



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Gürsu / Bursa

2020REV349 / 22.07.2020

Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nevin ERTUĞRUL,

Talebiniz doğrultusunda Gürsu'da konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2020REV349** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 2.857,83 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	655.000.-TL	Altıyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	772.900.-TL	Yediyüzetmişikibindokuzyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 08.07.2020 tarih, 1505 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını küresel finansal piyasaları etkilemiştir. Birçok ülke tarafından seyahat kısıtlamaları uygulanmakta olup piyasa faaliyetleri çoğu sektörde etkilenmektedir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın değeri takdir edilirken, karşılaştırma amacıyla elde edilen geçmiş döneme ait piyasa verilerine daha az itibar edebileceğimizi düşünüyoruz. Mevcut durum itibarıyla, bir kanaate esas teşkil edecek daha önce benzeri görülmemiş bir dizi koşulla karşı karşıya bulunmaktayız.

Bu nedenle değerleme çalışmamız, RICS Red Book Global'in VPS 3 ve VPGA 10 bölümleri uyarınca "önemli değerleme belirsizliği" esasına dayalı olarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak, değerleme çalışmamız normalde olduğundan daha az kesinlik ifade etmekte olup daha yüksek bir dikkat gösterilmelidir. COVID-19'un gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında, konu taşınmazlara ait değerleme çalışmasını sık sık gözden geçirmenizi öneririz.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Güneş ÖZÇELİK**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Konu değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Konu değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 30.06.2020 tarihli değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Canbazlarköyü Mahallesi 636 no.lu parsel Gürsu/Bursa		
TAPU KAYDI	Bursa ili, Gürsu ilçesi, Canbazlarköyü Mahallesi, 636 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.857,83 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı	KAKS: 0,20	H _{maks} : 6,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	230-TL/m²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
RAPOR TARİHİ	22.07.2020		
DEĞER TARİHİ	30.06.2020		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	655.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	772.900.-TL		

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.07.2020 tarihinde, 2020REV349 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Gürsu ilçesi, Canbazlarköyü Mahallesi, 636 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Güneş ÖZÇELİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.07.2020 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.07.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Gürsu ilçesi, Canbazlarköyü Mahallesi, 636 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Konu değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 30.06.2020 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerlendirme raporuna ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	21.07.2011	2011A285-1	Yasemin ÖZTÜRK Makbule YÖNEL MAYA	385.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

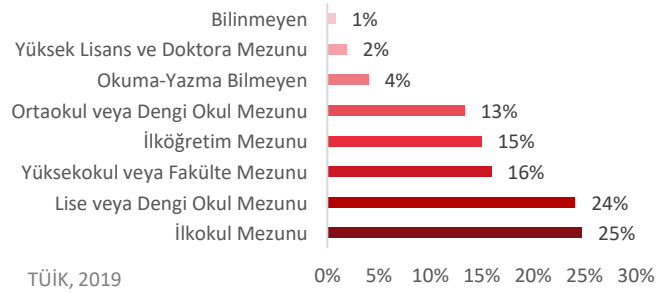
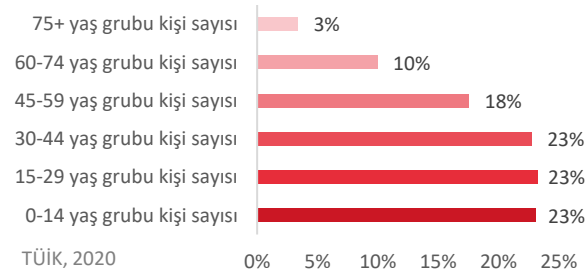
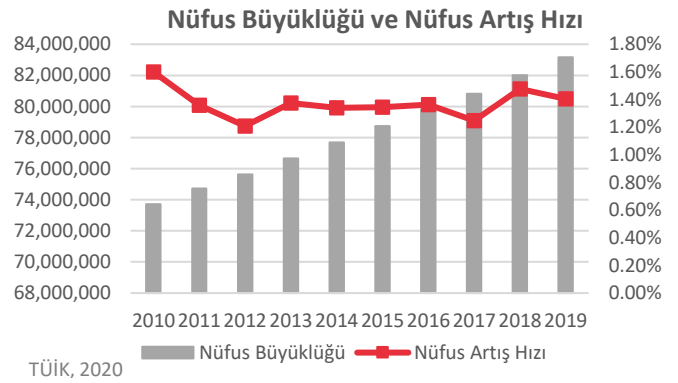
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

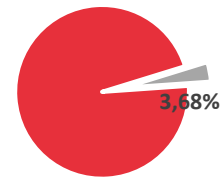
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



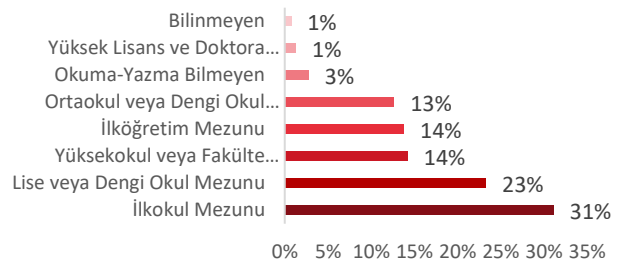
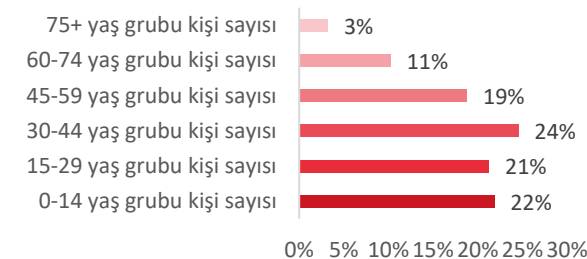
Bursa

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,68'sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 201 istatistiklerine göre 3.056.120 kişidir. Bursa nüfusu, 2019 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



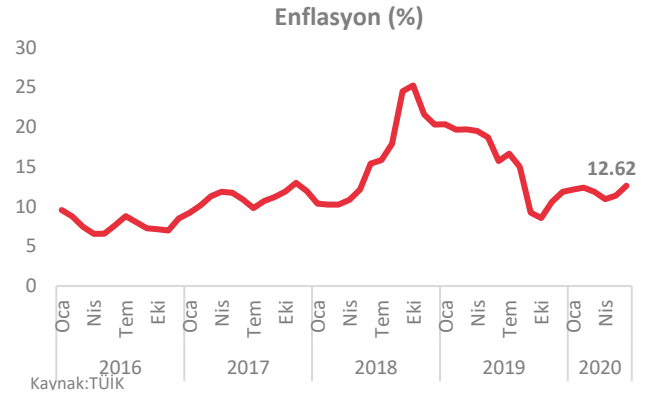
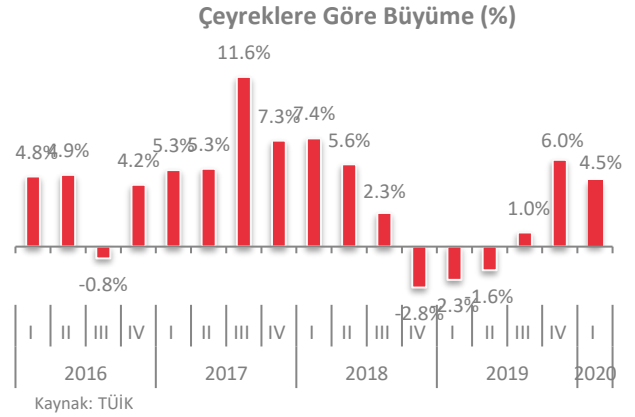
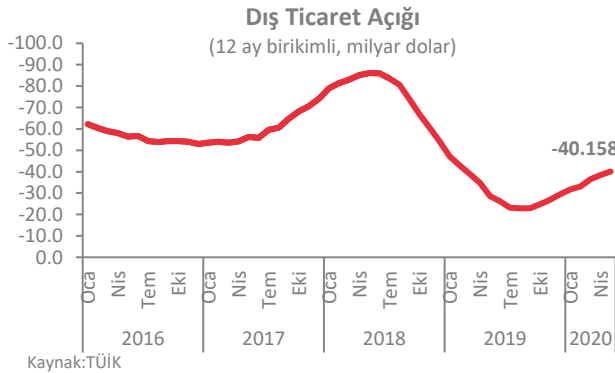
■ Ülke Nüfusu-Bursa Nüfusu ■ Bursa Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 sonlarındaki hızlanmanın ardından gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi, 2020 yılına yavaşlayarak başlamıştır. Ocak ve şubat aylarında öncü veriler kuvvetli bir ivmeye işaret etse de mart ayında başlayan karantina sürecinin söz konusu yavaşlamada etkili olduğu görülmektedir. Mevcut veriler 2019 son çeyrekteki hızlı büyümenin ardından GSYH'nin 2020 ilk çeyreğe ivme kaybı ile başladığına işaret etmektedir. Öncü veriler 2020 ikinci çeyrekte bu etkilerin daha da belirginleştiğini gösterirken, ekonomik aktivitenin yılın ikinci yarısında kredi genişlemesinin de desteği ile iç talep kaynaklı olarak bir miktar toparlanabileceği değerlendirilmektedir.

Haziran'da TÜFE, beklentilerin oldukça üzerinde, bir önceki aya göre %1,13 artarken, yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %11,39'dan %12,62'ye yükselmiştir. Haziran enflasyon verileri gıdadaki yavaşlamaya rağmen döviz kurunun gecikmeli etkilerini ve hizmet sektörlerindeki birim maliyet artışlarının yol açtığı fiyat ayarlamalarını yansıtmaktadır. Bununla birlikte, iç talepte toparlanma genele yayılmamış olsa da fiyat baskısının bazı alanlarda güçlenmesi, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil artışlara yol açabilecektir.



Mayıs ayı itibarıyla, ihracatta salgının olumsuz etkileri hız keserken, ithalatı ham petrol fiyatlarındaki düşük seviyeler ve zayıf iç talep ile daralma derinleşmiştir. İhracat 2020 yılı Mayıs ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,9 azalarak 9 milyar 967 milyon dolar olurken, ithalat %27,8 gerileyerek 13 milyar 387 milyon dolar seviyesine gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilerde ise toparlanma gözlenmiştir. İhracat bir önceki aya göre Mayıs'ta %23,9 artarken, aynı ayda ithalat %9,6 artış kaydetmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa
İlçesi	Gürsu
Mahallesi	Canbazlarköyü
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Sazlık
Ada No	-
Parsel No	636
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.857,83 m ²
Malik / Hisse	Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 16.07.2020 tarih, saat 13:28 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- M:850 m²'lik kısmı üzerinde BOTAŞ boru hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. (20.02.1997 tarih ve 208 yevmiye no)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, akdi faizli, F.B.K. vadeli, 41.625.000,00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (25.12.2018 tarih ve 7373 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Tarih: 16-7-2020 13:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/636
Tasınmaz Kimlik No:	47480028	AT Yüzölçümü(m2):	2857.83
İl/ilçe:	BURSA/GÜRSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Gürsu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CANBAZLARKÖYÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/635	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lentat	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:850 M2'LIK KISIM ÜZERİNDE BOTAS BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAS) VKN:1810023608	Gürsu - 20-02-1997 00:00 - 208	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 3

						Yevmiye	
134187669	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2857.83	2857.83	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi 12-08-2005 1511	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	41625000.00 USD	Akdi	1/0	F.B.K.	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Gürsu - CANBAZLARKÖYÜ Mah. - (Aktif) - 636 Parsel	1/1	(SN:7751896) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	41625000.00 USD	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JbKLC6vYxK kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Bursa ili, Gürsu Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamı dışında kalan ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalan tarla vasıflı parseller yer almaktadır.

Gürsu Belediyesi İmar Müdürlüğünde 14.07.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 29.07.2020 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "H22A24C pafta, 636 no.lu parsel Mevzii İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.06.2005

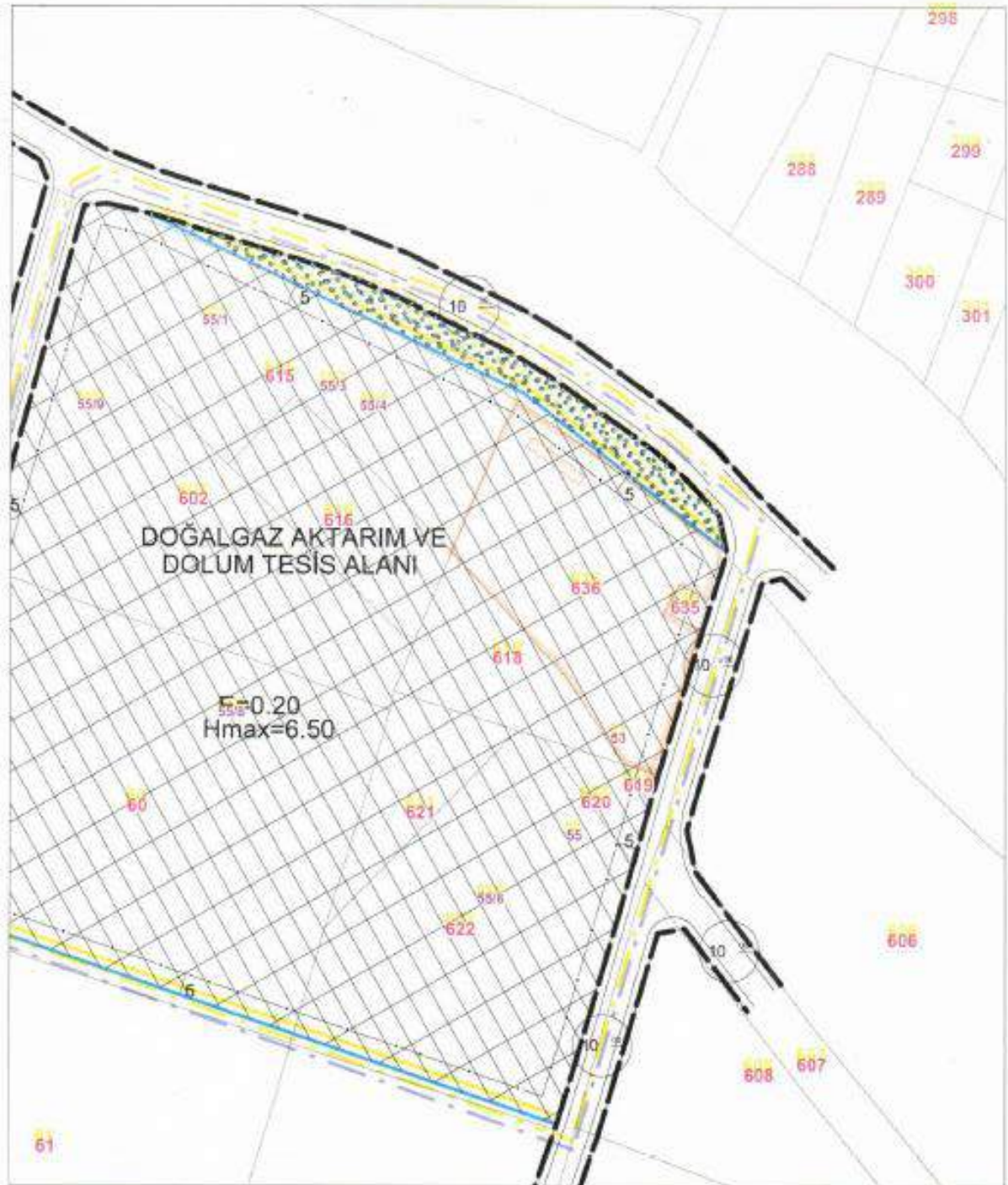
Lejandi: Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,20

- H_{maks}: 6,50 m
- Çekme mesafeleri; Ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi krokide belirtilmiştir.

	T.C. GÖRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : 80770700-952.2.6.1-E.5783 Konu : Bilgi Belge Talebi		28/07/2020
Naturelgaz Sanayi Ve Tic. A. Ş. Rıhtım Cad. No:51 Karaköy/Beyoğlu/İSTANBUL		
İlgi : 17/07/2020 tarih, 9268 sayılı dilekçe.		
Görsu, CanbazlarKöyü Mahallesi, 636 parsel numarasında kayıtlı taşınmazla ait imar plan örneği talep etmektedir. Talep etmiş olduğunuz plan örneği yazımız ekindedir. Bilgilerinizi rica ederim.		
		(e-İmzalıdır) Mustafa IŞIK Belediye Başkanı
Ek: 1 adet plan örneği		
Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince elektronik ortamda imzalandığı tasdik olunur. Tarih: 28-07-2020 Adı Soyadı - Unvanı - İmzası Cengiz TÜKENMEZ		
*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için https://dogrulama.belediye.gov.tr adresine girerek {zNj8ia-Iy+015-g02RPX-PaCeVK-7S2n/Hiv} kodunu yazınız.		
Zafer Mahallesi Beşevler Caddesi No:5 Görsu / Bursa Telefon No: (224)371 50 00 Faks No: (224)371 50 14 e-Posta: info@gorsu.bel.tr İnternet Adresi: https://www.gorsu.bel.tr		Bilgi için: Ash BALABAN Şehir Plancısı Telefon No:



Gürsu, Canbazlar, 636 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmakta olup, Doğalgaz Aktarım ve Tesis Alanı Lejantıyla tanımlı alanda kalmaktadır. E:0.20, Hmaks:6,50m'dir. Kadastro parselidir.

Ashik BALABAN
Sahin Francis

Yunus UĞUR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yasal evrak incelemesi yapılmamıştır.

Yapı Denetim:

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı denetim evrağı incelemesi yapılmamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti gibi raporlara yönelik inceleme yapılmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yasal evrak incelemesi yapılmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin enerji verimlilik sertifikasına yönelik araştırma yapılmamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Bu nedenle taşınmaz üzerinde yer alan projeye yönelik tespit yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Cambazlarköyü Mahallesi Kazıklı Köyü İç Yolu 636 no.lu parsel Gürsu/Bursa

Değerlemeye konu taşınmaz, Bursa şehir merkezine yaklaşık 16 km mesafedeki Gürsu ilçesinin kuzeyinde yer alan Cambazlar Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Gürsu ilçesi, doğusunda ve güneyinde Kestel, batısında Yıldırım ve Osmangazi ilçeleri, kuzeyinde ise Gemlik ilçesi ile çevrili durumdadır. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Gürsu ilçesinin nüfusu 2019 ADNKS verilerine göre 93.788 kişiden oluşmaktadır. Konu taşınmaz, Gürsu ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.

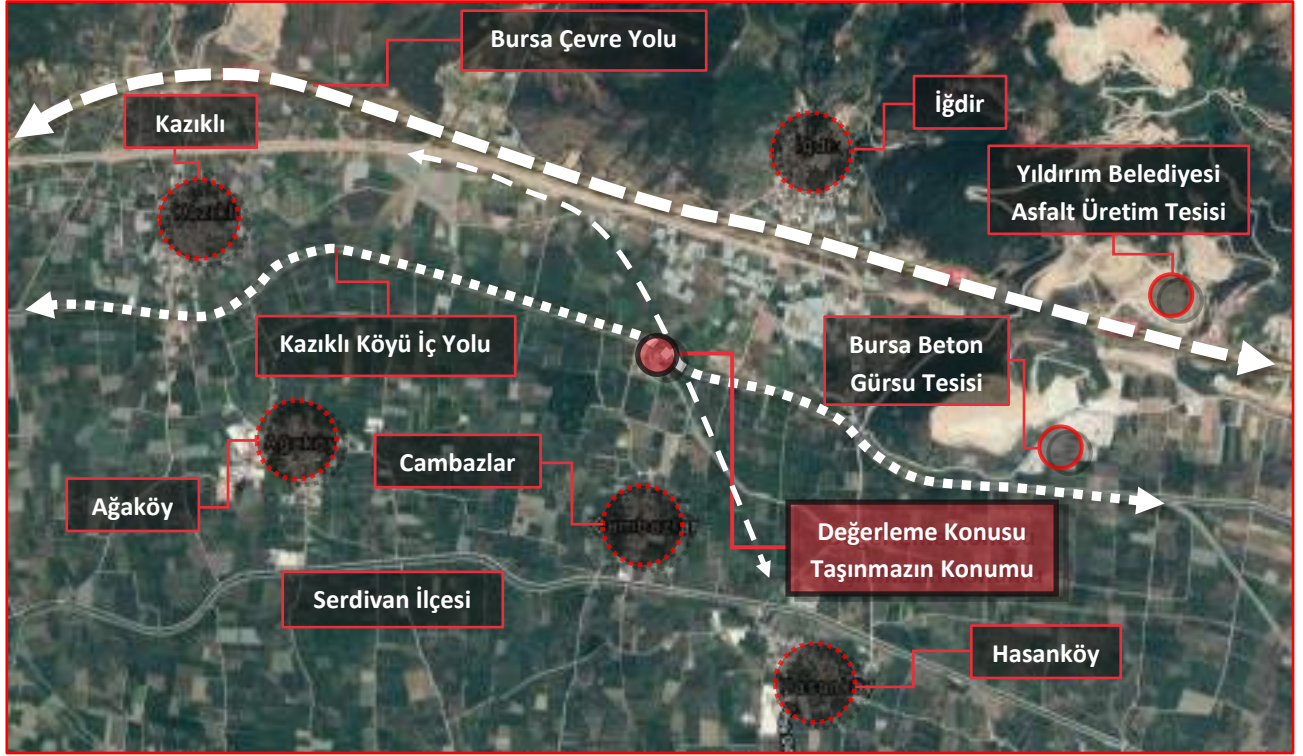
Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Gürsu ilçe merkezinin kuzeyinde konumlu olup bölgede meyve bahçeleri oldukça fazladır. Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Kazıklı Köyü İç Yolu, Cambazlar Mahallesi ile Kazıklı Mahallesi arasındaki ulaşımı sağlayan cadde olup köy yolu niteliğindedir. Söz konusu cadde boyunca çok sayıda meyve ağacı tarlaları ve diğer tarımsal nitelikli araziler bulunmaktadır. Bölgede ayrıca seracılık faaliyetlerinin de oldukça yoğun olduğu dikkat çekmektedir.

Konu taşınmaz, Bursa Çevre Yolu'na oldukça yakın konumlanmaktadır. Taşınmazlara en yakın yerleşim yeri ise Cambazlar Mahallesi'dir. Değerleme konusu taşınmaza yakın diğer yerleşim yerleri ise Kazıklı Mahallesi, Ağaköy Mahallesi, Hasanköy Mahallesi ve İğdir Mahallesi'dir. Söz konusu taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunmamakta olup yalnızca özel araçla erişim sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu parsel üzerinde "Naturel gaz Aktarım ve Dolum Tesisi"nin bir kısmı yer almaktadır. Taşınmazın bitişiğinde Bursagaz Dolum Tesisi bulunmaktadır. Söz konusu tesisler dışında bölgede benzer özellikte tesis bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın çevresinde, Bursa Yamaç Paraşütü Alanı, Bursa Beton Gürsu Tesisi, Gürsu Jandarma Bölge Komutanlığı, Anıt Asfalt, Yıldırım Belediyesi Asfalt Üretim Tesisi, Temizkan Fide Üretim, Sedaş Taş Ocakları, Gürsu 2. Etap Toplu Konut Alanı gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe(~)
Cambazlar Mahallesi	1,0 km
Bursa Çevre Yolu	5,0 km
Bursa Şehir Merkezi	16 km
Osmangazi Köprüsü	90 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Bursa ili, Gürsu ilçesi, Cambazlarköyü Mahallesi 636 parsel no.lu 2.857,83 m² yüz ölçümüne sahip "Tarla" vasıflı taşınmazdır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda Naturel Gaz tarafından kullanılan doğalgaz aktarım ve dolum tesisi yer almaktadır. Ancak müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 636 no.lu parsel yamuğa benzer bir geometrik şekle sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıdan oluşmaktadır. Konu taşınmazın sınırları betonarme duvar üzeri tel çitlerle çevrili durumdadır.

Söz konusu taşınmaz Bursa Çevre Yolu'na yaklaşık 5 km mesafede konumlu olup taşınmazın Kazıklı Köyü İç Yolu'na kuzey yönde yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup bu nedenle gayrimenkulün fiziki ve yapısal özellikleri hakkında bilgi verilememiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup bu nedenle gayrimenkulün kullanım amacı ile iç mekan inşaat ve teknik hakkında bilgi verilememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuştur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz, Bursa Çevre Yolu'na oldukça yakın konumludur.
- Taşınmazın, Kazıklı Köyü İç Yolu'na kuzey yönde yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz mevzi imar planı kapsamında kalmaktadır.
- Konu taşınmaz, kentsel altyapı hizmetlerinden faydalanabilmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Bursa Çevre Yolu'na yakın olmasına rağmen yol üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti kısıtlıdır.
- Söz konusu taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı bulunmamakta olup yalnızca özel araçla erişim sağlanabilmektedir.
- Konu taşınmaz tırla vasıflı olup uygulama görmemiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeden BOTAŞ boru hattı geçmektedir.

✖ TEHDİTLER

- Taşınmazın üzerinde yer alan tesis, yanıcı ve patlayıcı ürün üzerine faaliyet göstermektedir.
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün “Tarla” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olmaması ve kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Tarla-Arsa Emsalleri / Satış

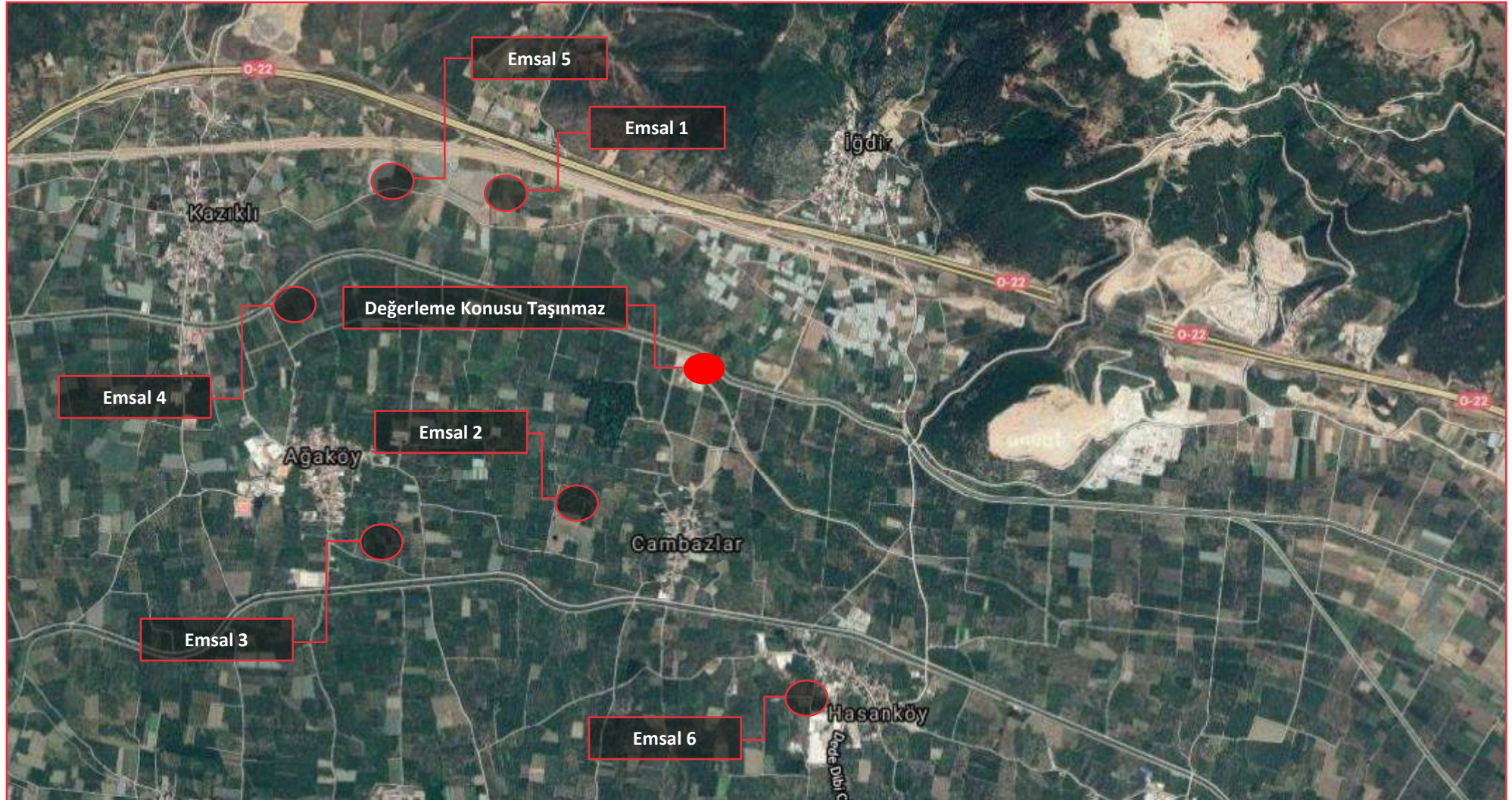
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Satış Durumu / Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Burgan Gayrimenkul 0543 655 16 91	Gürsu/İğdirköyü Mahallesi'nde konumludur.	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	Satılık	5.550	540.000	97	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalmakta olup 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Hisseli parseldir.
2	Mass Gayrimenkul 0532 762 76 02	Gürsu/Cambazlarköyü Mahallesi'nde konumludur.	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	Satılık	12.540	1.250.000	100	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalmakta olup 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.
3	Mesken Emlak 0532 762 76 02	Gürsu/Ağaköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	Satılık	11.050	1.200.000	109	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * Söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalmakta olup 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Satış Durumu / Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Bemasan Gayrimenkul Danışmanlık 0224 239 49 29	Gürsu/Ağaköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	Satılık	2.500	275.000	110	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalmakta olup 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.
5	İlke Gayrimenkul 0532 781 56 49	Gürsu/Kazıklıköyü Mahallesi'nde konumludur.	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	Satılık	3.822	570.000	149	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Taşınmaza kıyasla daha dezavantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalmakta olup 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" lejandında kalmaktadır. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	-	Gürsu/Hasanköy Mahallesi'nde konumludur.	Depolama Alanı E: 0,50 Yençok: 10 m	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 Yıl önce	6.500	3.900.000	600	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Taşınmaza kıyasla daha avantajlı lokasyonda yer almaktadır. * Söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Depolama Alanı" lejandına sahiptir. * Konu taşınmaza kıyasla daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu taşınmazla benzer şekilde mevzii imarlı arsaların yok denilecek kadar az olduğu ve çevrede söz konusu taşınmaza emsal oluşturacak “Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı” lejandına sahip başka bir arsanın bulunmadığı tespit edilmiştir. Bölgede “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejandında sahip tarlaların satış bedellerinin bulundukları lokasyona, yola cephe durumlarına, yüz ölçümlerine, topoğrafik yapıları ve kısıtlılık etkenlerine göre değişkenlik gösterdiği, taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın çevrede yapılan emsal araştırmalarına göre “Depolama Alanı” lejandına sahip arsaların satış bedellerinin ise parselin lokasyonuna, yüz ölçümüne, yapılaşma koşullarına, yola cephe durumuna, topoğrafik yapılarına ve kısıtlılık etkenlerine göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede arsa ve tarla fiyatlarının yerleşim yerine yakınlığına göre ciddi oranda değişkenlik gösterdiği ve Gürsu ilçe merkezine daha yakın konumlu olan yerleşim merkezlerinde talebin daha yüksek olduğu belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazın mevzii imar planı kapsamında olması da göz önünde bulundurulduğunda, söz konusu taşınmaza benzer nitelikteki bir taşınmazın birim satış değerinin 200-250-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	97	100	109	110	149	600
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-15%	0%
	Mülkiyet Durumu	10%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	25%	25%	25%	25%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	25%	25%	25%	25%	25%	-25%
	Yüz Ölçümü	13%	25%	22%	0%	5%	15%
	Fiziksel Özellikleri	20%	20%	20%	20%	15%	-13%
	Yasal Özellikleri	25%	25%	25%	25%	25%	-20%
Düzeltilmiş Değer		223	219	236	215	247	244

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
636 no.lu parsel	2.857,83	230	657.301
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			655.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevzii imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28. maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Tarla” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapıların yasal gerekliliklerini yerine getirip getirmediği mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin olup olmadığı hususunda tespit yapılmamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

- M:850 m²'lik kısmı üzerinde BOTAŞ boru hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. (20.02.1997 tarih ve 208 yevmiye no)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, akdi faizli, F.B.K. vadeli, 41.625.000,00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (25.12.2018 tarih ve 7373 yevmiye no)

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

Değerleme konusu taşınmaz, devredilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Konu değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunup bulunmadığına yönelik bir tespit yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	655.000.-TL	Altıyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	772.900.-TL	Yediyüyetmişikibindokuzyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Güneş ÖZÇELİK

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	GURSU					
Mahallesi						
Köyü	CANBAZLAR					
Sokağı						
Mevkii	SAZLIK					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
UNVAN TASHIHİ	H22b240	-	636	ha	m ²	dmi
				-	2857.	83
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınır	PAFTASINDA				
	Edinme Sebebi	İstü tasınmaz malın sahibi NATURELGAZ DOĞALGAZ DIGITIM PAZARLAMA TASINACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı olup, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 9/8/2005 tarih 263483 sayılı 524523/472105 sicil nolu yetki belgesine istinaden Şirketin unvanı "NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" olarak değiştirilmiştir Tashihi tescil edildi.				
	Sahibi	NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	7	1511	7	635	12.08.2005	Cilt No.
Sahife No.	635					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	10.03.2005					Tarih
NOT: - Mülkiyet payı ayrılmamıştır. - Mülkiyet Kanunu Madde 248'e göre Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						

Kırmızı Matbaa Ankara - 2003

Dönem Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No 129

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

Tarih: 16-7-2020-13:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	Q/636
Taşınmaz Kimlik No:	47480028	AT Yüzölçümü(m2):	2857.83
İl/İlçe:	BURSA/GURSU	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Görsu	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CANBAZLARKÖYÜ Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cir/Sayfa No:	7/635	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:650 MZLIK KISIM ÜZERİNDE BOTAS BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAS) VKN:1810023608	Görsu - 20-02-1997 00:00 - 200	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
134187569	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2857.83	2857.83	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 12-08-2005 1511	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müsterek M/?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	41625000.00 USD	Akdi	1/0	F.B.K.	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373

İpoteklin Konuğunda Hissse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Gürsu - CANBAZLARKÖYÜ Mah. - (Aktif) - 636 Parsel	1/1	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	41625000.00 USD	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373	-

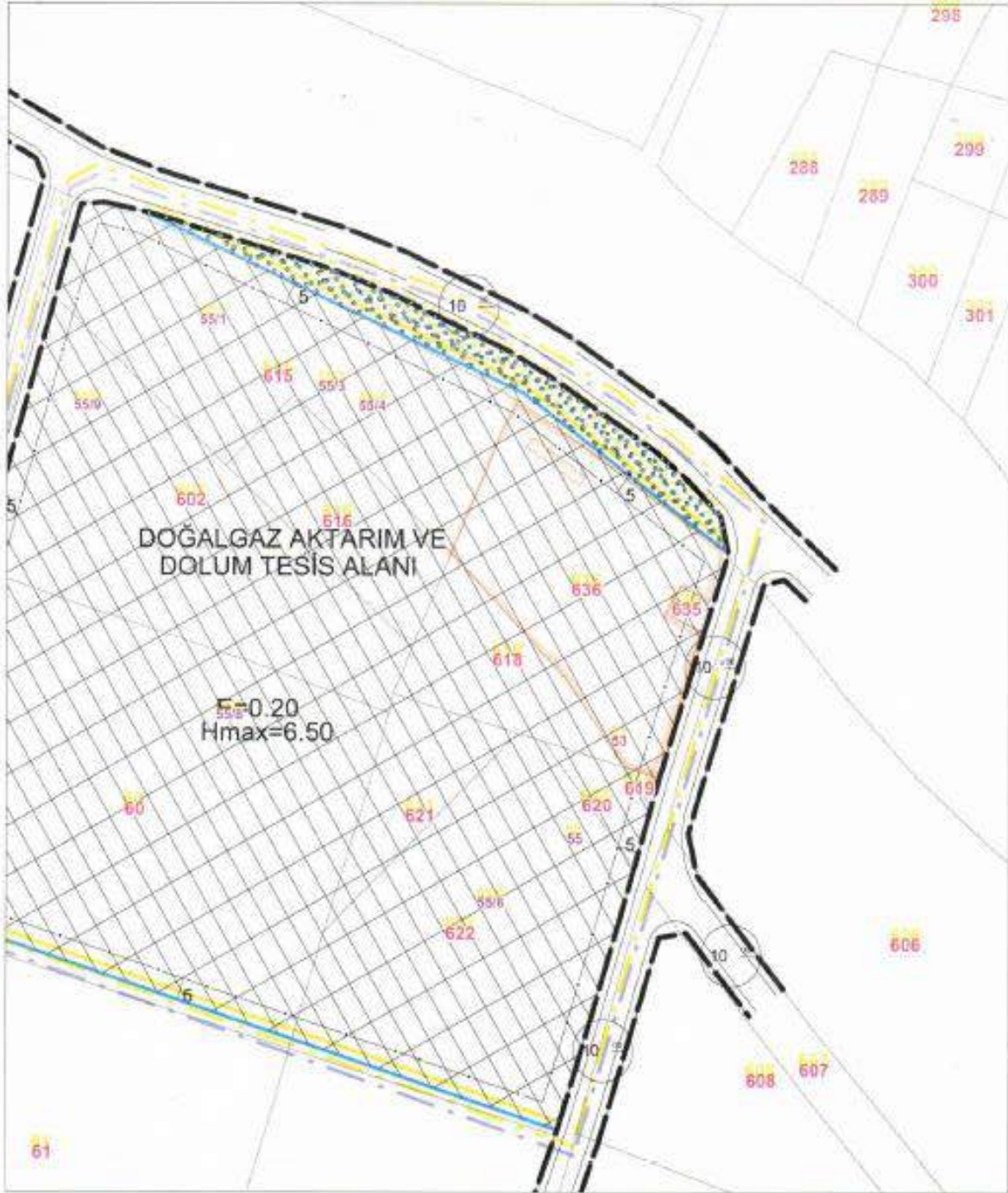
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JbKLC6vYxK kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu Belgesi

	T.C. GÜRSU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : 80770700-952.2.6.1-E.5783		28/07/2020
Konu : Bilgi Belge Talebi		
Naturelgaz Sanayi Ve Tic. A. Ş. Rıhtım Cad. No:51 Karaköy/Beyoğlu/İSTANBUL		
İlgi : 17/07/2020 tarih, 9268 sayılı dilekçe.		
Görsu, CanbazlarKöyü Mahallesi, 636 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait imar plan örneği talep etmektedir. Talep etmiş olduğunuz plan örneği yazımız ekindedir. Bilgilerinizi rica ederim.		
		(e-İmzalıdır) Mustafa IŞIK Belediye Başkanı
Ek: 1 adet plan örneği		
Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İmza ile imzalandığı tasdik olunur. 28-07-2020 Adı Soyadı - Unvanı - İmzası Cengiz TUKENMEZ		
*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için https://dogrulama.belediye.gov.tr adresine girerek {zNj8ia-Iy+015-g02RPX-PaCeVK-7S2n/H1v} kodunu yazınız.		
Zafer Mahallesi Beşevler Caddesi No:5 Görsu / Bursa Telefon No: (224)371 50 00 Faks No: (224)371 50 14 e-Posta: info@gursu.bel.tr İnternet Adresi: https://www.gursu.bel.tr		Bilgi için: Aşlı BALABAN Şehir Plancısı Telefon No:



Gürsu, Canbazlar, 636 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmakta olup, Doğalgaz Aktarım ve Tesis Alanı Lejantıyla tanımlı alanda kalmaktadır. E:0.20, Hmaks:6,50m'dir. Kadastro parselidir.

A. BALABAN
Sahip Hakkında

Yunus UĞUR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
Üyelikler	YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47360691006 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Arsa

Değerleme

Karatay / Konya

Raporu

2020B151 / 22.07.2020



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nevin ERTUĞRUL,

Talebiniz doğrultusunda Karatay'da konumlu olan "Arsa"nın pazar değerine yönelik **2020B151** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.150,24 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2020	
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.385.000 TL	İkimilyonüçyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.814.300 TL	İkimilyonsekiyüzondörtbinüçyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 1505 tarih, 18.07.2020 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını küresel finansal piyasaları etkilemiştir. Birçok ülke tarafından seyahat kısıtlamaları uygulanmakta olup piyasa faaliyetleri çoğu sektörde etkilenmektedir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın değeri takdir edilirken, karşılaştırma amacıyla elde edilen geçmiş döneme ait piyasa verilerine daha az itibar edebileceğimizi düşünüyoruz. Mevcut durum itibarıyla, bir kanaate esas teşkil edecek daha önce benzeri görülmemiş bir dizi koşulla karşı karşıya bulunmaktayız.

Bu nedenle değerleme çalışmamız, RICS Red Book Global'in VPS 3 ve VPGA 10 bölümleri uyarınca "önemli değerleme belirsizliği" esasına dayalı olarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak, değerleme çalışmamız normalde olduğundan daha az kesinlik ifade etmekte olup daha yüksek bir dikkat gösterilmelidir. COVID-19'un gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında, konu taşınmaza/taşınmazlara ait değerleme çalışmasını sık sık gözden geçirmenizi öneririz.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	32
Ekler	35

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerleme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılacaktır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Fetih Mahallesi Taşoluk Sokak No:10 Karatay/Konya			
TAPU KAYDI	Konya ili, Karatay ilçesi, Mezbaha (Fetih) Mahallesi, 1998 ada 24 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.150,24 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi	TAKS: 0,25	E: 0,50	H _{maks} : 10 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dolum Tesisi			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
ARSA BİRİM DEĞERİ	575 TL/m²			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	30.06.2020			
RAPOR TARİHİ	22.07.2020			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.385.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.814.300.-TL			

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.07.2020 tarihinde, 2020B151 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Konya ili, Karatay ilçesi, Mezbaha (Fetih) Mahallesi, 1998 ada, 24 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.07.2020 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.07.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Konya ili, Karatay ilçesi, Mezbaha (Fetih) Mahallesi, 1998 ada, 24 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerleme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılacaktır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

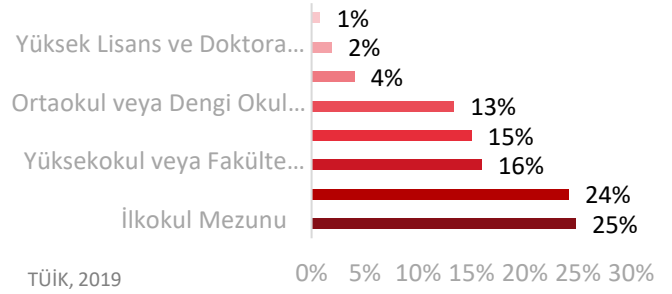
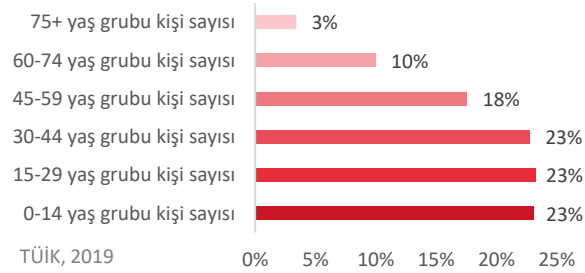
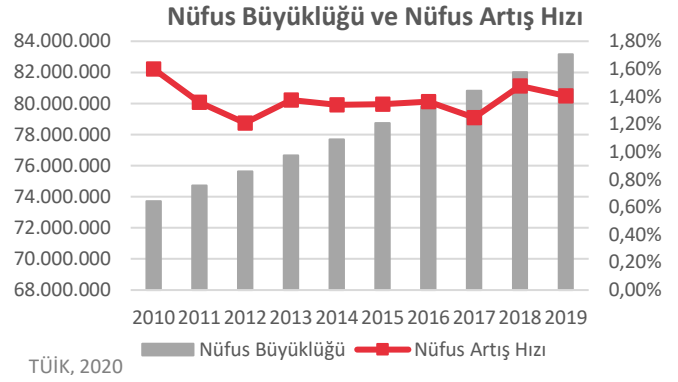
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

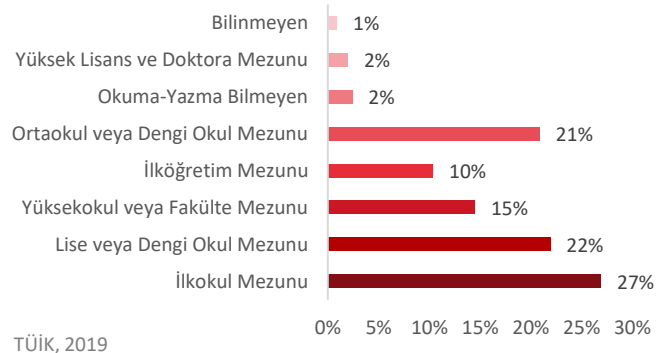
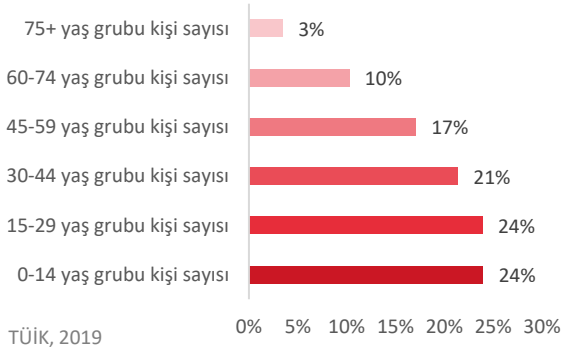
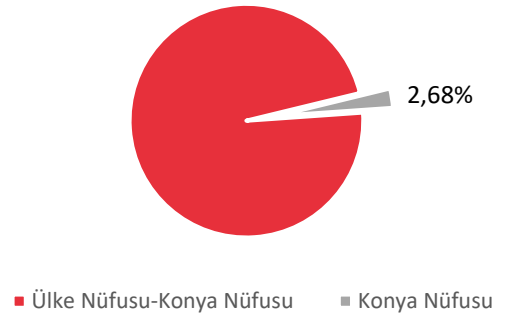
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Konya

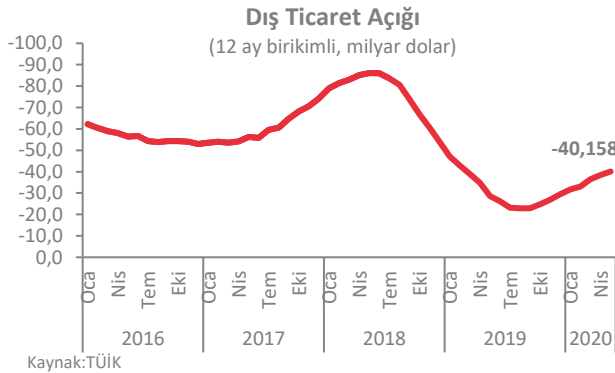
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 2,68’sinin ikamet ettiği Konya, 2.232.324 kişi ile Türkiye’nin 7. Sıradaki en kalabalık ilidir. Konya nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 1 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,48 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Konya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 sonlarındaki hızlanmanın ardından gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi, 2020 yılına yavaşlayarak başlamıştır. Ocak ve şubat aylarında öncü veriler kuvvetli bir ivmeye işaret etse de mart ayında başlayan karantina sürecinin söz konusu yavaşlamada etkili olduğu görülmektedir. Mevcut veriler 2019 son çeyrekteki hızlı büyümenin ardından GSYH'nin 2020 ilk çeyreğe ivme kaybı ile başladığına işaret etmektedir. Öncü veriler 2020 ikinci çeyrekte bu etkilerin daha da belirginleştiğini gösterirken, ekonomik aktivitenin yılın ikinci yarısında kredi genişlemesinin de desteği ile iç talep kaynaklı olarak bir miktar toparlanabileceği değerlendirilmektedir.

Haziran'da TÜFE, beklentilerin oldukça üzerinde, bir önceki aya göre %1,13 artarken, yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %11,39'dan %12,62'ye yükselmiştir. Haziran enflasyon verileri gıdadaki yavaşlamaya rağmen döviz kurunun gecikmeli etkilerini ve hizmet sektörlerindeki birim maliyet artışlarının yol açtığı fiyat ayarlamalarını yansıtmaktadır. Bununla birlikte, iç talepte toparlanma genele yayılmamış olsa da fiyat baskısının bazı alanlarda güçlenmesi, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil artışlara yol açabilecektir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Konya
İlçesi	Karatay
Mahallesi	Mezbaha (Fetih)
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1998
Parsel No	24
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	4.150,24 m ²
Malik / Hisse	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden alınan 16.07.2020 tarih, saat 14:06 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %5,25 faiz oranı ile 41.625.000-USD tutarında ipotek bulunmaktadır. (17.06.2013 tarih ve 12293 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydında, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Çıktıları: OZAN KOLECİOĞLU

Tarih: 16/07/2020 14:05

Mülkiyet	Doküman	Sayı
032420307473	20200716-1793-FG2020	30747
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada / Parsel:
Taahhüt ID:	0455234	Yüzölçümü (m ²):
İ / İlgili:	KONYA/KARATAY	Ana Taahhüt Niteliği:
Karar Adı:	Karatay TM	
Mahalle / Köy Adı:	MEZBAHA/PETİHİ M	
Mülkiyet:		
Çık / Sayfa:	23/2574	
Kayıt Durumu:	Aktif	

Mülkiyet

Sıra No	Mülkiyet	Tip / İşlem No	Fay / Fayda	Tesis İşlem	Terkim İşlem
041133004	(SN:1751896) NATURELOJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2994330002	Faylı Mülkiyet /	1 / 1	Karatay TM Satış Yev: 12292 Tarih: 17/05/2013	

Rehin

Miktar	Faiz	Dönem / Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkim İşlem
41.625.000.00 USD	%5,25	1/0	P.B.K.	Yok	(SN:82) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017588	Karatay TM ipotek Tescil Yev: 41507 Tarih: 31/12/2018	

1 / 1

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 16.07.2020 tarih, saat 14:06 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle 2 katlı, E:0,50, E:0,70 "Sanayi ve Depolama Alanı" lejandına sahip parseller bulunmaktadır.

Karatay Belediyesi'nde 14.07.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Konya Karatay Uygulama İmar Planı"

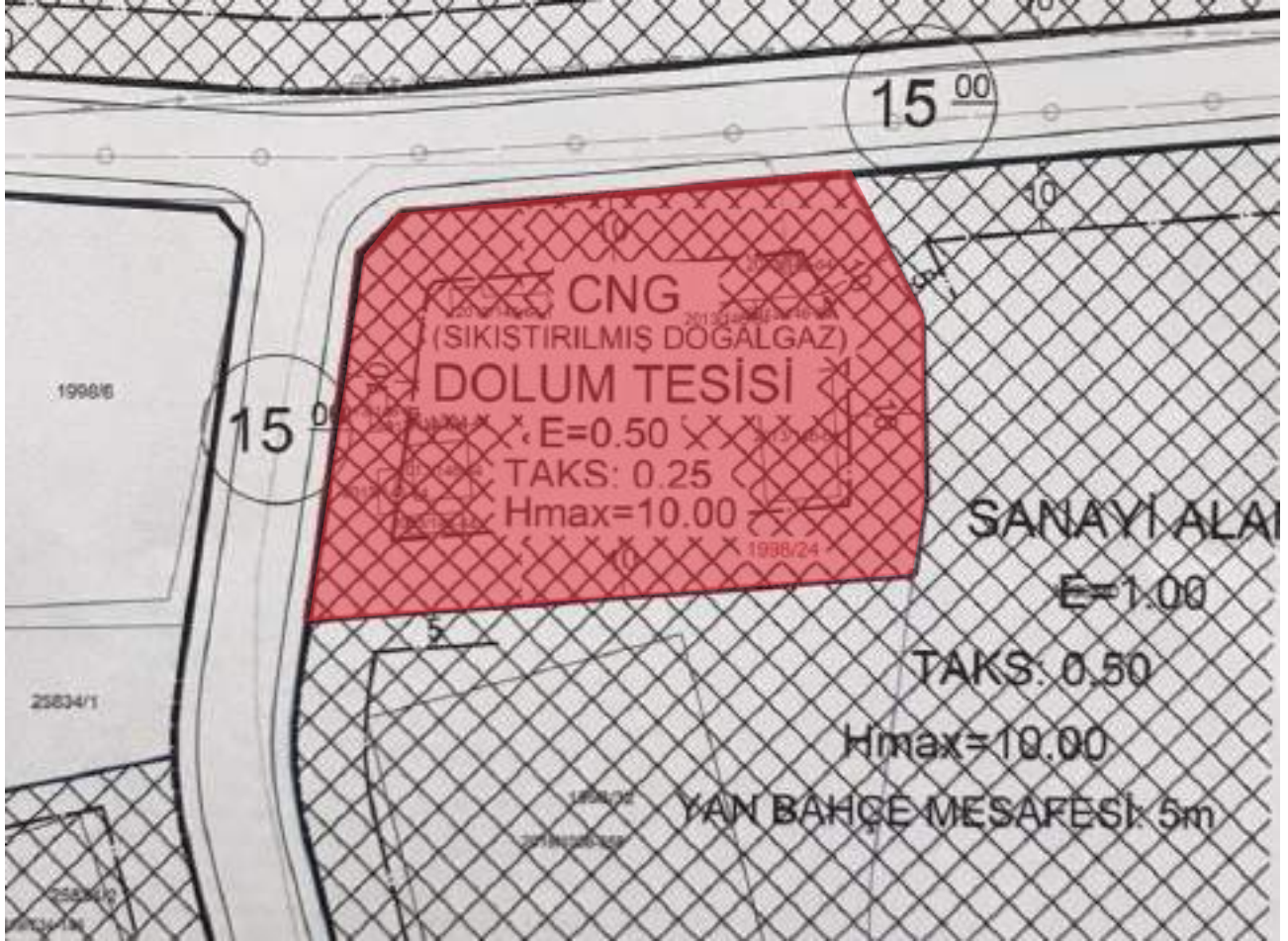
Plan Onay Tarihi: 12.04.2013

Lejandı: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi

Yapılaşma şartları;

- TAKS:0,25
- Emsal: 0,50
- H_{maks}: 10 m

- Çekme Mesafeleri: Bütün cephelerden 10'ar m'dir.



Konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklik bilgilerini içerecek şekilde onaylı imar durumu için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 1998 ada, 24 no.lu parsel üzerindeki yapılar müşteri talebi doğrultusunda göz ardı edilip rapor kapsamında sadece arsa değeri takdir edilmiş olup konu taşınmazın arsası yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Fetih Mahallesi Taşoluk Sokak No:10 Karatay/Konya

Değerleme konusu taşınmaz, Konya'nın merkez ilçelerinden olan Karatay ilçesinde Mezbağa (Fetih) Mahallesi'nde yer almakta olup Konya'nın ana ulaşım arterlerinden Adana Çevre Yolu Caddesi ve Konya Ereğli Yolu'na yakın konumda yer almaktadır. Adana Çevre Yolu batısında konut yerleşmeleri, doğusunda ise değerleme konusu taşınmazın da bulunduğu genellikle sanayi siteleri yoğunluktadır. Taşınmazın yer aldığı Mezbağa (Fetih) Mahallesi genellikle konut yapılaşmasından uzak, sanayi sitelerinin yoğun olduğu bir bölgedir. Konu taşınmaz yeni yapılan Konya Şehir Hastanesi'ne, Konya Adliyesi'ne ve Karatay Üniversitesi'ne yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Taşoluk Sokak üzerinde yaya ve araç trafik yoğunluğu azdır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Yeni Toptan Demirciler Sitesi, Biriketçiler Sanayi, Vatan Sanayi Sitesi, Konya Şehir Hastanesi ve çeşitli sanayi siteleri bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Adana Çevre Yolu	0,45 km
Konya Şehir Merkezi	5 km
Konya Havalimanı	10 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Konya ili, Karatay ilçesi, Mezbaha (Fetih) Mahallesi, 1998 ada, 24 parsel no.lu, 4.150,24 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı tam hisse ile “Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.” mülkiyetindeki taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde faal durumda akaryakıt dolum tesisi bulunmaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Tesisin girişi parselin cephesinin bulunduğu Taşoluk Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak dörtgen, topografik olarak düzdür. Taşınmazın Taşoluk Sokak’a yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafı tel çit ile çevrilidir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Konya'nın ana ulaşım arterlerinden Adana Çevre Yolu Caddesi ve Konya Ereğli Yolu'na yakın konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz geometrik olarak dörtgen, topografik olarak düzdür.
- Değerleme konusu taşınmaz sanayi bölgesine yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazın mevcut kullanımı ile imar lejandı uyumludur.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı Taşoluk Sokak üzerinde yaya ve araç trafik yoğunluğu azdır.
- Taşınmazın tapu kayıtlarında ipotek bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yeni yapılan Konya Şehir Hastanesi'nin bölgenin gelişimine olumlu katkı sağlamıştır.

* TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer fonksiyona yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşılabilir olması ve bölgede “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmaması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar müşteri talebiyle göz ardı edilmiş olup arsa değeri takdir edildiğinden dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 150 m güneyinde 25834 ada 3 parseldir.	Sanayi Alanı	TAKS:0,50 KAKS:1,00 Hmaks:10 m	Satılmış (Yaklaşık 8 ay önce)	3.856,95	2.200.000	570	* Benzer konumdadır. * Avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Henüz kadastro yolu açılmamıştır.
2	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 180 m güneyinde 25833 ada 6 parseldir.	Sanayi Alanı	TAKS:0,50 KAKS:1,00 Hmaks:10 m	Satılmış (Yaklaşık 8 ay önce)	4.198,96	2.400.000	572	* Avantajlı konumdadır. * Avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Köşe parseldir.
3	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m doğusunda yer almaktadır.	Sanayi Alanı	TAKS:0,35 KAKS:0,70 Hmaks:10 m	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	4.345	2.280.000	525	* Avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Benzer konumdadır. * Sokak cephelidir.
4	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 360 m kuzeyinde 31280 ada 5 parseldir.	Sanayi Alanı	TAKS:0,35 KAKS:0,70 Hmaks:10 m	Satılık	5.250	3.500.000	667	* Dezavantajlı konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
5	Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 850 m batısında 20389 ada 1 parseldir.	Sanayi Alanı	TAKS:0,35 KAKS:0,70 Hmaks:10 m	Satılık	11.377	3.500.000	571	* Avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emlak ofisleri, mülk sahipleri ile görüşülmüş olup yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yoğun olarak sanayi imarlı arsaların yer aldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi imarlı olması ile bölgedeki yer alan sanayi imarlı arsalarla oranla %10 daha değerli olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ilgili emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile görüşülmüş olup yapılan araştırmalar doğrultusunda konu taşınmazın konumu, yüz ölçümü, cephesi, imar durumu, topoğrafik yapısı vb. gibi etmenler dikkate alındığında m² birim satış değerinin 500-600.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

The map displays the Konya Hayvanat Bahçesi (Konya Zoo) area. Five specific locations are highlighted with red boxes and numbered:

- Emsal 1:** Located near Necipoğulları Beton Elemanları.
- Emsal 2:** Located near Karatay Lunaparkı.
- Emsal 3:** Located near Şeyh Ulema Recep Ağa Cd.
- Emsal 4:** Located near Enka Süt fabrikası.
- Emsal 5:** Located near Karatay KOMEK Kurs Merkezi.

A red dot marks the **Değerleme Konusu Taşınmaz** (Valuation Subject Immovable) near the intersection of Adana Çevre Yolu Cd. and Karatay Lunaparkı. Other visible locations include Karşehir Halısaça, Karatay KOMEK Kurs Merkezi, Karatay Lunaparkı, Necipoğulları Beton Elemanları, Biriketçiler Sanayi, Aladağ Parke, Yücel Makine, Vatan Sanayi, Vatan Sanayi Sitesi, Konya Büyükşehir Belediyesi Hayvan..., Petrol Ofisi, Aslanlı Kışla Cd., Ahmet Hamdi Göçer Cd., Şeyh Ulema Recep Ağa Cd., Enka Süt, Tatlıcaak, Olyer Cd., Tabur, Yüksa, and Kbb Ta.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	570	572	525	667	571
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	8%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	5%	-5%
	İmar Lejandı	10%	10%	10%	10%	10%
	Yapılaşma Hakkı	-15%	-15%	-5%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%	10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		569	571	595	624	565

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1998 ada 24 parsel	4.150,24	575	2.386.388
TOPLAM DEĞERİ			2.386.388
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.385.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar müşteri talebiyle göz ardı edilmiş olup maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer fonksiyonlara yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşılamıyor olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Dolum Tesisi**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 1998 ada, 24 no.lu parsel üzerindeki yapılar müşteri talebi doğrultusunda göz ardı edilip rapor kapsamında sadece arsa değeri takdir edilmiş olup konu taşınmazın arsası yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %5,25 faiz oranı ile, 41.625.000-USD tutarında" ipotek bulunmaktadır. Bunun dışında takyidat bulunmamakta olup mevcut takyidat bilgileri taşınmazın devrini veya değerini etkilememektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak pazar yaklaşımı uygulanmıştır. Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup sadece arsa değeri takdir edilmesi sebebiyle maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır. Benzer imar durumuna sahip arsalar kiralamaya konu olmaması sebebiyle de gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.385.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer fonksiyona yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşamıyor olması ve bölgede “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmaması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2020	
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.385.000 TL	İkimilyonüçyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.814.300 TL	İkimilyonsekizyüzondörtbinüçyüz-TL

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 16/07/2020 14:05

MahsupNo	DokümanNo	BeyanNo
002420307473	20200716-1753-F02020	30747
Tapınmaz Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada / Parsel:
Tapınmaz ID:	0450034	Yatırım E. no:
İ / İlg.	KONYAKARATAY	Ana Tapınmaz Niteli:
Karar Adı:	Karatay TM	
Mahale / Köy Adı:	NEZBAHA/FETHİ M	
Merkezi:		
GB / Sayfa:	28/2074	
Merkezi Durum:	Aktif	

Mülkiyet

SıraNo	Mali	Tap / İştirak No	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
241133604	(SN:7751695) NATURELOAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:222433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Karatay TM Satış Yev: 12262 Tarih: 17/06/2012	

Rehin

Miktar	Faiz	Dersce /Sıra	Yade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
41,625,000.00 USD	%5,25	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:52) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017588	Karatay TM İpotek Tesisi Yev: 41607 Tarih: 21/12/2019	

Ek 2: Onaylı İmar Durum Belgesi

Konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişiklikleri için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir.

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyan Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Üyelikler	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, DUD		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü, YTU Mezunları Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019	Belge No: 402484
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128,7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca	
BİLGE SEVİLENGÜL	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Erenler / Sakarya

2020REV348 / 22.07.2020

Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nevin ERTUĞRUL,

Talebiniz doğrultusunda Erenler'de konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2020REV348** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 4.519,43 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.975.000 TL	Birmilyondokuzyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.330.500 TL	İkimilyonüçyüzotuzbinbeşyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 08.07.2020 tarih, 1505 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını küresel finansal piyasaları etkilemiştir. Birçok ülke tarafından seyahat kısıtlamaları uygulanmakta olup piyasa faaliyetleri çoğu sektörde etkilenmektedir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın değeri takdir edilirken, karşılaştırma amacıyla elde edilen geçmiş döneme ait piyasa verilerine daha az itibar edebileceğimizi düşünüyoruz. Mevcut durum itibarıyla, bir kanaate esas teşkil edecek daha önce benzeri görülmemiş bir dizi koşulla karşı karşıya bulunmaktayız.

Bu nedenle değerleme çalışmamız, RICS Red Book Global'in VPS 3 ve VPGA 10 bölümleri uyarınca "önemli değerleme belirsizliği" esasına dayalı olarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak, değerleme çalışmamız normalde olduğundan daha az kesinlik ifade etmekte olup daha yüksek bir dikkat gösterilmelidir. COVID-19'un gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında, konu taşınmazlara ait değerleme çalışmasını sık sık gözden geçirmenizi öneririz.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Emre SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	33
Ekler	36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerleme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Konu değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Konu değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca, müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Pirahmetler Mahallesi, 811 ada 2 no.lu parsel, Erenler/Sakarya		
TAPU KAYDI	Sakarya ili, Erenler ilçesi, Pirahmetler Mahallesi, 811 ada, 2 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.519,43 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi Alanı	KAKS: 0,60	Hmaks: 10,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	500 TL/m ²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.06.2020		
RAPOR TARİHİ	22.07.2020		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	1.975.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.330.500.-TL		

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.07.2020 tarihinde, 2020REV348 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Sakarya ili, Erenler ilçesi, Pirahmetler Mahallesi, 811 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Simge SEVİN (Lisans No:401772) kontrolünde Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No:403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Emre SEVİNÇ (Lisans No: 409243) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.07.2020 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.07.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Sakarya ili, Erenler ilçesi, Pirahmetler Mahallesi, 811 ada, 2 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Konu değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca, müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerlendirme raporuna ilişkin bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	21.07.2011	2011A285-3	Ece KADIOĞLU Makbule YÖNEL MAYA	700.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

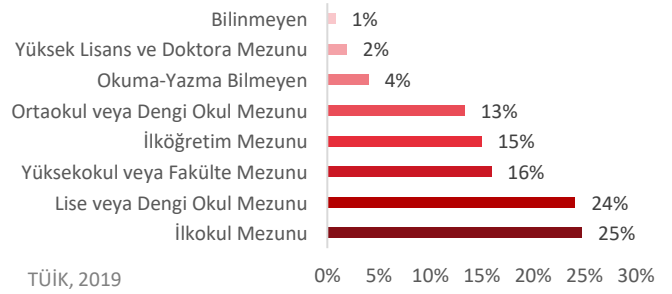
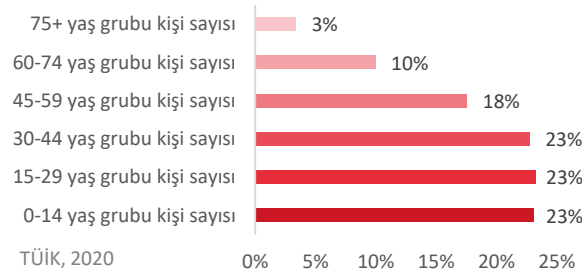
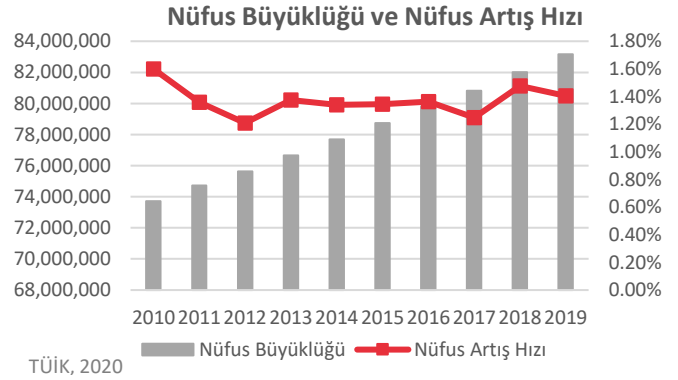
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

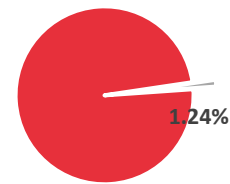
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

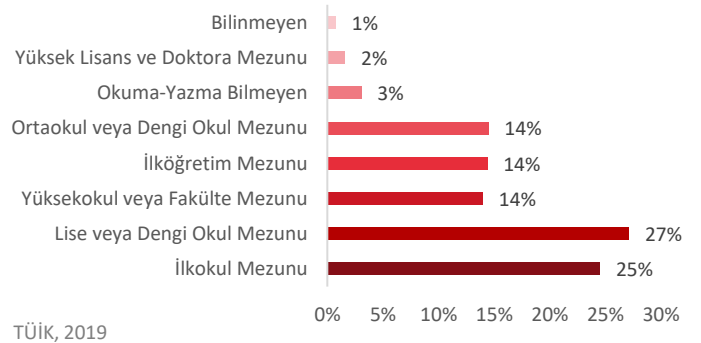
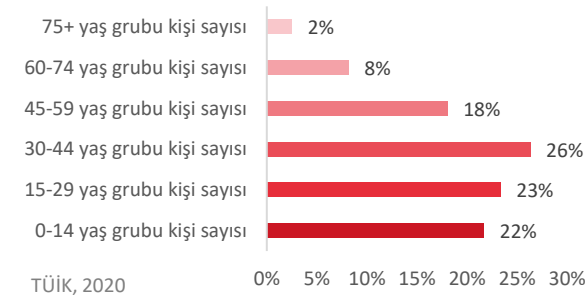


Sakarya

2019 yılında, Türkiye nüfusunun %1,24’ünün ikamet ettiği Sakarya, 1.029.650 kişilik nüfusa sahiptir. Sakarya nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 2 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,5 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Sakarya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



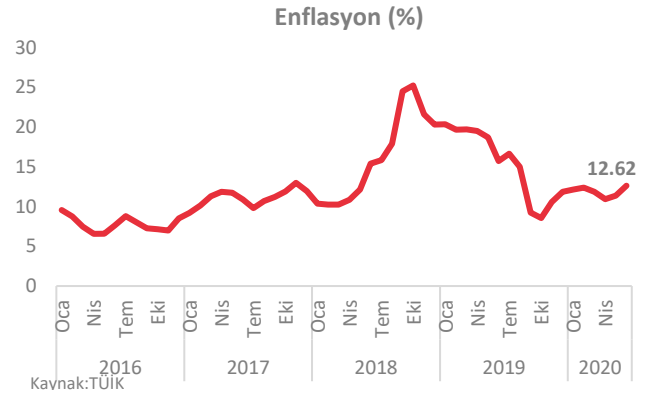
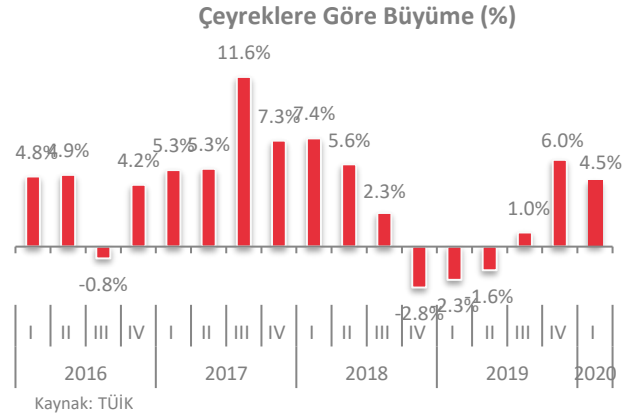
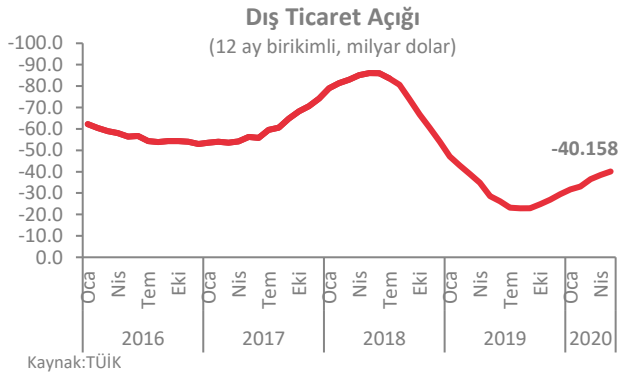
■ Ülke Nüfusu-Sakarya Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 sonlarındaki hızlanmanın ardından gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi, 2020 yılına yavaşlayarak başlamıştır. Ocak ve şubat aylarında öncü veriler kuvvetli bir ivmeye işaret etse de mart ayında başlayan karantina sürecinin söz konusu yavaşlamada etkili olduğu görülmektedir. Mevcut veriler 2019 son çeyrekteki hızlı büyümenin ardından GSYH'nin 2020 ilk çeyreğe ivme kaybı ile başladığına işaret etmektedir. Öncü veriler 2020 ikinci çeyrekte bu etkilerin daha da belirginleştiğini gösterirken, ekonomik aktivitenin yılın ikinci yarısında kredi genişlemesinin de desteği ile iç talep kaynaklı olarak bir miktar toparlanabileceği değerlendirilmektedir.

Haziran'da TÜFE, beklentilerin oldukça üzerinde, bir önceki aya göre %1,13 artarken, yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %11,39'dan %12,62'ye yükselmiştir. Haziran enflasyon verileri gıdadaki yavaşlamaya rağmen döviz kurunun gecikmeli etkilerini ve hizmet sektörlerindeki birim maliyet artışlarının yol açtığı fiyat ayarlamalarını yansıtmaktadır. Bununla birlikte, iç talepte toparlanma genele yayılmamış olsa da fiyat baskısının bazı alanlarda güçlenmesi, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil artışlara yol açabilecektir.



Mayıs ayı itibarıyla, ihracatta salgının olumsuz etkileri hız keserken, ithalat ham petrol fiyatlarındaki düşük seviyeler ve zayıf iç talep ile daralma derinleşmiştir. İhracat 2020 yılı Mayıs ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,9 azalarak 9 milyar 967 milyon dolar olurken, ithalat %27,8 gerileyerek 13 milyar 387 milyon dolar seviyesine gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilerde ise toparlanma gözlenmiştir. İhracat bir önceki aya göre Mayıs'ta %23,9 artarken, aynı ayda ithalat %9,6 artış kaydetmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Sakarya
İlçesi	Erenler
Mahallesi	Pirahmetler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Karaağaçlık
Ada No	811
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	4.159,43 m ²
Malik / Hisse	Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden 16.07.2020 tarih, saat 13:44 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 41.625.000,00-USD tutarında ipotek bulunmaktadır. (25.12.2018 tarih ve 8736 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

Tarih: 16-7-2020-13:44



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	811/2
Taşınmaz Kimlik No:	93681216	AT Yüzölçümü(m2):	4519.43
İl/İlçe:	SAKARYA/ERENLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Erenler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PIRAHMETLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	17/1596	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
349689720	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4519.43	4519.43	İmar (TSM) 18-07-2016 4771	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8796017566	Hayır	41625000.00 USD	BİLA	1/0	F.B.K.	Erenler - 25-12-2018 12:05 - 8736
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Erenler - PIRAHMETLER Mah. - (Aktif) - 811 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	41625000.00 USD	Erenler - 25-12-2018 12:05 - 8736	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nJe8F3R7pz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Sakarya ili, Erenler Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, D-100 Karayolu boyunca, D-100 Karayolu'na cepheli ve 2. Ve 3. hatta kalan parseller genel olarak E:0,60 "Sanayi Alanı" lejandına sahip arsalar yer almaktadır.

Erenler Belediyesi İmar Müdürlüğünde 09.07.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 21.07.2020 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Bekirpaşa-Kozluk-pirahmetler-Epçeller-Nakışlar Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 08.06.2015

Lejandi: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,60
- H_{maks}: 10,50 m

Plan Notları

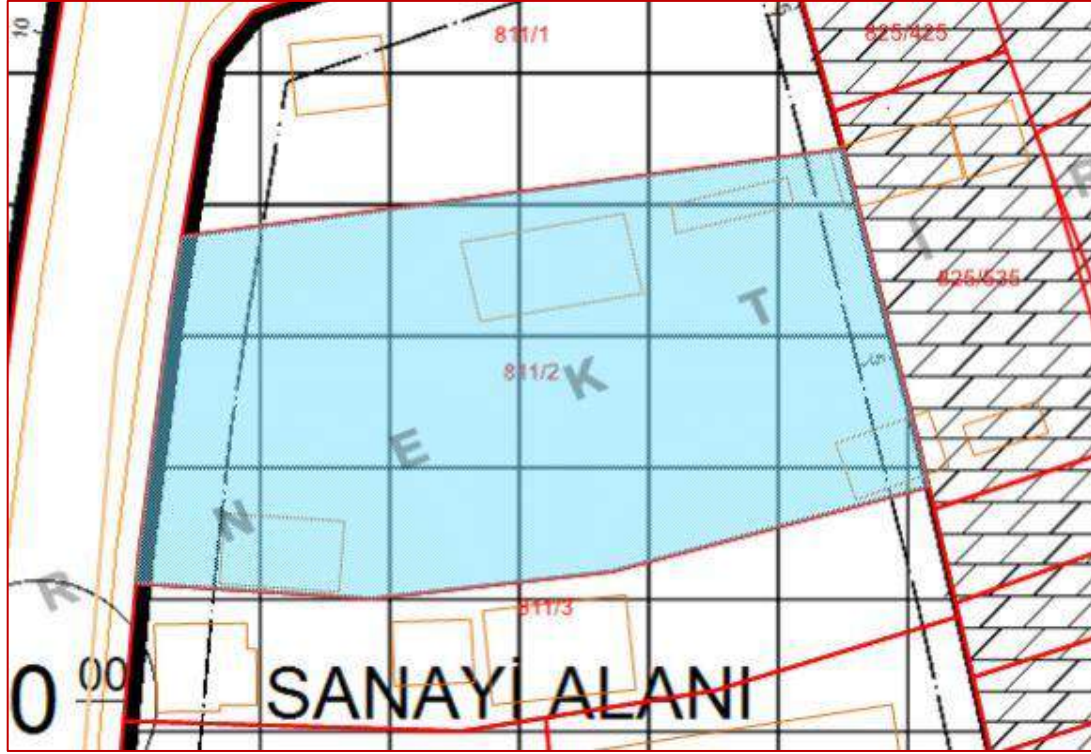
SANAYİ ALANLARI;

Bu alanlar, orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı alanlardır.

1. Bu alanlarda 'Gayri Sıhhi Mütesseseler Yönetmeliği' uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.

2. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.

3. Bu alanlarda imar planında aksi belirtilmedikçe Emsal: 0.60 ve Yasaçık: 10.50 metre olacaktır.





T.C.
ERENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 62957719-115.02.01-E.2970
Konu : İmar Durumu

21/07/2020

NATURELGAZ SAN. TİC. A. Ş.

İlgi : 17/07/2020 tarih ve 3747 kayıt nolu dilekçeniz.

Pirahmetler Mahallesi, 811 ada, 2 sayılı parsel, uygulama imar planlarında Sanayi Alanında kalmakta olup, Emsal:0.60,Yençok:10.50 m.'dir.
Bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Serkan CERRAHOĞLU
Belediye Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Plan Örneği (1 sayfa)

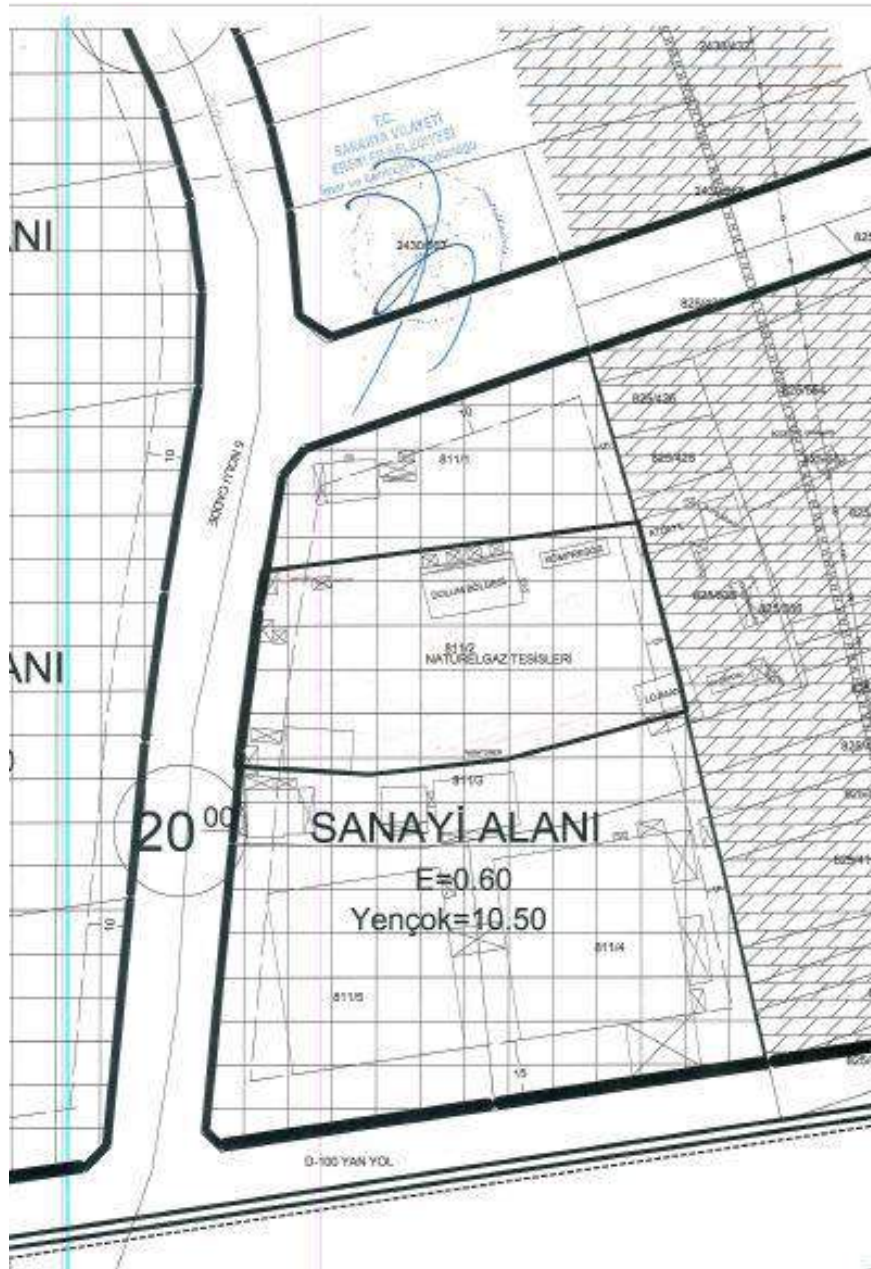
Gü. adı Elektronik
İmza ile Aynıdır.
21.07.20

Neime ÖNER
Memur

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmza suretini istinâ görmek için <https://dogrulama.belofice.gov.tr> adresine
girmek (b0Ys7K-BK7rcw-vp0Aa+-GZqYb7-Sf0ama/) kodunu yazınız.

Başıoğlu Mah. Sakarbaşı Cad. No: 28 Erenler / Sakarya
Telefon No: (264)241 48 00 Dahili: 1180 - 1179 Faks No: (264)241 05 34
e-Posta: imar@erenler.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.erenler.bel.tr/>

Bilgi için: Ömer ŞEN
Belediye Başkanı
Telefon No:



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yasal evrak incelemesi yapılmamıştır.

Yapı Denetimi:

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yapı denetim evrağı incelemesi yapılmamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti gibi raporlara yönelik inceleme yapılmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin yasal evrak incelemesi yapılmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup konu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ilişkin enerji verimlilik sertifikasına yönelik araştırma yapılmamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Bu nedenle taşınmaz üzerinde yer alan projeye yönelik tespit yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

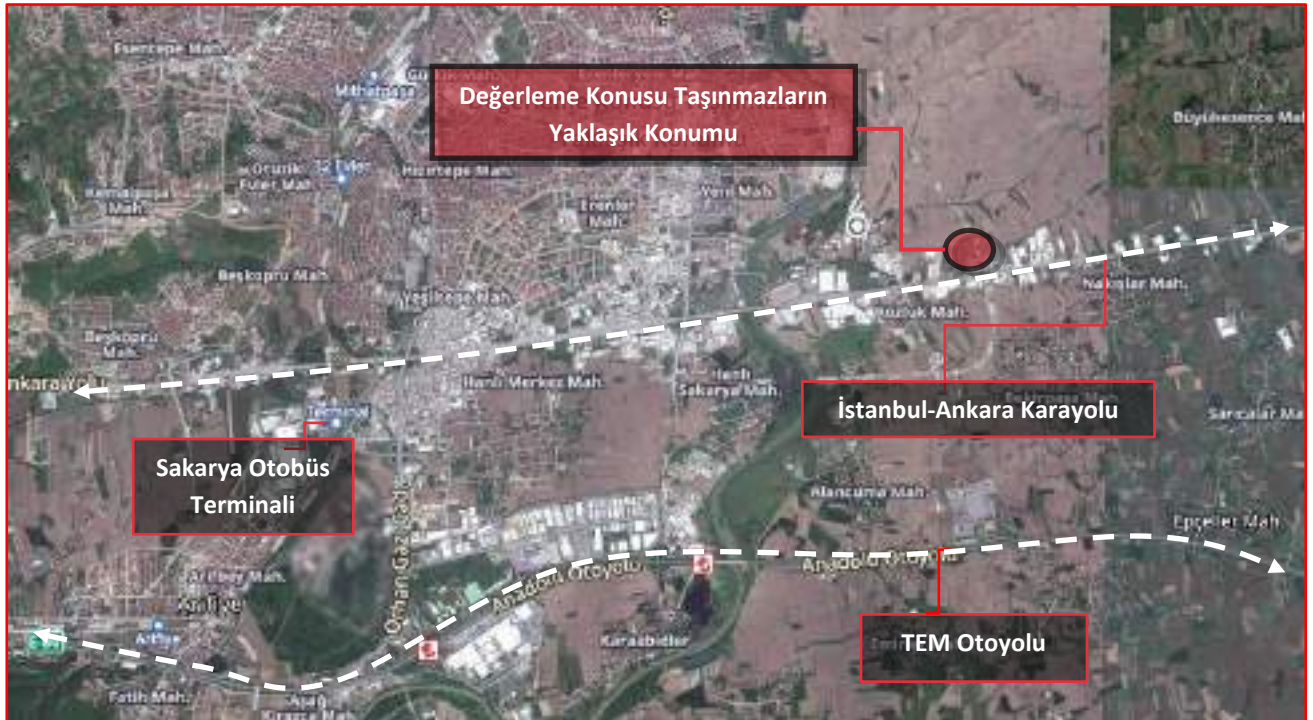
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Pirahmetler Mahallesi, 811 ada 2 no.lu parsel, Erenler/Sakarya

Değerleme konusu taşınmaz 2019 ADNKS verilerine göre nüfusu 89.128 olan, İstanbul-Ankara Karayolu'na yakın konumlu, Sakarya'nın büyük ilçelerinden biri olan Erenler ilçesinde konumlanmaktadır. Sakarya ilinin kuzeyinde Karadeniz, batısında İzmit ve Bursa, doğusunda Düzce, güneyinde ise Bolu ve Bilecik illeri bulunmaktadır. Konum itibarı ile Türkiye'nin sosyo-ekonomik açıdan en gelişmiş yöresi olan Marmara Bölgesi'ni Anadolu'nun diğer bölgelerine bağlayan ana ulaşım aksı üzerinde yer alan Sakarya bu açıdan jeopolitik bir öneme sahiptir.

Konu taşınmaz, Erenler ilçesinde Pirahmetler Mahallesi sınırları dahilinde konumlu olup taşınmazın yakın çevresi ağırlıklı olarak sanayi ve depolama fonksiyonunda gelişim göstermiştir. Taşınmazın yakın çevresinde çeşitli üretim dallarında faaliyet gösteren fabrika ve depolar yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Netlog Lojistik, Fidanoğlu Mobilya, Adakaya Panel, Cumhuriyet, YKG Metal, Uzman Kimya gibi bilinirliği yüksek sanayi ve depolama kuruluşları ile boş arsalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
İstanbul-Ankara Karayolu	0,15 km.
TEM Otoyolu	5,00 km.
Adapazarı Merkez	5,50 km.
Cengiz Topel Havalimanı	34,00 km.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya ili Erenler ilçesi Pirahmetler Mahallesi 811 adad 2 parsel no.lu taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde mevcut durumda Naturel gaz tarafından kullanılan tesis yer almaktadır. Ancak konu değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 811 adad 2 no.lu parsel dikdörtgene yakın bir geometrik şekle sahip olup düz bir topoğrafyada yer almaktadır. Konu taşınmazın sınırları beton duvarlar ve tel çitlerle çevrili durumdadır. Değerleme konusu taşınmaz İstanbul-Ankara Karayolu'na 150 m mesafede konumlu olup konumu itibarıyla taşınmaza ulaşım oldukça kolay bir şekilde sağlanabilmektedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup bu nedenle gayrimenkulün fiziki ve yapısal özellikleri hakkında bilgi verilememiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup bu nedenle gayrimenkulün kullanım amacı ile iç mekan inşaat ve teknik hakkında bilgi verilememiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup varsa taşınmaz üzerinde yer alan mevcut yapının tespit edilen ruhsata aykırı durumlarına ilişkin bilgi verilememiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılarda ruhsata aykırı olarak yapılmış değişiklik olup olmadığı hakkında tespit yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul-Ankara Yolu'na yakın konumludur.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz İstanbul-Ankara Yolu'na yakın olmasına rağmen görünürlüğü ve reklam kabiliyeti kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar sanayinin yoğun ve gelişmiş olduğu bir bölgede yer almakta olup yakın çevresinde çeşitli dallarda faaliyet gösteren depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkileyebilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Gayrimenkulün “Arsa” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olmaması ve kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşamıyor olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda değerleme kapsamı dışında tutulmuş olup “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

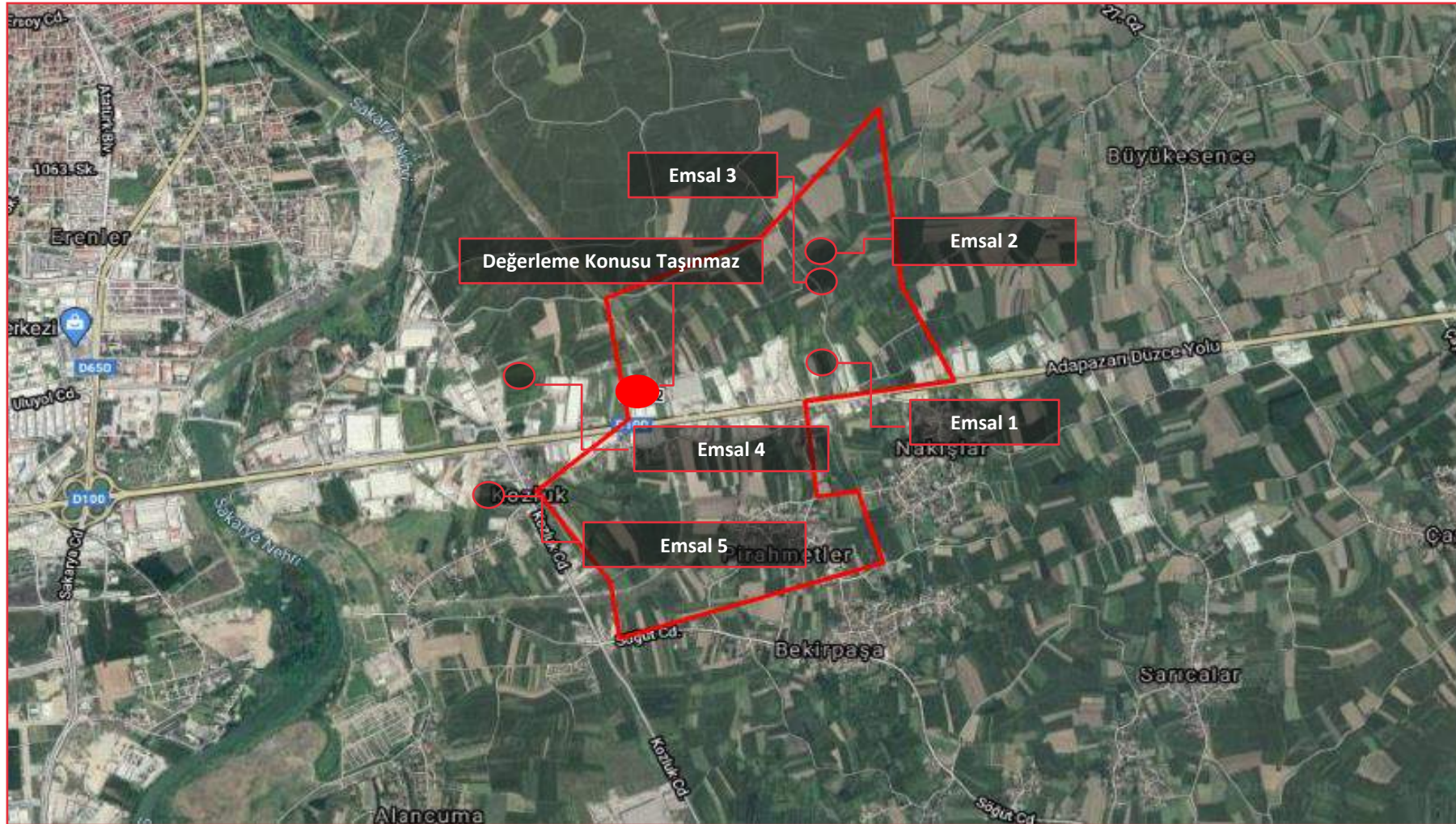
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Günaydın Emlak 0533 668 71 54	Pirahmetler Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,60	Satılık	1.969	995.000	505	*Konu taşınmazla benzer lokasyonda yer almaktadır. * Sanayi alanı lejandına sahip olup aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümü daha küçüktür.
2	Sinan Gayrimenkul 0264 281 29 29	Pirahmetler Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,60	Satılık	33.000	15.000.000	455	*Konu taşınmazla benzer kolasyonda yer almaktadır. *Konu taşınmaza göre İstanbul-Ankara Yolu'na daha uzak konumdur. * Sanayi alanı lejandına sahip olup aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümü daha büyüktür.
3	Sinan Gayrimenkul 0264 281 29 29	Pirahmetler Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,60	Satılık	7.739	3.890.000	503	*Konu taşınmazla benzer kolasyonda yer almaktadır. *Konu taşınmaza göre İstanbul-Ankara Yolu'na daha uzak konumdur. * Sanayi alanı lejandına sahip olup aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümü daha büyüktür.
4	Abdülhakim Şahin 0542 543 05 54	Pirahmetler Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,60	Satılık	6.600	3.600.000	545	*Konu taşınmazla benzer kolasyonda yer almaktadır. * Sanayi alanı lejandına sahip olup aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümü daha büyüktür. *Satış fiyatı üzerinden pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.
5	Günaydın Emlak 0533 668 71 54	Pirahmetler Mahallesi'nde konumlu	Sanayi	E=0,60	Satılmış / 2 yıl önce	4.670	1.600.000	343	*Konu taşınmazla benzer kolasyonda yer almaktadır. * Sanayi alanı lejandına sahip olup aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *Benzer yüz ölçümüne sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları gibi durumları dikkate alındığında söz konusu taşınmazlara benzer nitelikteki arsaların birim satış değerinin 450-500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	505	455	503	545	343
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	30%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	5%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	10%	5%	5%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		480	546	553	515	446

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
811/2	4.159,43	475,00	1.975.729,25
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			1.975.000,00

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapıların yasal gerekliliklerini yerine getirip getirmediği mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin olup olmadığı hususunda tespit yapılmamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, 41.625.000,00-USD tutarında ipotek bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devredilebilmesine engel bir kayıt bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunmadığına Dair Bilgi

Konu değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda konu taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunup bulunmadığına yönelik bir tespit yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.975.000 TL	Birmilyondokuzyüzyetmişbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.330.500 TL	İkimilyonüçyüzotuzbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Emre SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl		SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi		ERENLER					
Mahallesi		PIRAHMETLER					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		KARAAĞAÇLIK					
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
		0,00	02-K/0412X	811	2	ha	m ²
						4.519,43 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planında Zemin Sistem No : 93681216					
	Edinme Sebebi	PIRAHMETLER Mah. 2438 Ada 555 Parsel sayımlarının birar (TSM) işlenmesidir.					
	Sahibi	NATURALGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tım					
Geldisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		4771	17	1946		18/07/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet hakkı devri için tapu sicilinde kayıtlı olması gerekmektedir. ** Tapu Sicil Mühürü, tapu sicilinde kayıtlı olması için Tapu Sicil Mühürü ile eşleşmelidir.							
ÖMÖ. Bezm-i Vefat		Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.					Sayfa No 129

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

Tarih: 16-7-2020-13:44



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	811/2
Tasınmaz Kimlik No:	93681216	AT Yüzölçümü(m2):	4519.43
İl/İlçe:	SAKARYA/ERENLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Erenler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PIRAHMETLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Ort/Sayfa No:	17/1596	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
349689720	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4519.43	4519.43	İmar (TSM) 18-07-2016 4771	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tescil Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8796017566	Hayır	41625000.00 USD	BİLA	1/0	F.B.K.	Erenler - 25-12-2018 12:05 - 8736

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Erenler - PIRAHMETLER Mah. - (Aktif) - 811 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	41625000.00 USD	Erenler - 25-12-2018 12:05 - 8736	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nJe8F3R7pz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi



T.C.
ERENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 62957719-115.02.01-E.2970
Konu : İmar Durumu

21/07/2020

NATURELGAZ SAN. TİC. A. Ş.

İlgi : 17/07/2020 tarih ve 3747 kayıt nolu dilekçeniz.

Pirahmetler Mahallesi, 811 ada, 2 sayılı parsel, uygulama imar planlarında Sanayi Alanında kalmakta olup, Emsal:0.60,Yençok:10.50 m.'dir.
Bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Serkan CERRAHOĞLU
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Plan Örneği (1 sayfa)

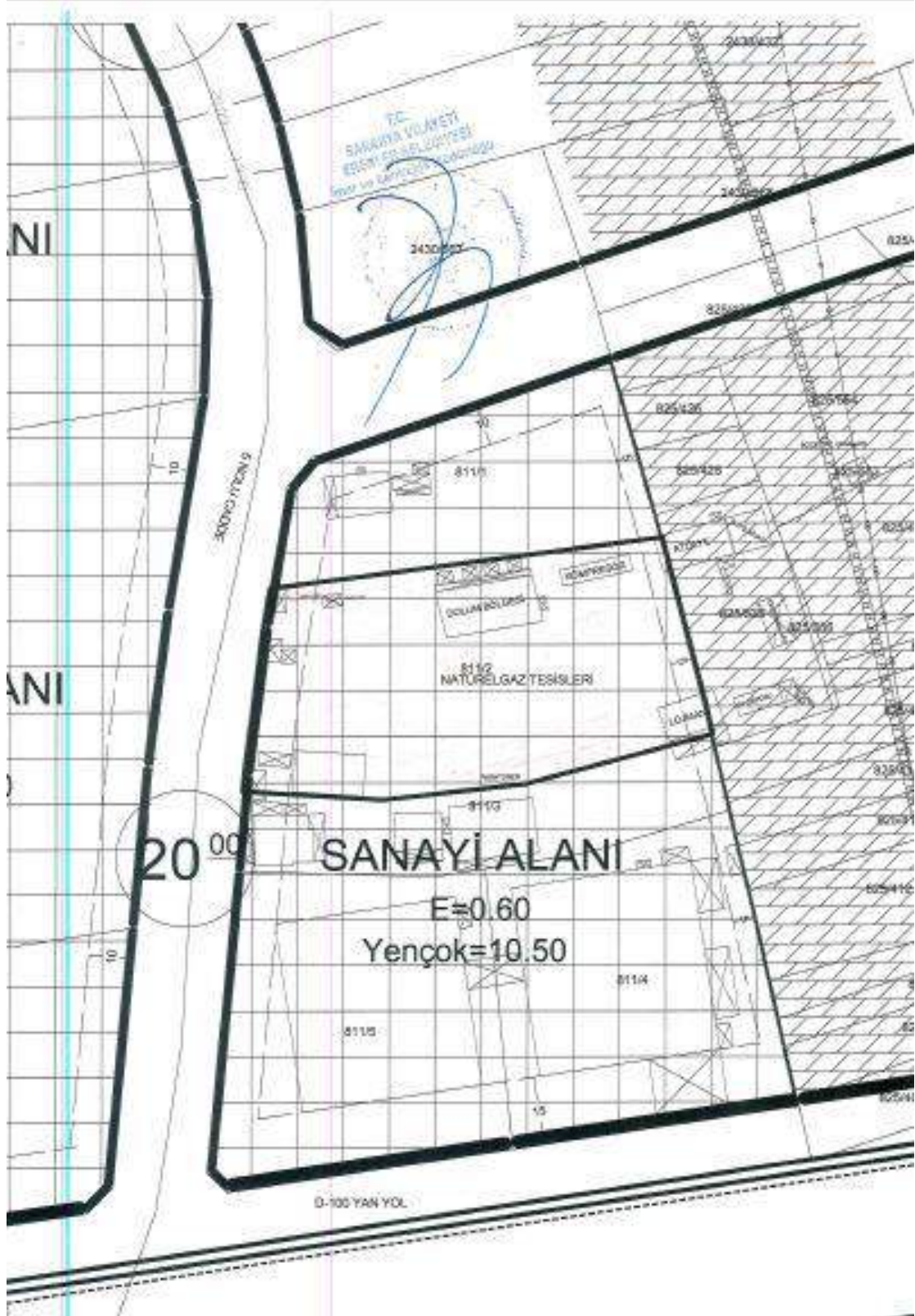
Gü. yalı Elektronik
İmza Ağı ile Aynıdır.
21.07.2020

Naima ÖNER
Memur

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmariz suretinde aslını görmek için <https://dogrulama.beladire.gov.tr> adresine girerek (HUYİTSK-BNY-cv-yv0Aa+-GZqrbV-Bf0amxa/) koduna yazınız.

Bağcıoğlu Mah. Sakarbaşı Cad. No: 28 Erener / Sakarya
Telefon No: (264)241 48 00 Dahili: 1180 - 1179 Faks No: (264)242 05 34
e-Posta: imar@erener.bel.tr İmarat Adresi: <https://www.erener.bel.tr/>

Bilgi için: Ömer ŞEN
Belediye Başkanı
Telefon No:



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
Üyelikler	YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47360691006 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Arsa

Döşemealtı / Antalya

2020C245 / 22.07.2020

Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nilbahar ŞİMŞEK,

Talebiniz doğrultusunda Döşemealtı'nda konumlu olan "Arsa"nın pazar değerine yönelik **2020C245** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 8.596 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.280.000 TL	Üçmilyonikiyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.870.400 TL	Üçmilyonsekizyüzyetmişbindörtü-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 1505 tarih, 18.07.2020 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını küresel finansal piyasaları etkilemiştir. Birçok ülke tarafından seyahat kısıtlamaları uygulanmakta olup piyasa faaliyetleri çoğu sektörde etkilenmektedir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi itibarıyla taşınmazların değeri takdir edilirken, karşılaştırma amacıyla elde edilen geçmiş döneme ait piyasa verilerine daha az itibar edebileceğimizi düşünüyoruz. Mevcut durum itibarıyla, bir kanaate esas teşkil edecek daha önce benzeri görülmemiş bir dizi koşulla karşı karşıya bulunmaktayız.

Bu nedenle değerleme çalışmamız, RICS Red Book Global'in VPS 3 ve VPGA 10 bölümleri uyarınca "önemli değerleme belirsizliği" esasına dayalı olarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak, değerleme çalışmamız normalde olduğundan daha az kesinlik ifade etmekte olup daha yüksek bir dikkat gösterilmelidir. COVID-19'un gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında, konu taşınmazlara/taşınmazlara ait değerleme çalışmasını sık sık gözden geçirmenizi öneririz.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamı haricinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerleme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Çıplaklı Mahallesi 348 ada 4 ve 6 parseller, Döşemealtı/Antalya
TAPU KAYDI	Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Çıplaklı Mahallesi, 348 ada 4 ve 6 parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	348 ada 4 parsel: 902 m ² 348 ada 6 parsel: 7.694 m ²
İMAR DURUMU	348 ada 4 parsel: Park Alanı E: 0,20 H _{maks} : 6,50 m 348 ada 6 parsel : Lejant: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dolum Tesisi
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	220 - 400.-TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	22.07.2020
DEĞER TARİHİ	30.06.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.280.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.870.400.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.07.2020 tarihinde, 2020C245 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Çıplaklı Mahallesi, 348 ada, 4 ve 6 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Selda AKSOY (Lisans No: 402826) kontrolünde, Değerleme Ecem BAŞTÜRK GÜR (Lisans No: 406412) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.07.2020 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.07.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Çıplaklı Mahallesi, 348 ada, 4 ve 6 parsel no.lu gayrimenkullerin 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerleme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

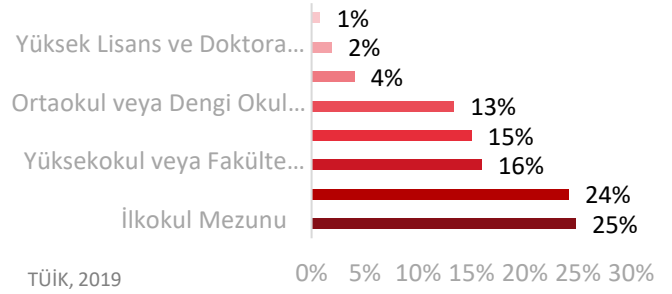
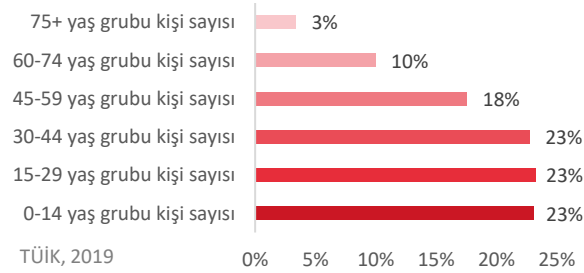
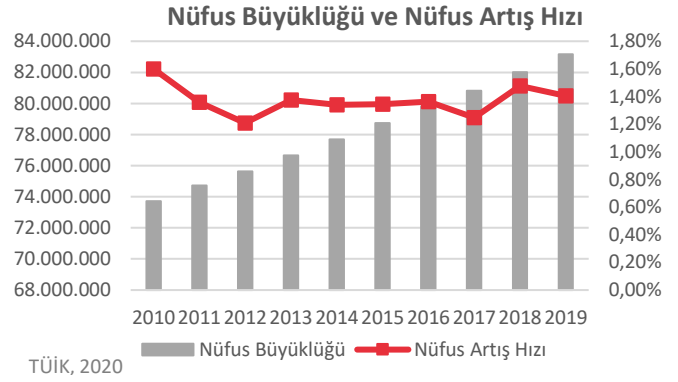
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

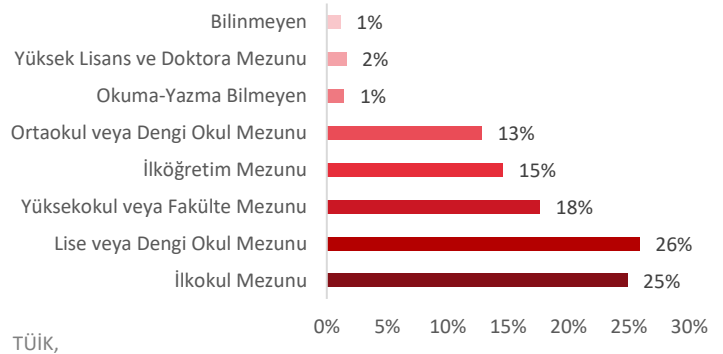
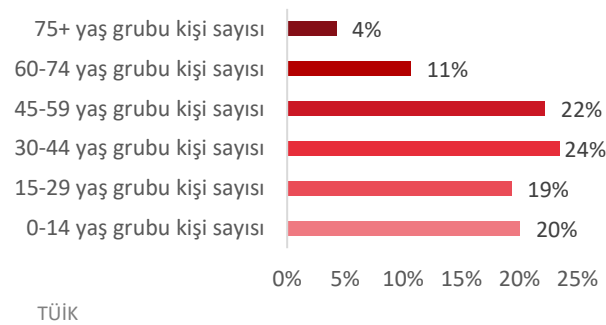
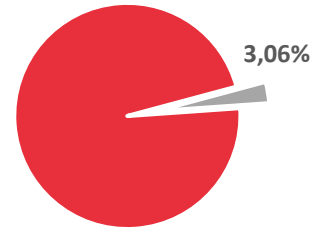
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Antalya

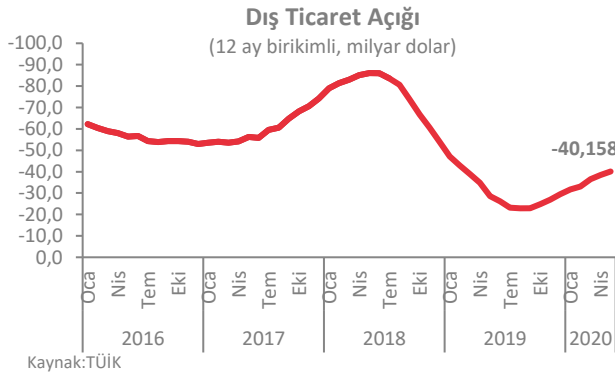
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,06'sının ikamet ettiği Antalya, 2.511.700 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 5. il olmuştur. Antalya nüfusu, 2019 yılında yüzde 3,50 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,13 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Antalya ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 sonlarındaki hızlanmanın ardından gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi, 2020 yılına yavaşlayarak başlamıştır. Ocak ve şubat aylarında öncü veriler kuvvetli bir ivmeye işaret etse de mart ayında başlayan karantina sürecinin söz konusu yavaşlamada etkili olduğu görülmektedir. Mevcut veriler 2019 son çeyrekteki hızlı büyümenin ardından GSYH'nin 2020 ilk çeyreğe ivme kaybı ile başladığına işaret etmektedir. Öncü veriler 2020 ikinci çeyrekte bu etkilerin daha da belirginleştiğini gösterirken, ekonomik aktivitenin yılın ikinci yarısında kredi genişlemesinin de desteği ile iç talep kaynaklı olarak bir miktar toparlanabileceği değerlendirilmektedir.

Haziran'da TÜFE, beklentilerin oldukça üzerinde, bir önceki aya göre %1,13 artarken, yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %11,39'dan %12,62'ye yükselmiştir. Haziran enflasyon verileri gıdadaki yavaşlamaya rağmen döviz kurunun gecikmeli etkilerini ve hizmet sektörlerindeki birim maliyet artışlarının yol açtığı fiyat ayarlamalarını yansıtmaktadır. Bununla birlikte, iç talepte toparlanma genele yayılmamış olsa da fiyat baskısının bazı alanlarda güçlenmesi, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil artışlara yol açabilecektir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Antalya	
İlçesi	Döşemealtı	
Mahallesi	Çıplaklı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	348	
Parsel No	4	6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Tarla	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	902 m ²	7.694 m ²
Malik / Hisse	Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden alınan 23.07.2020 tarih itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

348 Ada 4 Parsel;

Şerhler Hanesinde;

- Botaş Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. (12.10.2005 tarih ve 20676 yevmiye no)

348 Ada 6 Parsel;

- BOTAŞ lehine 103m² lik alanda daimi irtifak hakkı vardır. (10.12.2015 tarih ve 13130 yevmiye no)
- Beyoğlu 40. Noterliği'nin 24/04/2014 tarih 14324 sayılı sözleşmesi ile finansal kiralama şerhi bulunmaktadır. (06.05.2014 tarih ve 4296 yevmiye no)*

*MADDE 27 – (1) Sözleşmede aksi öngörülmemişse kiralayan, malın mülkiyetini bir üçüncü kişiye devredemez. Sözleşmede bu yetkinin tanınması hâlinde, devir, ancak başka bir kiralayana yapılabilir. Devralan, sözleşme hükümlerine uymak zorundadır. Devrin kiracıya karşı geçerli olması onun haberdar edilmesine bağlıdır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmesi için kiracının devirden haberdar edilmesi gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluplusu: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:39

MektupNo	DokümanNo	BeyanNo
174320141578	20200723-1753-F02134	14157
Taahhüt Tipi	Ana Taahhüt	Ada / Parsel
Taahhüt ID:	91155245	Yükseklik (m):
İ / İçe	ANTALYA'DOĞEŞEALTI	Ana Taahhüt Mülki:
Kurum Adı:	Döşemealtı TM	
Mahalle / Köy Adı:	ÇİPLAKLI M	
Mevki:		
Çift / Sayfa	646343	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metni	Mülkiyet	Teslim İşlem	Tarifi İşlem
İrtifak	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE DAİME İRTİFAK HAKKI	(SN:99619) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023606	Antalya 4. Bölge (Bileşik) TM (İst. Makamın Tesisi Yev: 20078 Tarih: 12/10/2005)	

Mülkiyet

SistemNo	Mülki	Tip / İrtifakNo	Pay / Payda	Teslim İşlem	Tarifi İşlem
322961078	(SN:7751895) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433962	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döşemealtı TM (İrtifak İşlemi) (TSM) Yev: 13087 Tarih: 09/12/2015	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Keydi Oluplusu: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:42

MektupNo	DokümanNo	BeyanNo
174320141611	20200723-1753-F02147	14161
Taahhüt Tipi	Ana Taahhüt	Ada / Parsel
Taahhüt ID:	91156247	Yükseklik (m):
İ / İçe	ANTALYA'DOĞEŞEALTI	Ana Taahhüt Mülki:
Kurum Adı:	Döşemealtı TM	
Mahalle / Köy Adı:	ÇİPLAKLI M	
Mevki:		
Çift / Sayfa	646345	
Kayıt Durum:	Aktif	

Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metni	Mülkiyet	Teslim İşlem	Tarifi İşlem
İrtifak	Döğir İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 103m²'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır.	(SN:7853252) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:1810023608	Döşemealtı TM Döğir İrtifak Hakkının Tesisi Yev: 13130 Tarih: 10/12/2015	

Mülkiyet

SistemNo	Mülki	Tip / İrtifakNo	Pay / Payda	Teslim İşlem	Tarifi İşlem
400231741	(SN:7751896) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433962	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döşemealtı TM 6361 S.Y Göre Devreden Adına Davir Yev: 6041 Tarih: 10/07/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metni	Mülkiyet	Teslim İşlem	Tarifi İşlem
-----	--------------	----------	--------------	--------------

1 / 2

Serhi	Finansal Kiralama Şerhi: BEYOĞLU 40. NOTERLİĞİ nin 24/04/2014 tarih 14324 sayılı Sözleşme ile.	İSN:7751888) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Döşemealtı TM 6381 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi Tesisi Yav. 4296 Tarih: 05/05/2014
-------	--	---	--

2 / 2

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Taşınmazlardan 348 ada 6 parsel 10.07.2019 yılında devralınmış olup bunun dışında taşınmazların tapu kaydında son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle E:0,40 “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” lejandına sahip parseller bulunmaktadır.

Döşemealtı Belediyesi’nde 14.07.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 27.07.2020 tarihli onaylı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Antalya Döşemealtı Çıplaklı Mevkii Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.03.2008

348 ada 4 parsel

Lejandı: Park Alanı

348 ada 6 parsel;

Lejandı: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi

Yapılaşma şartları;

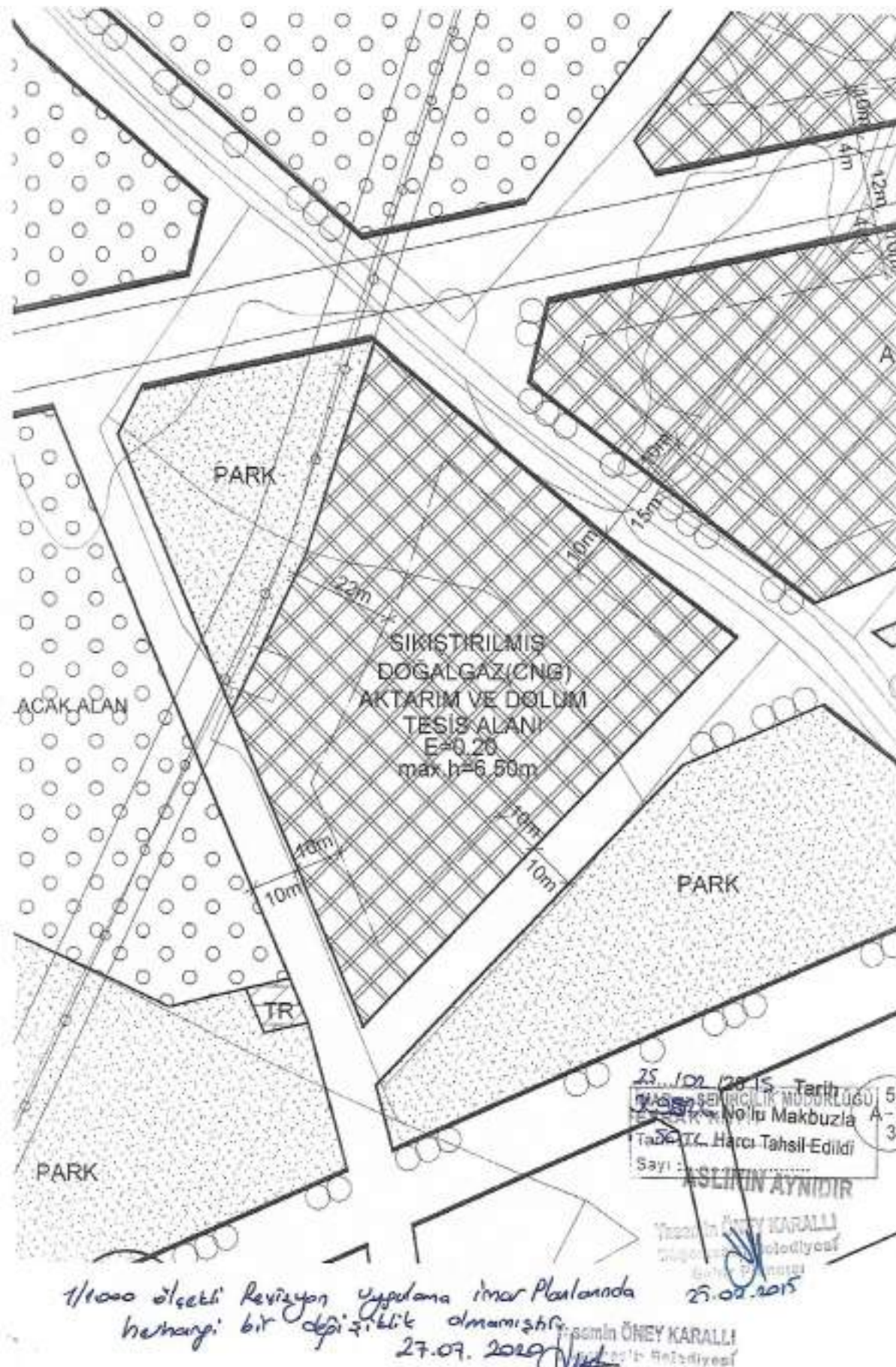
- Emsal: 0,20
- H_{maks}: 6,50 m
- Çekme Mesafeleri: Bütün cephelerden 10'ar m'dir. Batı cephesinde 22 m dir.

Plan Notları;

CNG Sıkıştırılmış Doğalgaz Tesisleri; Onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenmiş olan yapı yoğunluğu ve kat yüksekliğine ilişkin kararlar geçerlidir.



Döşemealtı Belediyesi'nden alınan bilgilere göre yukarıdaki fotoğrafta belirtilen 2 parsel mevcut durumda 4-5 parsellere, 3 parsel ise 6-7 parsellere ayrılmıştır. Konu parsellerin imar paftaları ile çakıştırılmış güncel sınırlarının ilgili belediyesinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Belediye yetkilisi ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu 4 parselin Park Alanı, 6 parselin ise CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi alanında kaldığı beyan edilmiştir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme parseller üzerindeki yapılar müşteri talebi doğrultusunda göz ardı edilip rapor kapsamında sadece arsa değeri takdir edilmiş olup konu taşınmazlardan 348 ada 6 parsel yasal sürecini tamamlamış olup 348 ada 4 parsel imar uygulaması akabinde yasal sürecini tamamlayacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Çıplaklı Mahallesi 348 ada 4 ve 6 parseller, Döşemealtı/Antalya

Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ilinin merkez ilçelerinden Döşemealtı'nda yer almaktadır. Döşemealtı, Antalya'nın en gelişmiş ilçeleri arasında yer almakla beraber ticari ve turistik faaliyetler ilçenin geçim kaynağını oluşturmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım ilçenin ana akslarından olan Akdeniz Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu, Çıplaklı Mahallesi yakınında bulunan Organize Sanayi Bölgesi ve Antalya Bilim Üniversitesi'nden dolayı yeni gelişmeye başlamış ve halen mahalle içerisinde boş parseller bulunmaktadır. Taşınmazların 4 km yakınında bulunan Antalya Organize Sanayi Bölgesi 3 kısımdan oluşmaktadır.

Taşınmazların yakınlarında başka bir beton tesisi bulunmamakta olup çevresinde doğalgaz dolum tesisleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede birçok üst gelir grubuna yönelik villa konut siteleri bulunmaktadır.

Konu taşınmazların Habaş Dolum Tesisi, Kütahya Porselen, Abanoz Organik Solucan Gübresi, Akça Makina Otomotiv İletişim, Antalya Köpek Oteli bulunmaktadır. Taşınmazlar kent merkezinde olan Kaleiçi'ne yaklaşık 20 km, Antalya Havalimanı'na ise 30 km mesafededir.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde faal durumda doğalgaz dolum tesisi bulunmaktadır. Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir. Tesisin girişi parselin cephesinin bulunduğu 2018 Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 348 ada 4 parsel geometrik olarak dikdörtgen, 348 ada 6 parsel ise geometrik olarak yamuktur. Taşınmazlar topografik olarak düzdür. Taşınmazların 2018 Sokak'a yaklaşık toplam 113 m cephesi bulunmaktadır. Parsellerin etrafı tel çit ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup 2018.sokağa 348 ada 4 parselin 15 m, 348 ada 6 parselin ise 98 m cephesi bulunmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Antalya'nın ana ulaşım arterlerinden Akdeniz Bulvarı'na yakın konumda yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar geometrik olarak yamuk, topografik olarak düzdür.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 348 ada 6 parselin mevcut kullanımı ile imar lejandı uyumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar tam mülkiyettir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı 2018 Sokak üzerinde yaya ve araç trafik yoğunluğu azdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 348 ada 4 parselin imar durumu park alanıdır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 348 ada 4 parselin üzerinde BOTAŞ lehine irtifak bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 348 ada 6 parsel üzerinde finansal kiralama şerhi bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda AOSB bölgenin gelişimine olumlu katkı sağlamıştır.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer fonksiyona yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşılıyor olması ve bölgede “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmaması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar müşteri talebiyle göz ardı edilmiş olup arsa değeri takdir edilmiş olup parsellerin imar planlarındaki lejantları da dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Bekir Emlak 0532 797 97 77	Değerleme konusu taşınmazların 500 m doğusunda konumlu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0.40	Satılık 7 Aydır	2.000	1.000.000	500	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Pazarlık payı vardır.
2	İm Emlak 0536 320 96 40	500 ada 1 parsel	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0.40	Satılmış 15 gün önce	5.000	2.500.000	500	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Konum açısından avantajlıdır.
3	Bekir Emlak 0532 797 97 77	502 ada 3 parsel	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0.40	Satılmış 1,5 yıl önce	3.000	1.200.000	400	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Konum açısından dezavantajlıdır.
4	Muhsin Küçükbaşkan Emlak	Değerleme konusu taşınmazların 1 km kuzeyinde	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E=0.40	Satılmış 1,5 yıl önce	4.250	1.316.000	309	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Emsal acil satılmıştır. *Konum açısından dezavantajlıdır.
5	Campus De luxe İnşaat 0532 453 83 00	413 ada 4 parsel	Depo Alanı	E:0,40	Satılık	4.423	2.250.000	509	*Üzerine ticari depo ve soğuk hava depolama alanı yapılabilmektedir. *Hmaks 11 m verilebilmektedir. *Pazarlık payı vardır. *Konum açısından dezavantajlıdır.
6	Cengiz Öztürk Emlak	503 ada 2 parsel	Depo Alanı	E:0,40	Satılık	3.125	1.850.000	592	*Üzerine ticari depo ve soğuk hava depolama alanı yapılabilmektedir. *Hmaks 11 m verilebilmektedir. *Pazarlık payı vardır. *Konum açısından avantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede en son yapılan satışlar sonucu benzer imar lejantına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsa ile benzer nitelikteki taşınmazların net birim satış değerinin 400-450.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Park lejantında yer alan arsaların ise 200-250 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	500	500	400	309	509	592
	Pazarlık Payı	-5%	0%	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	20%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	5%	5%	5%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-5%	5%	15%	5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-20%	-20%	-20%	-20%	-15%	-15%
	Yüz Ölçümü	5%	5%	5%	5%	-10%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		404	420	378	389	387	394

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
348 Ada 4 Parsel	902,00	220	200.000
348 Ada 6 Parsel	7.694,00	400	3.080.000
TOPLAM DEĞERİ			3.280.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar müşteri talebiyle göz ardı edilmiş olup maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazların bulunduğu bölgede, benzer fonksiyonlara yönelik, pazar

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunmamaktadır

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 348 ada 4 parsel için **“Park Alanı”**, 348 ada 6 parsel için **“Dolum Tesisi”** amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa ve Tarla” vasıflı taşınmazlar için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki yapılar müşteri talebi doğrultusunda göz ardı edilip rapor kapsamında sadece arsa değeri takdir edilmiş olup konu taşınmazların arsası yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı tapu kayıtlarında ipotek bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak pazar yaklaşımı uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede, parsel üzerinde inşa edilebilecek fonksiyona yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşamıyor olması ve konu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar müşteri talebiyle göz ardı edilmiş olması sebebiyle maliyet ve gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.280.000

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2020	
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.280.000 TL	Üçmilyonikiyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.870.400 TL	Üçmilyonsekiyüzyetmişbindörtü-TL

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	DÖŞEMEALTI					
Mahallesi	ÇIPLAKLI					
Köyü						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
100			145	1	ha	m ² dm ²
					2.694.00	117
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sınırı No: 91158247 - QRKodo kullanılarak rapordanın bütünlüğüne ulaşılabilmektedir.					
Edinme Sebebi	Tanrıca VAKİF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına kayıtlı İKİ NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y. Göv. Devirinden Alınır Devir İşleminde.					
Sahibi	NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tan					
Geldisi	Yatırıya No.	Çift No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çift No.	6541	64	6345		1607/2019	Çift No.
Sahile No.						Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Not : • Sahibi ve diğer hak sahipleri bu belgeyi alarak edinebilir.
• Tapu Kanunu Madde 24/1'de belirtilen diğer tapu harçları Mülkiyet Sicil Kanunu ile belirlenmiştir.

ÖZEL TSKB GARANTİ KURUMU

Ö.M.O. Baki İ. M.Ö.

Değerleme Kuruluşu İşlemleri tarafından belirlenmiştir.

Stok No 126

Ek 2: Takyidat Belgeleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluplanı: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:36

Makbuzat No	Doküman No	Beyan No
174320141578	20200723-1753-F02134	14157
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada / Parçacık
Taahhüt ID:	91158245	Yükseklik / m²
İl / İlçe	ANTALYA/DÖĞEMLİ	Ana Taahhüt Niteliği:
Kırsal Adı:	Döğemli TM	
Mahalle / Köy Adı:	ÇİPLAKLI M	
Mevki:		
Çift / Sayı:	64/6343	
Kayıt Durumu:	Aktif	

Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metni	Mülkiyet	Teslim İşlemi	Tarifi İşlemi
İrtifak	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:30819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Antalya 4. Bölge (Birtakımlı) TM Ortak Hakkının Tesisi Yev: 20876 Tarih: 12/10/2005	

Mülkiyet

Sistem No	Mülk	Tip / İrtifak	Pay / Payda	Teslim İşlemi	Tarifi İşlemi
322961070	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döğemli TM İrtifak İşlemi (TOM) Yev: 13087 Tarih: 08/12/2015	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluplanı: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:42

Makbuzat No	Doküman No	Beyan No
174320141611	20200723-1753-F02147	14161
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada / Parçacık
Taahhüt ID:	91158247	Yükseklik / m²
İl / İlçe	ANTALYA/DÖĞEMLİ	Ana Taahhüt Niteliği:
Kırsal Adı:	Döğemli TM	
Mahalle / Köy Adı:	ÇİPLAKLI M	
Mevki:		
Çift / Sayı:	64/6345	
Kayıt Durumu:	Aktif	

Taahhüt (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metni	Mülkiyet	Teslim İşlemi	Tarifi İşlemi
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 103m²'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır.	(SN:7853252) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:1810023608	Döğemli TM Diğer İrtifak Hakkının Tesisi Yev: 13136 Tarih: 10/12/2015	

Mülkiyet

Sistem No	Mülk	Tip / İrtifak	Pay / Payda	Teslim İşlemi	Tarifi İşlemi
490231741	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döğemli TM 8301 S.Y. Göre Devreden Adına Devir Yev: 8541 Tarih: 10/07/2019	

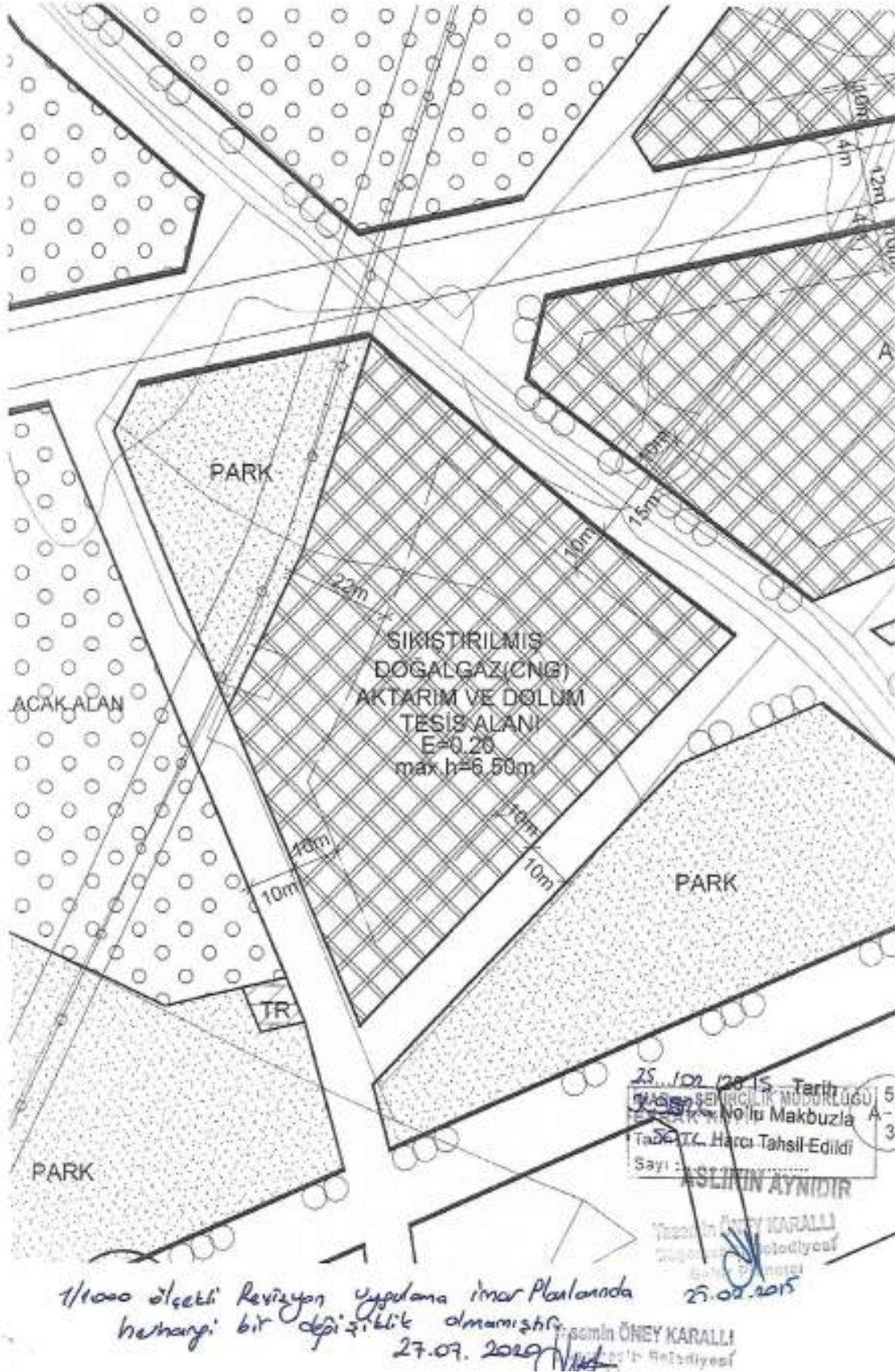
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metni	Mülkiyet	Teslim İşlemi	Tarifi İşlemi
-----	--------------	----------	---------------	---------------

1 / 2

Serhi	Finansal Kiralama Serhi: BEYOĞLU40, NOTERLİĞİ nin 24/04/2014 tarih 14324 sayılı Sözleşme ile.	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN: 2250433962	Döşemealtı TM 6361 S. Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Serhi Tescil Yev: 4296 Tarih: 05/05/2014	
-------	--	---	---	--

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mustafa Alperen YÖRÜK		
Doğum Yeri, Tarihi	Çorlu, 16.03.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği 2009 – 2013		
İş Tecrübesi	09.2017 –	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2016 – 02.2017	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	06.2014 – 12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	09.2013 – 05.2014	Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TDUB, HKMO		
Sertifikalar	Sermaye Piyasası Kurumu (SPK) Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:404913)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ecem Baştürk Gür		
Doğum Yeri, Tarihi	Turgutlu /Manisa, 25.06.1989		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (2012), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2012	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İYTE Halk Dansları Topluluğu İYTE Mezunları Derneği TDUB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:406412		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Eskidji Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları 29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler için Yöneticilik 16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008 15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematiği 10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi 12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birikim Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin 04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil İşleri Genel Müdürlüğü

Tarih : 10.02.2017

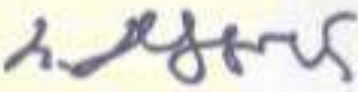
No : 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1840

Sayın Ecem BAŞTÜRK GÜR

(T.C. Kimlik No: 42577739082 - Lisans No: 408412)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.10.2019

Belge No: 2019-01.1809

Sayın Selda ULAŞIR

(T.C. Kimlik No: 13397492716 - Lisans No: 402826)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Torbalı /İzmir

2020C246 / 22.07.2020

NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nilbahar ŞİMŞEK,

Talebiniz doğrultusunda Torbalı'da konumlu olan "Arsa"nın pazar değerine yönelik 2020C246 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 13.458,35 m² yüz ölçümüne alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.055.000 TL	Altı milyonellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.144.900 TL	Yedimilyonyüzkırkdörtbindokuzyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 08.07.2020 tarih, 1505 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını küresel finansal piyasaları etkilemiştir. Birçok ülke tarafından seyahat kısıtlamaları uygulanmakta olup piyasa faaliyetleri çoğu sektörde etkilenmektedir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın değeri takdir edilirken, karşılaştırma amacıyla elde edilen geçmiş döneme ait piyasa verilerine daha az itibar edebileceğimizi düşünüyoruz. Mevcut durum itibarıyla, bir kanaate esas teşkil edecek daha önce benzeri görülmemiş bir dizi koşulla karşı karşıya bulunmaktayız.

Bu nedenle değerleme çalışmamız, RICS Red Book Global'in VPS 3 ve VPGA 10 bölümleri uyarınca "önemli değerleme belirsizliği" esasına dayalı olarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak, değerleme çalışmamız normalde olduğundan daha az kesinlik ifade etmekte olup daha yüksek bir dikkat gösterilmelidir. COVID-19'un gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında, konu taşınmaza/taşınmazlara ait değerleme çalışmasını sık sık gözden geçirmenizi öneririz.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 402826

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34
Ekler	37

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'deyayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	SPK		
MÜLKİYET DURUMU	Tam		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerleme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılacaktır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Çapak Mahallesi, Deringöz Mevkii, 2570 Sokak, No:36 Torbalı/ İZMİR Çapak		
TAPU KAYDI	İzmir ili, Torbalı ilçesi, Çapak Mahallesi, 127 Ada, 16 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.458,35 m ²		
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi	E: 0,40	H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi Alanı		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	450 TL/m ²		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	30.06.2020		
RAPOR TARİHİ	22.07.2020		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.055.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	7.144.900.-TL		

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.07.2020 tarihinde, 2020C246 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İzmir İli, Torbalı ilçesi, Çapak Mahallesi, 127 Ada, 16 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Taraflar, hazırlanacak değerleme çalışmasının; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı/Yönetici Selda AKSOY (Lisans No: 402826) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ecem BAŞTÜRK GÜR (Lisans No: 406412) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 09.07.2020 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.07.2020 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İzmir ili, Torbalı ilçesi, Çapak Mahallesi, 127 ada, 16 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerleme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılacaktır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

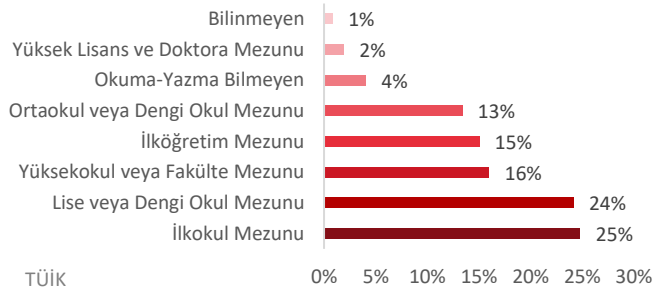
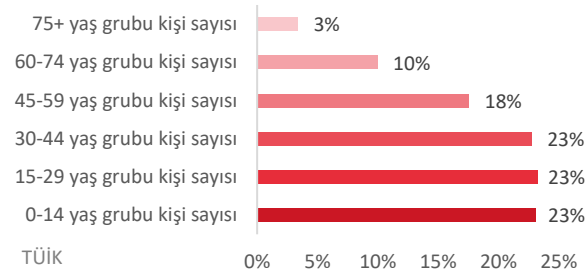
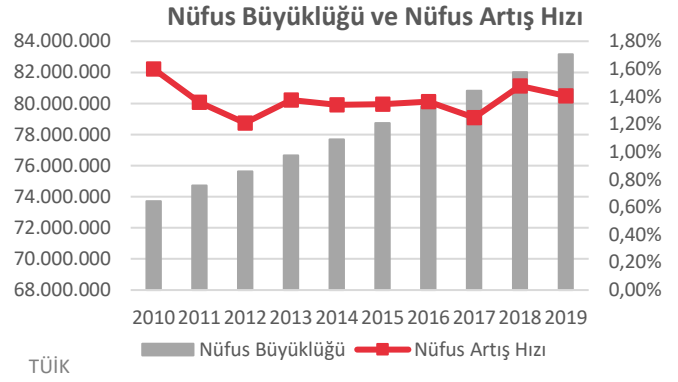
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

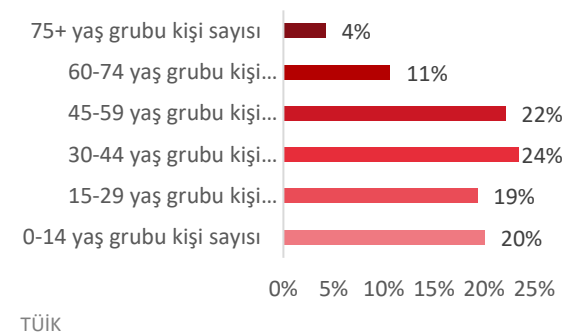
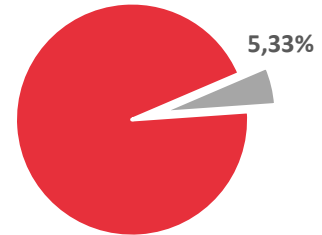
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İzmir

2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,33’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.367.251 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2019 yılında yüzde 10,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,01 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İzmir ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

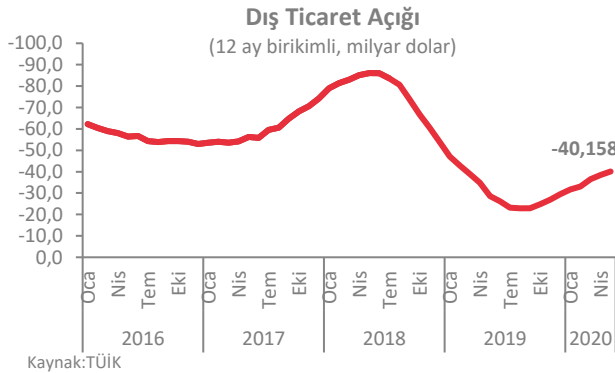


■ Ülke Nüfusu-İzmir Nüfusu ■ İzmir Nüfusu

2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 sonlarındaki hızlanmanın ardından gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi, 2020 yılına yavaşlayarak başlamıştır. Ocak ve şubat aylarında öncü veriler kuvvetli bir ivmeye işaret etse de mart ayında başlayan karantina sürecinin söz konusu yavaşlamada etkili olduğu görülmektedir. Mevcut veriler 2019 son çeyrekteki hızlı büyümenin ardından GSYH'nin 2020 ilk çeyreğe ivme kaybı ile başladığına işaret etmektedir. Öncü veriler 2020 ikinci çeyrekte bu etkilerin daha da belirginleştiğini gösterirken, ekonomik aktivitenin yılın ikinci yarısında kredi genişlemesinin de desteği ile iç talep kaynaklı olarak bir miktar toparlanabileceği değerlendirilmektedir.

Haziran'da TÜFE, beklentilerin oldukça üzerinde, bir önceki aya göre %1,13 artarken, yıllık enflasyon Mayıs ayındaki %11,39'dan %12,62'ye yükselmiştir. Haziran enflasyon verileri gıdadaki yavaşlamaya rağmen döviz kurunun gecikmeli etkilerini ve hizmet sektörlerindeki birim maliyet artışlarının yol açtığı fiyat ayarlamalarını yansıtmaktadır. Bununla birlikte, iç talepte toparlanma genele yayılmamış olsa da fiyat baskısının bazı alanlarda güçlenmesi, beklentileri ve fiyatlama davranışlarını olumsuz etkileyerek ikincil artışlara yol açabilecektir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İzmir
İlçesi	Torbalı
Mahallesi	Çapak
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Deringöz
Ada No	127
Parsel No	16
Ana Gayrimenkulün Niteliği	ARSA
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	13.458,35 m ²
Malik / Hisse	NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. -1/1

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İzmir ili, Torbalı Tapu Müdürlüğü'nde 24.07.2020 tarih itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydında, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAKYİDAT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 24/07/2020 11:16

Mülkiyet No	Doküman No	Bağlayıcı No
221320231018	20200724-1753-F0064	23101
Takymaz Tipi	Ana Takymaz	Ada / Parsel
Takymaz ID	21912892	Yüzölçümü (m ²)
İ / İlçe	İZMİR/TORBALI	Ana Takymaz Niteliği
Kayım Adı	Torbalı TM	Arsa
Mahalle / Köy Adı	ÇAPAK M	
Mevki	DERINGÖZ	
Ölç / Sayfa	17/1877	
Raiz Durum	Kısıt	

MÜLKİYET

Sıra No	Malik	Tip / İşlem No	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tefin İşlem
492798113	(SR:7751998) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (MKN:2250433662)	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Torbalı TM 6961 S.Y. 64ncü Denmeden Adına Devir Yarı: 13316 Tarih: 30/07/2019	

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İzmir ili, Torbalı Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre 30/07/2019 tarih, 3316 yevmiye numarası ile 6361 Sayılı Yasanın* Devreden Adına Devir işlemi ile NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına tescil edildiği tespit edilmiştir.

** 6361 Sayılı Yasa; finansal kuruluş olarak faaliyet gösteren finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketlerinin kuruluş ve çalışma esasları ile finansal kiralama, faktoring ve finansman sözleşmelerine ilişkin usul ve esaslarına esas, mülkiyeti devir işlemi ile ilgilidir.*

***Değerleme konusu taşınmaza ait pasif kayıtları içeren onaylı takyidat belgesi ilgili kurumdan malik tarafından alınabilmekte olup müşteriden talep edilmiş ancak temin edilememiştir.*

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle sanayi alanları, depolama alanları, tarım alanları bulunmaktadır.

Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğünde 22.07.2020 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Mevzi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.05.1996

Lejandi: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,40
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 25 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m

Plan Notları

- İnşaat emsali E:0,40 sosyal ve idari tesislerde H_{maks}: 6,50, 2 kat olması, fabrika tesislerinde teknolisinin gereğine göre belirlenecektir.
- Tesis, çevreye katı, sıvı, gaz atık vermeyecek, konfeksiyon dışında bir faaliyet göstermeyecektir.
- Plan notlarında yer almayan diğer konularda 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri geçerlidir.
- 11600/1500 sayı ve 23.12.1994 tarih ile İzmir TEK Dağıtım Mesafesinin gösterdiği alanda emniyet ve salınım koridoru içerisinde inşaat yapılamaz.

TORBALI BELEDİYESİ İMAR ÇAPIDIR.

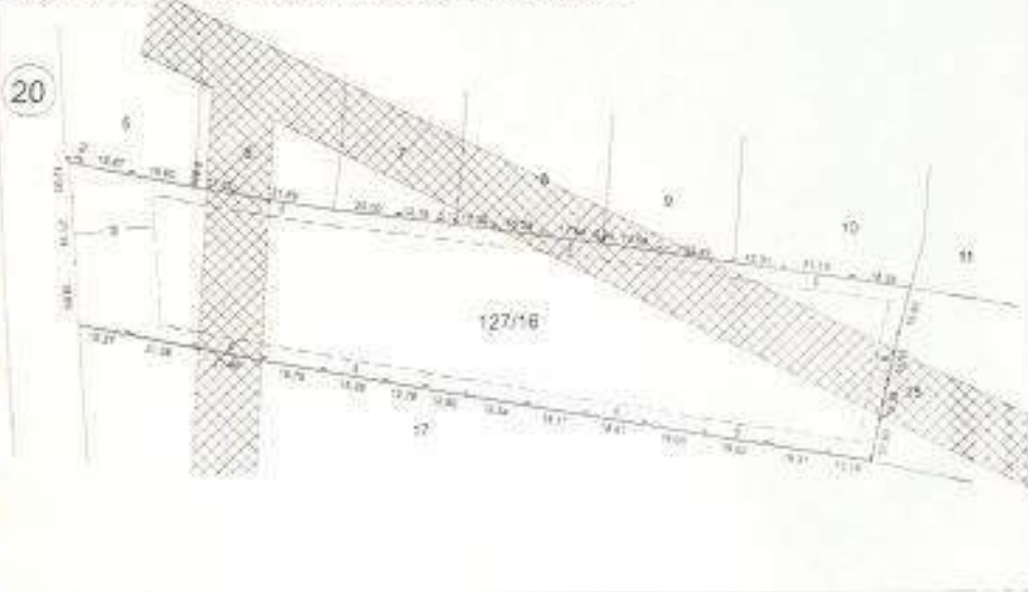
T.C.
TORBALI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 2020/ 297

ADRES: ÇAPAK MAH. 2570 SOK. NO:36 TORBALI/İZMİR
SAYIN: NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
24.07.2020 TARİHLİ DİLEKÇENİZE KARŞILIKTIR.

Cilt
Yaprak

NOTLAR:

- 1) PARSEL: MÜLGA (İZMİR BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DNYLANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANINDA (ESKİ) ÇAPAK 1578 PARSEL) "SANAYİ ALANI EMSAL:0.40" OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- 2) PARSELE AİT 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANININ PLAN NOTLARINA ÜŞÜN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.10.2005 TARİH VE 02.765 SAYILI KARARI İLE DNYLANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BULUNMAKTADIR.
- 3) 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI GEREĞİ "TARALI ALANDA" İNŞAAT İZİNİ BULUNMAMAKTA OLUŞ RUHSAT AŞAMASINDA KONU İLGİLİ KURUMKURULUŞLARDAN TEKRARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.



Belediyesi	TORBALI BELEDİYESİ	Bina Cenneti	PLANDA
Mahallesi	ÇAPAK MAHALLESİ	Ön Cephe Mesafesi	25.00 m
Sokağı	-	Komşu Mesafesi	5.00 m
Kadastro: İmar	Pafsa Ada Parsel Kapı L15-C-03-D-4 127 16 -	Arka Cephe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	-	Saçak Parapet	1.10 m
İnş. Nizamı Nispeti	SANAYİ ALANI EMSAL:0.40	Çatı Meyli	%30
Kat Adedi	İDARİ BİNA: 2 Kat FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ	İfraz Şartları	Cephe - Saha -
Bina Yüksekliği	İDARİ BİNA: 8.50 m FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ	Pafasına İlişkin	Çağır ÖZKACAR

Yukarıdaki İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilmiştir. İnşaat yapılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Çağır ÖZKACAR
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehir Plancısı

Celi GÜL
Torbalı Belediyesi
Harita Teknikeri
Yapı Kontrol Müdürü

24.07.2020
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Çiçek Solmaz ELBİR
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürü

Onaylı İmar Planı

Plan Adı:1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli “Çevre Düzeni Planı”

Plan Onay tarihi:-

Lejandi: Tarım Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0.05



* Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye ait, Torbalı Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı üzerinde taşınmaz yaklaşık olarak gösterilmiştir.

KADASTRAL HARİTA



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 1/1.000 ölçekli “Mevzi Uygulama İmar Planı” kapsamında yer almakta olup Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Ruhsat ve İzinler:

- Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edildiği için ruhsat incelemesi yapılamamıştır.

Yapı Denetim:

- Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşaaı yapılar ve dolayısıyla bu yapıların yapı denetimine tabi olup olmadığı göz ardı edilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edildiği için ruhsat incelemesi yapılamamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edildiği için enerji verimlilik incelemesi yapılamamıştır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edildiği için ruhsat incelemesi yapılamamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

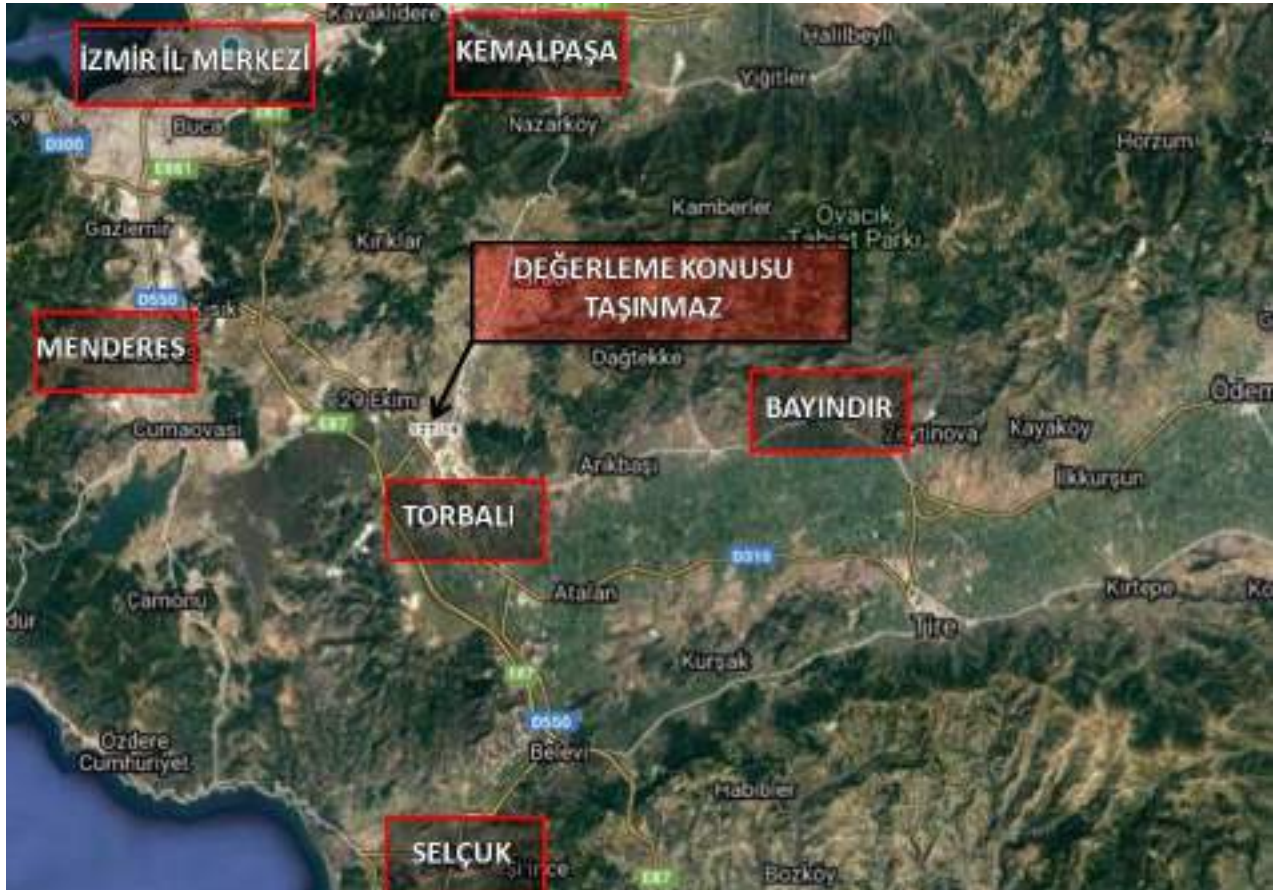
Gayrimenkulün açık adresi: Çapak Mahallesi, Deringöz Mevkii, 2570 Sokak, No:36 Torbalı/ İZMİR

Değerleme konusu taşınmaz İzmir ilinin güneydoğu kesiminde il merkezine yaklaşık 55 km. uzaklıkta yer alan ve kuzeybatısında Menderes, güneyinde Selçuk, doğusunda Bayındır ve kuzeyinde Kemalpaşa ilçeleri ile çevrili Torbalı ilçesinde konumlanmaktadır. Taşınmaz Torbalı Atatürk Sanayi Sitesi'ne yakın vaziyettedir.

Torbalı ilçesi ekonomik geçim kaynağı genellikle tarım ve hayvancılığa dayalı olmakla birlikte son zamanlarda sanayiye olan yatırımlarla da ilçe ön plana çıkmıştır. Mevcut sanayi sitelerindeki, gerek orta ölçekteki işletmeler, gerekse büyük ölçekli işletmelerin finansman problemlerinin giderilmesi ve üretimin rantabl olarak yapılarak arttırılması, Yeniköy civarında I.OSB ve Pancar mahallesinde Pancar OSB'lerinin bir faaliyete geçilmiş ve taşınmazın çevresinde sanayi işletmelerin yoğunlukta olduğu bir bölgede konumlu olup, yakın çevresinde fabrikalar, sanayi alanları, depolar, tarım alanları yer almaktadır.

Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, yapılaşma orta yoğunluktadır. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu parsel 2570 sokak üzerinde yer almakta olup, ulaşılabilirlik ve reklam kabiliyeti açısından kısıtlıdır. Taşınmazın İzmir-Aydın Caddesine 1950 m., Kipa AVM ye 2,5 km., Torbalı ilçe merkezine 5.50 km. mesafesi bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Key Museum Torbalı, Feast Torbalı Tesisleri, Ege Hazır Yiyecek Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ, JTİ, Philip Morris, Alliance One Tütün A.Ş. yer almaktadır. Bölgenin yakın çevresinde Ortaköy, Kuşçuburun ve Çapak Mahalle merkezleri bulunmaktadır.



Taşınmazların bulunduğu Torbalı ilçesi konum; hem ticari potansiyeli hem de İzmir-Aydın Otobanı'na yakınlığı nedeniyle ulaşım olanakları açısından da gelişmiş vaziyettedir. İzban Hattı, dolmuş ağı ve otobüs ile bölgeye ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



Taşınmazın yakın çevresinde; Atatürk Sanayi Sitesi, Çapak, Ayrancılar mahalle merkezleri, İzmir-Aydın Otoyolu bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Torbalı Sanayi Sitesi Köprüsü	2,00 km
Torbalı ilçe merkezi	6 km
İzmir il merkezi	7 km
Adnan Menderes Havalimanı	24 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Taşınmaz tapuda, İzmir ili, Torbalı ilçesi, Çapak mahallesi, Deringöz mevkiinde konumlu 127 ada 16 no.lu parseldir. Değerleme konusu olan taşınmaz 13.458,35 m² yüz ölçümüne sahip parseldir.

Parsel geometrik olarak dikdörtene yakın bir forma sahip olup parsel girişi 2570. Sokak üzerinden yapılmaktadır. Parselin batı cephesinde bulunan 2570. Sokağa 50 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesinde 127 ada 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 nolu parseller, kuzeydoğu cephesinde 127 ada 11 nolu parsel, doğu cephesinde 127 ada 15 nolu parsel ve güney cephesinde 127 ada 17 nolu parseller bulunmakta olup, parsel ara parsel durumundadır. Üzerinde yapılar yer almaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın üzerindeki yapılar göz ardı edilmiş olup değerlendirme kapsamına alınmamıştır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edilmiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İlgili Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edilmiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda taşınmaz üzerindeki inşai yapılar göz ardı edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilmiş olup ilgili belediyede yapılara ilişkin araştırma yapılmamıştır. Değerleme çalışmasında sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Atatürk Sanayi Bölgesi'ne yakın mesafededir.
- Ulaşılabilirliği iyi düzeydedir.
- Taşınmaz 1/1.000 ölçekli Mevzi uygulama imar planında Sanayi Alanı lejandında kalmaktadır eklam kabiliyeti orta seviyededir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz Torbalı merkeze yakın konumda değildir.

✓ FIRSATLAR

- Bölgede orta ölçekli sanayi yapıları yer almakta olup bölge gelişimini sürdürmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Günümüzde ekonomik alanda yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmeye başlamıştır

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazaryaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazaryaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer fonksiyona yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşamıyor olması ve bölgede “Kiralık Arsa” piyasasının oluşmaması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde imarına uyumlu olarak yeni yapı inşaa edilmiş ve arsa değerine dönüş sağlanarak bina değeri takdir edildiğinden dolayı “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	0 (533) 712 59 30 Adalı Emlak	Çapak Mahallesi 1238 Ada 4, 5, 6 ve 7 Parseller	Sanayi	E=0,50	Satılık	11.000	7.000.000	635	*Yapılaşma hakkı %25 oranında yüksektir. * 2545 Sokak üzerinde konumlandır.
2	0 (533) 255 46 32 İzmir Yatırım Dünyası	Torbalı Mahallesi 1245 Ada 4 Parsel	Sanayi	E=0,50	Satılık	2.057	1.600.000	777	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşma hakkı %25 oranında yüksektir. *Ulaşımı daha iyidir.
3	0 (532) 220 69 02 Lider Emlak	Çapak Mahallesi Sınırları içinde	Sanayi	E=0,50	Satılık	10.500	6.600.000	600	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşma hakkı %25 oranında yüksektir.
4	0 (532) 474 77 27 Güven Emlak	Çapak Mahallesi Sınırları içinde	Sanayi	E=0,50	Satılık	4.900	2.950.000	600	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşma hakkı %25 oranında yüksektir.
5	0 (532) 474 77 27 Güven Emlak	Çapak Mahallesi Sınırları içinde	Sanayi	E=0,50	Satılmış/4 Ay Önce	4.000	2.200.000	550	* Yüz ölçümü daha küçüktür. *Yapılaşma hakkı %25 oranında yüksektir.

Değerlendirme:

- Bölgeye hâkim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde, değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar durumu ile alım-satımının normal şartlar altında gerçekleşme ihtimalinin çok düşük olduğu, son bir yıllık süreçte değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede sanayi imarlı taşınmazların alım-satımlarında duraksama olduğu, değerlendirme konusu taşınmazın yüz ölçümü ve yapılaşma hakkının daha düşük olması, plan notlarında “tesis, çevreye katı, sıvı, gaz atık vermeyecek, konfeksiyon dışında bir faaliyet göstermeyecektir. “ beyanına istinaden yapılaşma kısıtının olması sebebi ile ortalama 400-500 TL/m² aralığında alım satımının gerçekleşebileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Fabrika Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Kullanımı	Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
1	0 (532) 331 71 44 Öksoy Gayrimenkul	Fabrika	Satılık	3.500	8.000.000	2.285	* Yeni yapıdır. * 8.400 m ² arsa üzerinde konumludur. * Daha iyi konumda yer alması
2	0 (533) 607 56 70 Adil Elibol	Fabrika	Beyan	1.000	2.500.000	2.500	* Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş fabrikaların ortalama satış bedeli
3	0 (542) 232 85 90 Hüsmanlar Emlak	Fabrika	Satılmış /5 Ay Önce	2.000	4.000.000	2.000	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Ara sokak üzerinde konumludur. * 4500 m ² arsa üzerinde konumludur.

Değerlendirme:

- Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde, bölgede, idari binasını kendi bünyesinde bulunduran fabrika – depo binalarının tercih edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde bulunan binaların yaşı, bulundukları konumları, bakım durumları, kapalı alanları göz önüne alındığında idari bina ve fabrika binası bir bütün olarak ele alındığında 2.000 TL/m² ile 2.500 TL/m² arasında değişen bedellerle satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	635	777	600	600	550
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	-5%	-20%	-5%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		483	443	456	456	440

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu gözönünde bulundurulmuştur.

Pazaryaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
127 ada 16 parsel	13.458,35	450	6.055.000
TOPLAM DEĞERİ			6.055.000

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme Konusu taşınmazın üzerindeki inşai yapıların müşteri talebi ile göz ardı edilmiştir.

Parsel üzerinden arsa değeri tespitit amacıyla yapılaşma koşulların uyumlu olarak yeni yapı inşaa edilmesi durumu gözönüne alınmıştır.

TAŞINMAZ SATIŞ DEĞERİ				
Ada/Parsel No	Fonksiyonu Toplam Kapalı Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
127/16	5.383,34	2.500,00	13.458.350	13.458.350
TOPLAM DEĞERİ			13.460.000	13.460.000

TAŞINMAZ ARSA DEĞERİ							
Ada/Parsel No	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Birim inşaat Değeri (TL/m ²)	Toplam İnşaat Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)	Mütehait Karı (%25)	Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	Taşınmazın Birim Arsa Değeri (TL)
127/16	5.383,34	750	4.037.505,00	13.460.000	3.365.000	6.057.495	450

Gelir Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında, taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer fonksiyonlara yönelik, pazar bilgilerine, kira ve satış verilerine ulaşılamıyor olması dikkate alınarak “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunmamaktadır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

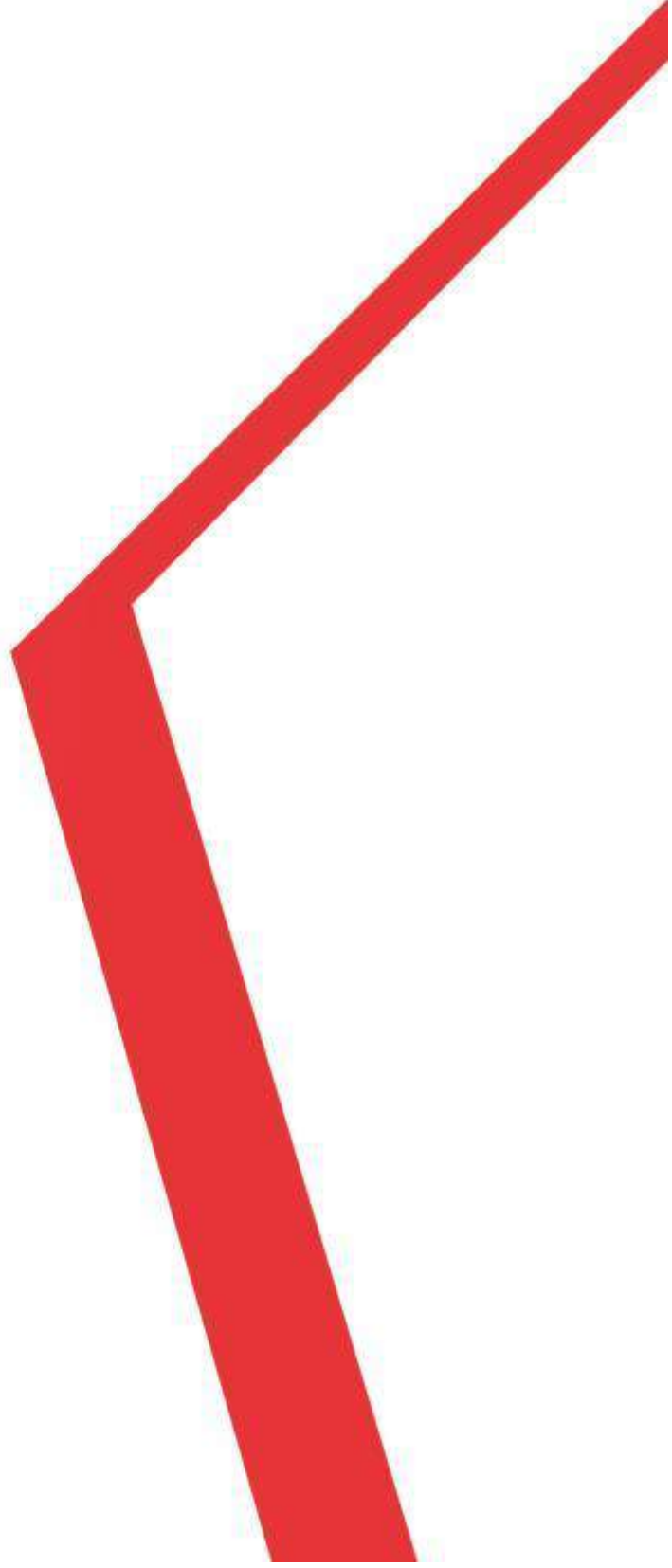
Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Sanayi Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında/müşterek veya bölünmüş kısımların değerlerinin tespiti yapılmamıştır. 2138 ada 1 parsel üzerinde yer alan “DESA Demir Kazan ve Makina San A.Ş.” mülkiyetindeki 67/25966 hissesinin pazar değeri tespit edilmiştir.

7.8 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “**Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar**” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için **%18** olarak hesaplanmıştır.



Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi ve maliyet yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	6.055.000
Gelir Yaklaşımı	6.055.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Değerleme Konusu taşınmazın üzerindeki inşai yapıların müşteri talebi ile göz ardı edilmiş olması, taşınmazın imar durumunu Sanayi Alanı lejandında olması sebebiyle taşınmazın değerlemesinde Gelir Kapitalizasyonu Analizinin kullanılmasının uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2020	
Rapor Tarihi	22.07.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.055.000 TL	Altı milyonellibeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	7.144.900 TL	Yedimilyonyüzkırkdörtbindokuzyüz-TL

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 402826

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Senedi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler

Ek 2: Takyidat Belgesi

TAKYİDAT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

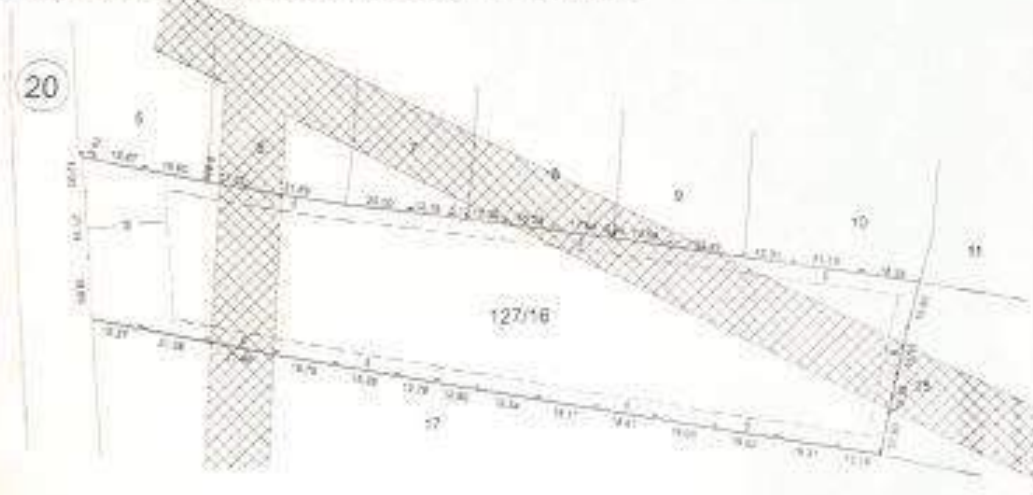
Tarih: 24/07/2020 11:10

Müktesidat	Beklenen	Başvuru	
221320231018	20200724-1753-F20094	23101	
Takymat Tipi	Ana Takymat	Ada / Parsel	1/27/18
Takymat ID	21012002	Yüzölçümü (m²)	12438.35
İ / İle	DMR/TORBALI	Ana Takymat Niteliği	Ana
Kurum Adı	Torbalı TM		
Muhafaza / Köy Adı	ÇAPAKLI		
Mevki	Çarşı		
Ölçü / Sayfa	17/1877		
Kayıt Durum	Kayıt		

Mülkiyet

Sistem No	Mülki	Tip / İstisna	Pas / Piyas	Teslim İşlem	Teslim İşlem
402790113	(S.N. 7751898) NATURAL GAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN: 2250433002	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Torbalı TM 0001 S.Y. 04re Devlet Adına Devir Tesc. 13516 Tarih: 30/07/2019	

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

TORBALI BELEDİYESİ İMAR ÇAPIDIR.			
T.C. TORBALI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 2020/ <u>297</u>	ADRES: ÇAPAK MAH. 2570 SOK. NO:36 TORBALIİZMİR SAYIN: NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 24.07.2020 TARİHLİ DİLEKÇENİZE KARŞILIKTIR.	Cilt Yaprak	
NOTLAR: 1) PARSEL MÜLGA İZMİR BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DİNYANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEYDİ UYGULAMA İMAR PLANINDA (EŞK) ÇAPAK 15/18 PARSEL "SANAYİ ALANI EMSAL: 40" OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 2) PARSELE AİT 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEYDİ UYGULAMA İMAR PLANININ PLAN NOTLARINA İLİŞKİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.10.2005 TARİH VE 02.765 SAYILI KARARI İLE DİNYANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BULUNMAKTADIR. 3) 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEYDİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI GEREĞİ "TARALI ALANDA" İNŞAAT İZİNİ BULUNMAMAKTA OLUP, RUHSAT AŞAMASINDA KÖNÜ İLGİLİ KURUMKURULUŞLARDAN TEKRARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.			
			
Belediyesi	TORBALI BELEDİYESİ		Bina Derinliği
Mahallesi	ÇAPAK MAHALLESİ		PLANDA
Sokağı	-		Ön Cephe Mesafesi
Kadastro: İmar	Pafta	Ada	Komsu Mesafesi
	L18-C-03-D-4	127	5.00 m.
		16	Arka Cephe Mesafesi
			5.00 m.
Ölçüsü	-		Saçak Parapet
İnş. Nizamı Nispeti	SANAYİ ALANI EMSAL: 0.40		Çatı Meyli
Kat Adedi	İCARİ BİNA: 2 Kat		%33
Bina Yüksekliği	FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ		İfraz Şartları
	İCARİ BİNA: 6.50 m		Cephe
	FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ		Saha
			-
			Paftasına İşleyen
			Çağar ÖZKACAR

Yukarıdaki İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilmiştir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Çağar ÖZKACAR
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehir Plancısı

Celli GÜL
Torbalı Belediyesi
Harita Tekniği
Yapı Kontrol Müdürü

24.07.2020
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Çiğdem GÜLLER
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek 4: Fotoğraflar





Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ecem Baştürk Gür		
Doğum Yeri, Tarihi	Turgutlu /Manisa, 25.06.1989		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması (2012), Lisans		
İş Tecrübesi	01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2012	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İYTE Halk Dansları Topluluğu İYTE Mezunları Derneği TDUB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:406412		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Selda AKSOY		
Doğum Yeri, Tarihi	Erlenbach, 16.09.1980		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici (402826)		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2008		
İş Tecrübesi	05.2004-09.2004	Eskidji Gayrimenkul	Bölge Ofis Yetkilisi
	09.2004-06.2007	Yapı Kredi Bankası A.Ş., Çağrı Merkezi-	Müşteri Temsilcisi
	11.2007-01.2008	Best Yayıncılık	İzmir Bölge Temsilcisi
	01.2008-04.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	04.2009-01.2011	TSKB GD A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2011-01.2013	TSKB GD A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	01.2013-01.2015	TSKB GD A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	01.2015-	TSKB GD A.Ş	Yönetici
Üyelikler	-		
Sertifikalar	30.07.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Tapu Eğitimi 26-27.03.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Etkin Bilgi Yönetimi- İleri Excel Uygulamaları 29-30.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Prometheus- Danışmanlık Yöneticiler için Yöneticilik 16.02.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- ISO-9001:2008 15.01.2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Finans Matematiği 10.10.2010 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Minerva Eğitim Danışmanlık- İletişim becerileri ve zaman yönetimi 12-13.12.2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Birikim Eğitim Danışmanlık- Başarı Hepimizin 04.02.2008-08.02.2008 İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve İşleri Kurumu

Tarih : 10.02.2017

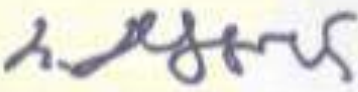
No : 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

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 Tebliği" uyarınca

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

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 Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1840

Sayın Ecem BAŞTÜRK GÜR

(T.C. Kimlik No: 42577739082 - Lisans No: 408412)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.10.2019

Belge No: 2019-01.1809

Sayın Selda ULAŞIR

(T.C. Kimlik No: 13397492716 - Lisans No: 402826)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Makine
Değerleme
Raporu**

CNG Tüp ve Araç Dolum Tesisleri

2019MAKA131 / Rapor Tarihi: 28.06.2019

Değer Tarihi: 31.12.2018

Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Cad. No: 51 Kat: 3 34425 Karakoy/İstanbul

Sayın Sevil EKİM,

Talebiniz doğrultusunda yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu "CNG Tüp ve Araç Dolum Tesisleri" niteliğindeki gayrimenkuller üzerindeki "Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetinde bulunan makine parkının pazar değerine yönelik 2019MAKA131 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.06.2019	
Değer Tarihi	31.12.2018	
Kur Bilgisi	Alış: 1 USD = 5.2609 TL	Satış: 1 USD = 5.2704 TL
	Alış: 1 EUR = 6,0280 TL	Satış: 1 EUR = 6.0388 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	129.992.600- TL	Yüz yirmidokuzmilyondokuzyüzdoksandibinaltıyüz-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.565.000- EUR	Yirmibirmilyonbeşyüzaltmışbeşbin-Euro
Pazar Değeri (KDV Dahil)	153.391.268- TL	Yüzelliaçmilyonüçyüzdoksantırbinikiyüzaltmışsekiz-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.446.700- EUR	Yirmibeşmilyondörtvüz kıraltıbin yediyüz-cure

"Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış" makine, hat veya ekipmanlar firma mülkiyetinde olmadıkları gerekçesiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Pazar değerinin tespiti ve yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"la tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 25.04.2019 tarih, 1288 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ayberk Gökdemir

Mesut KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404902

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	8
Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri	11
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Güçlü ve Zayıf Yanlar	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	37
Ekler	39

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıklar kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Yerinde yapılan gözlemlerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSi tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

VARLIKLARIN BULUNDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ, TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Adapazarı İl Erenler İlçesi CNG Dolum Tesisi: Pirahmetler Mahallesi 5 No.lu Sokak No:6 54200 Erenler/Sakarya Sakarya İli, Merkez İlçesi, Pirahmetler Mahallesi, 2430 ada, 535 parsel İstanbul İl Eyüp İlçesi CNG Dolum Tesisi: Alibeyköy Mahallesi Atatürk Caddesi No:118 Eyüp/İstanbul Mersin İli, Eyüp İlçesi, Alibeyköy Mahallesi, 80 ada, 21 parsel Antalya İl Doğemealtı İlçesi CNG Dolum Tesisi: Çıplaklı Mahallesi 2018 Sk. No. 66 Doğemealtı/Antalya Antalya İli, Doğemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 348 ada, 6 parsel Bolu İl Merkez İlçesi CNG Dolum Tesisi: Paşaköyü Mahallesi Yen Terminal Sokak Ada: 281 No:3 Merkez/Bolu Bolu İli, Merkez İlçesi, Paşaköyü Mahallesi, 2081 ada, 2 3 parsel Bursa İl Gürsu İlçesi CNG Dolum Tesisi: Canbazlar Koyu Saz ık Mevki Bursagaz Tesisleri Yanı Gürsu/Bursa Bursa İli, Gürsu İlçesi, Canbazlarköyü Mahallesi, 636 parsel Kocaeli İl Çayirova İlçesi CNG Dolum Tesisi: Cumhuriyet Mahallesi Çetin Sokak Çayirova/Kocaeli Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Şecerpınar Mahallesi, 453 ada, 14 parsel Elazığ İl Merkez İlçesi CNG Dolum Tesisi: Merkez Akçakiraz Beldesi, Kırış Mevkii Akdeniz/Elazığ Elazığ İli, Merkez İlçesi, Akçakiraz/Kırış Mahallesi, 134 ada, 1 parsel İzmir İl Torbalı İlçesi CNG Dolum Tesisi: Çapakyolu Torbalı 2 Km Deringöz Mevki Torbalı/İzmir İzmir İli, Torbalı İlçesi, Çapak Mahallesi, 1578 parsel Kayseri İl Develi İlçesi CNG Dolum Tesisi: Örenşehir Mah. 5490 Sok. No 25 İncesu/Kayseri Kayseri İli, Develi İlçesi, Güneyaşağı Mahallesi, 2084 ada, 4 parsel Kırıkkale İl Merkez İlçesi CNG Dolum Tesisi: Hacılar Kasabası Sağlık Mahallesi Abdi İpekçi Caddesi No 12 Akdeniz/Kırıkkale Kırıkkale İli, Merkez İlçesi, Hacılar Mahallesi, 485 ada, 46 parsel Konya İl Karatay İlçesi CNG Dolum Tesisi: Emirgazi Mahallesi Taşoluk Sokak Karatay/Konya Konya İli, Karatay İlçesi, Mezbaha Mahallesi, 1998 ada, 24 parsel Osmaniye İl Toprakkale İlçesi CNG Dolum Tesisi: Karatay Mah. Atatürk cad. No:32 Toprakkale/Osmaniye Osmaniye İli, Toprakkale İlçesi, Karatay Mahallesi, 339 ada, 10 parsel Rize İl Merkez İlçesi CNG Dolum Tesisi: Kendirli beldesi, Asmalık mahallesi Kalkandere 1 km Merkez/Rize Rize İli, Merkez İlçesi, Asmalık Mahallesi, 2363 parsel
TESİS FAALİYET ALANI	CNG Dolumu
ÖZEL VARSAYIMLAR	Tesiste yer alan varlıkların değerlendirilmesi, işletmenin faaliyette olduğu dikkate alınarak bir bütün halinde, yerince ve makinelerin işletmenin bir parçası olduğu varsayımıyla tamamlanmıştır. Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Naturaigaz Sanayi ve Ticaret A.Ş." firması yetkililerince olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge usulü olduğu kabul edilmiştir.
KISITLAMALAR	Müşteri talebi doğrultusunda varlıkların 31.12.2018 tarihli değeri hesaplanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme çalışması, mevcut varlıkların yeniden değerlemesine, finansal ve vergisel raporlamayı ve davalara, işlemlere dayanak teşkil etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞER TARİHİ	31.12.2018	
RAPOR TARİHİ	28.06.2019	
KUR BİLGİSİ (28.12.2018)	1 USD Alış = 5,2609 TL 1 EUR Alış = 6,0280 TL	1 USD Satış = 5,2704 TL 1 EUR Satış = 6,0388 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	129.992.600-TL Yüzylmüdokuzmilyondokuzyüzdoksaniki binaltıyüz-Türk Lirası	21.565.000-EUR Yirmibirmilyonbeşyüzaltmışbeşbin-Euro
FİNANSAL KİRALAMA YOLU İLE ALINMIŞ VARLIKLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.488.000-TL Beşmilyondört yüzseksen sekiz bin-Türk Lirası	910.400-EUR Dokuzyüzonbin dört yüz-Euro

"Finansal Kiralama Yolu ile Alınmış" makine, hat veya ekipmanlar firma mülkiyetinde olmadıkları gerçeğiyle yasal değere dahil edilmemiş olup değeri bilgi amaçlı raporda belirtilmiştir.

BÖLÜM 1

**RAPOR,
şİRKET VE MÜşTERİ BİLGİLERİ**

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.06.2019 tarihinde, 2019/MAKA131 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenkullerin üzerinde bulunan "Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; mevcut varlıkların yeniden değerlemesine, finansal ve vergisel raporlamayı ve davalara, işlemlere dayanak teşkil etmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesut KAYA (Lisans No: 404902) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.04.2019 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.06.2019 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1288 no.lu ve 25.04.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 1288 no.lu ve 25.04.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenkullerin üzerinde bulunan makine parkının 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen 31.12.2018 tarihli sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aillik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu makine parkı ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayın Sokak No: 1 Fındıklı Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/00134 / sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Rıhtım Cad. No: 51 Kat: 3 34425 Karaköy/İstanbul adresinde bulunan Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ

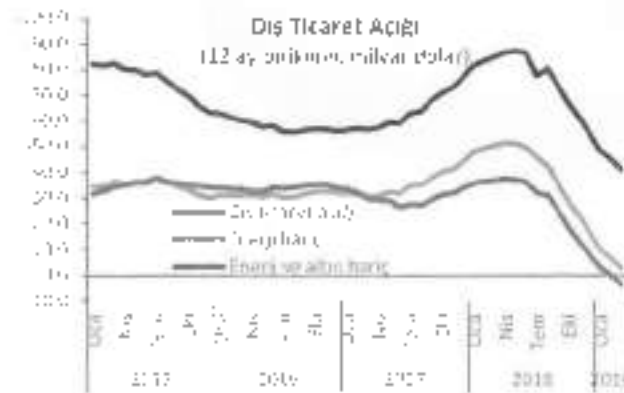
Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

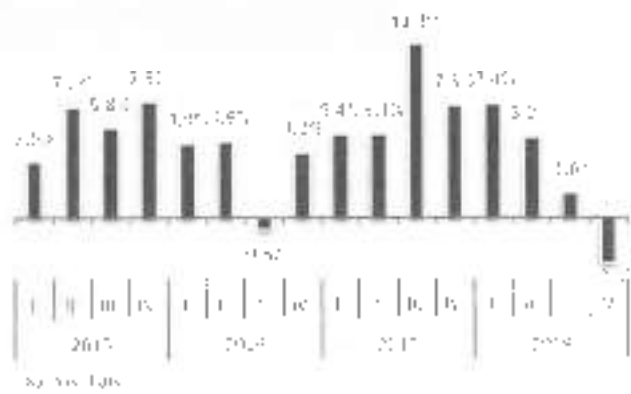
2.1 Ekonomik Veriler¹

2018 yılı son çeyreğinde sert şekilde daralan Türkiye ekonomisi, beklentilerin altında kalarak yıl genelinde %2,6 büyümüş ve 2009 yılından bu yana en düşük büyüme performansını göstermiştir. Gayrisafi Yurt içi Hasıla 2018 yılının son çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 daralmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında, üçüncü çeyrekte çeyreklik bazda küçülen iktisadi aktivite son çeyrekte de %2,4 daralmıştır. Üretim yönünden bakıldığında, 2018 son çeyreğinde, tüm ana sektör gruplarında daralma gerçekleşmiştir. Sanayide katma değer %6,4; inşaatla %8,7 daralırken, tarım sektörü %0,5; geniş kapsamlı hizmet sektörleri ise %0,7 daralmıştır.

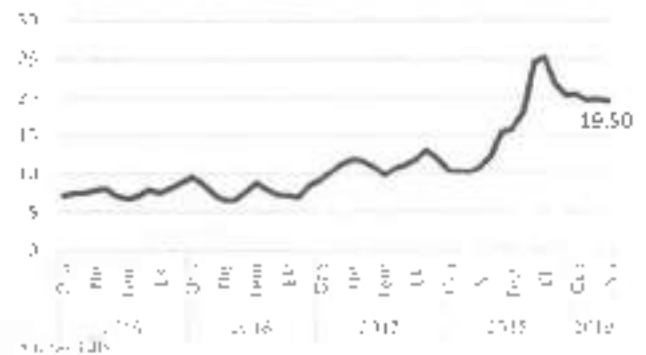
Nisan ayında manşet enflasyon, piyasanın beklentisinin altında kalarak, aylık bazda %1,69 olarak açıklanmıştır. Böylece yıllık bazda artış oranı %19,50'e yükselmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Nisan ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,12 yükselmiştir. TUFİ'de aylık bazda en yüksek artış, sigara fiyatlarındaki ayarlamaların etkisi altında, %6,8 ile alkollü içecekler ve tütün grubunda olmuştur. Gıdada yıllık enflasyon ise %32'ye yükselmiştir.



Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



TÜİK verilerine göre, ihracat 2019 yılı Mart ayında, 2018 yılının aynı ayına göre %0,4 azalarak 15,5 milyar dolar, ithalat ise %17,8 azalarak 17,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Mart ayında dış ticaret açığı %63,7 azalarak 2,1 milyar dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2018 Mart ayında %72,6 iken, 2019 Mart ayında %87,9'a yükselmiştir. Altın ve enerji hariç bakıldığında çekirdek dış ticaret dengesi son sekiz aydır fazla vermektedir.

¹ TSKB A.Ş.