

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR İLİ / KONAK İLÇESİ / MERSİNLİ MAHALLESİ

1509 ADA 14 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2022/OZ/1071-4

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.03.2022
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1571 Sokak, No: 18, Konak / İzmir
RAPOR TARİHİ	11.03.2022
RAPOR NO	2022/OZ/1071-4
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, 200,50 m ² yüzölçümlü, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	08.03.2022 tarihinde, saat 16:00 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parselin 13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli, Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda, "Merkezi İş Alanı" olarak planlanan alanda, Ayrık Nizam, Hmaks: 8 Kat, TAKS: 0,40, KAKS: 3,00 yapılaşma şartlarında yer almakta iken, 3194 Sayılı Yasanın 18. Madde Uygulaması'na tabi alana dahil edildiği öğrenilmiştir.

KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Haric Piyasa Değerinin;</u> 4.850.000,00-TL (Dörtmilyonsekiyüzellibin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</u> 5.723.000,00-TL (Beşmilyonyediyüzyirmiüçbin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları

2- Tapu Suretleri
4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 08.03.2022 tarihinde, 2022/OZ/1071-4 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 04.03.2022 tarihinde çalışmalara başlamış, 11.03.2022 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 04.03.2022 tarihinde Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 11.03.2022 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2022/OZ/1071-4 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce 10.03.2020 tarihinde 2020/OZ/1196-4 rapor numarası hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmakta olup, raporda aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

KDV Haric Piyasa Değeri:

2.450.000,00-TL (İkimilyondört yüzellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri:

2.891.000,00-TL (İkimilyonsekiz yüz doksanbirbin Türk Lirası)

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, 200,50 m² yüzölçümlü, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

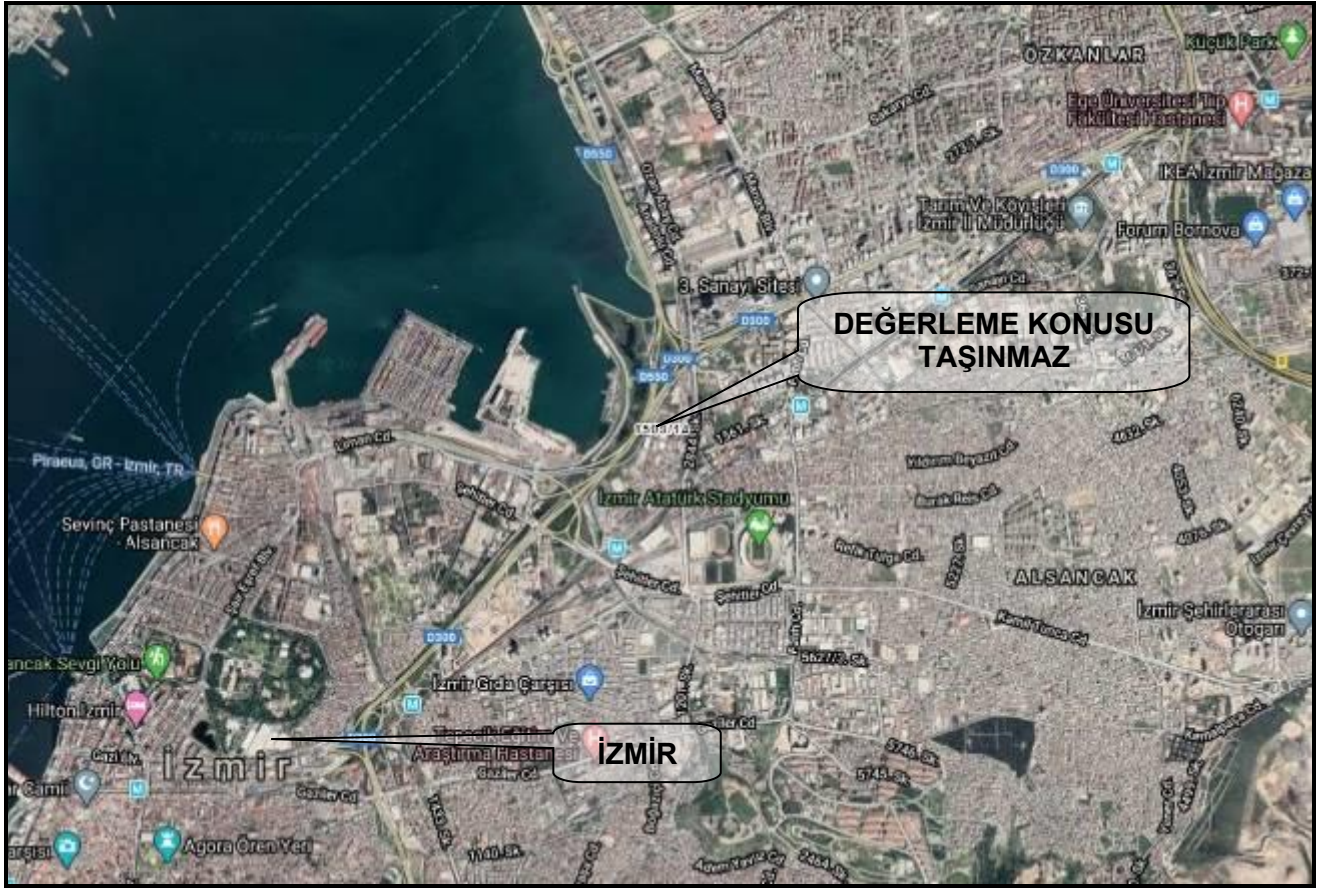
İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, 200,50 m² yüzölçümlü, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında güncel adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER





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

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

3.3. İmar Bilgileri

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "4 Katlı Kargir Depo" niteliklidir. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 4 Katlı Kargir Depo vasfında olup, 05.11.1976 tarihli Yapı Ruhsatı ve 2981 sayılı İmar Yasası kapsamında alınan Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunması nedeniyle enerji kimlik belgesi uygulamasına tabi değildir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli:

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 31 Aralık 2021 itibarıyla 4.425.789 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 368'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ildir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

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

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

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

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

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi

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

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

1 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.294 mahalle bulunmaktadır.

2021 yılı itibarıyla il nüfusu 4.425.789 kişidir. İlde km²'ye 372,2 kişi düşmektedir. 2021 sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.022,7 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,7 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Seferihisar (% 7,9) Nüfusu en çok azalan ilçe: Konak (-%2,3) olmuştur.

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

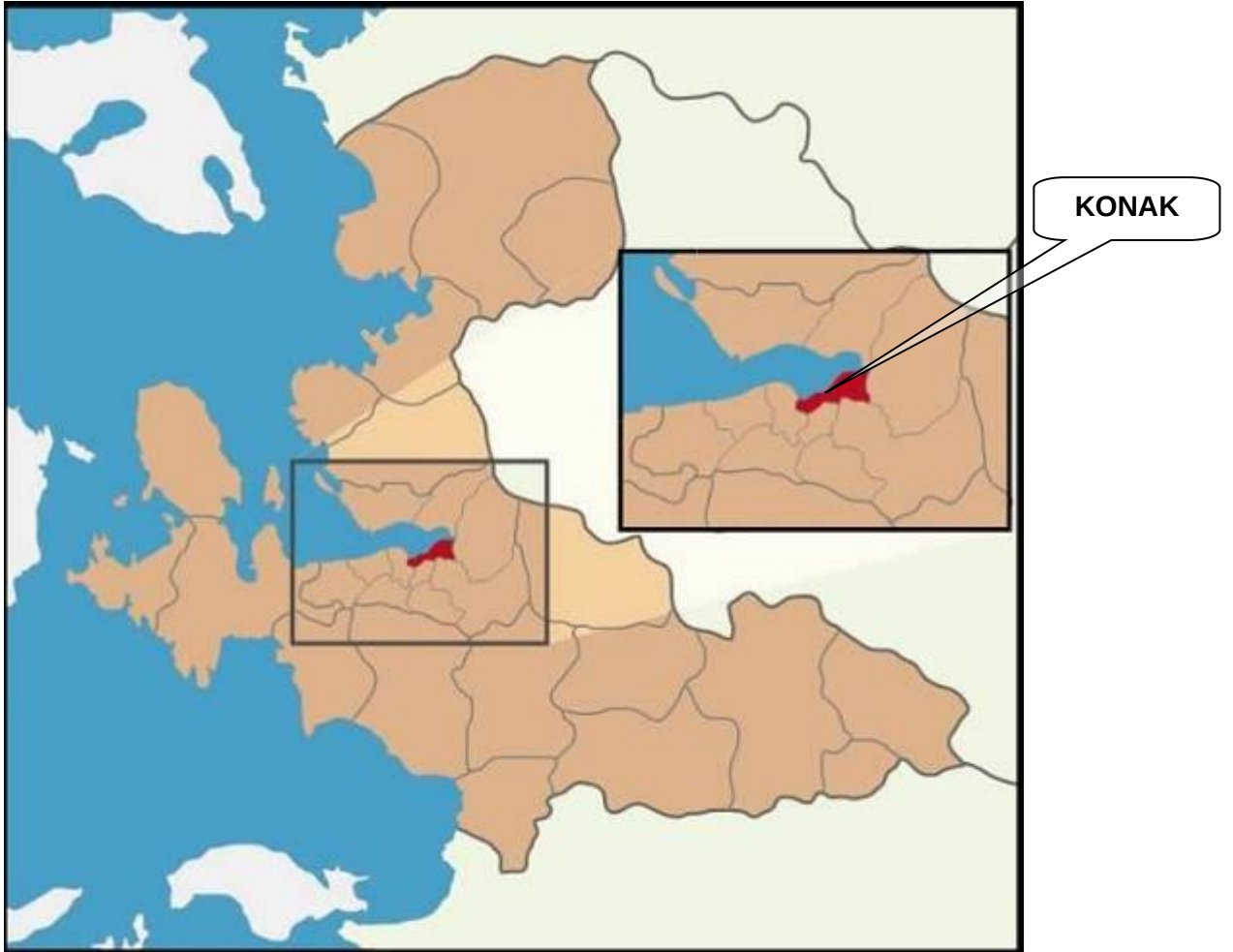


Konak İlçesi:

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

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

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



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Covid-19 salgınında Güney Afrika'da ortaya çıkan yeni varyant Omicron, küresel ekonomide 2021 yılının son çeyreğinin ana gündemi olmuştur. Bu dönemde mutasyon, bazı ülkelerde kapanma önlemlerinin tekrar devreye alınmasıyla ekonomik faaliyette yavaşlama beklentileri yaratmıştır. Özellikle maliyet artışlarıyla yükselmeye devam eden enflasyon da küresel ekonomiye yön veren kuruluşların başında gelen Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasını sıkılaştırma adımlarını hızlandırmıştır. Dolayısıyla dünya ekonomisi, 2022 yılına pandemi kaynaklı belirsizlikleri yoğun biçimde hissederek, enflasyon - büyüme eksenindeki soru işaretleri içinde girmiştir.

Ekonomik İş birliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), 1 Aralık 2021 tarihli "Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda, dünya ekonomisi büyüme tahminini 2021 yılı için Eylül ayında açıkladığı %5,7 seviyesinden %5,6'ya indirmiş, 2022 yılı için %4,5'te sabit tutmuş ve 2023 yılı için ise %3,2 olarak açıklamıştır. Kuruluş aynı raporda 2022 ve 2023 yılları için sırasıyla ABD'de %3,7 ve %2,4, Çin'de her iki yıl için de %5,1 ve Euro bölgesinde %4,3 ve %2,5 oranlarında büyüme beklentisi ortaya koymuştur.

Açıklanan rakamların dünyanın salgınla daha iyi başa çıkması ile para ve maliye politikalarının ekonomiye desteğinin sürmesine bağlı olduğuna işaret eden OECD, küresel ekonomik görünüme yönelik ana riskin ise mevcut enflasyon artışının daha uzun sürmesi ve beklenenden daha fazla yükselmesi durumu olduğunu belirtmiştir. Enflasyonist baskıların tüm ekonomilerde hissedildiğinin hatırlatıldığı OECD raporunda, üretim zincirlerindeki zorlukların genel anlamda ürün kıtlığına neden olduğu; enerji, gıda ve emtia piyasalarında yaşanan tedarik aksaklıklarının fiyatları artırdığı vurgulanmıştır.

Geçen çeyrek dönemde pek çok ülke gibi enflasyonda tarihi seviyeleri yaşayan ABD (Kasım TÜFE %6,8) ve Euro bölgesinde (Kasım TÜFE %4,9) merkez bankaları, salgınla birlikte ekonomiyi desteklemek için yürüttükleri tahvil alım programlarının hızını bir süredir yavaşlatmıştır. FED Başkanı Jerome Powell'in "Belki de enflasyonda 'geçici' terimini bırakmanın zamanı gelmiştir" sözleriyle sinyalini verdiği normalleşme sürecinde öne çekilen takvimde, Bankanın 2022 yılında faiz artırımı yapması beklenmektedir. Geçen dönemde faiz artırımına giden ilk büyük ekonomi merkez bankası ise İngiltere Merkez Bankası olmuş, Banka 3 yıl aradan sonra politika faizini %0,10'dan %0,25'e yükseltmiştir. Para arzında sıkılaşma süreci, özellikle gelişmekte olan ekonomiler için dış finansmana erişim ve finansman maliyetleri açısından tehdit oluşturmaktadır. Uluslararası Finans Enstitüsü'ne (IIF) göre; FED'in faiz artıracığı beklentisi, Kasım ayı sonu itibarıyla Çin hariç gelişen piyasalara sermaye akışını,

pandeminin başlangıcı olan Mart 2020'den sonra ilk kez durma noktasına getirmiştir.

Önümüzdeki dönemde hükümetlerin salgınla birlikte açıkladığı büyük teşvik paketlerinin de yerlerini kemer sıkma politikalarına bırakabileceği değerlendirilmektedir. Nitekim ABD'de Başkan Joe Biden'ın 2 trilyon ABD Dolarlık yatırım paketi de geçen dönemde Demokratlardan dahi itirazlar almış ve sürüncemede kalmıştır.

Küresel konjonktürde "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" döneminin sonuna gelinmesiyle, gelişmekte olan ülke (GOÜ) para birimleri üzerinde ABD Doları baskının arttığı izlenmektedir. Doların, ABD'de borçlanma maliyetlerinin yükselmesiyle daha güçlenerek gelişen piyasalarda sermaye çıkışları ve kur krizleri yaratabileceğine dönük değerlendirmeler yapılmaktadır.

2021, ülke ve sektör bazında "düzensiz" de olsa dünya genelinde salgından ekonomik toparlanma yılı olurken; 2022 yılının, zor bir kışın ardından "değişim yılı" olabileceği görüşü dile getirilmektedir. Bugünlerde küresel ekonominin, önemli bir eşiği; 100 trilyon ABD Doları büyüklüğünü aşması yönündeki beklentiler de umut vericidir.

Küresel gelirin büyük destekçisi Çin'de ise beklendiği üzere ekonomide ivme kaybı sürmekte ve hükümetin büyümeye istikrar kazandırmak için para ve maliye politikası desteklerini artırması beklenmektedir. Ülkede gelecek dönemde ekonomik faaliyette beklenmedik ölçekte düşüş senaryosunun, küresel ekonomiyi yavaşlatma ve FED'in sıkılaşma adımlarını etkileme ihtimali tartışılmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisi ise 2021 yılının üçüncü çeyreğinde özel tüketim ve ihracatın katkısıyla yıllık bazda %7,4 oranıyla yüksek büyüme performansını sürdürmüştür. Bu dönemde inşaat ve tarım sektörlerinde yaşanan sırasıyla %6,7 ve %5,9 oranlarındaki daralmalar ile 2020 yılının ikinci yarısından itibaren büyümeye katkı veren yatırım harcamalarının, inşaat yatırımlarında görülen düşüşün (-%9,6) etkisiyle büyümeyi sınırlandırması ise dikkat çekmiştir.

Ardından finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybeden ekonominin yılın tamamında güçlü bir performans sergilemesi beklenmektedir. OECD, 1 Aralık 2021 tarihli "Kasım Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu"nda Türkiye ekonomisine yönelik büyüme beklentisini %8,4'ten %9'a revize etmiştir. Hükümetin 5 Eylül 2021 tarihli "Orta Vadeli Programı"nda da Türkiye ekonomisinin 2021 yılında %9 ve ardından 2022-2024 dönemi için yıllık %5,0-%5,5 aralığında büyümesi öngörülmektedir. Böylece Türkiye, salgın kuşatmasıyla 2020 yılında daralan küresel ekonomide aşılama ile canlanmanın yaşandığı 2021 yılını önemli bir büyüme oranıyla tamamlayacak gözükmemektedir.

Üretimin ithal girdiye bağlı olması ve TL'nin döviz kuru karşısındaki değer kaybını sürdürmesiyle finansal istikrarsızlık da hızla genişlemiş olup, enflasyonist baskıların devam ettiği ekonomide kritik bir dönemece girildiği değerlendirilmektedir. Bozulan fiyat istikrarında TL'nin değer kayıplarının oynadığı rolün yanında Türkiye gıda, emtia ve petrol fiyatlarında küresel çapta önemli yükselişler bağlamında geçen yıl enflasyonu ithal de etmiştir.

Aralık ayı kararı öncesi OECD tarafından "Türkiye'de enflasyon çok yüksek ve kalıcı iken yapılan faiz indirimlerinin enflasyon beklentileri, döviz kuru ve hane halkı geliri üzerindeki baskıyı artırdığı; makroekonomik politikaların normalleşmesi ve enflasyon hedefine ulaşma konusunda geleceğe yönelik güvenilir bir yönlendirme sağlanması gerektiği" belirtilmiştir.

Açıklanan "Türkiye Ekonomi Modeli"ne dayandırılan düşük faiz politikası kapsamında TL'deki kaybın önüne geçilmesi amacıyla TCMB, piyasaya izleyen dönemde çeşitli kereler yüksek miktarlarda döviz satış yapmıştır. Aralık ayı PPK toplantısını içeren haftaya ait TCMB verilerine göre Bankanın brüt döviz rezervi 123 milyar ABD Doları'ndan 116,5 milyar ABD Doları'na ve yılsonunda da 110,8 milyar ABD Doları'na gerilemiştir. 24 Aralık 2021 haftasında 8,6 milyar ABD Dolar olan net rezervler, swap (para birimleri takas anlaşmaları) yükümlülükleri hariç tutulduğunda eksi 55,7 milyar ABD Doları düzeyini göstermiştir.

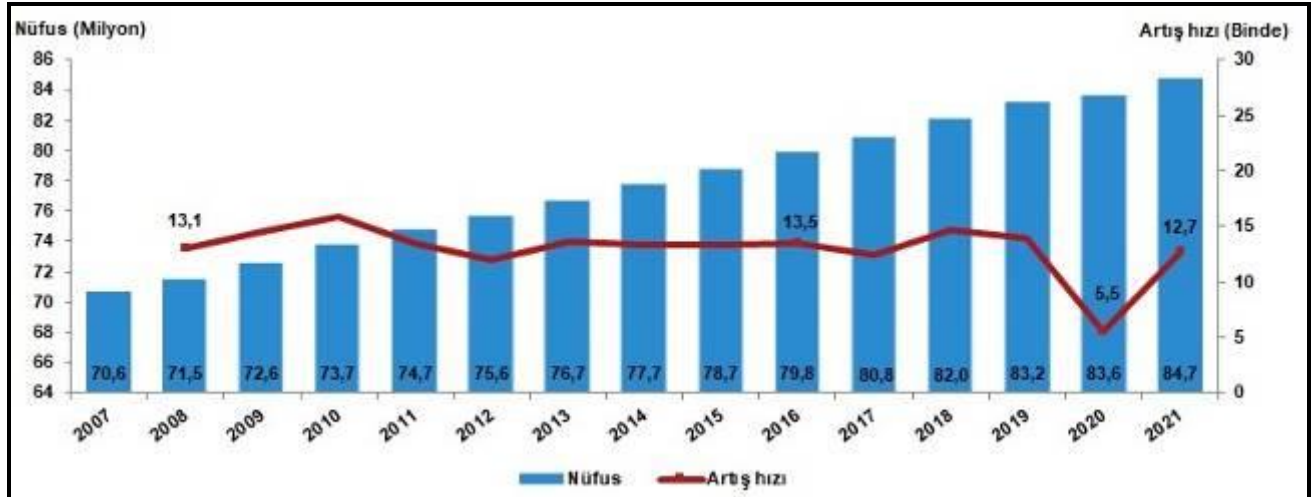
TL'yi desteklemek amacıyla hükümetin mevduata "kur farkı ödemesi"ni içeren "Kur Korumalı TL Vadeli Mevduat" adlı uygulama Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından 20 Aralık 2021 tarihinde açıklanmıştır. "Örtülü faiz artışı" olarak yorumlanan uygulamanın duyurulmasıyla, kur cephesinde bir toparlanma izlenmiş olmakla birlikte bunun kalıcı olup olmadığı tartışılmıştır. Geçmişte benzer uygulamaların sürdürülebilir olmadığı ve süreçte önemli bir devlet borcu olduğu ekonomistlerce hatırlatılmaktadır. Bu çerçevede gözler, 2022 yılında para politikasından çok maliye politikasına çevrilebilecek gözükmektedir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2021);

- Türkiye nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.
- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

- Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortalama yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

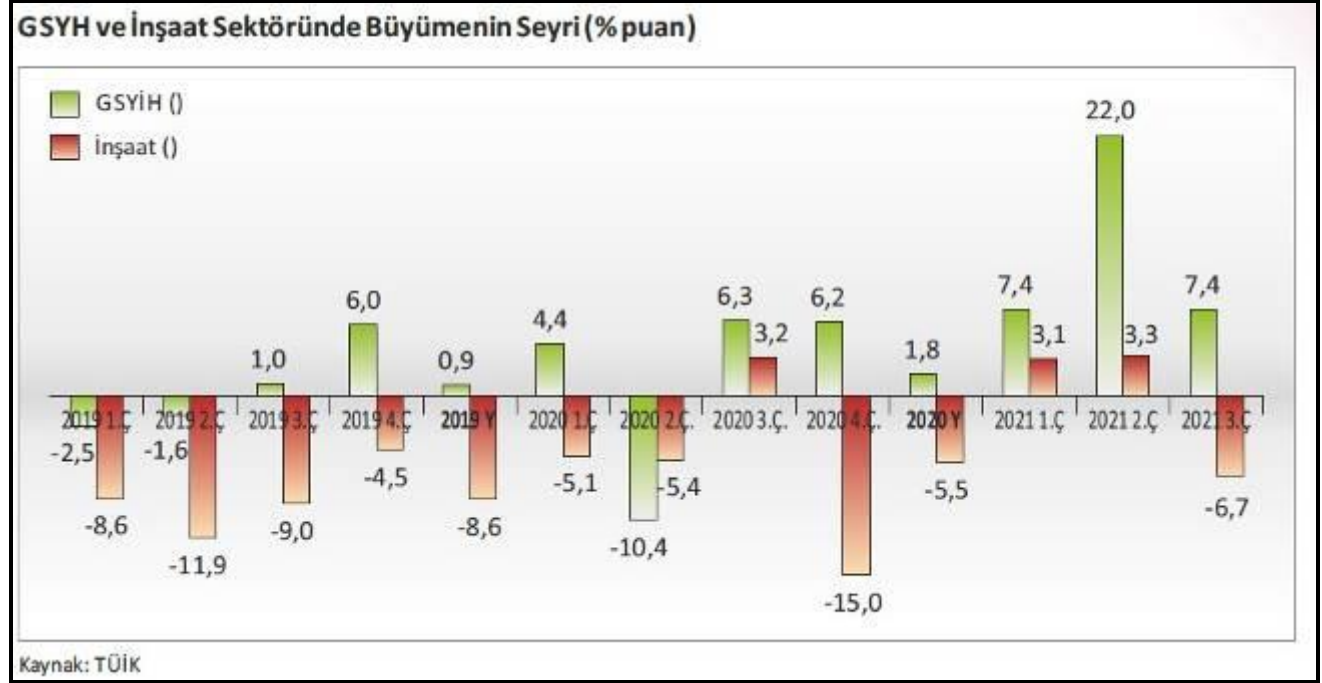


Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı taleple öne çıkan inşaat sektörü, 2021 yılının ilk yarısında oldukça sınırlı da olsa büyürken; üçüncü çeyrek dönemde, yeniden ve keskin biçimde daralmıştır. İstihdam potansiyeliyle de öne çıkan inşaat sektöründeki mevcut tablo, Türkiye ekonomisinde sürdürülebilir büyüme hedefine ulaşılması açısından kritik mesajlar içermektedir. Finansal zorluklarla birlikte sektörde kısa vadeli öngörülerin dahi oldukça zorlaştığı dikkat çekerken, özellikle kamunun yatırım programlarının bu çerçevede yol gösterici olmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Son 20 yılın büyük kısmında GSYH büyüme eğrisi ile önemli ölçüde paralellik izleyen inşaat sektöründe bu seyri bozan daralma süreci 2018 yılının üçüncü çeyreğinde başlamıştır. Salgın yılı 2020'de %5,5 oranında küçülen sektör, 2021 yılının ilk yarısında ise çeyrek dönemler itibarıyla sırasıyla %3,1 ve %3,3 oranında sınırlı bir biçimde büyümüştür. Temmuz - Eylül 2021 döneminde %6,7'lik ani bir daralma yaşayan sektörde, yılın geri kalanı için beklentiler

iyimser olamamakta ve 2020 yılının son çeyreğinde yaşanan %15'lik daralmanın az etkisi nedeniyle görünümü destekleyebileceği düşünülmektedir. Yılın üçüncü çeyreği itibarıyla sektörün GSYH içindeki payı ise %4,9'a gerilemiştir.



İnşaat Sektörü Öne Çıkan Göstergeler	2020-3.Ç.	2021-3.Ç.	Değişim (%)
GSYH Büyüme (%)	6,3	7,4	
İnşaat Sektörü Büyüme (%)	3,2	-6,7	
İnşaat Yatırımlarında Değişim (%) - yıllık	13,6	-9,6	
İnşaat Maliyet Endeksi Değişim (%) (Ekim)	19,5	41,9	
İnşaat Sektörü İstihdamı (bin kişi) (Ekim)	1.611	1.809	12,3
İnşaat Sektörü Güven Endeksi (Aralık)	73,3	90,0	22,8
Sektörde Kullanılan Kredi Hacmi (milyar TL) (Kasım)	309,2	435,4	40,8
Takipteki Kredi Hacmi (milyar TL) (Kasım)	25,1	30,3	20,7
Yapı Ruhsatı Sayısı (adet) (kümülatif)	359.931	480.293	33,4
Yapı Kullanım İzin Belgesi Sayısı (adet) (kümülatif)	424.767	418.221	-1,5
İlk El Konut Satışları (adet) (kümülatif) (Kasım)	432.842	384.776	-11,1
Konut Kredileri Hacmi (milyar TL) (Kasım)	279,6	291,6	4,3
Konut Kredisine Faiz Oranları (%) - yıllık (Aralık)	18,69	17,59	
Konut Fiyat Endeksi Değişim (%) - yıllık (Ekim)	29,2	40,0	

Kaynak: TÜİK, BDDK, TCMB

Sektörde "reel" biçimde büyümeye dönüş için inşaat yatırımlarında canlanmaya ve öngörülemez düzeyde artan girdi maliyetlerinin yarattığı sorunun çözümüne ihtiyaç duyulmaktadır. İnşaat yatırımlarında 2021 yılının ikinci çeyrek döneminde moral olan artış, sonraki çeyrekte yerini -%9,6 oranıyla gerilemeye bırakmıştır.

Maliyet artışları ise yaklaşık iki yılı aşkın zamandır sürerken son bir yıllık dönemde iyice ağırlaşmış, sektör firmalarını iş yapamaz hale getirmiştir. Salgının ülkemizde görülmeye başladığı 2020 yılı Mart ayından 2021 yılı Ekim ayına kadar sektörün ana girdileri arasında %279 düzeyine varan artışların yaşandığı dikkat çekmektedir. Girdilerdeki ortalama maliyet artışı da %113 olarak hesaplanmaktadır.



Maliyet artışlarıyla ağırlaşan yük nedeniyle önümüzdeki dönemde kamunun altyapı ve üstyapı projelerinde ciddi aksamalar olacağı, konut alanında da zaten yüksek olan fiyatların daha da artmasıyla ihtiyaç sahiplerine ekonomik konut sunumunun mümkün olamayacağı bir süredir dile getirilmektedir. TMB tarafından, kamu projelerindeki artan maliyet artışlarının hükümet tarafından ilave fiyat farkı ödenmesi suretiyle giderilmesi amacıyla bir girişim başlatılmıştır. Kamu projelerinde işveren kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara ilave fiyat farkı ödenmesi ve şartsız tasfiye /devir hakkı tanınması talebine ilişkin olarak, TMB tarafından hazırlanan düzenleme taslağı Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Kamu İhale Kurumu'na sunulmuştur. Geçen süre zarfında sektörün sorunları kamu yetkililerince anlayışla karşılanırsa da henüz çözüm için bir adım atılmamıştır. Buna karşın Hazine ve Maliye Bakanlığında bir Fiyat Farkı Kararnamesi üzerine çalışıldığı bilgisi, Bakan Nurettin Nebati tarafından görev başına gelmesinin ardından kaydedilmiştir. Rapor yayıma hazırlanırken 4 Ocak 2022 tarihinde TBMM'ye sunulan ve firmalara sadece Temmuz 2021-Ocak 2022 dönemi için fiyat farkı ödemesi ile tasfiye yerine devri hakkı içeren kanun tasarısı ise yürürlüğe girmesi halinde beklentileri karşılamaktan uzak bulunmuş olup, sorunun çözümü için büyük bir beklenti içinde olan sektör üzerinde hayal kırıklığı yaratmıştır.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Gerek salgın gerekse mevcut ekonomik ortam nedeniyle bir süredir gerileyen konut satışlarında yılın son çeyreğinde finansal koşulların etkisiyle konutun yeniden yatırım aracı olarak görülmeye başlanmasıyla canlanma izlenmiştir. Aynı zamanda yüksek maliyetler ve başlanamayan yeni projeler ile sektörün konut üretimi alanında da ekonomik istikrarın sağlanmasına dönük ihtiyaç mevcuttur.

Konut Satışları (Adet)	Kasım			Ocak - Kasım Dönemi		
	2020	2021	Değişim (%)	2020	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112.483	178.814	59,0	1.393.335	1.263.353	-9,2
İpotekli satış	24.450	39.366	61,0	558.706	249.270	-55,4
Diğer satış	88.033	139.448	58,4	834.629	1.016.083	21,7
Satış durumuna göre toplam satış	112.483	178.814	59,0	1.393.335	1.265.353	-9,2
İlk el satış	36.658	55.706	52,0	432.842	384.776	-11,1
İkinci el satış	75.825	123.108	62,4	960.493	880.577	-8,3
Yabancılar satış	4.962	7.363	48,4	36.385	50.735	39,4

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; 2021 yılı yaz döneminde yıllık bazdaki gerileme Eylül ayıyla birlikte geride kalmış ve Eylül ile Ekim ayları satışlarında sırasıyla %7,6 ile %14,9 oranlarında artış yaşanmıştır. Kamu bankalarının Ekim ayı sonunda konut kredisi faiz oranlarını %1,20 seviyesine çekmesi ve mevcut finansal koşullarda konutun yeniden yatırım aracı olarak görülmeye başlanması sonucunda da Kasım ayında ülke genelinde konut satışları yıllık bazda %59 ve ipotekli konut satışları da %61 artış göstermiştir. Böylece ipotekli satışların toplam içindeki payı %20 seviyesinden %22'ye çıkmıştır.

Öte yandan bu satışlarda etkisi büyük olan konut kredisi faiz oranı halen "psikolojik sınır" olan aylık %1 seviyesinin üzerindedir. TCMB'nin verilerine göre; konut kredisi faizinde tüm bankalar ortalaması, Kasım-Aralık döneminde yıllık %17 seviyelerindedir. Buna paralel olarak konut satışlarında geçen yıl ortalamasının gerisinde kalınmaktadır. Ocak-Kasım 2021 dönemine bakıldığında; toplam satışlar %9,2 ve ipotekli satışlar da %55,4 gerilemiştir.

TL'de değer kaybının etkisiyle yabancılar yapılan konut satışları da Kasım'da rekor seviyeye ulaşmıştır. Bu satışlar hem yıllık hem de aylık bazda artmış; %48,4'lük yıllık büyüme ile Kasım'da yabancı yerleşiklere 7 bin 363 adet konut satılmıştır. Bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %4,1'dir. Ocak-Kasım 2021 döneminde ise yabancıya konut satışı, önceki yılın aynı dönemine göre %39,4 yükselmiştir. Bu kapsamda ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul alırken, kenti sırasıyla bin 917 konut ile Antalya ve 428 konut ile Ankara izlemiştir. Kasım'da en çok konut sırasıyla İran (bin 406 konut), Irak (bin 75 konut) ve Rusya Federasyonu (836) vatandaşlarına satılmıştır.

Konut alanında ihtiyaç sahibinden çok yatırımcı ilgisi dikkat çekerken sektör ile birlikte akılcı ve uzun vadeli stratejilerin geliştirilmesi ihtiyacı artmıştır. Olağanüstü bir dönemden geçişin ağırlıklı etkisiyle dengesizliklerin izlendiği piyasa koşullarında ülkede orta ve dar gelirli kesim için konut sahipliği zorlaşmaktadır. Bu kesim için konut piyasasında döviz kurundaki artış nedeniyle "bekle, gör" eğilimi izlenmekte, düşen alım gücünün öne çıktığı ve konut fiyatlarının maliyet artışlarının da etkisiyle alım kararları kaçınılmaz olarak ertelenmektedir. Özellikle ilk el satışları hareketlendirecek adımlar önem taşımaktadır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, 200,50 m² yüzölçümlü, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 05.03.1986 tarihli "Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Birlikte" belgesine göre zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup toplam brüt 760,00 m² yapı alanına sahiptir.

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

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- 1986 Yapı Kullanma İzin Belgeli, 36 yaşındaki yapı olması.

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

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

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan tapu kaydına uygun şekilde Depo olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

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

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan ticari nitelikli arsa ve binalar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi birlikte kullanılmıştır.

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

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında bölgede benzer nitelikte ticari nitelikli parsellerin ve binaların bulunması nedeniyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Maliyet Oluşumları Analizi yaklaşımları birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

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

Yapılar için 2022 yılı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen yapı birim değerleri kullanılmıştır.

ARSA DEĞERİ		
Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
200,50	16.000,00	3.208.000,00

YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet TL/m ²	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
Kargir Depo	760,00	3-B	3.000	%32	1.550.400,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	3.208.000,00 TL
Yapı Değeri	1.550.400,00 TL
Toplam	4.758.400,00 TL

16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2022 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 3-B sınıfı dikkate alınmıştır.

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

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Depo, İşyeri, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazlar için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Namık Koyuncu Emlak (Tel: 0 555 305 08 25)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 185 m² alanlı parselin 4.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	185 m ²	21.621,62-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	185 m ²	16.216,22- TL/m ²

2- Epa Buca Cadde Gayrimenkul (Tel: 0 544 440 85 17)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 67 m² alanlı parselin 1.600.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %30 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	67 m ²	23.880,60-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	67 m ²	16.716,42- TL/m ²

3- Remax Joker (Tel: 0532 211 07 83)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 799 m² alanlı parselin 11.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle pozitif yönde %10 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	799 m ²	14.392,99-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	799 m ²	15.832,29- TL/m ²

Satılık Bina Emsalleri

4- Yetişen Emlak (Tel: 0505 253 12 57)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, 20 yaşında, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan, toplam 450,00 m² alanlı binanın 3.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu, pazarlık sonrası 3.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	450 m ²	6.666,67-TL/m ²
---------------------	--------------------	----------------------------

5- Remax First (Tel: 0533 540 39 13)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri - plaza binası olarak kullanılan, 25 yaşında, iç mekanı yenilenmiş, bodrum, zemin ve 5

normal kattan oluşan, toplam 5.642,00 m² alanlı binanın 48.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bina iç mekanının ve dış cephesinin yenilenmiş olması, bakımlı olması nedeniyle negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	5.642 m ²	8.507,62-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	5.642 m ²	6.806,10-TL/m ²

6- Yetişen Emlak (Tel: 0505 253 12 57)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, 30 yaşında, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan, toplam 250,00 m² alanlı binanın 2.050.000,00 TL bedelle satılık olduğu, pazarlık sonrası 1.800.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle %8 negatif şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	250 m ²	7.200,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	250 m ²	6.624,00-TL/m ²

7- M2 Gayrimenkul Danışmanlığı (Tel: 0532 323 00 02)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, yeni inşa edilmiş, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan, toplam 400,00 m² alanlı binanın 4.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu, pazarlık sonrası 4.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması, binanın yeni inşa edilmiş olması nedeniyle %35 negatif şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	400 m ²	10.000,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	400 m ²	6.500,00-TL/m ²

Kiralık Bina Emsalleri

8- Kordon Emlak Gayrimenkul A.Ş. (Tel: 0533 170 94 22)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda depo binası olarak kullanılan, depo veya atölye binası olarak kullanılabilecek nitelikte, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan, toplam 80,00 m² alanlı binanın 5.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda olması ve iç mekan özelliklerinin daha iyi olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmaza %50 negatif şerefiye uygulanmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	62,50-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	31,25-TL/m ²

9- Alsancak Turyap (Tel: 0532 763 63 63)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, mevcut durumda depo binası olarak kullanılan, zemin kattan oluşan, toplam 1.000,00 m² alanlı binanın 25.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda olması ve iç mekan özelliklerinin daha kötü olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.000 m ²	25,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.000 m ²	30,00-TL/m ²

EMSAL KROKİSİ



4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş depo, işyeri emsalleri elde edilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar ve değerlerine etki eden diğer tüm olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan karşılaştırma sonrası şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Parselin konum, çevre özellikleri, alanları, imar durumları, fiziki ve geometrik özellikleri göz önünde bulundurularak KDV hariç bina birim satış değerleri **6.500,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI		
Bina Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
760,00	6.500,00	4.940.000,00

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsa yüz ölçümü ve toplam kapalı alanı göz önünde bulundurularak kapalı alanı üzerinden aylık birim kira değeri 30,00-TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

$$760,00 \text{ m}^2 \text{ (Kiralanabilir Alan)} \times 30,00\text{-TL/m}^2 = 22.800,00\text{-TL/AY}$$

$$22.800,00\text{-TL} \times 12 \text{ Ay} = 273.600,00 \text{ TL / Yıl Kira değerinin oluşacağı hesaplanmıştır.}$$

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

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

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

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilen arsalar, taşınmazların nitelikleri, alanları, kullanım amaçları, depo alanları, taşınmazların konumu ve cephesi, gelir ve gider kalemleri dikkate alınmış, taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç satış değeri ~ **4.850.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.940.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.758.400,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.850.000,00 TL
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	273.600,00 TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Değerleme raporu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, 200,50 m² yüzölçümlü, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda güncel piyasa değerlerinin;

KDV Haric Piyasa Değerinin;

4.850.000,00-TL (Dörtmilyonsekizyüzellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

5.723.000,00-TL (Beşmilyonyediyüzikiyirmibin Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407