



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 81

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

# ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.

Tire / İZMİR

(Arsa ve Üzerindeki İnşai Yatırımlar)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**Rapor No: 2022 / 1381**

## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI .....	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI .....	10
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	11
11.1.	İMAR DURUMU .....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	11
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	11
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	11
12.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU .....	12
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	12
12.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	14
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	18
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ .....	20
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	26
13.	AÇIKLAMALAR .....	27
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	28

<b>15.</b>	<b>DEĞERLENDİRME .....</b>	<b>28</b>
<b>16.</b>	<b>DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....</b>	<b>28</b>
<b>16.1.</b>	<b>PAZAR YAKLAŞIMI .....</b>	<b>29</b>
<b>16.2.</b>	<b>MALİYET YAKLAŞIMI.....</b>	<b>30</b>
<b>16.3.</b>	<b>GELİR YAKLAŞIMI .....</b>	<b>31</b>
<b>17.</b>	<b>FİYATLANDIRMA .....</b>	<b>32</b>
<b>17.1.</b>	<b>İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....</b>	<b>33</b>
<b>18.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....</b>	<b>36</b>
<b>18.1.</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....</b>	<b>36</b>
<b>18.2.</b>	<b>KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>	<b>36</b>
<b>18.3.</b>	<b>GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....</b>	<b>36</b>
<b>18.4.</b>	<b>GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....</b>	<b>36</b>
<b>18.5.</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....</b>	<b>36</b>
<b>18.6.</b>	<b>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....</b>	<b>36</b>
<b>18.7.</b>	<b>MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>	<b>36</b>
<b>18.8.</b>	<b>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....</b>	<b>36</b>
<b>18.9.</b>	<b>ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....</b>	<b>36</b>
<b>18.10.</b>	<b>YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>36</b>
<b>19.</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>37</b>

## 1.RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Ibni Melek Mahallesi, Tire Organize Sanayi Bölgesi, 4. Sokak, No: 2 <b>Tire / İZMİR</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	23 Kasım 2022 tarih ve 889 - 2022/059 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ocak 2023
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Atıl Durumda Doğalgaz Kombine Çevrim Santralinin arsa ve inşai yatırımları
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam Mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İzmir İli, Tire İlçesi, Turan Mahallesi, Tabakçayı Mevkii, 1271 ada, 12 ve 13 parseller. (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Sanayi Alanında/Emsal:0,70" kalmaktadır.
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>arsa ve üzerindeki inşai yatırımların</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, TİRE OSB, 1271 ADA 12 ve 13 NOLU PARSELLER VE ÜZERİNDE YER ALAN İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ</b>	<b>59.660.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Ibni Melek Mahallesi, Tire Organize Sanayi Bölgesi, 4. Sokak, No: 2 <b>Tire / İZMİR</b>
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>889</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>2022/1381</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	06 Ocak 2023
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>arsa ve üzerindeki inşai yatırımların</b> pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>RAPOR TARİHİ</b>	07.01.2020	05.02.2021	06.01.2022
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2019/1622	2021/087	2021/1806
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	15.035.000	18.835.000	27.500.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	1.000.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Enda Enerji Holding A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	İzmir
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Şehit Nevres Bulvarı, No:10, Deren Plaza, Kat:, Konak / İzmir
<b>TELEFON</b>	(232) 463 98 11
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	06.01.2010
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	300.000.000,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Elektrik Enerjisi Üretim ve Satışı.

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor ENDA ENERJİ HOLDING A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



## 9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aleltsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Tirenda Tire Enerji Üretim A.Ş.
<b>İLİ – İLÇESİ</b>	: İzmir – Tire
<b>MAHALLESİ</b>	: Turan
<b>MEVKİİ</b>	: Tabakçayı
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 5771
<b>CİLT NO</b>	: 43
<b>SAHİFE NO</b>	: 4126-4127
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 19.07.2013

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	NİTELİĞİ	TAPU TARİHİ
1271	12	41.706	3 Katlı Betonarme İdari Bina Betonarme Santral Binası ve Müştemilatı ve Arsası	19.07.2013
1271	13	64	Direk yeri	16.03.2021
<b>TOPLAM</b>		<b>41.770</b>		

### 10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **1271 ada, 12 parsel için:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Taşınmazın İcra Yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 19.0.2013 tarih ve 5761 yevmiye no ile.

#### **1271 ada, 13 parsel için:**

- Herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

## **11. BELEDİYE İNCELEMELERİ**

### **11.1. İmar Durumu**

Tire Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre rapora konumlu tesisin üzerinde bulunduğu parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Sanayi Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Yapılaşma Şartları Emsal:0,70; Çekme Mesafeleri: Ön 30 m., Yan 17 m., Arka 28 m., H: Serbest

### **11.2. İmar Dosyası İncelemesi**

OSB Müdürlüğü'ndeki dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamış olup onaylı projesi ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir. (Bkz. Ekler)

### **11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **11.4. Yapı Denetim Firması**

Tesisin yapı denetim faaliyetleri Avrasya 35 Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır. Avrasya 35 Yapı Denetim A.Ş.: 1586/14 Sokak, K:1, No:3, Bayraklı-İZMİR

### **11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **11.5.2. Belediye Bilgileri**

##### **11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

#### **11.5.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

#### **11.5.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

## 12. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

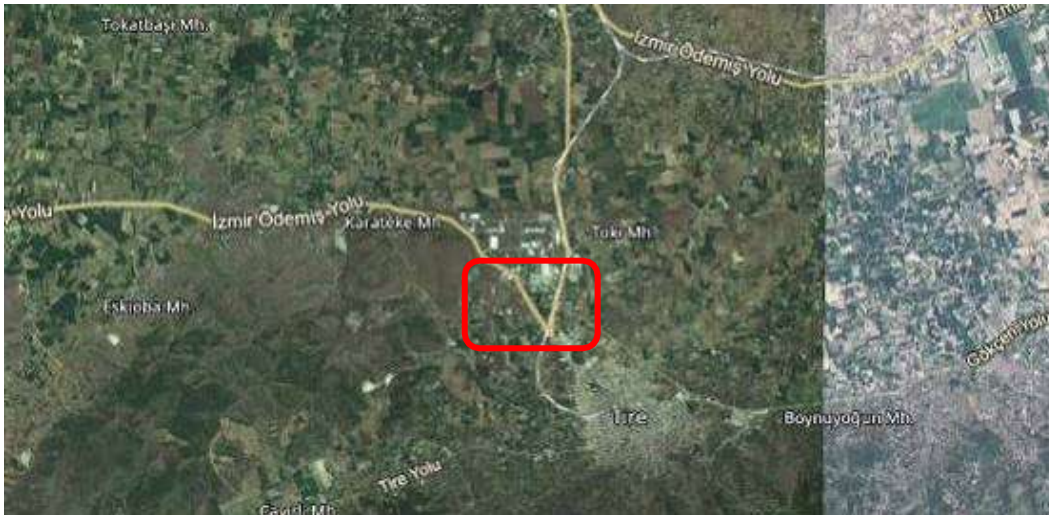
### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu tesis, İzmir İli, Tire İlçesi, İbni Melek Mahallesi, Tire Organize Sanayi Bölgesi 4. Sokak, No:2 açık adresinde yer alan Tirenda Tire Doğalgaz Termik Santralidir. Tesisin üretim faaliyeti 2017 yılı içerisinde durdurulmuş olup halihazırda atıl durumdadır.

1993 yılında kurulmuş olan Tire Organize Sanayi Bölgesi 4.063.093 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arazi üzerinde toplam 2.780.459 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sanayi parselini bünyesinde barındırmaktadır.

Rapora konu tesisin yakın çevresinde sanayi tesisleri, tarım tesisleri, boş parseller ve kırsal yerleşimler bulunmaktadır.

Santral Tesisi, Aydın Otoyolu Torbalı Çıkışı'na 28 km., Ege Serbest Bölge'ye 55 km., İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na ise yaklaşık 70 km. mesafededir.



Konum Krokisi/ Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüsü

## 12.2. Bölge Analizi

### İzmir İli:

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla birlikte anılmakta olan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır.

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup> dir.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adini duyurmaktaydı.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km. dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği görülmektedir.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

İzmir iklimi													
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,4	27,0	30,5	32,5	37,6	41,3	42,6	43,0	40,1	36,0	30,3	25,2	43,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	12,4	13,6	16,2	20,9	26,1	30,7	33,2	32,9	29,1	23,9	18,5	14,0	22,6
Ortalama sıcaklık (°C)	8,7	9,5	11,6	15,8	20,8	25,5	28,0	27,6	23,6	18,7	14,1	10,4	17,9
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	5,7	6,2	7,6	11,1	15,4	19,8	22,4	22,3	18,6	14,5	10,7	7,5	13,5
En düşük sıcaklık (°C)	-8,2	-5,2	-3,8	0,6	4,3	9,5	15,4	11,5	10,0	3,6	-2,9	-4,7	-8,2
Ortalama yağış (mm)	132,7	102,2	76,1	45,4	31,1	9,9	1,7	2,9	13,6	43,8	92,9	143,1	695,4

İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

2018 yılı itibarıyla il nüfusu 4.320.519 kişidir. İlde km<sup>2</sup>'ye 363 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.857 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %0,95 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Karaburun (% 8,06) ve Konak (-% 1,82) olmuştur.

1 Şubat 2019 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.295 mahalle bulunmaktadır.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkindir. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün ve yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapmaktadır.

Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır.

Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir.

İzmir, İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisi haline gelmiştir.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı olan İzmir, Sanayi bakımından da Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir.

Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de önemli katkı sağlar. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.



### **Tire İlçesi:**

Tire, İzmir'in güneydoğusunda yaklaşık 80 km uzaklıkta yer alan bir ilçesidir.

Deniz seviyesinden yüksekliği 96 metre olan Tire'nin, Kuzeyinde Küçük Menderes Ovası ve Bayındır, doğusunda Ödemiş, batısında Selçuk ve Torbalı ilçeleri, güneyinde ise Aydın Dağları ve Aydın ili ile çevrelenir.

Göl olarak ise en yakın Tire-Selçuk yolu üzerindeki Selçuk'a bağlı Belevi Beldesi yakınındaki Belevi Gölü bulunmaktadır.

İlçenin yüzölçümü 792 km<sup>2</sup>'dir. Bir beldesi (Gökçen) ve 64 köyü bulunmaktadır. 2011 Yılı TÜİK genel nüfus verilerine göre toplam nüfusu 78.975`tir. Bu nüfusun 43.938`i merkezde, 35.037`si belde ve köylerde yaşamaktadır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan Güme Dağları 1646 m. yüksekliğindedir. Toprak yapısı kumlu, killi ve kır taban bir görüntü vermesine rağmen oldukça verimli ve çok çeşitli ürün yetiştirilmesine elverişlidir. Tarımsal ürünlerin çeşitliliğinde ilçenin tek akarsuyu olan 175 km. uzunluğundaki Küçük Menderes ırmağının da önemli rolü vardır. Akdeniz ikliminin etkisi altında olan ve bitki örtüsü bakımından maki bitki topluluğuna sahip bulunan Tire'de yazları sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. İlçede sıcaklık yazın +40 dereceye kadar yükselirken kışları en düşük sıcaklık +3 derece civarında olmaktadır.

Her yıl ortalama yağış miktarı 600-650 mm olarak gerçekleşmekte en fazla yağış Aralık, Ocak, Şubat ve Mart aylarında görülmektedir.

İlçe ekonomisi tarım, ticaret ve sanayiye dayanmaktadır. Tarım ürünleri başta pamuk olmak üzere, buğday, arpa, tütün, susam ve her türle meyve, sebzedir. Arıcılık ilerlemiş durumdadır. Besi ve süt inekçiliği gelişmiştir. Tire Organize Sanayi Bölgesi'nin kurulması sonucunda, ilçede sanayi de önemli ivme kazanmış bulunmaktadır.

### 12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

**Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri**

<b>Ülke</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Çin</b>	<b>3.2</b>	<b>4.7</b>
<b>ABD</b>	<b>1.5</b>	<b>0.5</b>
<b>Rusya</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4.5</b>
<b>Suudi Arabistan</b>	<b>9.9</b>	<b>6</b>
<b>Fransa</b>	<b>2.6</b>	<b>0.5</b>
<b>Almanya</b>	<b>1.2</b>	<b>-0.7</b>
<b>İtalya</b>	<b>3.4</b>	<b>0.4</b>
<b>Japonya</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>
<b>Meksika</b>	<b>2.1</b>	<b>1.5</b>
<b>İspanya</b>	<b>4.4</b>	<b>1.5</b>
<b>İngiltere</b>	<b>3.4</b>	<b>0</b>
<b>Türkiye</b>	<b>5.4</b>	<b>3</b>
<b>Brezilya</b>	<b>2.5</b>	<b>0.8</b>
<b>Kanada</b>	<b>3.4</b>	<b>1.5</b>
<b>Güney Afrika</b>	<b>1.7</b>	<b>1.1</b>
<b>Arjantin</b>	<b>3.6</b>	<b>0.4</b>
<b>Hindistan</b>	<b>6.9</b>	<b>5.7</b>

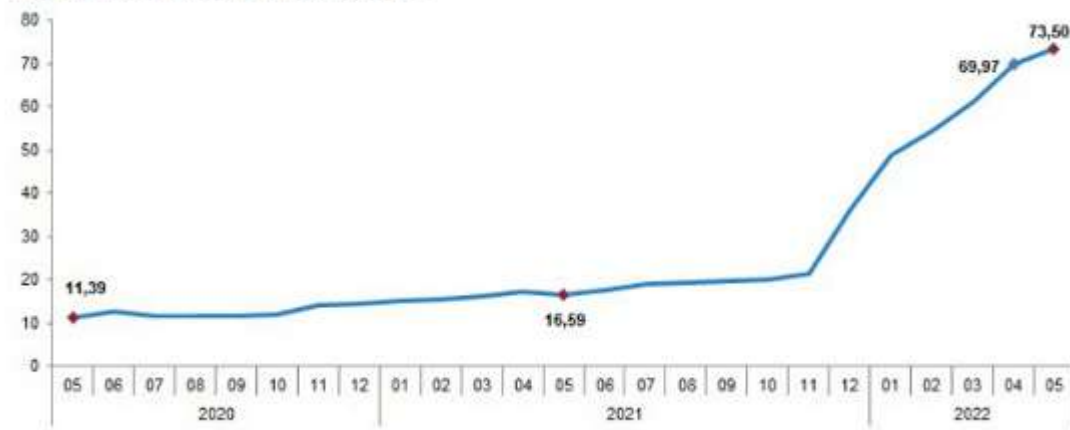
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

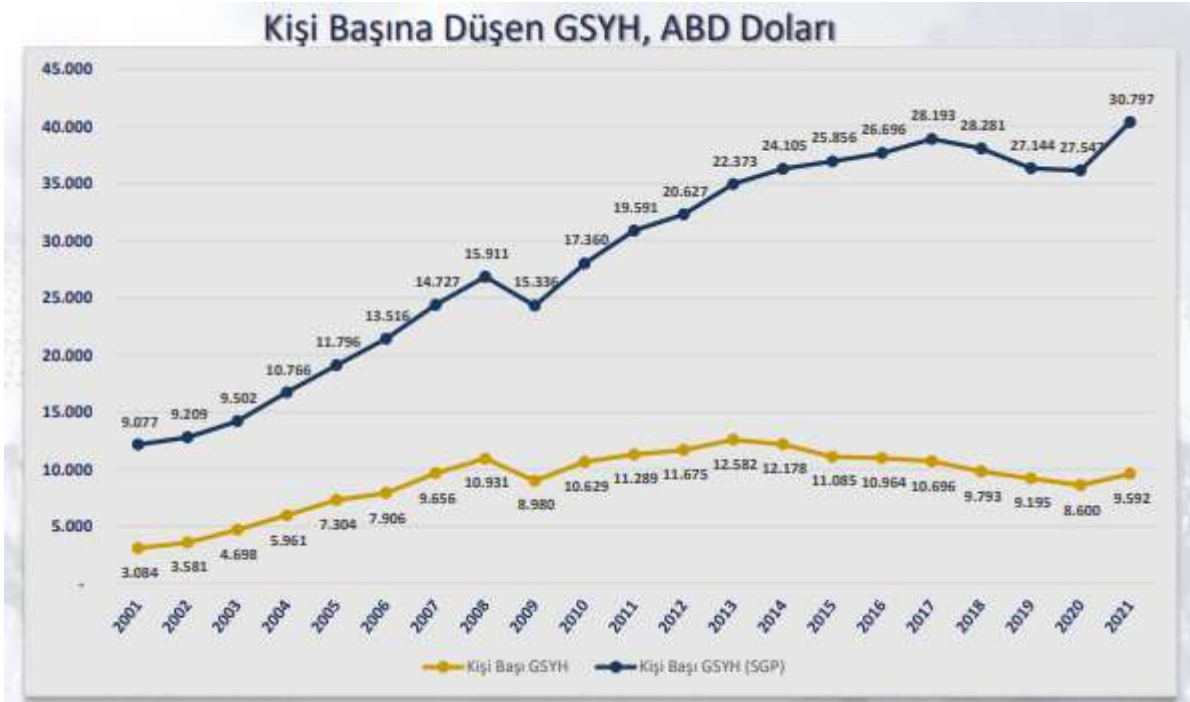


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



## Temel Ekonomik Göstergeler

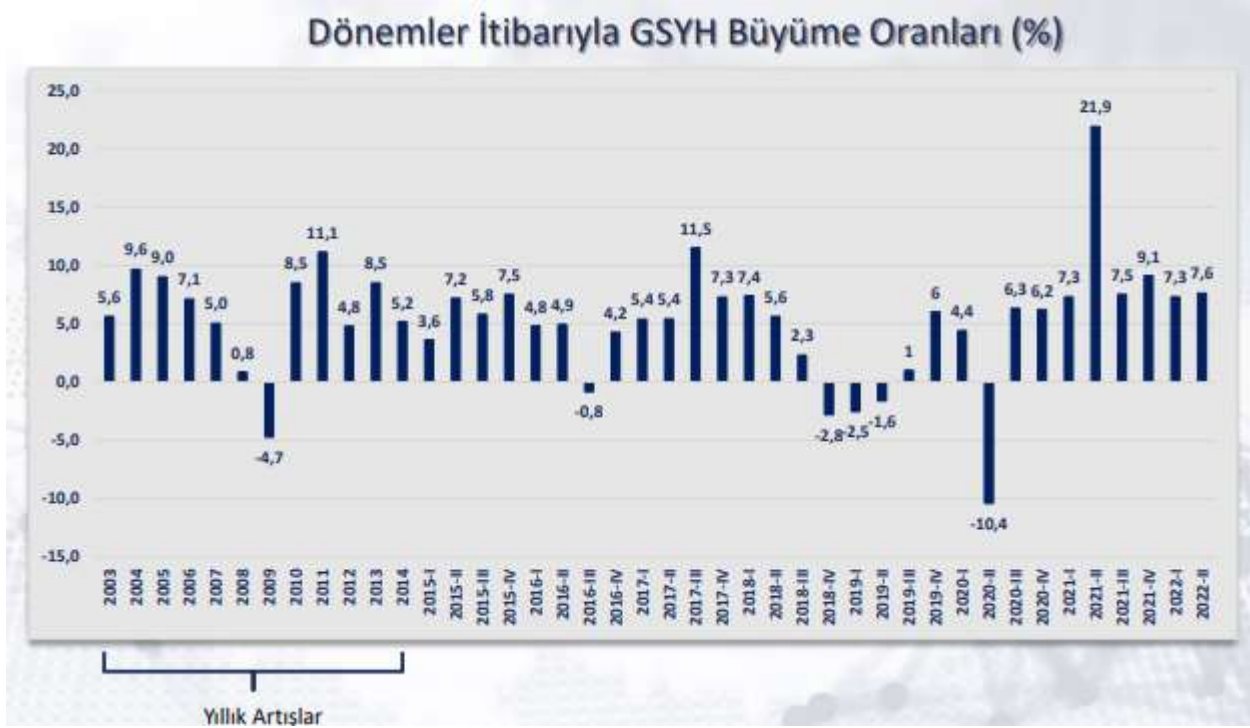
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.703	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
SİGURAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

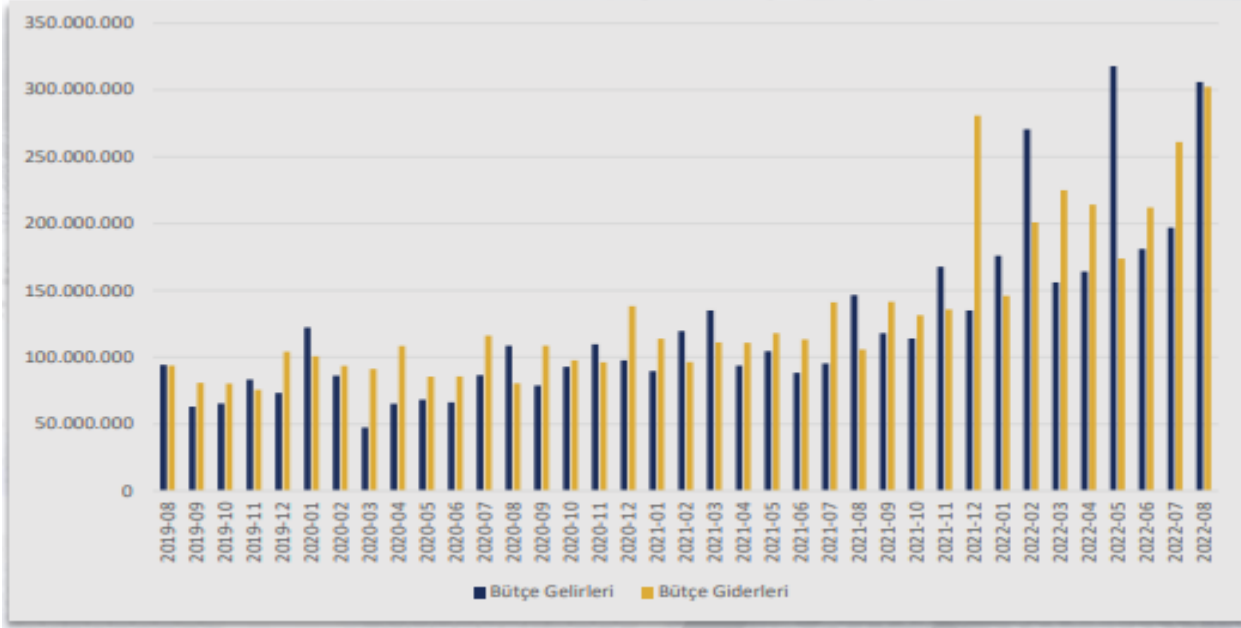
## 2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

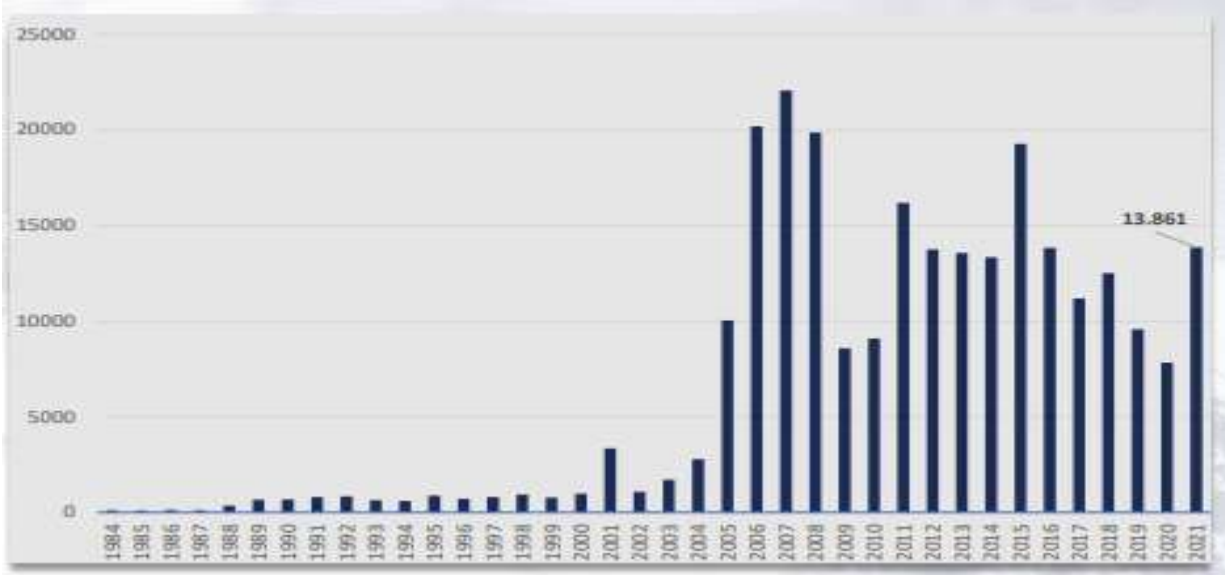
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

## Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



*Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)*

## **12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

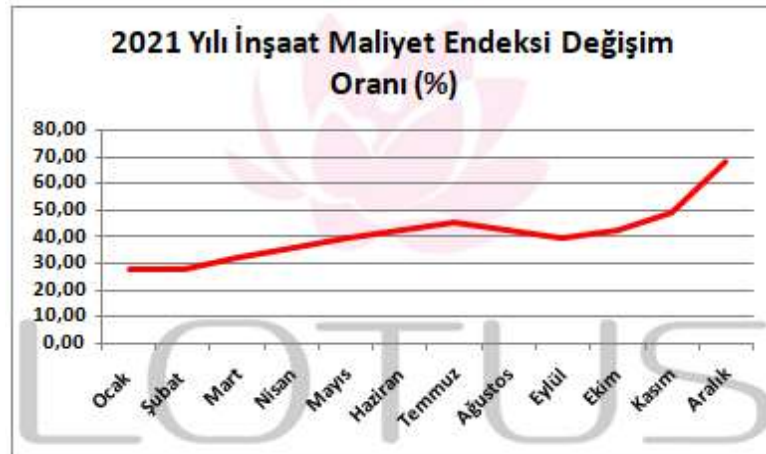
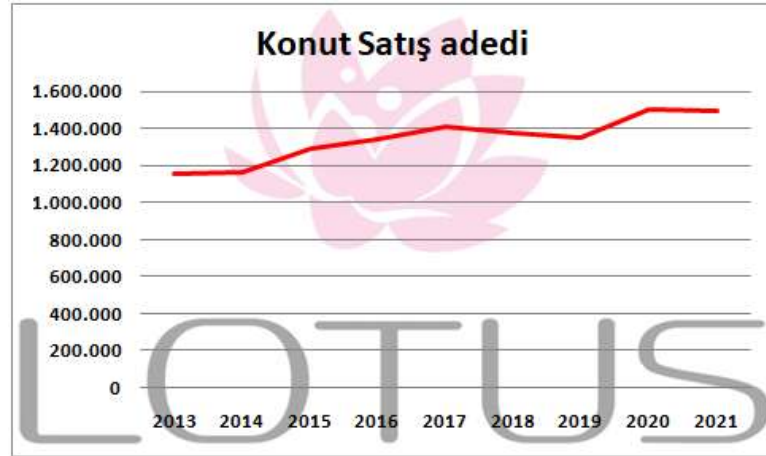
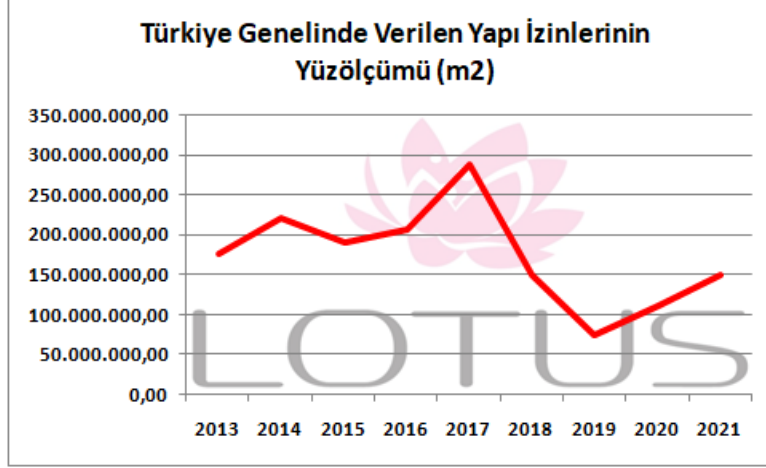
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.



Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

## **12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

### **Tehditler:**

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

### 13. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 1271 ada, 12 ve 13 nolu parsellerin yüzölçümü büyüklükleri ile nitelikleri aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	Niteliği
1271	12	41.706	3 Katlı Betonarme İdari Bina Betonarme Santral Binası ve Müştemilatı ve Arsası
1271	10	64	Pilon yeri
<b>TOPLAM</b>		<b>41.770</b>	

- 1271 ada, 12 nolu parsel üzerinde önceleri yer alan doğalgaz çevrim santrali binalarının büyük bölümünün yıkıldığı, makine ve teçhizatlarının sökülüp taşındığı öğrenilmiştir.
- Parsel üzerinde halihazırda 1.757,80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı idari bina mevcuttur.
- 1271 ada, 10 nolu parsel "Pilon yeri" nitelikli olup halihazırda boş durumdadır.
- 1271 ada, 12 parsel geometrik açıdan yamuğa yakın bir forma ve topoğrafik açıdan düz ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Güney cephede 4. Yol sokağa, diğer cephelerde ise komşu parseller ile sınırlıdır.
- Parsel içi ulaşım yolları kilitli parkle taşı kaplı olup çevresi beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.
- Parsele giriş 4.Yol sokak üzerinden kontrollü giriş ile sağlanmaktadır.
- Taşınmaz "satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

OSB bünyesinde yer alan parsel üzerinde sanayi tesisi ya da daha önceden olduğu gibi elektrik üretim santrali kurulması en verimli kullanım şeklidir.

## 15. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması,
- Arsanın imar durumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ulaşım imkanlarının mevcudiyeti,
- Yapının iskanlı olması.

### Olumsuz etken:

- Gayrimenkul piyasasında ve ekonomide yaşanan durgunluk.

## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### **16.1. Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklılandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

## **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### **16.3. Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir

yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 17. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu arsa ve üzerinde yer alan inşai yatırımların pazar değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.



## 17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler dikkate alınmaktadır.

- Arsanın değeri
- İnşai yatırımların değeri

### a) Arsanın değeri

Tesisin yer aldığı parselin değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Tire OSB bünyesinde yer alan aynı imar durumuna sahip 27.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 33.750.000,-TL (1.250,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Tire Prestij Emlak: 535 768 35 59)
- Tire OSB bünyesinde taşınmaza yakın konumda yer alan aynı imar durumuna sahip 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel ve üzerindeki 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı fabrika binası 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Arsa üzerindeki inşai yatırımlar toplam 13.000.000,-TL olarak değerlendirilmiş olup emsal analizi tablosuna parselin m<sup>2</sup> birim değeri 2.300,-TL olarak yansıtılmıştır.)  
(Tire Prestij Emlak: 535 768 35 59)
- Tire OSB bünyesinde taşınmaza yakın konumda yer alan aynı imar durumuna sahip 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel ve üzerindeki 1.650 m<sup>2</sup> kullanım alanlı fabrika binası 16.650.000,-TL bedelle satılıktır. (Arsa üzerindeki inşai yatırımlar toplam 13.000.000,-TL olarak değerlendirilmiş olup emsal analizi tablosuna parselin m<sup>2</sup> birim değeri 1.800,-TL olarak yansıtılmıştır.)  
(Tire Prestij Emlak: 535 768 35 59)
- Torbalı Subaşı sanayi bölgesinde yer alan sanayi alanı imarlı (E:0,50) 6.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, parsel 25.000.000,-TL (3.788,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Turpa Emlak): 544 388 22 86)
- Torbalı Subaşı sanayi bölgesinde yer alan sanayi alanı imarlı (E:0,50) 40.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, parsel 140.000.000,-TL (3.500,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Nokta Emlak): 532 261 58 74)

## Emsal Krokisi:



Konu Mülk	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alanı	Düzeltilme Oranı	Lejant	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
			41.706,00		Sanayi (E:0,70)					1.250
Emsal 1	1.250	-15%	27.000	-15%	Sanayi 0,70	0%	Benzer	0%	-30%	875,00
Emsal 2	2.300	-15%	5.000	-30%	Sanayi 0,70	0%	Daha iyi	-10%	-55%	1.035,00
Emsal 3	1.800	-15%	5.000	-30%	Sanayi 0,70	0%	Daha iyi	-10%	-55%	810,00
Emsal 4	3.788	-15%	6.600	-30%	Sanayi 0,50	20%	Daha iyi	-50%	-75%	947,00
Emsal 5	3.500	-15%	40.000	0%	Sanayi 0,50	40%	Daha İyi	-50%	-25%	2.625,00

## Emsal Analizi:

Emsal analizinden hareketle arsaların birim değeri 1.250 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş olup ayrı ayrı ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (M <sup>2</sup> )	Takdir Olunan m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1271	12	41.706	1.250	52.130.000
1271	13	64	1.250	80.000
TOPLAM		41.770		52.210.000

## b) İnşai Yatırımların değeri

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

YAPI ADI	YAPI SINIF-GRUBU	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
İdari Bina	4-A	1.757,80	3.500	6.150.000
Çevre düzenleme değeri (saha kaplamaları, çevre çiti, peyzaj vb) maktuen				1.300.000
<b>TOPLAM</b>				<b>7.450.000</b>

Bilgi notu: İnşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde benzer santral yapılarının m<sup>2</sup> maliyetinin 7.000,-TL mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2022 yılı için yayınlamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosunda IVA grubu başlığı altındaki yapılar grubu için birim değer 4.950,-TL/m<sup>2</sup>'dir.) Bu değer üzerinden, tesisin faal durumda olmaması, makine ve teçhizatın büyük oranda binalara ankre edilmiş olması ve yaşları da dikkate alınarak % 50 oranında indirim yapılmış ve idari bina için 3.500 TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir.

**Özet olarak taşınmazın İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemine göre toplam değeri;**

**Arsaların toplam değeri..... 52.210.000,-TL**

**İnşai Yatırımların değeri..... 7.450.000,-TL olmak üzere**

**TOPLAM 59.660.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

## **18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ**

### **18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan tesisin pazar değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre tesisin değeri için **59.660.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### **18.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler**

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Tirenda Hukuk Müşavirliği ile yapılan görüşmede tesisin herhangi bir hukuki sorunu olmadığı öğrenilmiştir.

### **18.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Taşınmazın 3. Kişilere devrinde Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden uygunluk görüşü alınması yönündeki not Tire Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yer alan tüm parsellerde bulunmakta olup alım-satıma engel değildir.

### **18.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazın devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

### **18.6. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **18.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı yoktur.

### **18.8. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **18.9. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **18.10. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmaz üzerinde yer alan mevcut yapılar iskanlı olup alınması gerekli herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsalarının büyüklüğüne, imar durumuna, binaların yapılış tarzlarına ve halihazır durumlarına göre arsa ve üzerindeki inşai yatırımların **değeri için,**

**59.660.000,-TL** (Ellidokuzmilyonaltıyüztümüşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(59.660.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (\*)  $\cong$  **2.993.000,-Euro**)

(59.660.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (\*)  $\cong$  **3.191.000,-USD**)

(\*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.  
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Tesisin KDV dahil toplam değeri 70.398.800,-TL'dir.

İşbu rapor, **ENDA ENERJİ HOLDING A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Fotoğraflar
- Vaziyet ve kat planları
- Tapu kayıtları
- Yapı ruhsatları
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

**M. Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)



**Taşınmazın Görünümleri (İdari bina)**



**Tesisin Görünümleri (Arşiv)**

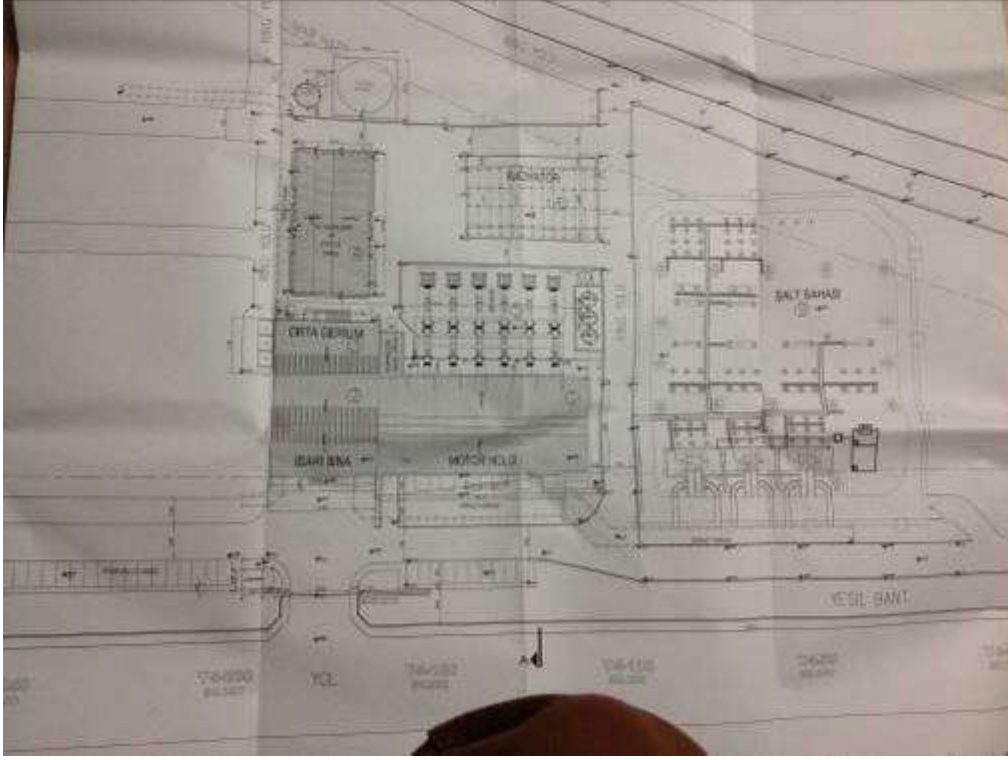


**İdari Bina ve Yemekhane Görünümleri (Arşiv)**

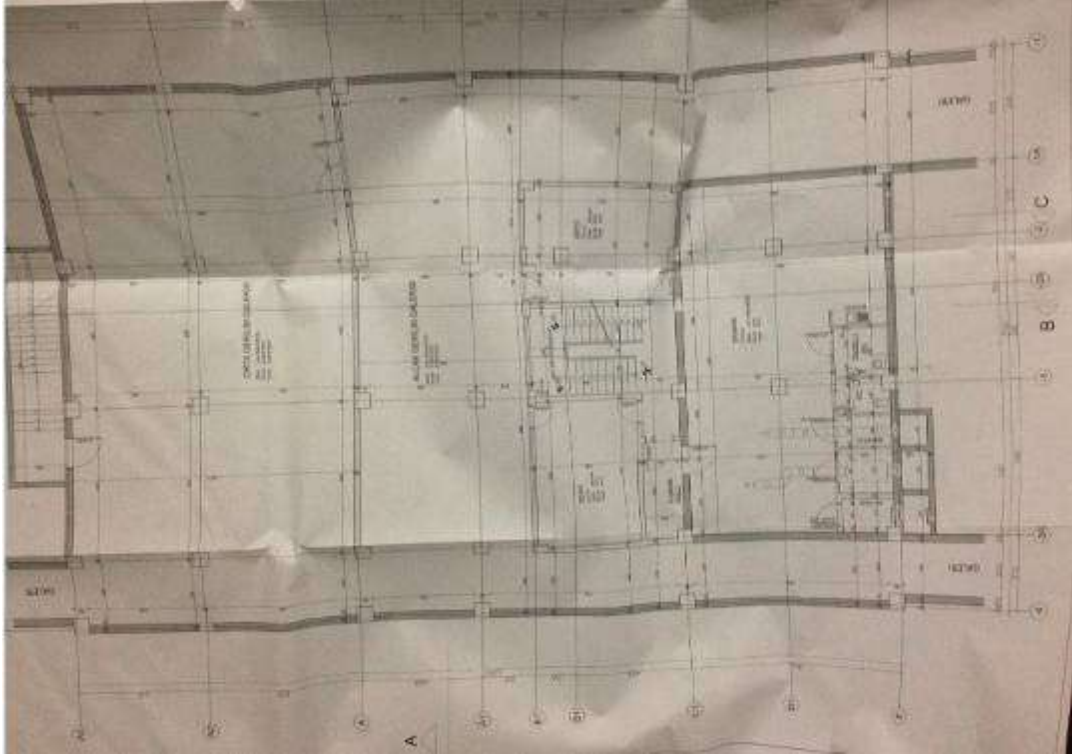




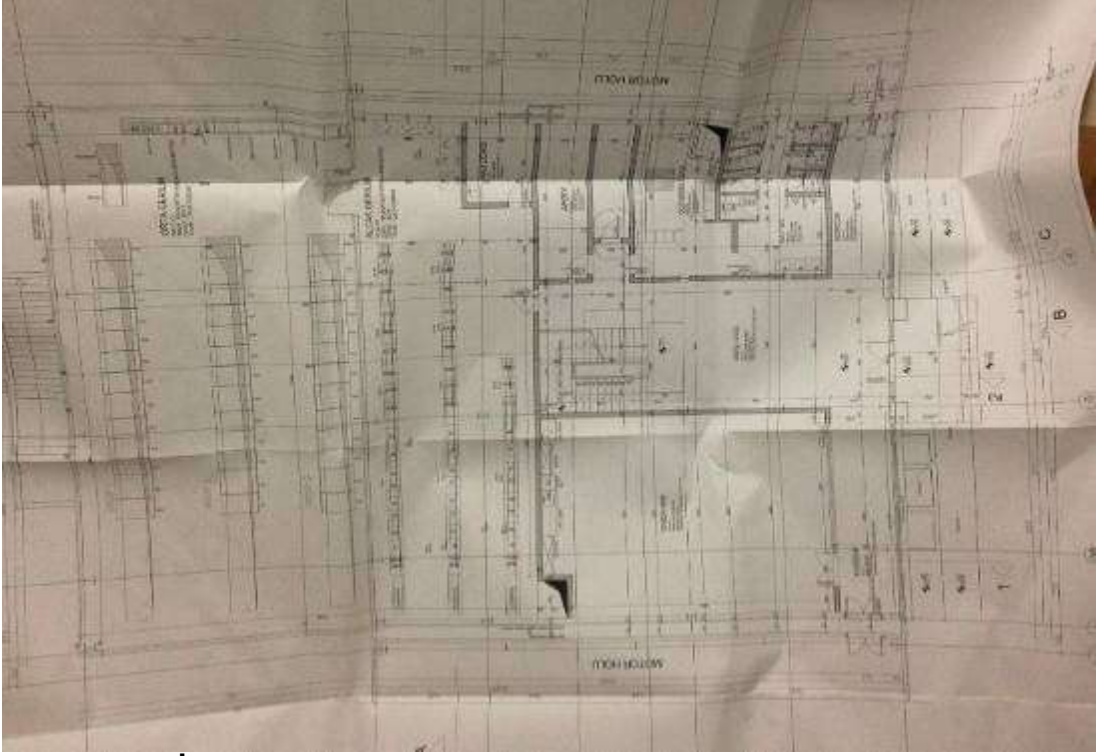
**Parselasyon Planı**



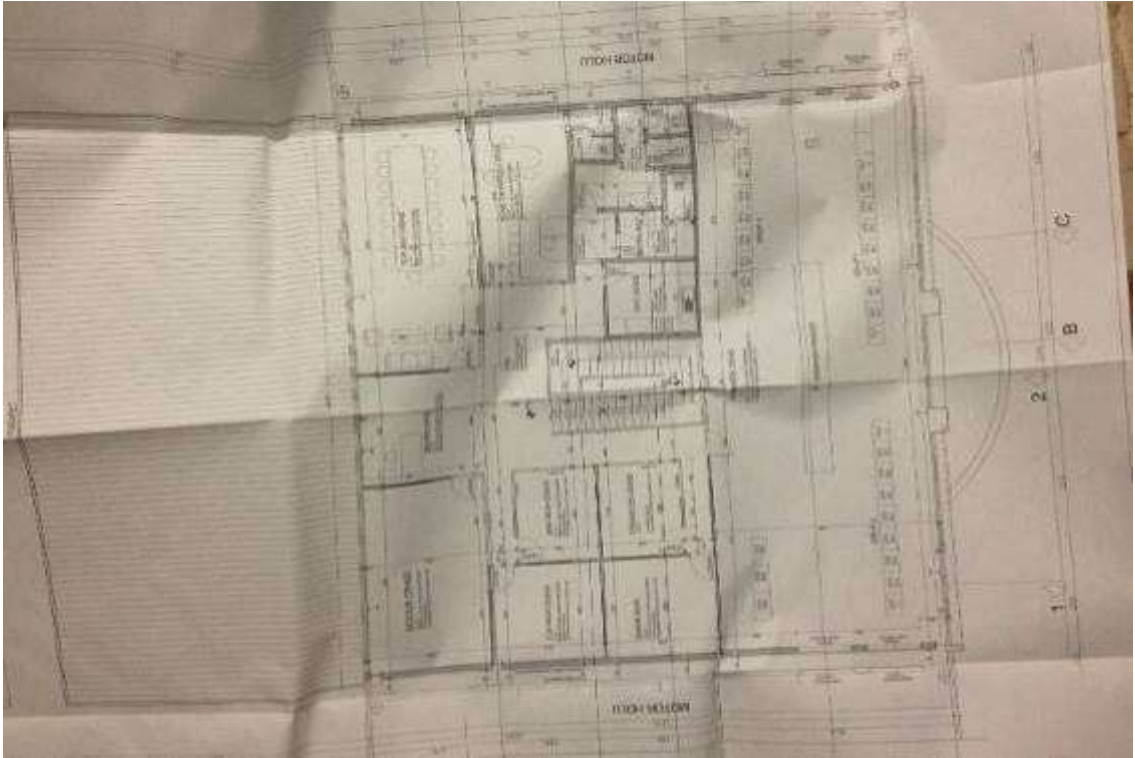
**Vaziyet Planı**



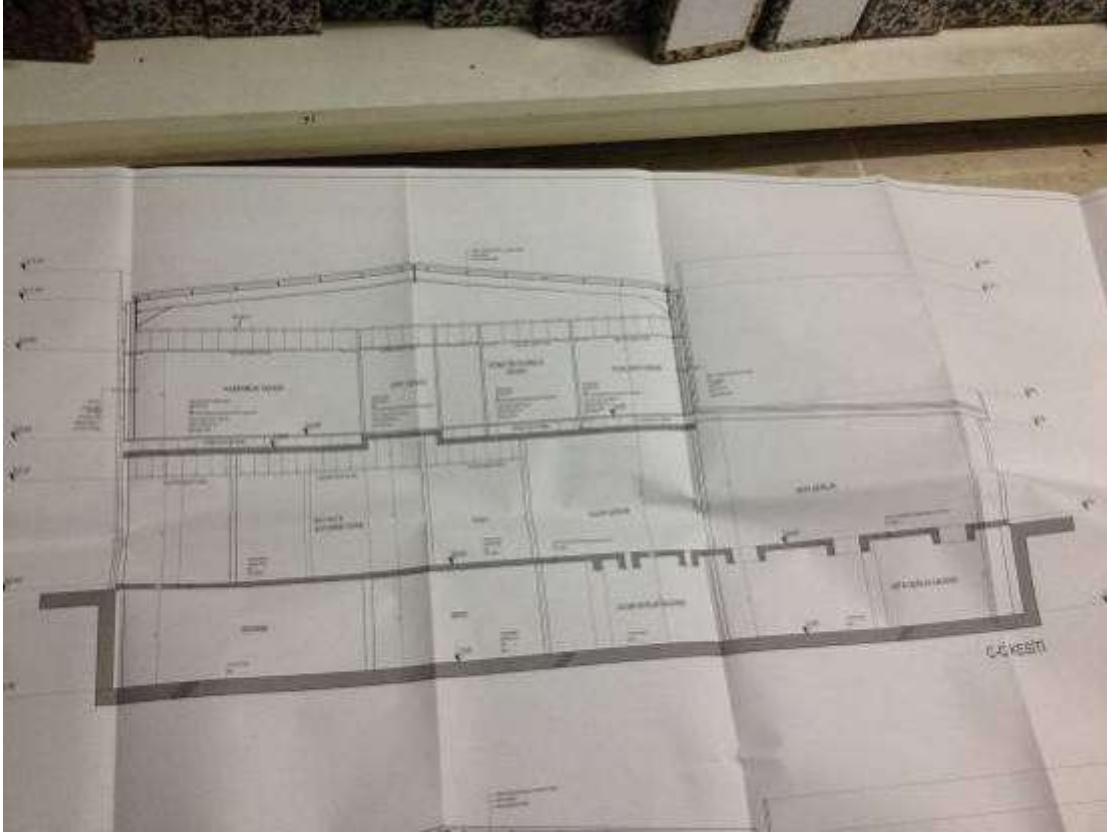
**İdari Bina – Orta Gerilim Bölümü Bodrum Kat Planı**



**İdari Bina – Orta Gerilim Bölümü Zemin Kat Planı**



**Birinci Kat Planı**



**Kesit**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-11-2022-17:24

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1271/12
Taşınmaz Kimlik No:	81715597	AT Yüzölçümü(m2):	41706.00
İl/ilçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TABAĞÇAYI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/4126	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI BETONARME İDARİ BİNA BETONARME SANTRAL BİNASI VE MÜŞTEMİLATI VE ARSASI

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZLARIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ	(SN:7515230)	Tire - 19-07-2013	-

1 / 2

	KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	TİRE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:8450000658	11:24 - 5761	
--	---	---	--------------	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
243619866	(SN:7505239) TİRENDİ TİRE ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41706.00	41706.00	İfraz İşlemi (TSM) 19-07-2013 5771	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **axnxfZuk8U** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Takbis Belgeleri**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-11-2022-17:28



### Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1271/13
Taşınmaz Kimlik No:	81715598	AT Yüzölçüm(m2):	64.00
il/ilçe:	İZMİR/TİRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Tire	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TURAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TABAKÇAYI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/4127	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DİREK YERİ

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
573757846	(SN:7505239) TİRENDİ TİRE ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	64.00	64.00	Satış 16-03-2021 4167	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **YEKD6sA9Qp** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2







The form is a complex document with multiple sections and tables. The top section includes fields for project name, location, and applicant information. The middle section contains technical specifications and a table for material quantities. The bottom section includes a table for construction costs and a final approval section. The form is signed by the applicant and the relevant authority.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**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

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 27.08.2014

No : 403030

**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

**Engin AKDENİZ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

**Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN**

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

**Sayın Engin AKDENİZ**

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030 )

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan