9. Bu ruhsatname, 10. Bu ruhsatname, 11. Bu ruhsatname, 12. Bu ruhsatname, 13. Bu ruhsatname, 14. Bu ruhsatname, 15. Bu ruhsatname, 16. Bu ruhsatname, 17. Bu ruhsatname, 18. Bu ruhsatname, 19. Bu ruhsatname, 20. Bu ruhsatname, 21. Bu ruhsatname, 22. Bu ruhsatname, 23. Bu ruhsatname, 24. Bu ruhsatname, 25. Bu ruhsatname, 26. Bu ruhsatname, 27. Bu ruhsatname, 28. Bu ruhsatname, 29. Bu ruhsatname, 30. Bu ruhsatname, 31. Bu ruhsatname, 32. Bu ruhsatname, 33. Bu ruhsatname, 34. Bu ruhsatname, 35. Bu ruhsatname, 36. Bu ruhsatname, 37. Bu ruhsatname, 38. Bu ruhsatname, 39. Bu ruhsatname, 40. Bu ruhsatname, 41. Bu ruhsatname, 42. Bu ruhsatname, 43. Bu ruhsatname, 44. Bu ruhsatname, 45. Bu ruhsatname, 46. Bu ruhsatname, 47. Bu ruhsatname, 48. Bu ruhsatname, 49. Bu ruhsatname, 50. Bu ruhsatname, 51. Bu ruhsatname, 52. Bu ruhsatname, 53. Bu ruhsatname, 54. Bu ruhsatname, 55. Bu ruhsatname, 56. Bu ruhsatname, 57. Bu ruhsatname, 58. Bu ruhsatname, 59. Bu ruhsatname, 60. Bu ruhsatname, 61. Bu ruhsatname, 62. Bu ruhsatname, 63. Bu ruhsatname, 64. Bu ruhsatname, 65. Bu ruhsatname, 66. Bu ruhsatname, 67. Bu ruhsatname, 68. Bu ruhsatname, 69. Bu ruhsatname, 70. Bu ruhsatname, 71. Bu ruhsatname, 72. Bu ruhsatname, 73. Bu ruhsatname, 74. Bu ruhsatname, 75. Bu ruhsatname, 76. Bu ruhsatname, 77. Bu ruhsatname, 78. Bu ruhsatname, 79. Bu ruhsatname, 80. Bu ruhsatname, 81. Bu ruhsatname, 82. Bu ruhsatname, 83. Bu ruhsatname, 84. Bu ruhsatname, 85. Bu ruhsatname, 86. Bu ruhsatname, 87. Bu ruhsatname, 88. Bu ruhsatname, 89. Bu ruhsatname, 90. Bu ruhsatname, 91. Bu ruhsatname, 92. Bu ruhsatname, 93. Bu ruhsatname, 94. Bu ruhsatname, 95. Bu ruhsatname, 96. Bu ruhsatname, 97. Bu ruhsatname, 98. Bu ruhsatname, 99. Bu ruhsatname, 100. Bu ruhsatname, 101. Bu ruhsatname, 102. Bu ruhsatname, 103. Bu ruhsatname, 104. Bu ruhsatname, 105. Bu ruhsatname, 106. Bu ruhsatname, 107. Bu ruhsatname, 108. Bu ruhsatname, 109. Bu ruhsatname, 110. Bu ruhsatname, 111. Bu ruhsatname, 112. Bu ruhsatname, 113. Bu ruhsatname, 114. Bu ruhsatname, 115. Bu ruhsatname, 116. Bu ruhsatname, 117. Bu ruhsatname, 118. Bu ruhsatname, 119. Bu ruhsatname, 120. Bu ruhsatname, 121. Bu ruhsatname, 122. Bu ruhsatname, 123. Bu ruhsatname, 124. Bu ruhsatname, 125. Bu ruhsatname, 126. Bu ruhsatname, 127. Bu ruhsatname, 128. Bu ruhsatname, 129. Bu ruhsatname, 130. Bu ruhsatname, 131. Bu ruhsatname, 132. Bu ruhsatname, 133. Bu ruhsatname, 134. Bu ruhsatname, 135. Bu ruhsatname, 136. Bu ruhsatname, 137. Bu ruhsatname, 138. Bu ruhsatname, 139. Bu ruhsatname, 140. Bu ruhsatname, 141. Bu ruhsatname, 142. Bu ruhsatname, 143. Bu ruhsatname, 144. Bu ruhsatname, 145. Bu ruhsatname, 146. Bu ruhsatname, 147. Bu ruhsatname, 148. Bu ruhsatname, 149. Bu ruhsatname, 150. Bu ruhsatname, 151. Bu ruhsatname, 152. Bu ruhsatname, 153. Bu ruhsatname, 154. Bu ruhsatname, 155. Bu ruhsatname, 156. Bu ruhsatname, 157. Bu ruhsatname, 158. Bu ruhsatname, 159. Bu ruhsatname, 160. Bu ruhsatname, 161. Bu ruhsatname, 162. Bu ruhsatname, 163. Bu ruhsatname, 164. Bu ruhsatname, 165. Bu ruhsatname, 166. Bu ruhsatname, 167. Bu ruhsatname, 168. Bu ruhsatname, 169. Bu ruhsatname, 170. Bu ruhsatname, 171. Bu ruhsatname, 172. Bu ruhsatname, 173. Bu ruhsatname, 174. Bu ruhsatname, 175. Bu ruhsatname, 176. Bu ruhsatname, 177. Bu ruhsatname, 178. Bu ruhsatname, 179. Bu ruhsatname, 180. Bu ruhsatname, 181. Bu ruhsatname, 182. Bu ruhsatname, 183. Bu ruhsatname, 184. Bu ruhsatname, 185. Bu ruhsatname, 186. Bu ruhsatname, 187. Bu ruhsatname, 188. Bu ruhsatname, 189. Bu ruhsatname, 190. Bu ruhsatname, 191. Bu ruhsatname, 192. Bu ruhsatname, 193. Bu ruhsatname, 194. Bu ruhsatname, 195. Bu ruhsatname, 196. Bu ruhsatname, 197. Bu ruhsatname, 198. Bu ruhsatname, 199. Bu ruhsatname, 200. Bu ruhsatname, 201. Bu ruhsatname, 202. Bu ruhsatname, 203. Bu ruhsatname, 204. Bu ruhsatname, 205. Bu ruhsatname, 206. Bu ruhsatname, 207. Bu ruhsatname, 208. Bu ruhsatname, 209. Bu ruhsatname, 210. Bu ruhsatname, 211. Bu ruhsatname, 212. Bu ruhsatname, 213. Bu ruhsatname, 214. Bu ruhsatname, 215. Bu ruhsatname, 216. Bu ruhsatname, 217. Bu ruhsatname, 218. Bu ruhsatname, 219. Bu ruhsatname, 220. Bu ruhsatname, 221. Bu ruhsatname, 222. Bu ruhsatname, 223. Bu ruhsatname, 224. Bu ruhsatname, 225. Bu ruhsatname, 226. Bu ruhsatname, 227. Bu ruhsatname, 228. Bu ruhsatname, 229. Bu ruhsatname, 230. Bu ruhsatname, 231. Bu ruhsatname, 232. Bu ruhsatname, 233. Bu ruhsatname, 234. Bu ruhsatname, 235. Bu ruhsatname, 236. Bu ruhsatname, 237. Bu ruhsatname, 238. Bu ruhsatname, 239. Bu ruhsatname, 240. Bu ruhsatname, 241. Bu ruhsatname, 242. Bu ruhsatname, 243. Bu ruhsatname, 244. Bu ruhsatname, 245. Bu ruhsatname, 246. Bu ruhsatname, 247. Bu ruhsatname, 248. Bu ruhsatname, 249. Bu ruhsatname, 250. Bu ruhsatname, 251. Bu ruhsatname, 252. Bu ruhsatname, 253. Bu ruhsatname, 254. Bu ruhsatname, 255. Bu ruhsatname, 256. Bu ruhsatname, 257. Bu ruhsatname, 258. Bu ruhsatname, 259. Bu ruhsatname, 260. Bu ruhsatname, 261. Bu ruhsatname, 262. Bu ruhsatname, 263. Bu ruhsatname, 264. Bu ruhsatname, 265. Bu ruhsatname, 266. Bu ruhsatname, 267. Bu ruhsatname, 268. Bu ruhsatname, 269. Bu ruhsatname, 270. Bu ruhsatname, 271. Bu ruhsatname, 272. Bu ruhsatname, 273. Bu ruhsatname, 274. Bu ruhsatname, 275. Bu ruhsatname, 276. Bu ruhsatname, 277. Bu ruhsatname, 278. Bu ruhsatname, 279. Bu ruhsatname, 280. Bu ruhsatname, 281. Bu ruhsatname, 282. Bu ruhsatname, 283. Bu ruhsatname, 284. Bu ruhsatname, 285. Bu ruhsatname, 286. Bu ruhsatname, 287. Bu ruhsatname, 288. Bu ruhsatname, 289. Bu ruhsatname, 290. Bu ruhsatname, 291. Bu ruhsatname, 292. Bu ruhsatname, 293. Bu ruhsatname, 294. Bu ruhsatname, 295. Bu ruhsatname, 296. Bu ruhsatname, 297. Bu ruhsatname, 298. Bu ruhsatname, 299. Bu ruhsatname, 300. Bu ruhsatname, 301. Bu ruhsatname, 302. Bu ruhsatname, 303. Bu ruhsatname, 304. Bu ruhsatname, 305. Bu ruhsatname, 306. Bu ruhsatname, 307. Bu ruhsatname, 308. Bu ruhsatname, 309. Bu ruhsatname, 310. Bu ruhsatname, 311. Bu ruhsatname, 312. Bu ruhsatname, 313. Bu ruhsatname, 314. Bu ruhsatname, 315. Bu ruhsatname, 316. Bu ruhsatname, 317. Bu ruhsatname, 318. Bu ruhsatname, 319. Bu ruhsatname, 320. Bu ruhsatname, 321. Bu ruhsatname, 322. Bu ruhsatname, 323. Bu ruhsatname, 324. Bu ruhsatname, 325. Bu ruhsatname, 326. Bu ruhsatname, 327. Bu ruhsatname, 328. Bu ruhsatname, 329. Bu ruhsatname, 330. Bu ruhsatname, 331. Bu ruhsatname, 332. Bu ruhsatname, 333. Bu ruhsatname, 334.

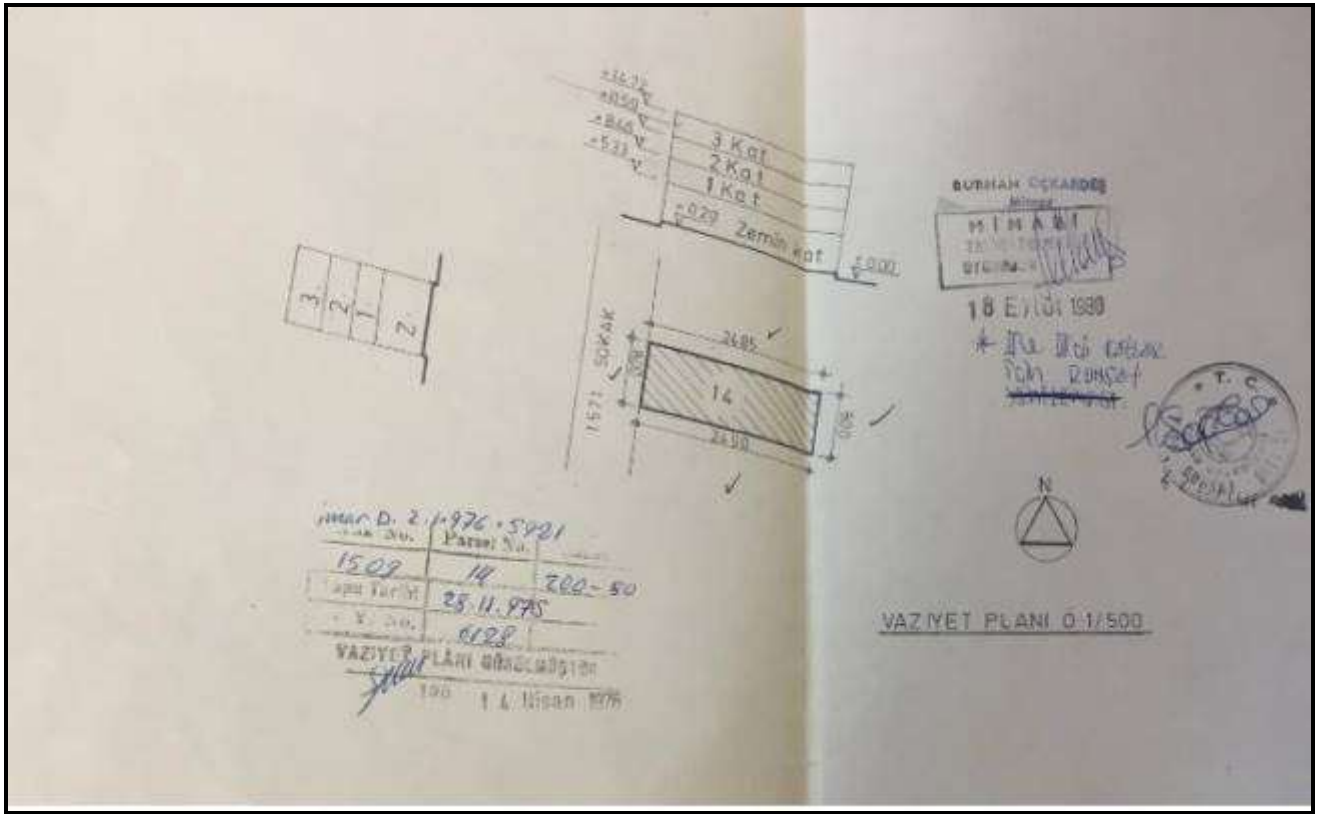
[illegible]

MİMARİ PROJE





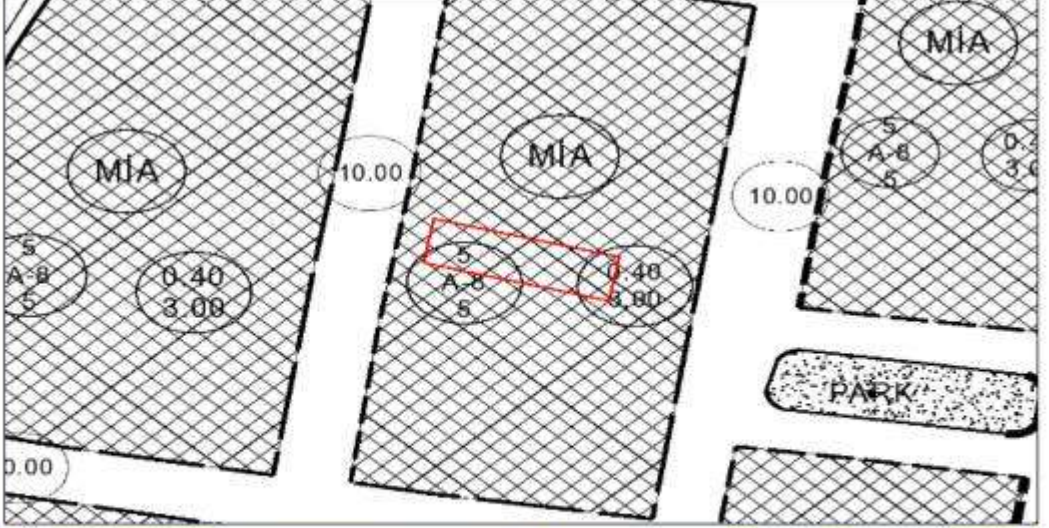




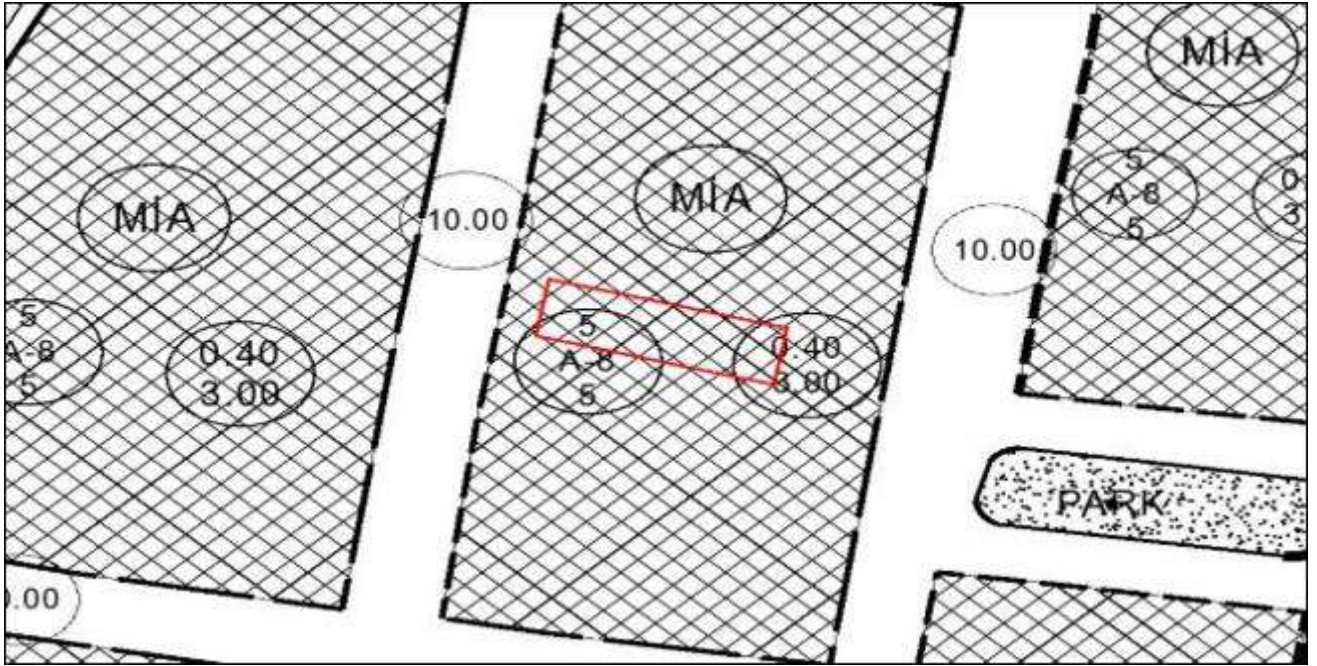
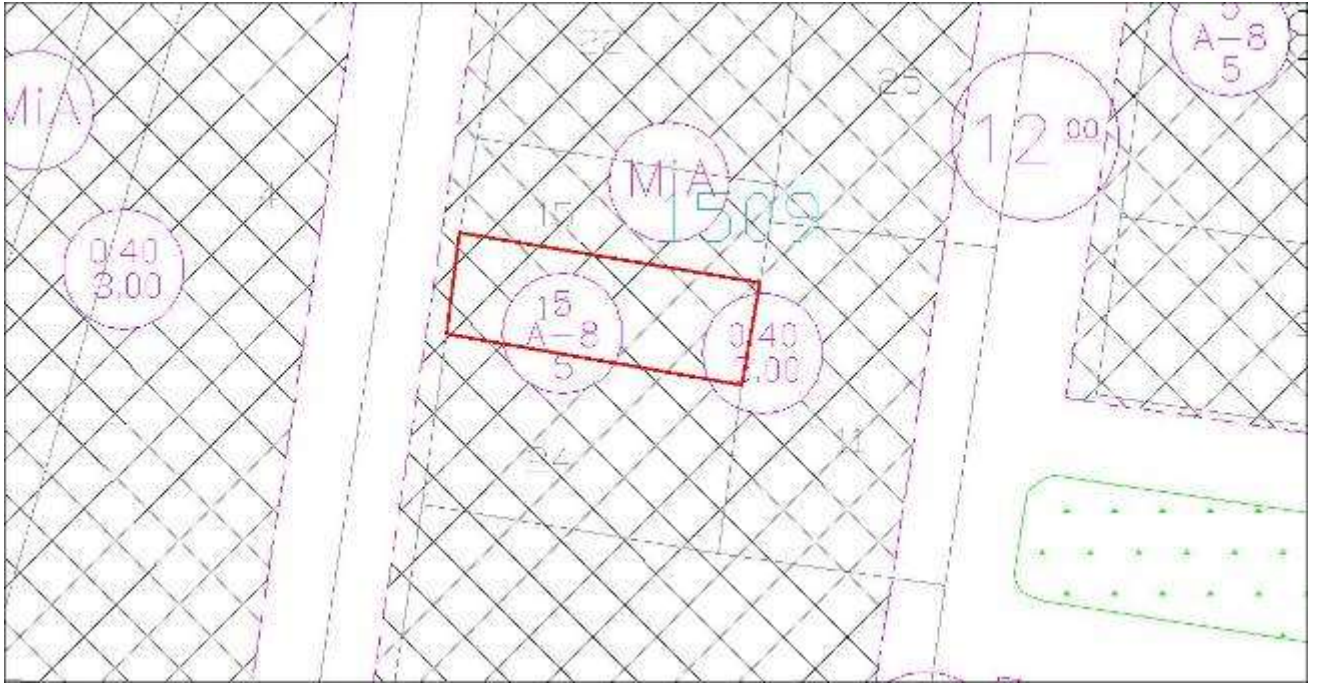
İMAR DURUMU

Mülkiyet İmar/Yapı Bilgisi		
Yapı Bilgileri	İli	İzmir
	İlçesi	KONAK
	Mahallesi	ÇINARLI
	Cadde/Sokak	1571 Sk.
	Kapı No	18
	Bina/Site Adı	-
	Toplam Bağımsız Bölüm	4



İmar Bilgileri		
İmar Bilgileri		
	Pafta No(Ülke)	L18A09A2C
	Pafta No(Yerel)	24N3A
	Ada No	1509
	Parsel No	14
	Herhangi Bir Kentsel Dönüşüm Alanında Değildir	-
	Kullanım Kararı	-

1. YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR. HERHANGİ BİR RESMİ İŞLEMDE KULLANILMAZ.
2. İMAR DURUM BELGESİ İÇİN İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİNE MURACAAT EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
3. BU BELGEDEKİ BİLGİLER İLE HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ.



TAPU SURETİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İZMİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
	İlçesi	KONAK/1								
	Mahallesi	MERSİNLİ								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkii									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü				
294	1509	14	4 KATLI KARGİR DEPO			ha	m²	dm²		
							200	.50		
Sınırı	Paftasında									
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐				
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim No.	
SATIŞ 2000000000000 TL										
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı Ahmet Cemal oğlu Alim Melih KURA adına kayıtlı iken satışından tescil edildi.								
	Sahibi	Sel Enerji Üretim ve Dağıtım SAN. VE TİC. A.Ş. :								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.		6877	30	2944		10/08/2001	Cilt No.			
Sahife No.		 NOT: * Mülkiyetin geçerli olması için tapu sicilinde kayıtlı olması gerekmektedir. * Tapu Sicil Kurumu tarafından tescil edilmiş ve tapu sicilinde kayıtlı olması gerekmektedir.					Sahife No.			
Sıra No.							3125	Sıra No.		
Tarih							18/07/1995	Tarih		

Türk Tarih Kurumu Basınevi, Ankara - 2000 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Sayı No 199

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-5-2020-11:15



Kayıt Oluşturan: EYÜP SAMAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183520163619	20200528-960-F00846	16361

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1509/14
Taşınmaz Kimlik No:	18176109	AT Yüzölçümü(m2):	200.50
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Konak	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERSİNLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/B8No:	
Cilt/Sayfa No:	30/2944	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4 KATLI KARGIR DEPO

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Konak - 02-03-2012 08:59 - 4136	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
42236893	{SN:5169457} SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	200.50	200.50	Satış 09-08-2001 6874	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pdW2Dn3AnL3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



**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.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN