

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

2023/OZ/3283

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	SEL ENERJİ ÜRETİM VE DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	26.10.2023
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Çınarlı Mahallesi, 1571 Sokak, No: 18, Konak / İzmir
RAPOR TARİHİ	31.10.2023
RAPOR NO	2023/OZ/3283
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	Web Tapu portalından elektronik ortamda 30.10.2023 tarih ve saat 15:22 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: - İmar düzenlemesine alınmıştır. (02.03.2012 tarih, 4136 yevmiye)
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 Değeri;</u> 11.640.000,00-TL (Onbirmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değeri;</u> 13.968.000,00-TL (Onüçmilyondokuzyüzaltmışsekizbin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri
3- Taşınmaz Fotoğrafları

2- Tapu Suretleri
4- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.10.2023 tarihinde, 2023/OZ/3283 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 26.10.2023 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.10.2023 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 26.10.2023 tarihinde Sel Enerji Üretim Ve Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 26.10.2023 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 2023/OZ/3283 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmî Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımızca daha önce 10.03.2020 tarihinde 2020/OZ/1196-4 numaralı, 11.03.2022 tarihinde 2022/OZ/1071-4 numaralı ve 31.12.2022 tarihinde 2022/OZ/1383-4 değerlendirme raporu bulunmakta olup, raporda aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

2020/OZ/1196-4 Numaralı Değerleme Raporu

KDV Hariç Piyasa Değeri;

2.450.000,00-TL (İkimilyondört yüzellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

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

2022/OZ/1071-4 Numaralı Değerleme Raporu

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

4.850.000,00-TL

(Dört milyonseki yüzellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

5.723.000,00-TL

(Beş milyonyedi yüz yirmiüçbin Türk Lirası)

2022/OZ/1383-4 Numaralı Değerleme Raporu

KDV Hariç Piyasa Değeri;

8.815.000,00-TL

(Sekiz milyonseki yüz onbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değeri;

10.401.700,00-TL

(On milyondört yüz birbinyedi yüz 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 değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1509 Ada 14 Parsel sayılı, 200,50 m² yüzölçümlü, "4 Katlı Kargir Depo" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz Çınarlı Mahallesi sınırlarında, 1571 Sokağa cepheli 18 kapı numaralı binadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Bornova'dan batı yönünde sahil yoluna doğru ilerlenirken İzmir Adliyesi geçildikten sonra güney yönünde Anadolu Caddesi'ne dönülür. Anadolu Caddesi üzerinden sağ tarafta yer alan 1572/1 Sokak'a, oradan da ilk solda bulunan 1571 Sokak'a dönülür. Değerleme konusu taşınmaz bu sokağa cepheli 18 kapı numaralı binadır. Değerleme konusu taşınmaz Konak ilçe merkezinde yer almakta olup, İzmir il merkezine takribi 3 kilometre mesafede yer almaktadır. Taşınmazın çevresinde genellikle benzer nitelikte 3-4 katlı ticari binalar bulunmaktadır.

Koordinatları: 38.441131: 27.171643





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

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

3.3. İmar Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerleme konusu parselin 13.05.2011 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli, Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda, "Merkezi İş Alanı" olarak planlanan alanda, 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	Web Tapu portalından elektronik ortamda 30.10.2023 tarih ve saat 15:22 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: - İmar düzenlemesine alınmıştır. (02.03.2012 tarih, 4136 yevmiye)		

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 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 372/km²'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

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

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

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

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

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

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

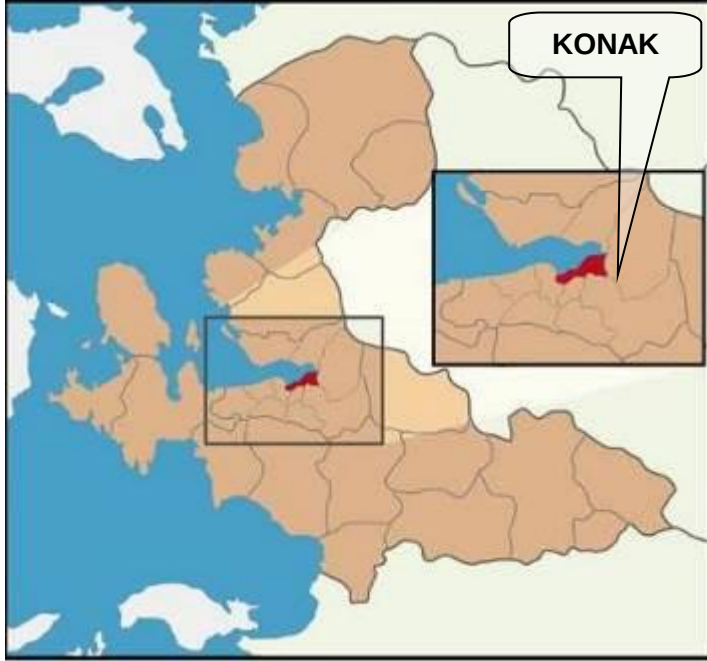
1 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.294 mahalle bulunmaktadır.

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

Dünya ekonomisi, 2023 yılına Rusya-Ukrayna savaşının gölgesinde yavaşlama sinyalleri içinde girmiştir. Hızını kaybetse de süren yüksek enflasyon sorunu ve beraberinde büyük bilançolu merkez bankalarınca izlenmekte olan sıkı para politikasının küresel çaptaki etkileri ön plandadır. Artan emtia fiyatlarının baskısı altında kalan dünya ekonomisinde, durgunluk ve resesyon yaşanabileceğine dair korkular devam etmektedir. İyimser senaryo ise küresel çapta enflasyonda 2023 yılında zirveden geri çekilmelerin yaşanacağı yönündedir.

Savaşın etkisiyle yaşanan enerji krizi neticesinde, başta Avrupa olmak üzere gelişmiş ekonomiler risk altında görülmektedir. Küresel ekonomide ortaya çıkabilecek olumsuzluklardan Rusya-Ukrayna savaşıyla içine girdiği enerji darboğazı nedeniyle Euro bölgesinin daha çok ve uzun süreli etkilenmesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik umutlar da özellikle

2022 yılında Pekin yönetiminin terk edemediği Covid-19 kısıtlamalarının baskısı altında kalmıştır.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Kasım ayı Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisinin 2022 yılında %3,1 büyümesini beklediğini, 2023'te ise bu oranın %2,2 düzeyine gerileyeceğini öngördüğünü açıklamıştır. Aralık ayının başında bir açıklama yapan OECD Genel Sekreteri Mathias Cormann, küresel ekonomik görünümün kötüleşmeye devam etmesinin beklendiğini, ancak Çin'de Covid-19 tedbirlerinin gevşetilmeye başlanmasının memnuniyet verici olduğunu belirtmiştir.

Dünya çapında savaşla artan resesyon korkuları ve Çin ekonomisinde izlenen ivme kaybının etkisiyle, son çeyrek dönemde emtia fiyatlarında gevşeme görülmüştür. Bu kapsamda Rusya-Ukrayna savaşının patlak vermesiyle 140 ABD Doları'na dayanan Brent petrolün varil fiyatı da Aralık ayında 80 ABD Doları altına kadar inmiştir. Emtia fiyatlarındaki gelişmeyle enflasyonda "en kötü"nün geride kaldığı tartışmaları başlamış, küresel çapta izlenen sıkı para politikasında bu nedenle değişim beklentileri ortaya çıkmıştır. Bu doğrultuda dikkatlerin odaklandığı Amerikan Merkez Bankası (FED) da ülkede enflasyonun zirveden dönüşüyle Aralık ayı toplantısında faiz artış hızını 50 baz puana çekse de politika faizini %4,25-%4,50 aralığına yükseltmiştir. Ancak FED Başkanı Jerome Powell, toplantının ardından yaptığı açıklamada faiz politikasında indirim döngüsüne girmek için erken olduğuna işaret ederken; FED üyelerinin de toplantıda, 2023 yılı sonunda politika faiz oranının %5'in üzerine çıkabileceği yönünde öngöründe bulunmaları dikkat çekmiştir. Yılın üçüncü çeyrek döneminde büyüme kaydederek teknik anlamda resesyondan çıkan ABD ekonomisinde artık öne çıkan soru; FED'in faiz artırım sürecinde hangi seviyede duracağıdır.

Öne çıkan diğer merkez bankalarından Avrupa Merkez Bankası (ECB) ile İngiltere Merkez Bankası (BoE) da FED'in hemen ardından yılın sonunda faiz artırım hızını yavaşlatmıştır. Yine de Aralık ayı kararları ile gerek Euro bölgesi (%2,00-2,75) gerek İngiltere'de (%3,50) faiz oranı tarihi yüksek seviyelere çıkmıştır. ECB Başkanı Christine Lagarde, kararın ardından yaptığı açıklamada ülkede Kasım itibarıyla çift hanede olmayı sürdüren enflasyonun halen çok yüksek olduğunu ve daha fazla faiz artırmayı düşündüklerini söylemiştir. Dolayısıyla büyük bilançolarıyla küresel ekonomiye yön veren merkez bankalarınca izlenen sıkı para politikası, vites düşürülse de sürmektedir. Oldukça gevşek para politikasıyla öne çıkan Japonya Merkez Bankası'nın (BOJ) da negatif faizi geride bırakmaya dönük adımları ayrıca dikkat çekmiştir. Söz konusu faiz artırım ve mali sıkılaştırma uygulamaları, özellikle gelişmekte olan ekonomiler üzerinde büyük baskılar yaratmaktadır. Yüksek enflasyon ve yüksek faiz ortamında GOÜ'lerin borçlanma maliyetleri yükselirken, alım gücü de düşmektedir. Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı'nın (UNCTAD) "2022 Ticaret ve Kalkınma Raporu"nda, salgın ve savaşın etkileriyle birlikte ABD'de Ocak - Ekim 2022 dönemindeki faiz artışlarının GOÜ'lerde (Çin hariç) toplam 360 milyar ABD Doları gelir kaybı yarattığı açıklanmıştır.

Geçen yıl ortaya çıkan savaş ile doğu-batı ekseninde hızlanan kutuplaşma içinde jeopolitik gelişmeler de hız kazanmış ve küresel ekonomide artan güvensizliğin bir diğer önemli nedeni olmuştur. Bu yıl özellikle Rusya ile Ukrayna arasında müzakerelerin gerçekleşmesi yerine savaşın tırmanması ve ABD-Çin geriliminde artış yaşanması bu açıdan başlıca riskler olarak görülmektedir.

Geçen yıl ortaya çıkan savaş ile doğu-batı ekseninde hızlanan kutuplaşma içinde jeopolitik gelişmeler de hız kazanmış ve küresel ekonomide artan güvensizliğin bir diğer önemli nedeni olmuştur. Bu yıl özellikle Rusya ile Ukrayna arasında müzakerelerin gerçekleşmesi yerine savaşın tırmanması ve ABD-Çin geriliminde artış yaşanması bu açıdan başlıca riskler olarak görülmektedir.

Ayrıca Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından gerek NATO gerek AB'nin (Ukrayna, Moldova ve Gürcistan'ın ardından bu kez Balkanlarda) üyelik süreçlerinde bir hareketlenme izlenir olmuştur. AB üyesi olan Finlandiya ve İsveç'in NATO'ya adaylık başvurusunda, bu ülkelerce "terör örgütü üyesi" olarak nitelendirdiği kişilerin iadesini önemli bir koşul olarak gören Türkiye'nin kararı beklenmektedir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye'nin dış politikasında da Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu özelinde hareketlilik yaşanmaktadır. 2022 yılı sonunda Ankara ile Şam arasında 11 yılın ardından ilk resmi temasın kurulması önemli bir gelişme olmuştur. Geçen dönemde ABD Savunma Bakanlığı'nın F-16 savaş uçaklarının Türkiye'ye satışı için ABD Dışişleri Bakanlığı'na resmi bildirimde bulunması da dikkat çekmiştir.

Türkiye ekonomisi, Temmuz-Eylül 2022 döneminde iç talebin desteğine karşın son 2 yılın en zayıf performansını sergileyerek yıllık bazda %3,9 oranında büyümüştür. Bu dönemde hizmetler sektörü %6,9, tarım sektörü %1,1 ve sanayi sektörü %0,3 büyürken; inşaat sektöründe daralma %14,1 olmuştur. Son dönemde alınan makro-ihiyati önlemlere rağmen finans sektörünün %21,6 büyüdüğü de izlenmiştir. Yılın son çeyreğinde ise ekonomide ivme kaybı takip edilmektedir.

Önde gelen uluslararası kuruluşların paylaştığı öngörüler ve hükümetin açıkladığı hedefler, ekonomide 2022 yılının genelinde %5 dolayında büyüme kaydedileceği yönündedir.

OECD'nin Kasım ayı "Ekonomik Görünüm Raporu"nda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini %5,4'ten %5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini %3 olarak sabit tutulmuştur. Kuruluş, 2024 yılında Türkiye ekonomisinin %3,4 büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Raporda "Artan belirsizlik yatırımları geride tutarken, hane halkı satın alma gücü azalacak. İhracat, dış talepteki zayıflığın etkisi ile yavaşlayacak" değerlendirmesinde bulunan OECD, bu yıl aynı zamanda enflasyonun düşeceğini ancak %40'ın üzerinde kalmaya devam edeceğini beklediğini belirtmiştir.

Geçen yıla %48 seviyesinden başlayan yıllık enflasyon (TÜFE) Ekim ayında %85'i aşarak zirve seviyelere ulaşmış, Kasım'da ise 18 ayın ardından sınırlı da olsa ilk kez (1,1 puan) gerileyerek %84,4 olmuştur. Üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de aynı dönemde 21,7 puan azalarak %136'ya gerilemiştir. Enflasyon (TÜFE) yılı %64,3 seviyesiyle (Aralık Yİ-ÜFE ise %97,7) kapatmıştır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), yılın 4. Enflasyon Raporu'nda, 2022 ve 2023 yılsonu enflasyon tahminini sırasıyla %65,2 ve %22,3'e çekmiştir. Banka, 2024 yılında enflasyonun tek haneye gerileyerek %8,8 oranında gerçekleşeceği olumlu bir tabloya işaret etmiştir.

Enflasyonda ivme kaybının 2023 yılının ilk yarısında sürmesi beklenmekte, ancak önceki yılın aynı döneminden kaynaklı baz etkisiyle gerçekleşen bu yavaşlamanın ülkede yaşanmakta olan hayat pahalılığı üzerinde iyileşme sağlaması beklenmemektedir. Enflasyon ile politika faizi arasındaki makas 2022 yılı sonu itibarıyla daha da açılmıştır. Politika duruşunda geçen çeyrek dönemde dünyadan ayrışmayı sürdüren TCMB, bir süredir %12 seviyesinde tuttuğu politika faizini, Ekim ve Kasım aylarında 150'er baz puan düşürerek tek haneli seviyeye (%9) indirmiştir. TCMB, Aralık ayı kararıyla ise politika faizini sabit tutmuştur. Merkez Bankası tarafından geçen dönemde ayrıca liralasma stratejisine yönelik adımlar atılmaya devam edilmiştir.

Faiz indirimleri ve makro-ihtiyati tedbirler ile başlayan süreçte politika faizi ile kredi faizleri arasındaki makas da açılmıştır. Kredi kullanımının önünde artan engeller özel sektörü zorlamaktadır. Ekonomik büyüme hedeflerinin yakalanabilmesi açısından özel sektörün finansmana uygun koşullarda erişimi önem arz etmektedir.

Ekonomide aynı zamanda cari açık ve dış ticaret açığı ile bütçe ve döviz kaynakları tarafındaki riskler öne çıkmaktadır. "Türkiye Ekonomi Modeli" çerçevesinde izlenen para politikası ile (düşük faiz) cari fazla yoluyla ekonomik büyüme ve süreçte dövize talebin düşmesi hedefleniyor iken geçen zamanda ödemeler dengesindeki görünümdeki bozulma dikkat çekmiştir. Turizm gelirlerinin desteğine karşın Ekim'de 12 aylık cari işlemler açığı 43,5 milyar ABD Doları ile son 4 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. İhracat hız kaybetmeye devam ederken, ithalatın güçlü seyri öne çıkmaktadır. Dış ticaret açığı 2022 yılı Kasım ayı itibarıyla 100 milyar ABD Doları'na dayanmış, yılsonunda bu rakam aşarak 110,2 milyar ABD Dolar düzeyinde rekor açık verilmiştir. Başlıca ihraç pazarlarında ekonomik aktivitede gözlenen yavaşlama eğilimi ile enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarına ilişkin belirsizlikler cari açık üzerindeki yukarı yönlü risklerdir.

Finansal belirsizlikler ve TL'nin reel getirisinin olmaması çerçevesinde, ekonomiye yabancı yatırımcının ilgisi düşüktür. Doğrudan yatırımlarda zayıflık sürerken, yılın ilk 10 ayında portföy yatırımlarında yaşanan toplam çıkış 14,3 milyar ABD Doları olarak hesaplanmaktadır.

Seçim yaklaşırken, yatay seyreden kurun yükseleceğine dair endişeler dile getirilmektedir. Geçtiğimiz çeyrek dönemde Dolar/TL 18,5-18,7 ve Euro/TL 19-20 aralığında seyretmiştir. Bu kapsamda Merkez Bankası'nın şoklara karşı güçlü rezervlere gereksinimi sürmektedir. TCMB'nin faiz indirimlerine karşın banka kredi faizleri düşmezken, bu doğrultuda makro-ihtiyati tedbirler adıyla hayata geçirilen düzenlemeler, serbest piyasa dinamikleri açısından eleştirilmiştir. Türkiye'nin 2 yıllık gösterge tahvilin faizi de %8 düzeyine kadar gerilemiştir. Dünyadan pozitif ayrılan Borsa İstanbul'da, özellikle yılın sonunda yerli yatırımcının ilgişi çerçevesinde rekor tazelenmiştir.

Merkezi yönetim bütçesi ise gelirlerde hızlı artışın ve bütçe giderlerinin frenlenerek düşük bir artış kaydetmesinin desteğiyle fazla vermiştir. Kasım'da önceki yılın aynı ayına kıyasla bütçe gelirleri %107,3 artarak 347,7 milyar TL'ye ulaşırken, bütçe harcamaları %76,4 artışla 239,4 milyar TL olmuştur. Bu dönemde faiz dışı denge de 132,7 milyar TL fazla vermiştir. Bütçe dengesinde olumlu seyir sürerken diğer yandan ekonomik aktivitede yavaşlama, vergi gelirlerinin ivme kaybetmesi beklentisi yaratmaktadır. Ayrıca bir süredir "seçim ekonomisi"nin başladığı tartışmaları içinde takip edilen uygulamalar, bütçenin denetim dışına çıktığı yönünde eleştirilmiştir. Hükümetin geçen dönemde maliye politikasını genişletici çeşitli adımları izlenmiştir. Bu çerçevede 2 milyon 250 bin vatandaşın emekli olmasına imkân sağlayacak Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) olarak bilinen düzenlemenin çıkarılacağı da Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından açıklanmıştır.

Mevcut tabloda, enflasyon sorununun artık sadece para politikasında sıkışma ile çözülemeyeceği, bunun için bütüncül, uzun soluklu ve fedakârlıkla yürütülecek bir ekonomi programı gerektiği görüşü bir süredir öne çıkmaktadır. Hukuktan eğitime, siyasetten ekonomiye çeşitli alanlarda yapısal reform ihtiyacı uzun zamandır gündeme getirilmektedir. Ekonomide fiyat istikrarını merkezine alacak yapısal reform politikaları olarak tarımda verimliliğin artırılması, ithal gidi bağımlılığının sınırlandırılması, finansal derinleşme (rezerv politikaları) gibi adımlar sayılmaktadır. Yaklaşan genel seçim ise ekonomik öncelikler açısından 2023 yılını "kayıp yıl" kılma ihtimali taşımaktadır.

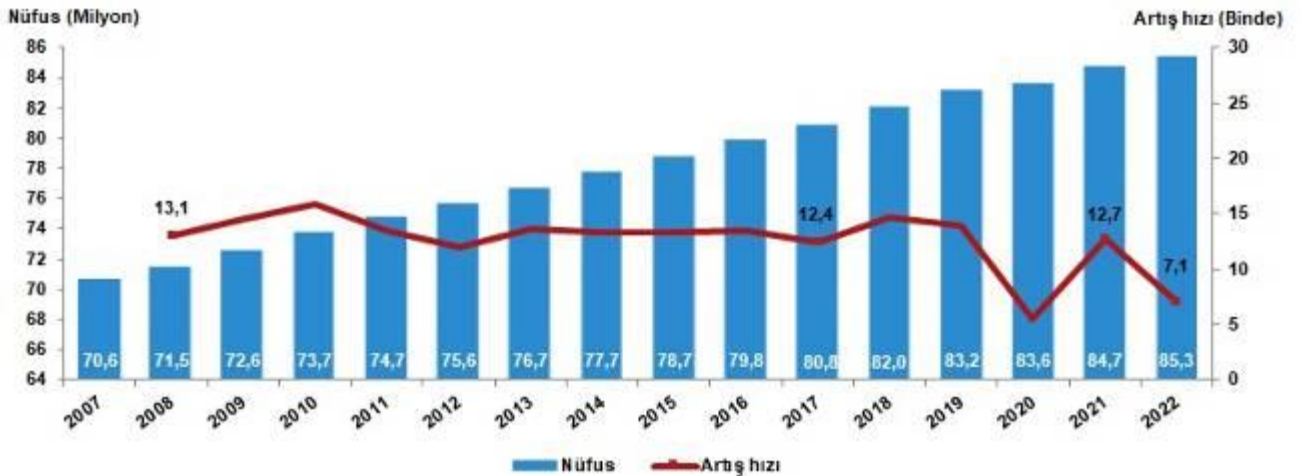
Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2022);

- Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı.
- Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 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 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon

823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

- Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.
- Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.
- İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.
- Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

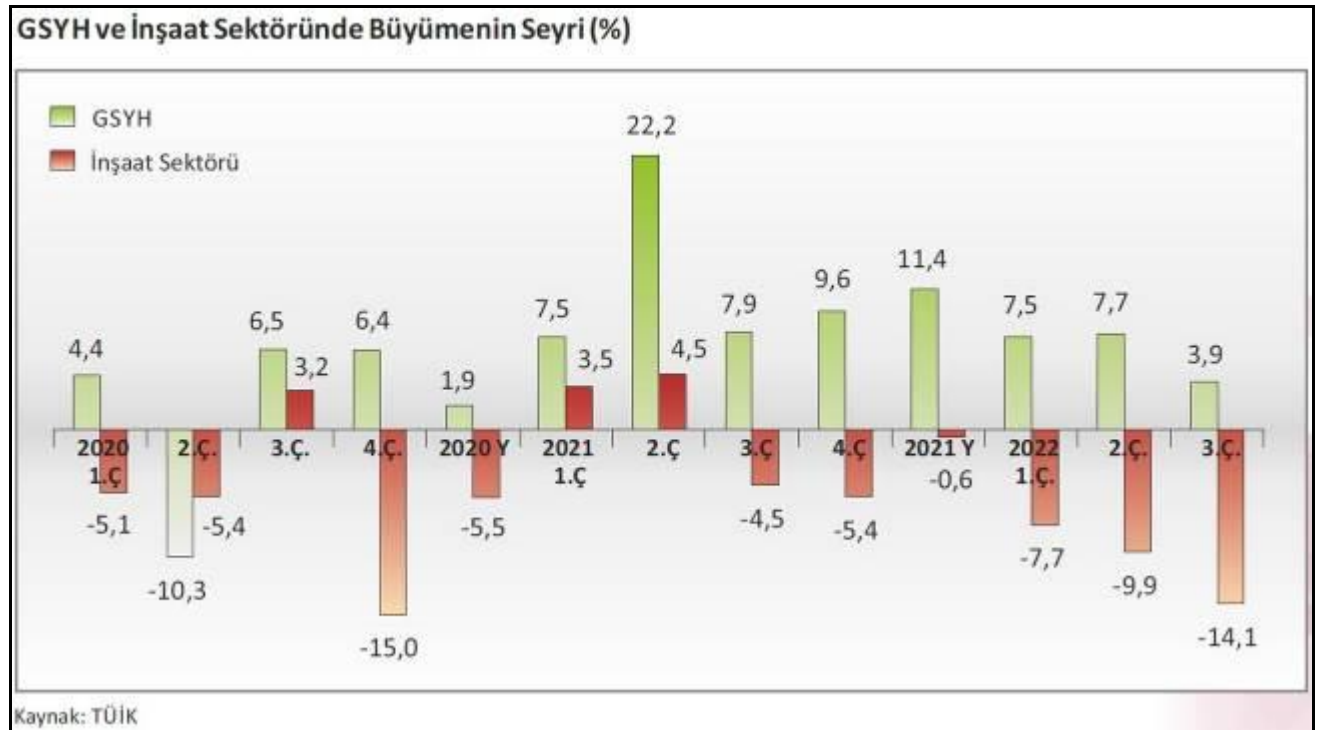


Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat sektörü yeni yıla salgından önce başlamış olan, 2022 yılında da iç ve dış dinamiklerin etkisiyle devam eden girdi maliyetlerindeki yüksek artış sorunu ile girmiştir. Sektörde son 5 çeyrek dönemdir artan oranlarda aralıksız daralma yaşanmaktadır. Son olarak 2022 yılının üçüncü çeyrek döneminde inşaat faaliyetlerinde kaydedilen %14,1'lik küçülme de bu durumun kritik bir göstergesi olmuştur. Yüksek enflasyonun yanı sıra ödenek yetersizliği ve hakediş ödemelerinde yaşanan gecikmeler sektörü olumsuz etkileyen unsurlar olmaya devam etmektedir.

Ekonominin genelinde 200'ün üzerinde alt sektöre yarattığı talep ve sahip olduğu istihdam gücüyle Türkiye'nin mevcut üretim yapısı içinde önem taşıyan

inşaat sektörü, 2022 yılının ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,7, %9,9 ve %14,1 oranlarında küçülmüştür. Sektör, Temmuz-Eylül 2022 itibarıyla GSYH'den %4,8 pay almıştır. Oysa bu oran 2016 yılında %9'a kadar çıkmıştı. Esasen daralma süreci, döviz kurunda öngörülemez yükselişin yaşandığı 2018-2019 döneminde başlayan inşaat sektöründe, Covid-19 salgınıyla birlikte sorunlar artmıştır. Sektörde söz konusu dönemde alınan tedbirlerle ve ardından ekonomide sıkı para politikasına geçişle ivme kaybı yaşanırken, aşılamanın artması ve salgın önlemlerinin gevşemesiyle birlikte 2021 yılının ilk yarısında oldukça sınırlı büyüme gözlenmiştir. İzleyen dönemde küresel ve ulusal ekonomideki gelişmelerle yeniden küçülen sektör, yıl genelinde %0,6 daralmıştır. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetlerinde yakın zamanda büyümeye dönüş olası gözükmemektedir.

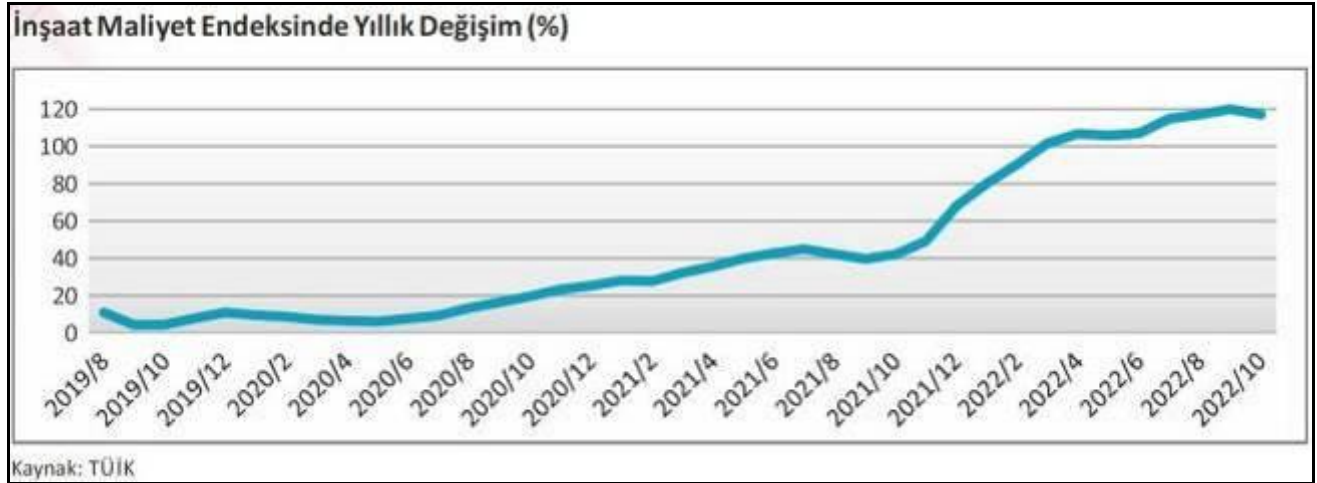


Salgının etkileri ve döviz kurundaki gelişmelerle birlikte 2021 yılında temel girdi maliyetlerinde %150 düzeyine varan fiyat artışlarının yaşandığı görülmüştür. Ardından ortaya çıkan Rusya-Ukrayna savaşının hammadde fiyatları üzerinde küresel çapta yarattığı etkiyle de Ocak 2021-Kasım 2022 döneminde bu oranın %170'i aştığı görülmüştür. Sektörün öne çıkan girdilerindeki maliyet artışı Kasım 2022 itibarıyla yıllık bazda %113 olurken, Ocak-Kasım 2022 döneminde bu oran %48'dir.

TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi'nde de geçen çeyrek dönemde yüksek seviyeler izlenmeye devam edilmiştir. Söz konusu endeks, Ekim 2022'de yıllık bazda %117,1 ve aylık bazda da %3,4 yükselmiştir. Endeks kapsamında bina dışı yapılar için (alt yapı projeleri vb.) maliyet endeksinin yıllık %139,4 ve aylık %5,1 oranında yükselmesi ayrıca dikkat çekmiştir. Ekim ayında İnşaat Maliyet

Endeksi'nin alt endeksleri malzeme endeksinde %128,4 ve işçilik endeksinde %85,6 oranında yıllık artış olmuştur.

Girdi maliyetlerinde yaşanan yüksek artış konusunda 2022 yılında kamu müteahhitleri için yeterli bir çözüm sağlanamadığı gibi konut sektöründe de önemli sorunlar yaşanmaktadır. Mevcut ekonomik konjonktürde gayrimenkulün etkin bir yatırım enstrümanı olarak öne çıkması ile birlikte büyük oranlarda artan fiyatlar, yüksek arsa maliyetleri ve inşaat malzemelerindeki artışlar konut sektöründe arz-talep dengesini bozmuştur. Bu çerçevede talebe cevap verecek yeni projelerin hayata geçirilmesi de mümkün olamamıştır. Öte yandan sektörde, kamuya yapılan işler için ayrılan ödeneklerdeki yetersizlikler ve hakediş ödemelerinde dikkat çeken uzun süreli gecikmeler ve son dönemde artırılmış olan vergi yükünün getirdiği sorunlar da devam etmektedir. Anadolu'nun dört bir tarafında sektörün projelerini yüksek borçlulukla tamamlamaya çalıştığı belirtilmektedir.



İstihdam açısından kritik önem taşıyan inşaat sektörünün istihdam içindeki payı yaşanan sorunlarla birlikte 2017'de %7,5, 2018'de %7, 2019'da da %5,6 oranına gerilemişse de 2020'de %5,7'ye ve 2021'de %6,1'e yükselmiştir. Bununla birlikte istihdam edilen kişi sayısı 2017 yılında 2,1 milyon iken 2020 yılında 1,5 milyona inmiş, 2021 yılında ise 1,8 milyon olmuştur. Temmuz-Eylül 2022 dönemi itibarıyla 1,8 milyon ile sektörün istihdamdan aldığı pay %5,9'dur.

TÜİK Güven Endeksleri'ne göre sektörde diğer ana sektörlerden farklı olarak mevcut ve gelecek döneme ilişkin iyimserliğin düşük seyrettiği endeksin eşik değeri (100) altında kalmaya devam ettiği izlenmektedir. Bununla birlikte İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Aralık 2022'de aylık bazda %1,2 artarak 92,6 olmuştur. Detaylara bakıldığında sektör verilerine göre mevcut durumda iyileşme olmamasına rağmen gelecek 3 aya yönelik toparlanma beklentisi paylaşılmıştır.

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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- 1986 Yapı Kullanma İzin 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 değeridir.

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

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

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

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

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

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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 2023 yılı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2023 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	35.000,00	7.017.500,00

YAPI DEĞERİ					
Yapı Nitelik	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Maliyet (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Değeri (TL)
Kargir Depo	760,00	3-B	9.000,00	%40	4.104.000,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Arsa Değeri	7.017.500,00 TL
Yapı Değeri	4.104.000,00 TL
Toplam	11.121.500,00 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 2023 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- Sahibinden – Onur Öztürkoğlu

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 1.750 m² alanlı parselin 55.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	1.750,00 m ²	31.428,57- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	1.750,00 m ²	36.142,86- TL/m ²

2- Startkey İlke Gayrimenkul (Tel: 0 544 502 89 24)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Turizm + Konut Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 1.216,00 m² alanlı parselin 49.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	1.216,00 m ²	40.707,24- TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	1.216,00 m ²	36.636,51- TL/m ²

3- Sarıtoprak İnşaat Gayrimenkul (Tel: 0 532 214 80 78)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,20 yapılaşma şartlarına sahip, 809,00 m² yüzölçümlü parselin 35.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	809,00 m ²	43.263,89-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	809,00 m ²	34.611,11- TL/m ²

4- Sahibinden – Mert Karaman

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza göre daha iyi konumda, Merkezi İş Alanı imarlı, E: 3,00 yapılaşma şartlarına sahip, 1.890,00 m² yüzölçümlü parselin 90.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda yer alıyor olması nedeniyle negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM ARSA DEĞERİ	1.890,00 m ²	47.619,05-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM ARSA DEĞERİ	1.890,00 m ²	38.095,24- TL/m ²

Satılık Bina Emsalleri

5- Sahibinden – Taylan Bey (Tel: 0506 995 35 43)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, 30 yaşında, bodrum, zemin ve 3 normal kattan oluşan, toplam 1.200,00 m² alanlı binanın 25.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bina iç mekanının ve dış cephesinin değerleme konusu taşınmaza göre daha bakımlı durumda olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza negatif yönde %25 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	1.200,00 m ²	21.250,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	1.200,00 m ²	15.937,50-TL/m ²

6- Era Platinum Gayrimenkul (Tel: 0532 387 52 07)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, mevcut durumda işyeri - plaza binası olarak kullanılan, 20 yaşında, iç mekanı yenilenmiş, bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşan, toplam 1.300,00 m² alanlı binanın 32.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Bina iç mekanının ve dış cephesinin değerleme konusu taşınmaza göre daha bakımlı durumda olması ve taşınmazın daha iyi konumda olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza negatif yönde %35 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	1.300,00 m ²	24.615,38-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	1.300,00 m ²	15.999,99-TL/m ²

7- Bornova Gayrimenkul (Tel: 0532 391 92 98)

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 1 normal kattan oluşan, toplam 1.580,00 m² alanlı binanın 27.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer alıyor olması nedeniyle %10 negatif şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	1.580,00 m ²	17.088,61-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI PAÇAL DEĞERİ	1.580,00 m ²	15.379,75-TL/m ²

8- Coldwell Banker Batı (Tel: 0541 439 92 10)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, bodrum, zemin ve 4 normal katlı, toplam 1.344,00 m² alanlı işyerinin 21.000.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

PAÇAL DEĞERİ	1.344,00 m ²	15.625,00-TL/m ²
---------------------	-------------------------	-----------------------------

Kiralık Bina Emsalleri

9- Coldwell Banker 360 (Tel: 0505 615 30 53)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, mevcut durumda işyeri binası olarak kullanılan, bodrum, zemin ve 4 normal kattan oluşan, toplam 4.400,00 m² alanlı binanın 350.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın yeni inşa edilmiş bina olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %30 negatif şerefiye uygulanmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	4.400,00 m ²	79,55-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	4.400,00 m ²	55,68-TL/m ²

10- My Ofis A.Ş. (Tel: 0542 351 94 71)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, mevcut durumda otel binası olarak kullanılan, 4 katlı, toplam 350,00 m² alanlı binanın 15.000,00 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza göre daha kötü konumda olması ve ilave devir ücretinin olması nedeniyle değerleme konusu taşınmaza %20 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	350,00 m ²	42,85-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1.000 m ²	51,42-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 **16.000,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI		
Bina Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Toplam Değer (TL)
760,00	16.000,00	12.160.000,00

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 55,00-TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

$$760,00 \text{ m}^2 \text{ (Kiralananabilir Alan)} \times 55,00\text{-TL/m}^2 = 41.800,00\text{-TL/AY}$$

$$41.800,00\text{-TL} \times 12 \text{ Ay} = 501.600,00 \text{ TL} / \text{Yıl Kira değerinin oluşacağı hesaplanmıştır.}$$

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç satış değeri ~ **11.640.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)	12.160.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.121.500,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	11.640.000,00 TL
YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	501.600,00 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 Hariç Piyasa Değerinin:

11.640.000,00-TL (Onbirmilyonaltıyüzkırkbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin:

13.968.000,00-TL (Onüçmilyondokuzyüzaltmışsekizbin 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

Aydi ÇEVEN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407