

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



İZMİR İLİ / ALIĞA İLÇESİ / ÇORAKLAR KÖYÜ

150 ADA 18 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2020/OZ/2074-1

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	18.12.2020
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	İzmir ili, Aliağa ilçesi, Çoraklar Mahallesi, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi, Avni Ersoy Caddesi, No: 1
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	2020/OZ/2074-1
RAPORUN KONUSU	Mülkiyeti BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'ne ait olan; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Çoraklar Köyü, Uzunburun Mevkii, 150 ada 18 parsel sayılı, 39.997,00 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	21.12.2020 tarihinde, saat 13:55 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın, 28.04.2017 Revizyon Uygulama İmar Planına göre; TAKS:0,55, Emsal:0,70, Hmax: Serbest yapılanma şartlarında Sanayi Alanında bulunduğu öğrenilmiştir. Parselin ön cephede 25m, arka cephede 20m, yan cephelerden 15 m çekme mesafesi bulunmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

PİYASA DEĞERİ	<p><u>KDV Haric Piyasa Değerinin;</u> 22.200.000,00-TL (Yirmiikimilyonikiyüzbin Türk Lirası)</p> <p><u>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</u> 26.196.000,00-TL (Yirmialtımlilyonyüzdoksanaltıbin Türk Lirası)</p> <p><u>KDV Haric Aylık Kira Değerinin;</u> 45.000,00-TL (Kırkbeşbin Türk Lirası)</p> <p><u>KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;</u> 53.100,00-TL (Elliüçbinyüz Türk Lirası)</p>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	<p>Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği hususlarını beyan ederiz.</p>

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
- 4.11 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 Gereklilerin 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 2- Tapu Suretleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- İşletme Belgeleri
5- Vaziyet Planı 6- Üst Hakkı Sözleşmesi
7- Taşınmaz Fotoğrafları 8- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor BMS Çelik Hasır Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/OZ/2074-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 18.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2020 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 18.12.2020 tarihinde BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 18.12.2020 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2020/OZ/2074-1 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca 05.04.2018 tarihinde 2018-OZ-1041-1 numaralı, 31.12.2019 tarihinde 2019-OZ-1576-1 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerlendirme konusu taşınmaz için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

05.04.2018 Tarihinde Düzenlenen 2018-OZ-1041-1 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 14.520.000 TL
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 17.133.600 TL

31.12.2019 Tarihinde Düzenlenen 2019-OZ-1576-1 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 19.640.000 TL
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 23.175.200 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagümrük 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

BMS Grup 1968 yılında Sabah Demir Çelik ünvanıyla Karabük'te ticari faaliyetine başlamıştır. Bu yıl 50. Yılına gelen Bms Grup Bms Tel, Bms Çelik Hasır, Boğaç Profil, Zontur, Bms Demir Çelik ve Bms Birleşik Metal sanayi firmaları ile ticari faaliyetleri göstermek ve her geçen gün sektörde daha da ilerilere gitmektedir.

Türkiye'nin ilk ve en yüksek kapasiteli çelik hasır fabrikası 1971 yılında Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nde kurulmuştur. Farklı firmalar tarafından 2001 yılına kadar işletilen bu tesis 3 yıl süreden sonra 2004 yılının eylül ayında Bms Grup bünyesine dahil olmuştur. Köklü modernizasyon çalışmalarından sonra yeni ve modern makine ilaveleri ile tekrar faaliyete başlayan BMS Çelik Hasır San. ve Tic. A. Ş. günümüzde de Türkiye'nin en modern ve en yüksek kapasiteye sahip çelik hasır fabrikasıdır. Son makine ilaveleri ve büyütülen kapalı alanlarıyla yıllık kapasite 120.000 ton/yıl çelik hasır, 120.000 ton/yıl soğuk çekme çubuğa ulaşmıştır. 7.000 m² kapalı 5.000 m² açık olmak üzere toplam 12.000 m² alanda faaliyet gösteren BMS Çelik Hasır San. ve Tic. A.Ş. başta Türk standartları olmak üzere dünyadan genel kabul edilen ASTM, DIN ve BSI gibi standartlarda üretim yapmaktadır. BMS Çelik Hasır San. ve Tic. A.Ş. Türkiye'deki iddialı konumunun yanı sıra Türkiye'nin çelik hasır ihracatında %30'unu gerçekleştirmektedir.

BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Organize Sanayi Bölgesi 1. Kısım Atatürk Cad.D.3 Manisa Merkez, 45000 Yunussemre Manisa / Türkiye adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Mülkiyeti BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir ili, Aliağa ilçesi, Çoraklar Köyü, Uzunburun Mevkii, 150 ada 18 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu 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 rapor, İzmir ili, Aliağa ilçesi, Çoraklar Köyü, Uzunburun Mevkii, 150 ada 18 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın 31.12.2020 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz İzmir İli, Aliağa İlçesi, Çoraklar Mahallesi, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi, Rıfat Demirli Caddesi ile Avni Ersoy Caddesi kesişiminde, Avni Ersoy Caddesi, No: 1 adresinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz Aliağa ilçe merkezinden takribi 10 kilometre mesafede, Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü alanının batı yönünde 700 metre mesafede yer almaktadır. Taşınmaz İzmir – Çanakkale Yolu'na 4.5 kilometre mesafede bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Aliağa Organize Sanayi Bölgesi; yaklaşık 10 milyon m² alan üzerine kurulmuş olup 5.000 m² ile 265.000 m² aralığında değişen 135 adet parselden oluşmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde fabrika binaları ve organize sanayi içerisinde bulunan boş parseller, güneybatı yönünde Aliağa İlçe merkezi bulunmakta olup, taşınmaza özel araçlarla ulaşım mümkün bulunmaktadır.



Koordinatları: 38.818311 : 27.048168





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

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

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın, 28.04.2017 Revizyon Uygulama İmar Planına göre; TAKS: 0,55 Emsal:0,70 Hmax: Serbest yapılanma şartlarında Sanayi Alanında bulunduğu öğrenilmiştir.

Parselin ön cephede 25 m, arka cephede 20 m, yan cephelerden 15 m çekme mesafesi bulunmaktadır.

Mimari Proje

Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 27.06.2014 tarihli onaylı mimari proje bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu projeye göre parsel üzerinde tek kattan oluşan 9 metre yüksekliğe sahip 9.968,00 m² alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu projenin uygulanmadığı, 2.500 m² alanlı tek katlı fabrika binası inşa edildiği görülmüştür.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 27.06.2014 tarih 187 sayılı Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu yapı ruhsatına göre parsel üzerinde tek kattan oluşan 9 metre yüksekliğe sahip 9.968,00 m² alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu projenin uygulanmadığı, 2.500 m² alanlı tek katlı fabrika binası inşa edildiği görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

İLİ	İZMİR	PAFTA	K18.A.16C.17D
İLÇESİ	ALIAĞA	ADA	150
MAHALLE/KÖY	ÇORAKLAR KÖYÜ	PARSEL	18
MEVKİİ	UZUNBURUN	TARİH / YEVMİYE	10.07.2015 - 4842
YÜZÖLÇÜMÜ	39.997,00 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	ARSA
CİLT	8	SAYFA	750
MALİK	BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Tam Hisse)		
TAKYİDAT	Serhler Hanesinde: - Aliağa Organize Sanayi Bölgesi lehine vefa hakkı. (30/11/2007 Y: 6747) Rehinler Hanesinde: - Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 14.325.000,00 TL bedelle 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır. (12/07/2016 - Y: 5482)		

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 "Arsa" niteliklidir. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan fabrika binası için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı ve mimari projesi bulunmakta olup, mevcutta ruhsatta yer alan alandan daha küçük alanlı fabrika binası inşa edildiği 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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalarda Enerji Kimlik Belgesi bulunması gerekmekte olup, söz konusu yapının henüz enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

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. 2016 TÜİK verilerine göre İzmir'in nüfusu 4.223.545'tir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman

kentidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

İklim

İzmir ilinde tipik Akdeniz iklimi egemendir. Yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altında 10 günden fazla yaşanmaz. Senenin yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı ve don nadir görülür. Senelik yağış miktarı 700–1200 mm arasındadır. Yaz aylarında imbat ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr yalnızca bu ile özgüdür. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir.



Nüfus

İzmir İl Nüfusu: 4.223.545'dir (2016). İlin yüzölçümü 11.891 km²'dir. İlde km²'ye 355 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 15.444 kişi ile Konak'tır) İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,32 olmuştur. 2016 yılında TÜİK verilerine göre 30 İlçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1295 mahalle bulunmaktadır.

Ekonomi

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Macau'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır.

Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. İzmir 3 büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

Aliağa İlçesi:

Aliağa, İzmir iline bağlı olup il topraklarının kuzeyinde, Çandarlı Körfezinin kıyısında. Güneyinde Foça ve Menemen, Kuzeyinde Bergama, batısında Çandarlı Körfezi, doğusunda Manisa ili toprakları bulunur.

Aliağa, 1961 yılında Demir çelik, Petrokimya ve Rafineri gibi lokomotif sektörlerde ülkenin Ağır Sanayi Bölgesi olarak kabul edilmiştir. 1970'den itibaren PETKİM ve TÜPRAŞ'ın kurulması ile ekonomisi sanayiye dayalı hale gelen Aliağa'nın nüfusu bugün 80.000'e ulaşmıştır. Hatta gündüz nüfusu 90.000'in üzerinde seyretmektedir. Son 3 yılda, toplam 3 Milyar \$'ın üzerinde ihracat gerçekleştirilen Aliağa'da bu rakamı sağlayan ana sektörler, kimya, rafine edilmiş petrol ürünleri, plastik, kauçuk ve metal sanayidir.

Bu güçlü yapı, Devlet Planlama Teşkilatı tarafından yapılan "İlçelerin Sosyo-ekonomik Gelişmişlik Sıralaması" raporunda yaklaşık 900 ilçe içerisinde Aliağa'nın 5. sırada yer almasını sağlamıştır.

Türkiye'nin sahip olduğu 8.000 km. sahil şeridi içerisinde sanayi; Aliağa, Gebze, Gölçük ve İskenderun olmak üzere 4 noktadan deniz yoluyla dünyaya açılmaktadır. Sanayi ve liman şehri olmasından kaynaklı bu konum avantajıyla Aliağa limanlarında,

2013 yılında 40 milyon ton yük elleçlemesi yapılmış, bu rakam Türkiye toplamında yapılan 385 milyon ton yük elleçlemesi içerisinde, İzmit, BOTAŞ ve Ambarlı limanlarının ardından Aliağa Limanlarını dördüncü sıraya yerleştirmiştir.

ALOSBİ, bu dev organizasyonun içerisindeki en önemli çarklardan bir tanesi olarak yer almakta, stratejik öneminin yanı sıra; Aliağa Limanları, İzmir-Çanakkale Otoyolu ve İzmir-Bandırma Demiryolunun kesişim noktasında yer alan bir lojistik merkez kimliğiyle ön plana çıkmaktadır.

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının "kayıp yıl" kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıkışması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişiyle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla "daha az kasvetli" görünür bir hal almıştır.

Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, "Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılabilir ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri" ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini "ortalamada tutturmayı" hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeteceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para

politikasında "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir.

Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılganlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir.

Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daralmadan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörler yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklendiği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşıya çekmesi ise dikkat çekmiştir.

Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken; Eylül 2020'de GOÜ'ler içinde bu konuda ilk sıraya yükselmiş ve geçen dönemde Dolar/TL paritesi 7,90 seviyesi üzerine kadar çıkmıştır.

Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir. İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize

edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açıkta artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir.

Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2019);

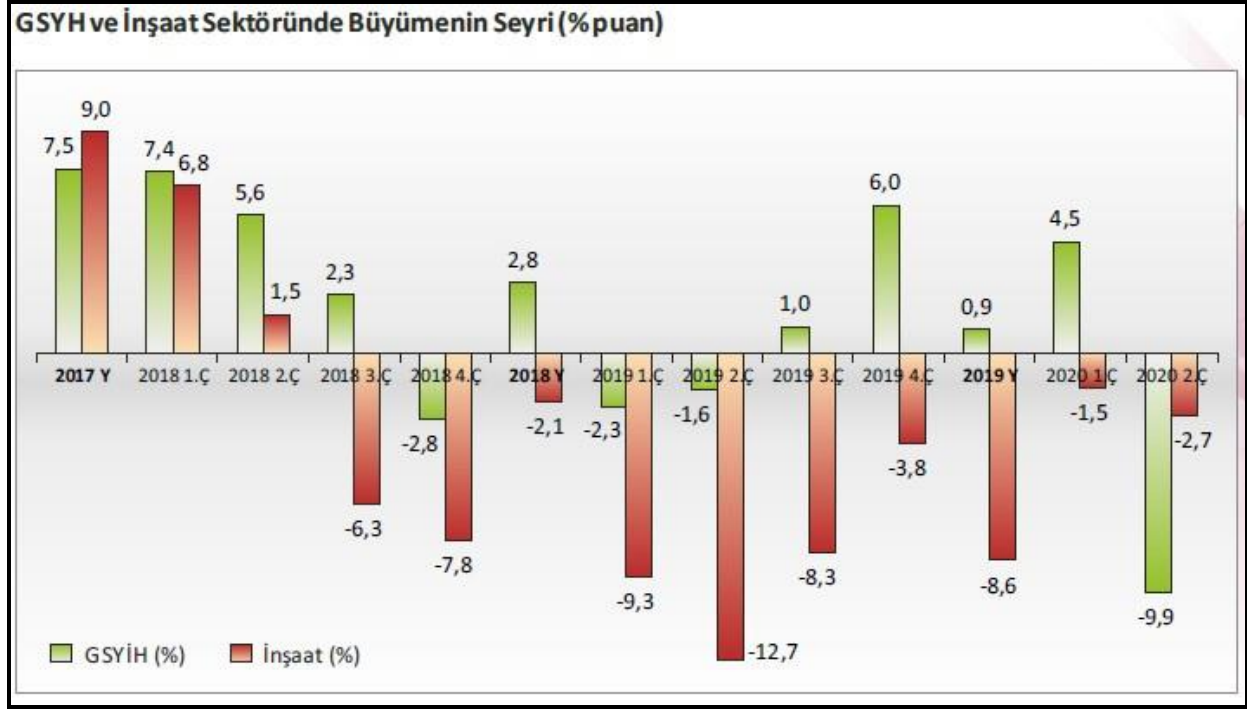
- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 83 milyon 154 bin 997 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2 olarak gerçekleşti.
- Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz

oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

İllere Göre Türkiye Nüfusu					
Yıl	İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2019	İstanbul	15.519.267	7.790.256	7.729.011	% 18,66
2019	Ankara	5.639.076	2.793.850	2.845.226	% 6,78
2019	İzmir	4.367.251	2.174.319	2.192.932	% 5,25
2019	Bursa	3.056.120	1.530.956	1.525.164	% 3,68
2019	Antalya	2.511.700	1.265.171	1.246.529	% 3,02
2019	Adana	2.237.940	1.117.032	1.120.908	% 2,69
2019	Konya	2.232.374	1.108.968	1.123.406	% 2,68
2019	Şanlıurfa	2.073.614	1.045.964	1.027.650	% 2,49
2019	Gaziantep	2.069.364	1.044.799	1.024.565	% 2,49
2019	Kocaeli	1.953.035	988.098	964.937	% 2,35
2019	Mersin	1.840.425	919.594	920.831	% 2,21
2019	Diyarbakır	1.756.353	886.190	870.163	% 2,11
2019	Hatay	1.628.894	817.998	810.896	% 1,96

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.



Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.

Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'den %32,8'e çıkmıştır. Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldirmiştir. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.

Aylık Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmuştur. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlense de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır.

Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir)

satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Merkez Bankası'nın verilerine göre, Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 29.2 artmıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz bölgesine ilgi artarken, gözde şehir Antalya olmuştur. TÜİK verilerine göre ilk 11 ayda yüzde 21.5 artışla yaklaşık 1.4 milyon adet konut satılmıştır.

Merkez Bankası'nın 'Konut Fiyat Endeksi' verilerine göre, ekim ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla Türkiye geneli yıllık artış yüzde 29.2 ile zirve yapmıştır. Bu artış yeni konutlarda yüzde 30.4, diğerlerinde yüzde 28.5 olarak hesaplanmıştır. Yine ülke genelinde, metrekare başına ortalama birim fiyat ise 2 bin 843 liradan 3 bin 713 liraya yükselmiştir.

Bölgesel bazda en yüksek yıllık artışlar yüzde 41.8 ile Antalya, Burdur, Isparta ve yüzde 39.6 ile Aydın, Denizli, Muğla'da; en az artışlar da yüzde 16.8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt ve yüzde 18.8 ile Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon'da görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Aliağa İlçesi, Çoraklar Köyü, Uzunburun Mevkii, 150 ada, 18 parselde bulunan arsadır. Söz konusu parselin Rifat Demirli Caddesi'ne 240 metre, Avni Ersoy Caddesi'ne 155 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik açıdan dörtgen formdadır.

Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 27.06.2014 tarihli onaylı mimari proje bulunduğu görülmüştür. Söz konusu projeye göre parsel üzerinde tek kattan oluşan 9 metre yüksekliğe sahip **9.968,00 m²** alanlı fabrika binası bulunmaktadır.

Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu projenin uygulanmadığı, **2.500,00 m²** alanlı tek katlı fabrika binası inşa edildiği görülmüştür.

Betonarme ve prefabrik tarzda inşa edilmiş olan binada zeminler endüstriyel şap, duvarlar tuğla üzeri sıvalı ve boyalı kısmen natürel galvaniz trapez sac, tavanlar ise alüminyum trapez sacdır. Binanın 5m x 5m ebatlarında 6 adet hangar kapısı, 6 adet yangın çıkış kapısı bulunmaktadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konuları, büyüklükleri, mevcut durumları 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 taşınmazlar 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

- Organize Bölge Müdürlüğü içinde bulunması,
- Aliğa İlçe merkezine yakın konumda olması,
- Altyapı hizmetlerinin tamamından faydalanan olması,
- Bölgenin gelişime açık olması.

Olumsuz Faktörler

- Mevcut durumda parsel üzerinde yer alan yapı ile yapı ruhsatının uyumlu olmaması.

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

Söz konusu projeye göre parsel üzerinde tek kattan oluşan 9 metre yüksekliğe sahip 9.968,00 m² alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu projenin uygulanmadığı, 2.500,00 m² alanlı tek katlı fabrika binası inşa edildiği görülmüştür. Söz konusu yapı için yapı tadilat ruhsatı alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile, yapı ruhsatı ve imar durumuna uygun şekilde, Sanayi Tesisi - Fabrika 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
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- 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.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

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, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve parsellerin boş olması sebebiyle Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Geliştirme) Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

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

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ		
ARSA ALANI (m ²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
39.997,00	500,00 TL/m ²	19.998.500,00.-TL
ARSA DEĞERİ (Düzeltilmiş Değer)		20.000.000,00 TL

YAPI DEĞERİ					
YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA PAYI	DEĞERİ (TL)
Fabrika Binası	2.500	3-A	1.100	%4	2.640.000,00 TL

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri	20.000.000,00 TL
Yapı Değeri	2.640.000,00 TL
Toplam	22.640.000,00 TL

Olarak hesaplanmıştır.

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 3-A 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 fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

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

Satılık Arsa Emsalleri

1- Remax Sembol (Tel: 0 532 422 10 87)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 50.000 m² alanlı arsanın 32.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (640,00 TL/m²)

2- Rose Emlak – Nevzat Bey (Tel: 0 850 312 73 56)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 10.754 m² alanlı arsanın 5.377.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (500,00 TL/m²)

Satılık Fabrika Emsalleri

3- Organize Gayrimenkul (Tel: 0 532 552 12 55)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 5.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.500 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 6.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

4- Organize Gayrimenkul (Tel: 0 232 616 22 79)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 5.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3.000 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 7.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

5- Defne Emlak Gayrimenkul (Tel: 0 532 660 43 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliağa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 7.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.800 m² alanlı fabrika binası ve 700 m² ofis binasının 11.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

6- Organize Gayrimenkul (Tel: 0 532 552 12 55)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 10.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3.000 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 11.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Kiralık Fabrika Emsalleri

7- Organize Gayrimenkul (Tel: 0 532 552 12 55)

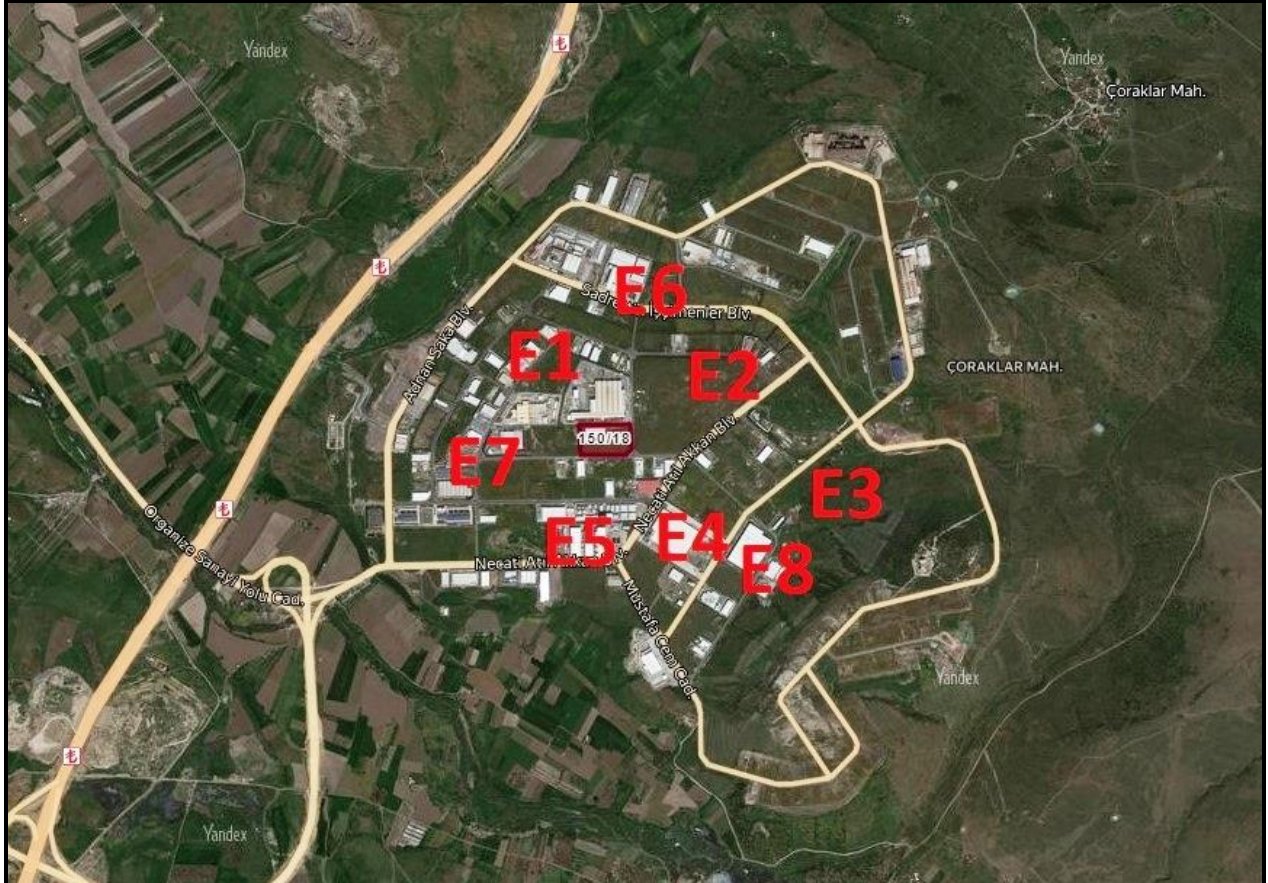
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 10.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 5.000 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 55.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

8- Binax Gayrimenkul (Tel: 0 535 625 75 01)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 5.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3.750 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 29.500,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

EMSAL KROKİSİ



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.

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **8.700,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Kdv Haric Satış Değeri:

$$2.500.00 \text{ m}^2 \times 8.700,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{21.750.000,-\text{TL}}$$

Olarak hesaplanmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa sunulmuş arsa emsalleri elde edilmiştir. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulurken şerh düzeltilmesi yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu, organize sanayi bölgesi içinde yer alan sanayi imarlı arsaların konum, büyüklük ve cephe özelliklerine göre satış değerlerinin 450.TL/m² ile 600.-TL/m² arasında değiştiği gözlenmiştir.

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir.

Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsasının büyüklüğü, iki caddeye cepheli olması, imar durumu, parsel üzerinde yer alan binanın durumu gibi özellikler göz önünde bulundurulduğunda aylık birim kira değeri 18,00,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 45.000,TL olabileceği düşünülmektedir.

$$2.500.00 \text{ m}^2 \times 18,00-\text{TL/m}^2 = 45.000,-\text{TL}$$

KDV Haric Toplam Aylık Kira Değeri:

45.000,-TL (Kırkbeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri:

53.100,-TL (Elliüçbinyüz Türk Lirası)

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerlendirme 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 değerlendirme 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.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar 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 ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	21.750.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	22.640.000,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	22.200.000,00 TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.000,00 TL

5.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Aliağa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 27.06.2014 tarihli onaylı mimari proje bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu projeye göre parsel üzerinde tek kattan oluşan 9 metre yüksekliğe sahip 9.968,00 m² alanlı fabrika binası bulunmaktadır. Ancak yerinde yapılan incelemede söz konusu projenin uygulanmadığı, 2.500,00 m² alanlı tek katlı fabrika binası inşa edildiği görülmüştür.

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

Taşınmaz hakkında herhangi bir hukuki ve teknik sorun bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İzmir ili, Aliağa ilçesi, Çoraklar Köyü, Uzunburun Mevkii, 150 ada 18 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 31.12.2020 tarihli piyasa değerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin	22.200.000,00 TL
KDV Dahil Piyasa Değerinin;	26.196.000,00 TL
KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;	45.000,00 TL
KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;	53.100,00 TL

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

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER

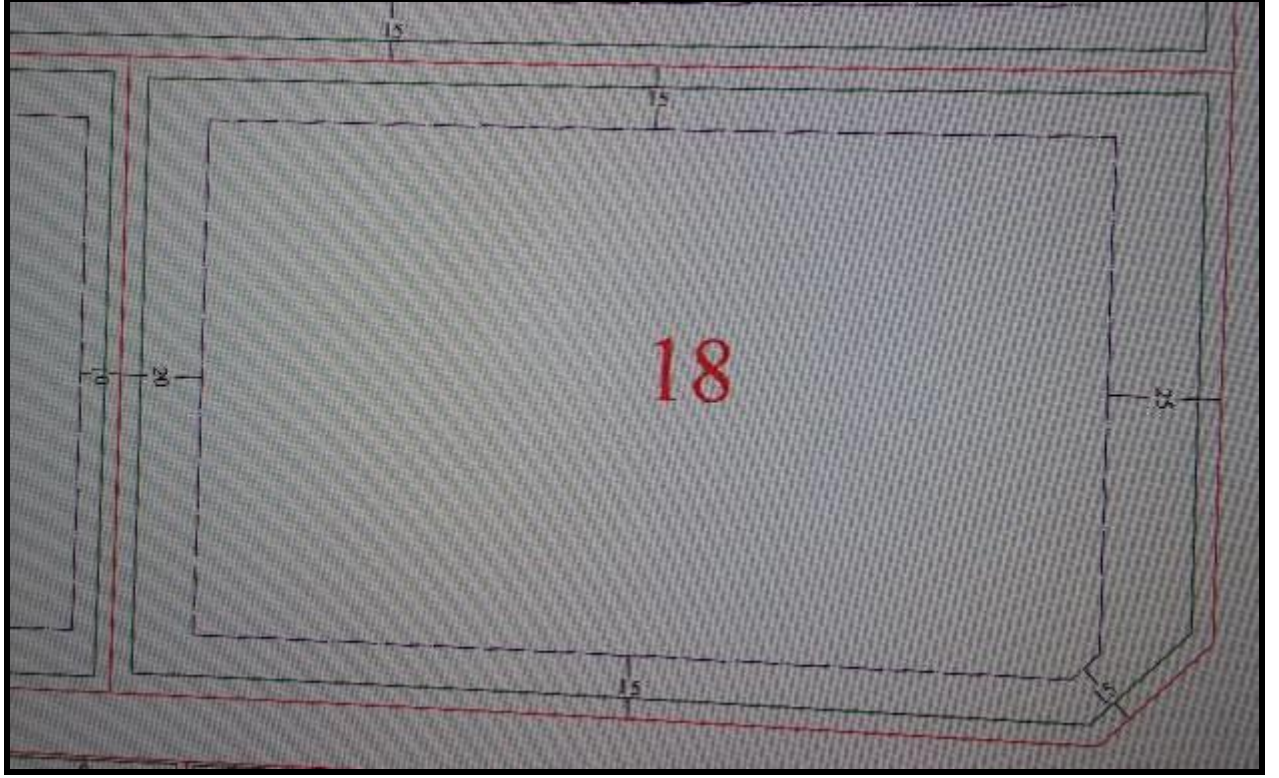








İMAR DURUMU



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2020-13:55



Kayıd Oluşturan: AYDİL ÇEVEN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
019820196653	20201221-960-F04424	19665

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	150/18
Taşınmaz Kimlik No:	31913580	AT Yüzölçüm(m2):	39997.00
İl/İlçe:	İZMİR/ALIAĞA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aliağa	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇORAKLAR Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	UZUNBURUN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/750	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
308010832	(SN:5168504) BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39997.00	39997.00	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2015	-

1 / 3

						4842	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ALİAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ LEHİNE VEFA HAKKI 30/11/2007 Y:6747	BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6262103) ALİAĞA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0520069145	Aliağa - 30-11-2007 00:00 - 6747	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Hayır	14325000.00 TL	%48	1/0	F.B.K.	Aliağa - 12-07-2016 09:32 - 5482
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Aliağa - ÇORAKLAR Köyü - (Aktif) - 150 Ada - 18 Parsel	1/1	(SN:5168504) BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14325000.00 TL	Aliağa - 12-07-2016 09:32 - 5482	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) g1Izf7Kb-8Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

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

3820

04/04/2012

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

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

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

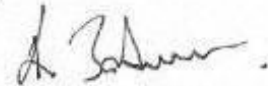
Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangül
E. Nevzat ÖZTANGÜL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezat Öztangut

E. Nezat ÖZTANGUT
BAŞKAN