



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Gürsu / Bursa

Raporu

2020REV349 / 22.07.2020



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nevin ERTUĞRUL,

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Güneş ÖZÇELİK

Ece KADIOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 401772

İçindekiler

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu değerlendirme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Konu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Konu değerlendirme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup taşınmaza yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 30.06.2020 tarihli değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Canbazlarköyü Mahallesi 636 no.lu parsel Gürsu/Bursa
TAPU KAYDI	Bursa ili, Gürsu ilçesi, Canbazlarköyü Mahallesi, 636 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.857,83 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı KAKS: 0,20 H _{maks} : 6,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	230-TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	22.07.2020
DEĞER TARİHİ	30.06.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	655.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	772.900.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1505 no.lu ve 08.07.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 30.06.2020 tarihli değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

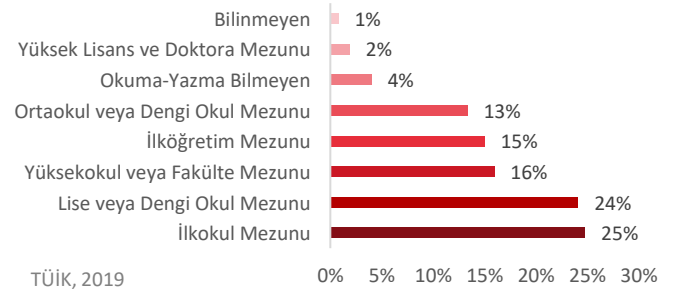
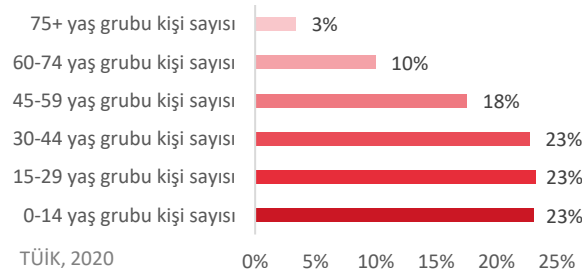
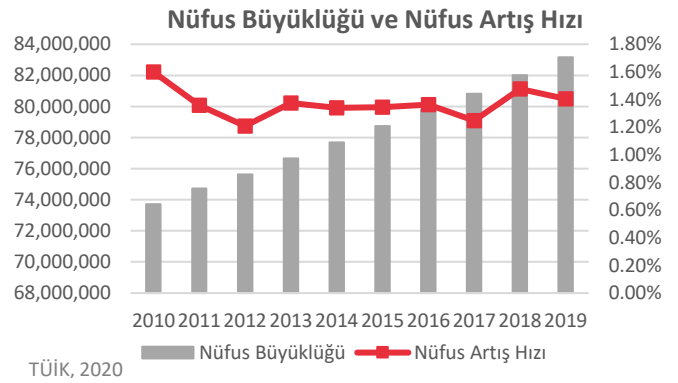
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

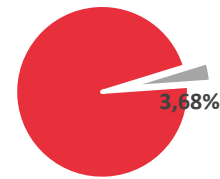
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



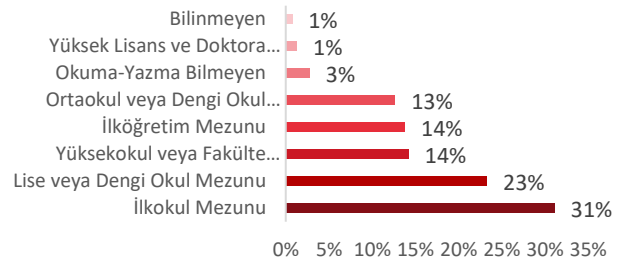
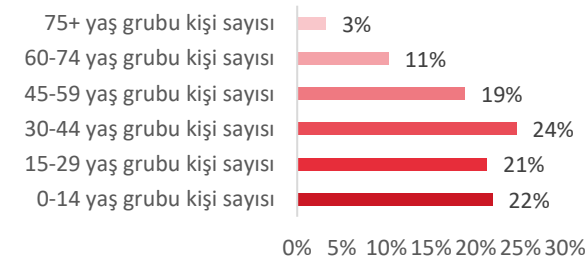
Bursa

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

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



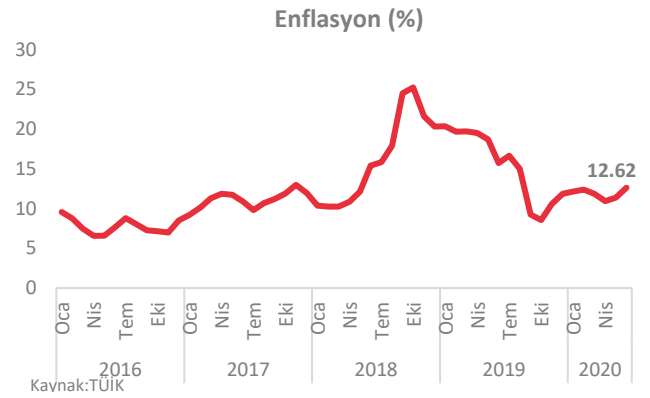
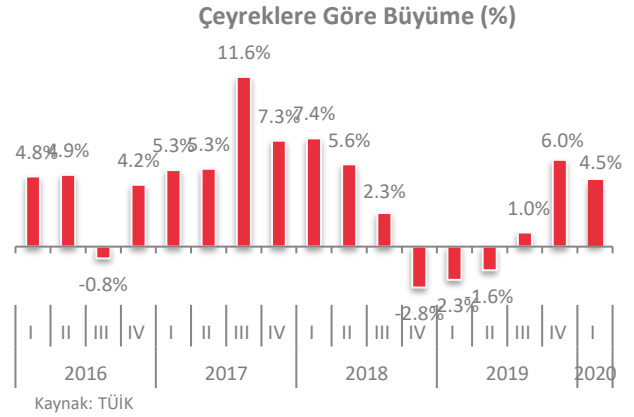
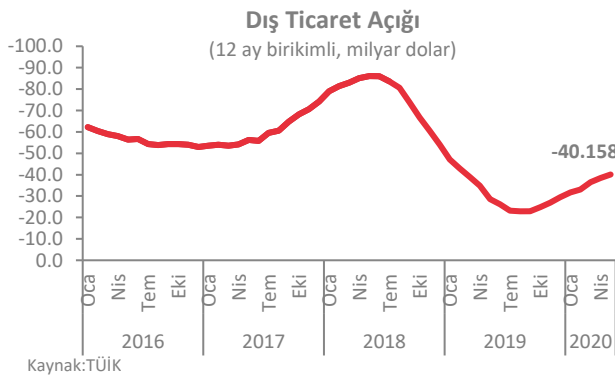
■ Ülke Nüfusu-Bursa Nüfusu ■ Bursa Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

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

Rehinler Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

Tarih: 16-7-2020-13:28



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:850 M2LİK KISIM ÜZERİNDE BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Gürsu - 20-02-1997 00:00 - 208	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 3


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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	41625000.00 USD	Akdi	1/0	F.B.K.	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gürsu - CANBAZLARKÖYÜ Mah. - (Aktif) - 636 Parsel	1/1	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	41625000.00 USD	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373	-	

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



3 / 3

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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


Plan Onay Tarihi: 13.06.2005

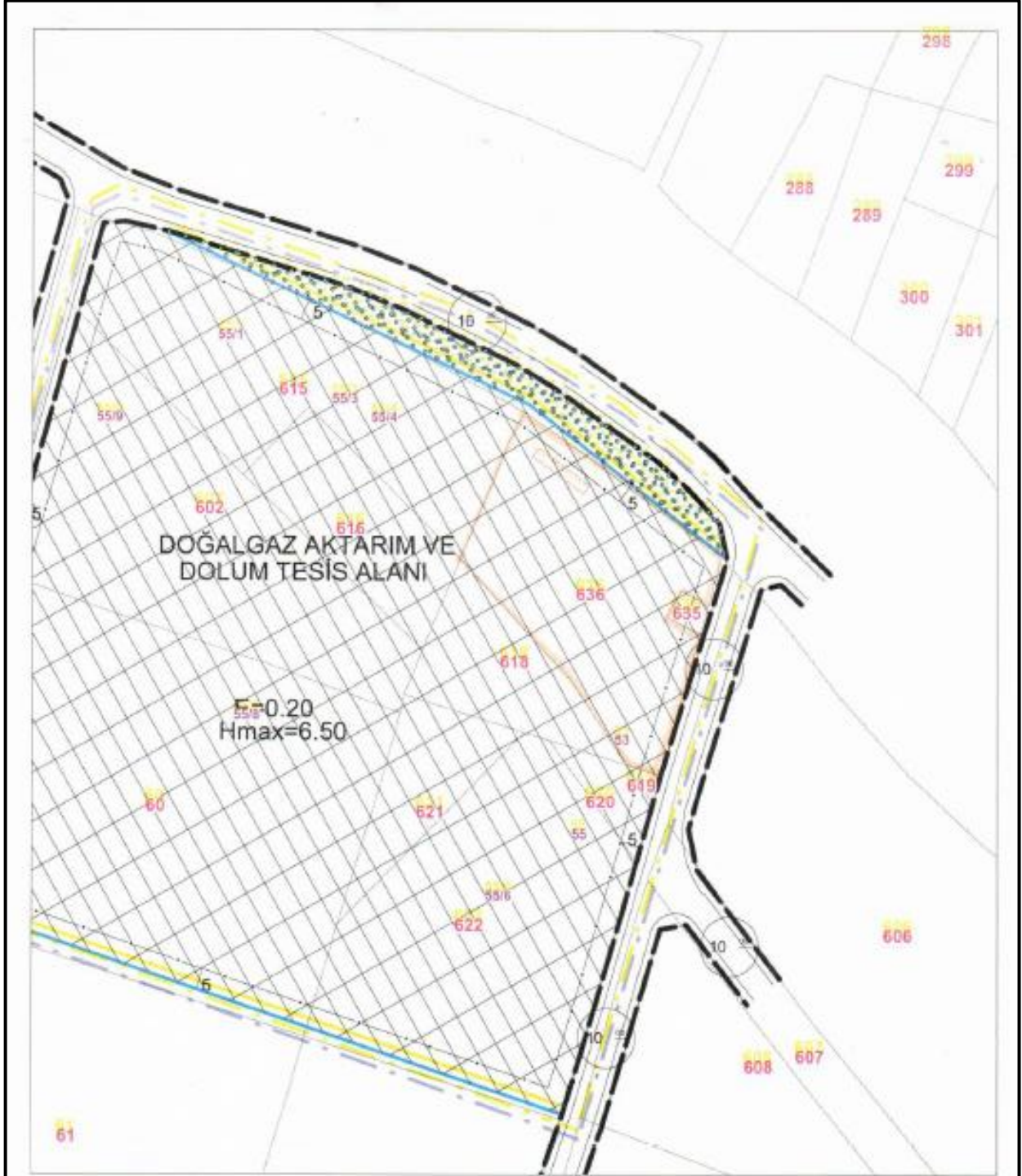
Lejandı: Doğalgaz Aktarım ve Dolum Tesis Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,20

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

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



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

Aşlı BAĞCI
Şehir Plancısı

Yunus UĞUR
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

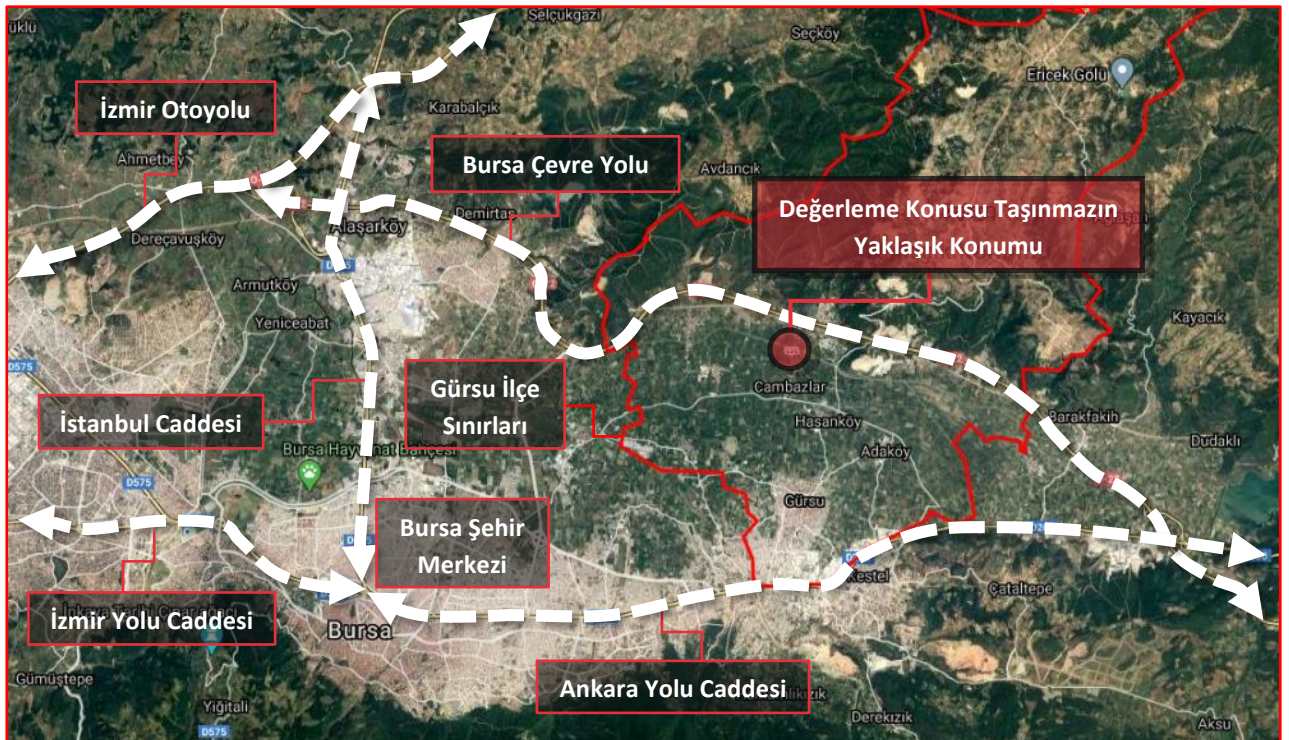
Değerlemeye konu taşınmaz, Bursa şehir merkezine yaklaşık 16 km mesafedeki Gürsu ilçesinin kuzeyinde yer alan Cambazlar Mahallesi'nde konumlandır. Gürsu ilçesi, doğusunda ve güneyinde Kestel, batısında Yıldırım ve Osmangazi ilçeleri, kuzeyinde ise Gemlik ilçesi ile çevrili durumdadır. Söz konusu taşınmazın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

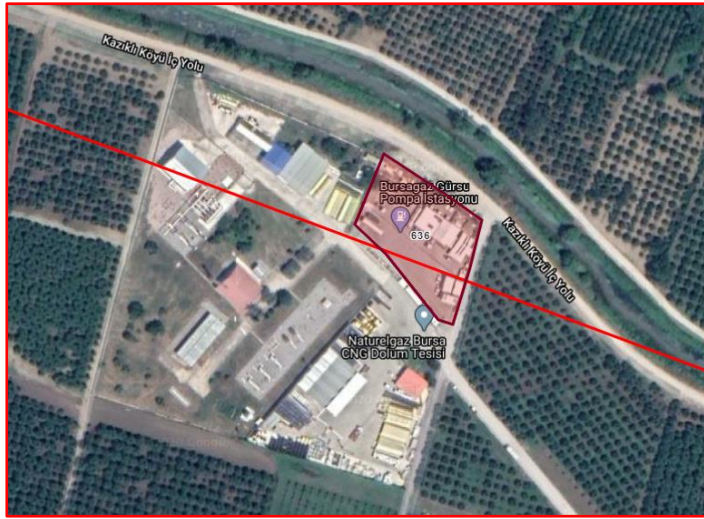
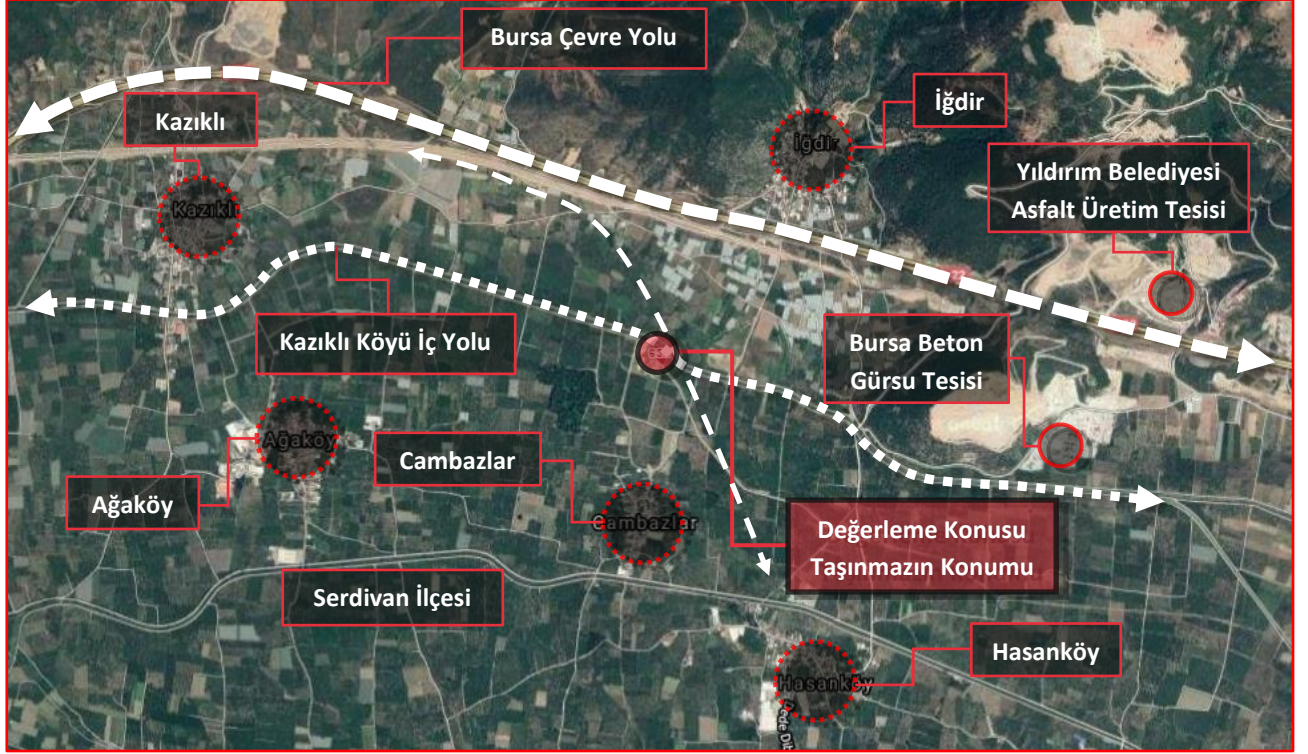
Taşınmazın konumlu olduğu bölge, Gürsu ilçe merkezinin kuzeyinde konumlu olup bölgede meyve bahçeleri oldukça fazladır. Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Kazıklı Köyü İç Yolu, Cambazlar Mahallesi ile Kazıklı Mahallesi arasındaki ulaşımı sağlayan cadde olup köy yolu niteliğindedir. Söz konusu cadde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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde "Naturel Gaz Aktarım ve Dolu Tesis'i"nin bir kısmı yer almaktadır. Taşınmazın bitişiğinde Bursagaz Dolu Tesis'i bulunmaktadır. Söz konusu tesisler dışında bölgede benzer özellikte tesis bulunmamaktadır.

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Tarla-Arsa Emsalleri / Satış

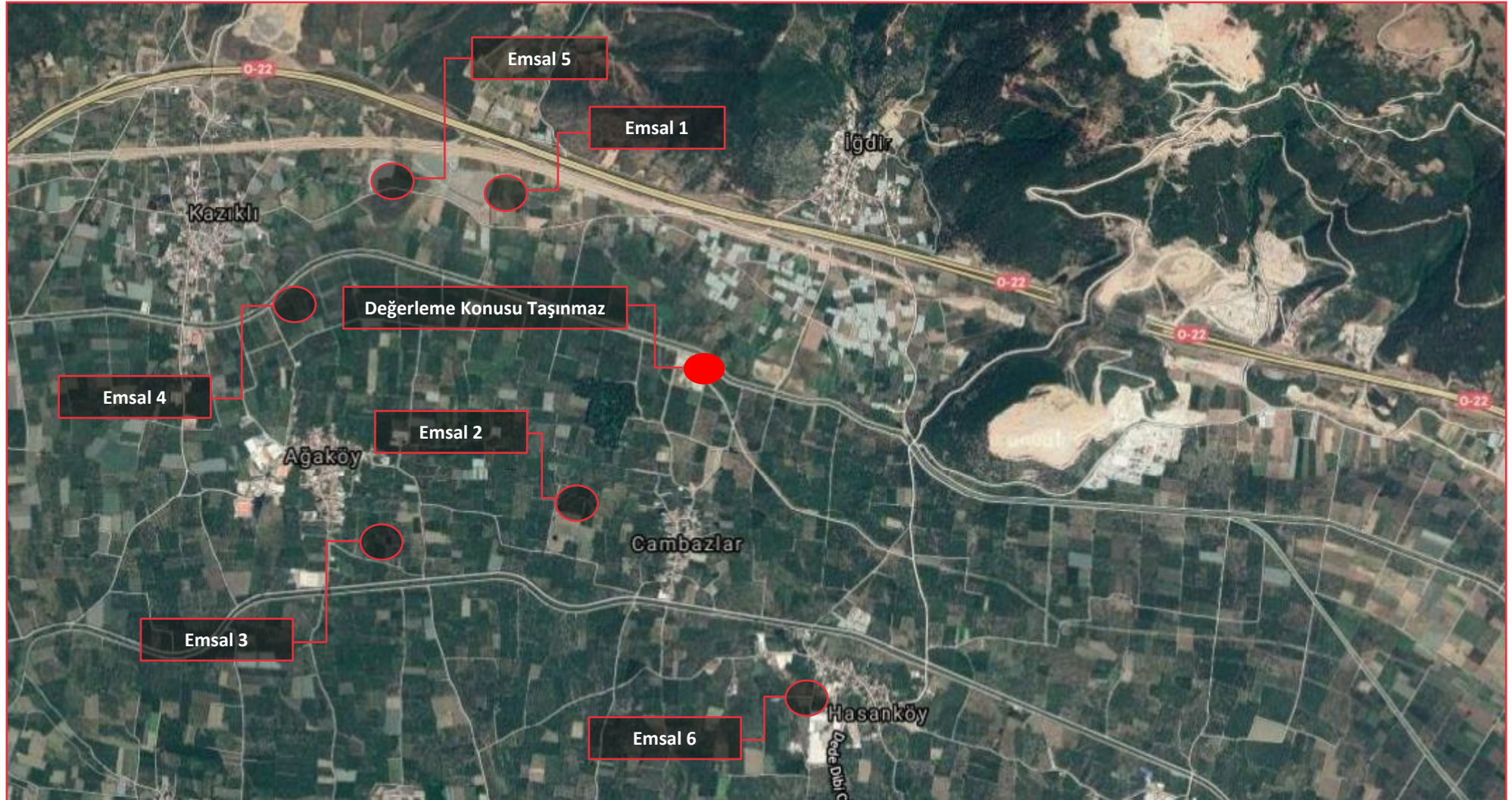
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Satış Durumu / Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Burgan Gayrimenkul 0543 655 16 91	Gürsu/İğdirköyü Mahallesi'nde konumludur.	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	Satılık	5.550	540.000	97	* Değerleme konusu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

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

Değerlendirme:

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

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevzii imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Doğalgaz Aktarım ve Dolu Tesis Alanı**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

- M:850 m²lik kısmı üzerinde BOTAŞ boru hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı bulunmaktadır. (20.02.1997 tarih ve 208 yevmiye no)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, akdi faizli, F.B.K. vadeli, 41.625.000,00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (25.12.2018 tarih ve 7373 yevmiye no)

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Değerlemeye Yardım Eden
Güneş ÖZÇELİK

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9


EKLER

Bölüm 9


Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	GÖRSU					
Mahallesi						
Köyü	CANBAZLAR					
Sokağı						
Mevkii	SAZLIK					
TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
UNVAN TASHİHİ	H22a240	-	635	ha	m ²	dmi
				-	2857.	83
Niteliği	TARLA					
Sınıfı	PAFTASINDA					
Edinme Sebebi	İstbu taşınmaz malın sahibi NATURELGAZ DOĞALGAZ DİJİTİM PAZARLAMA TAŞINACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı olup, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğundan verilen 9/9/2005 tarih 262483 sayılı 524523/472105 sicil nolu yetki belgesine istinaden Şirketin unvanını "NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" olarak değiştirdiği Tashihen tescil edildi.					
Sahibi	NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	7	1511	7	635	12.06.2005	Cilt No.
Sahife No.	635					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	10.03.2005					Tarih
NOT : - Mülkiyet payı ayrı ayrı tescil edilmişse her bir pay için ayrı ayrı tescil edilmelidir. - Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.						
MAHİMUT TAPU SİCİL MÜDÜRÜ						
Kırmızı Matbaa Ankara - 2003						
Dönem Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır						
Stok No 129						

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

		Tarih: 16-7-2020-13:28					
TAPU KAYIT BİLGİSİ							
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/636				
Taşınmaz Kimlik No:	47480028	AT Yüzölçüm(m2):	2857.83				
İl/İlçe:	BURSA/GÜRSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:					
Kurum Adı:	Gürsu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:					
Mahalle/Köy Adı:	CANBAZLARKÖYÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:					
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:					
Cilt/Sayfa No:	7/635	Arsa Pay/Payda:					
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA				
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ							
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
İrtifak	M:850 M2LİK KISIM ÜZERİNDE BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Gürsu - 20-02-1997 00:00 - 208	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

1 / 3

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

2 / 3


İpotek

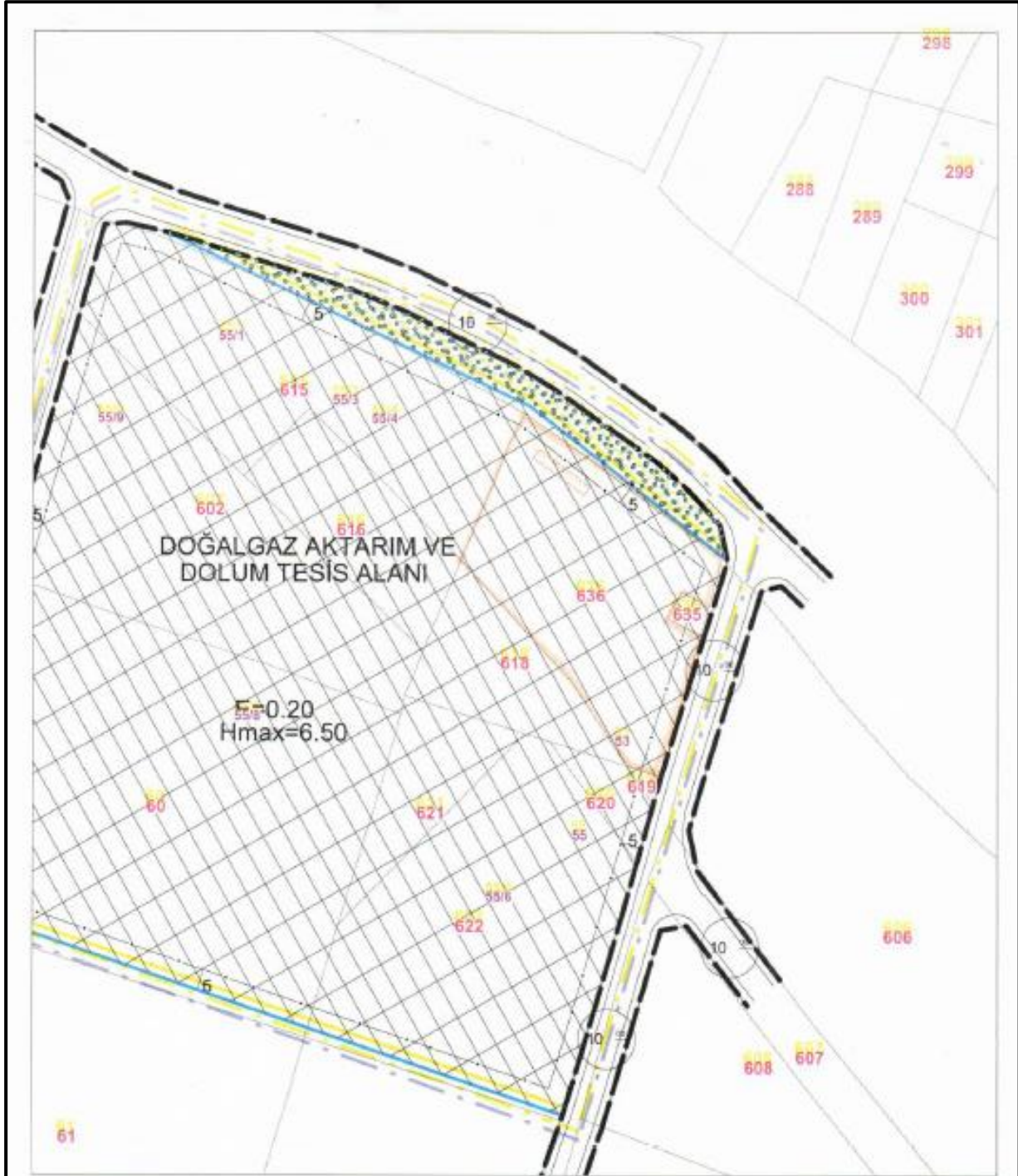
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	41625000.00 USD	Akdi	1/0	F.B.K.	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Gürsu - CANBAZLARKÖYÜ Mah. - (Aktif) - 636 Parsel	1/1	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	41625000.00 USD	Gürsu - 25-12-2018 15:46 - 7373	-	

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



Ek 3: Onaylı İmar Durumu Belgesi

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



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

Akı BALABAN
Sahip

Yunus UĞUR
İmar ve Şehircilik Müdürü

4

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015 No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Arsa

Değerleme

Karatay / Konya

Raporu

2020B151 / 22.07.2020



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nevin ERTUĞRUL,

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında parsel üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilecektir. Bu sebeple ilgili kurumlarda parsel üzerinde yer alan yapıya ait araştırma yapılmamıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda işbu değerlendirme raporunda 30.06.2020 tarihli değer takdiri yapılacaktır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Fetih Mahallesi Taşoluk Sokak No:10 Karatay/Konya
TAPU KAYDI	Konya ili, Karatay ilçesi, Mezbaa (Fetih) Mahallesi, 1998 ada 24 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4.150,24 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi TAKS: 0,25 E: 0,50 H _{maks} : 10 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dolum Tesisi
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	575 TL/m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2020
RAPOR TARİHİ	22.07.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.385.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.814.300.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

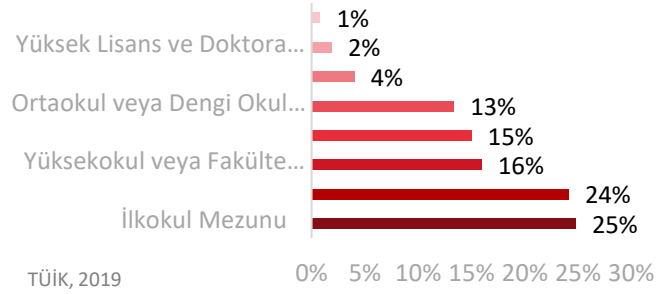
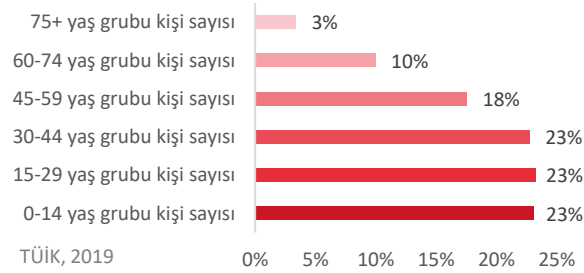
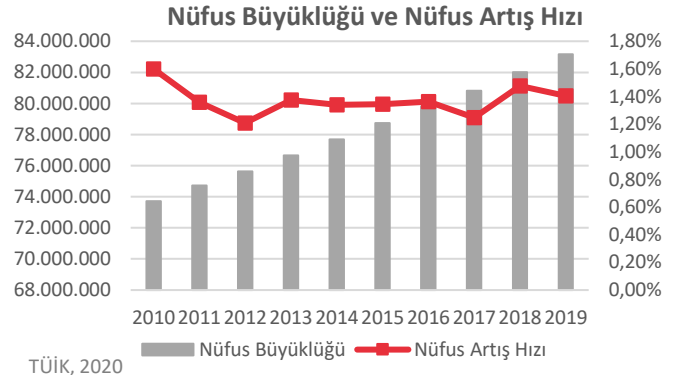
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

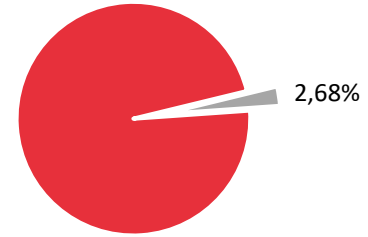
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861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

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

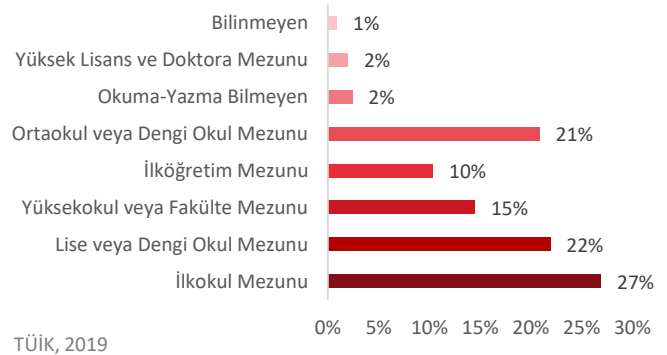
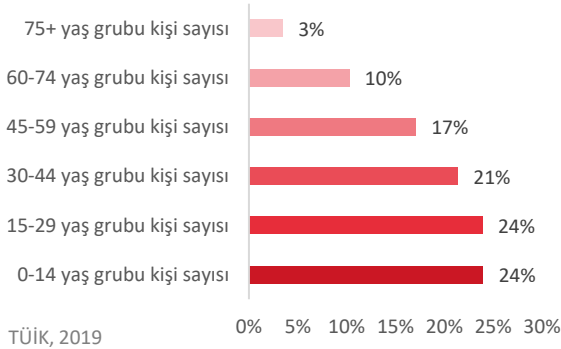


Konya

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



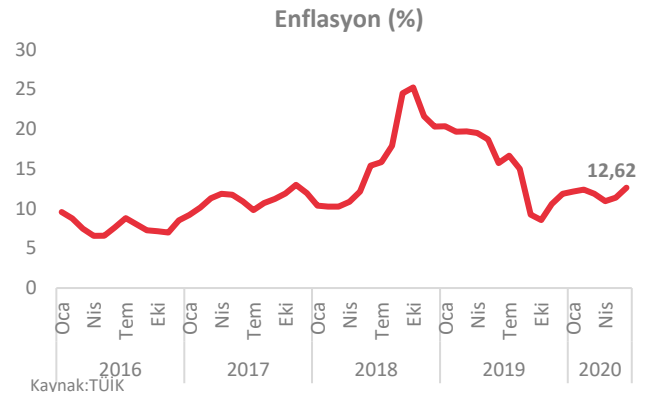
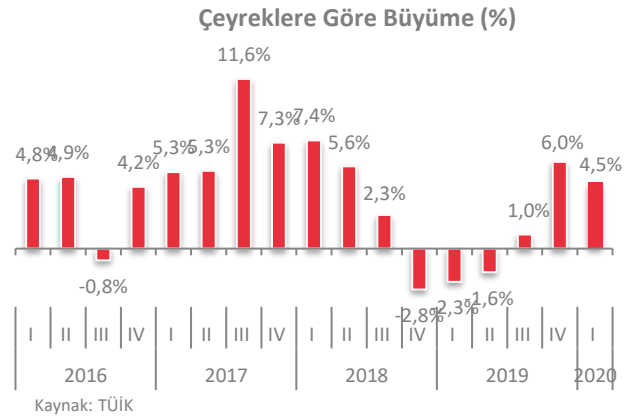
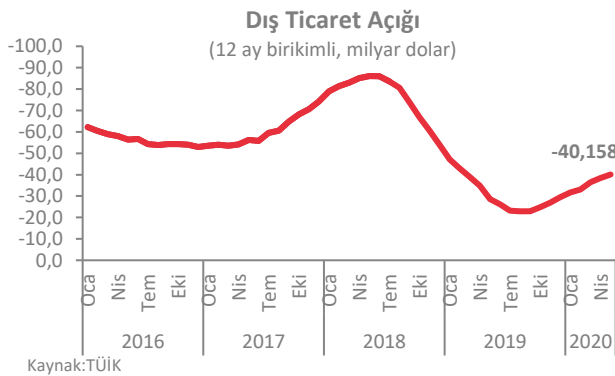
■ Ülke Nüfusu-Konya Nüfusu ■ Konya Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Rehinler Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 16/07/2020 14:06

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
032420307473	20200716-1753-F02020	30747

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1998/24
Taşınmaz ID:	6485254	Yüzölçüm (m ²):	4150.24
İli / İlçe	KONYA/KARATAY	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Karatay TM		
Mahalle / Köy Adı:	MEZBAHA(FETİH) M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	28/2674		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
241133904	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Karatay TM Satış Yev: 12293 Tarih: 17/08/2013	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
41.625.000.00 USD	%5,25	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017586	Karatay TM İpotek Tesisi Yev: 41897 Tarih: 31/12/2018	

1 / 1

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

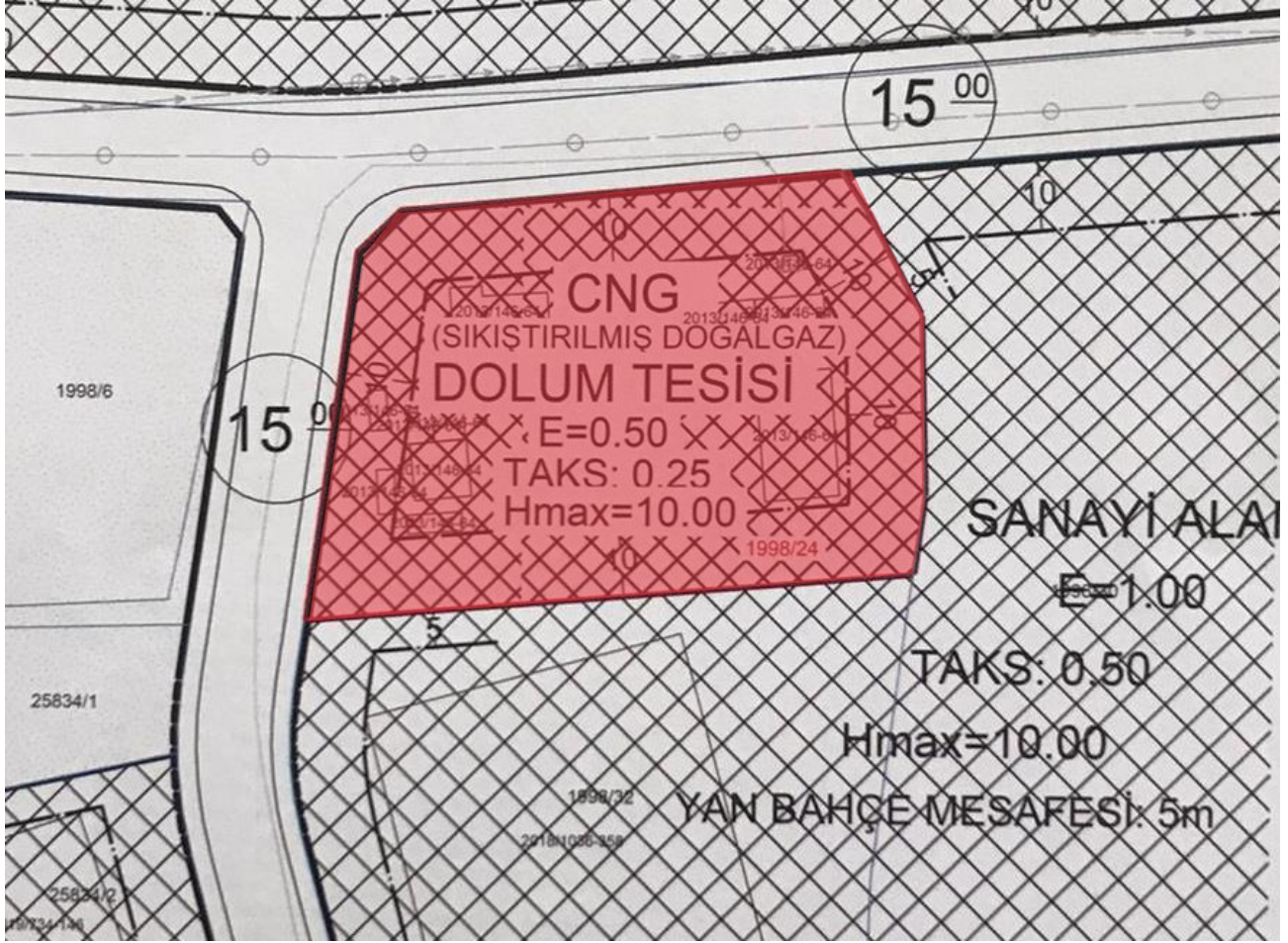
Plan Onay Tarihi: 12.04.2013

Lejandı: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolum Tesisi

Yapılaşma şartları;

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

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



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

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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

Emsal Krokisi



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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.7 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.385.000

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Takyidat Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 18/07/2020 14:08

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
032420307473	20200716-1753-F02020	30747	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1998/24
Taşınmaz ID:	6485254	Yüzölçüm (m ²):	4150.24
İl / İlçe	KONYA/KARATAY	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Karatay TM		
Mahalle / Köy Adı:	MEZBAHA(FETİH) M		
Mevkii:			
Cilt / Sayfa	28/2674		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
241133904	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Karatay TM Satış Yev: 12293 Tarih: 17/06/2013	

Rehin

Miktar	Faiz	Derece /Sıra	Vade	SDF Hakkı	Alacaklı	Tesis İşlem	Terkin İşlem
41,625,000.00 USD	%5,25	1/0	F.B.K.	Yok	(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017586	Karatay TM İpotek Tesisi Yev: 41897 Tarih: 31/12/2018	

Ek 2: Onaylı İmar Durum Belgesi

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

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandan İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Erenler / Sakarya

Raporu

2020REV348 / 22.07.2020



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nevin ERTUĞRUL,

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Emre SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

İçindekiler

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

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

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

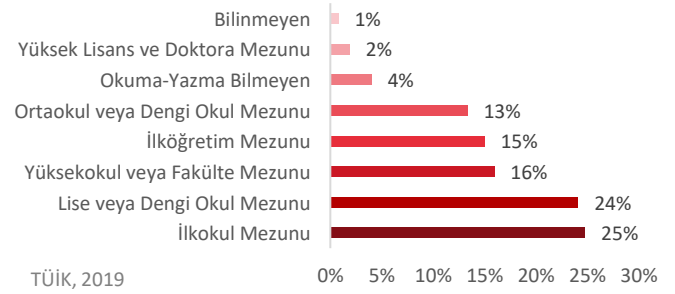
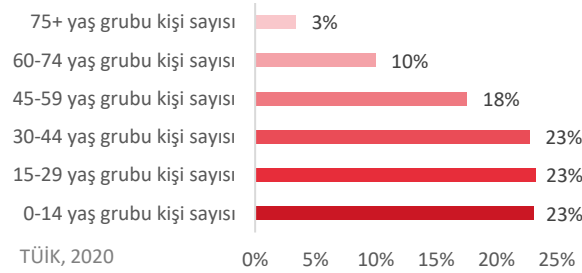
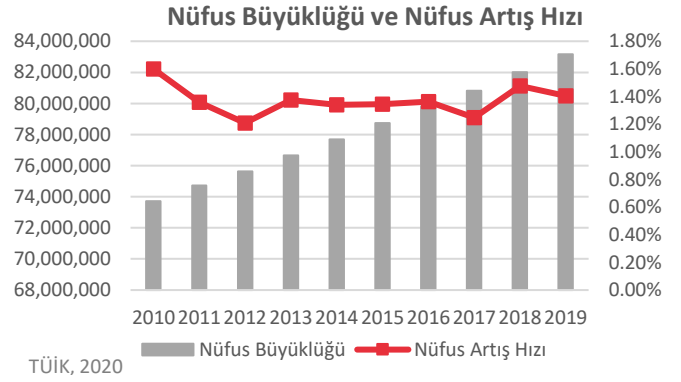
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

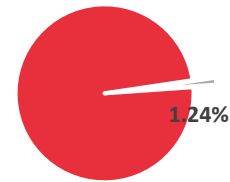
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861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

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

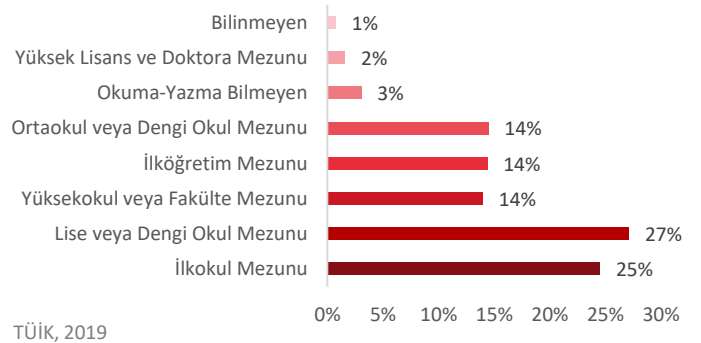
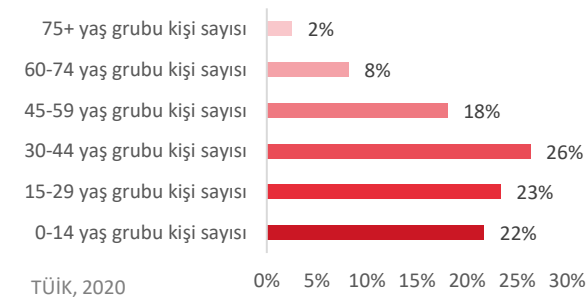


Sakarya

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



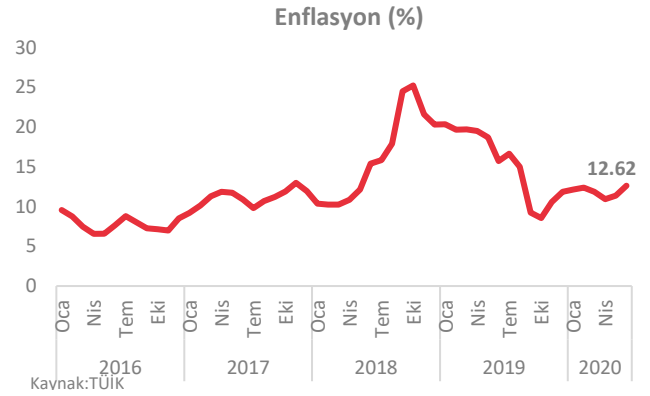
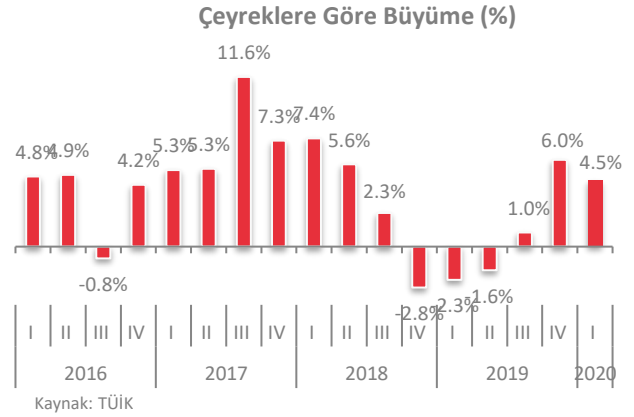
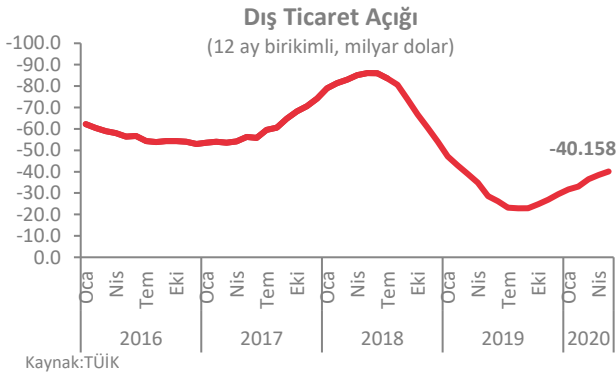
■ Ülke Nüfusu-Sakarya Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Rehinler Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

Tarih: 16-7-2020-13:44



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
349889720	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4519.43	4519.43	İmar (TSM) 18-07-2016 4771	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	41625000.00 USD	BİLA	1/0	F.B.K.	Erenler - 25-12-2018 12:05 - 8736

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

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

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

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



2 / 2

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 08.06.2015

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

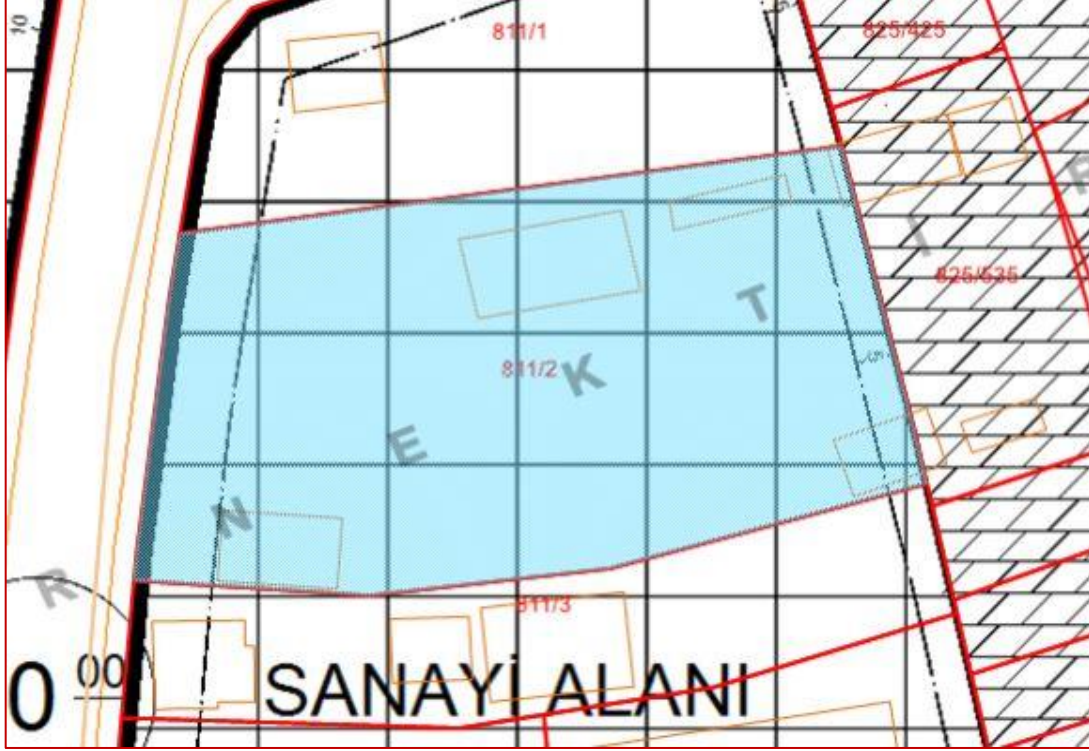
- Emsal: 0,60
- H_{maks}: 10,50 m

Plan Notları

SANAYİ ALANLARI;

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

1. Bu alanlarda 'Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği' uyarınca sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır.
2. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur.
3. Bu alanlarda imar planında aksi belirtilmedi ise Emsal: 0.60 ve Yençok: 10.50 metre olacaktır.





T.C.
ERENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

21/07/2020

NATURELGAZ SAN. TİC. A. Ş.

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

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

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

Ek: İmar Plan Örneği (1 sayfa)

Gu. anlı Elektronik
İmzalı Aşılı İle Ayrıdır.
21.07.2020

Naime ÖNER
Memur

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretini edinmek için <https://sagrnalima.belofie.gov.tr> adresine
girmek (hUYsTK-BKYEcw-vpDAs+-GZqVbV-5fboana/) kodunu yazınız.

Emoğlu Mah. Sakaraba Cad. No: 28 Erenler / Sakarya
Telefon No: (264)241 48 00 Dahili: 1180 - 1179 Faks No: (264)242 05 34
e-Posta: imar@erenler.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.erenler.bel.tr/>

Bilgi için: Ömer ŞEN
Belediye İşçisi
Telefon No:



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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

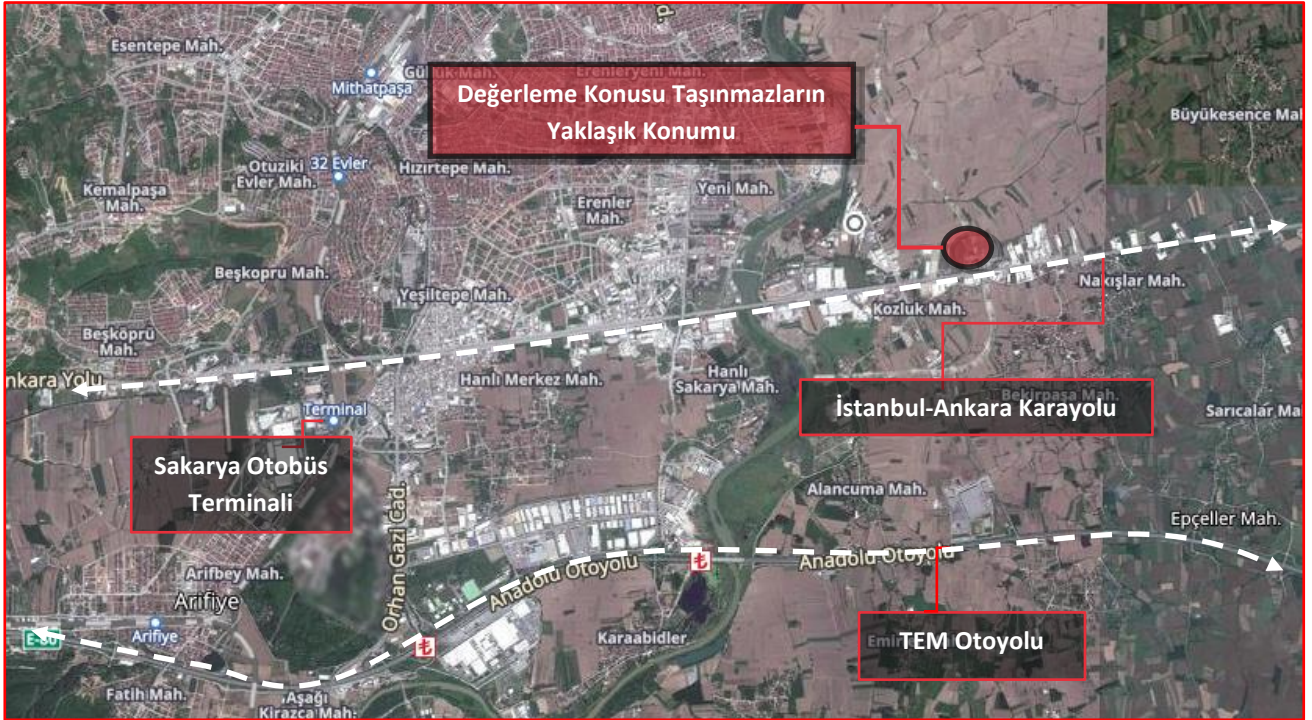
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

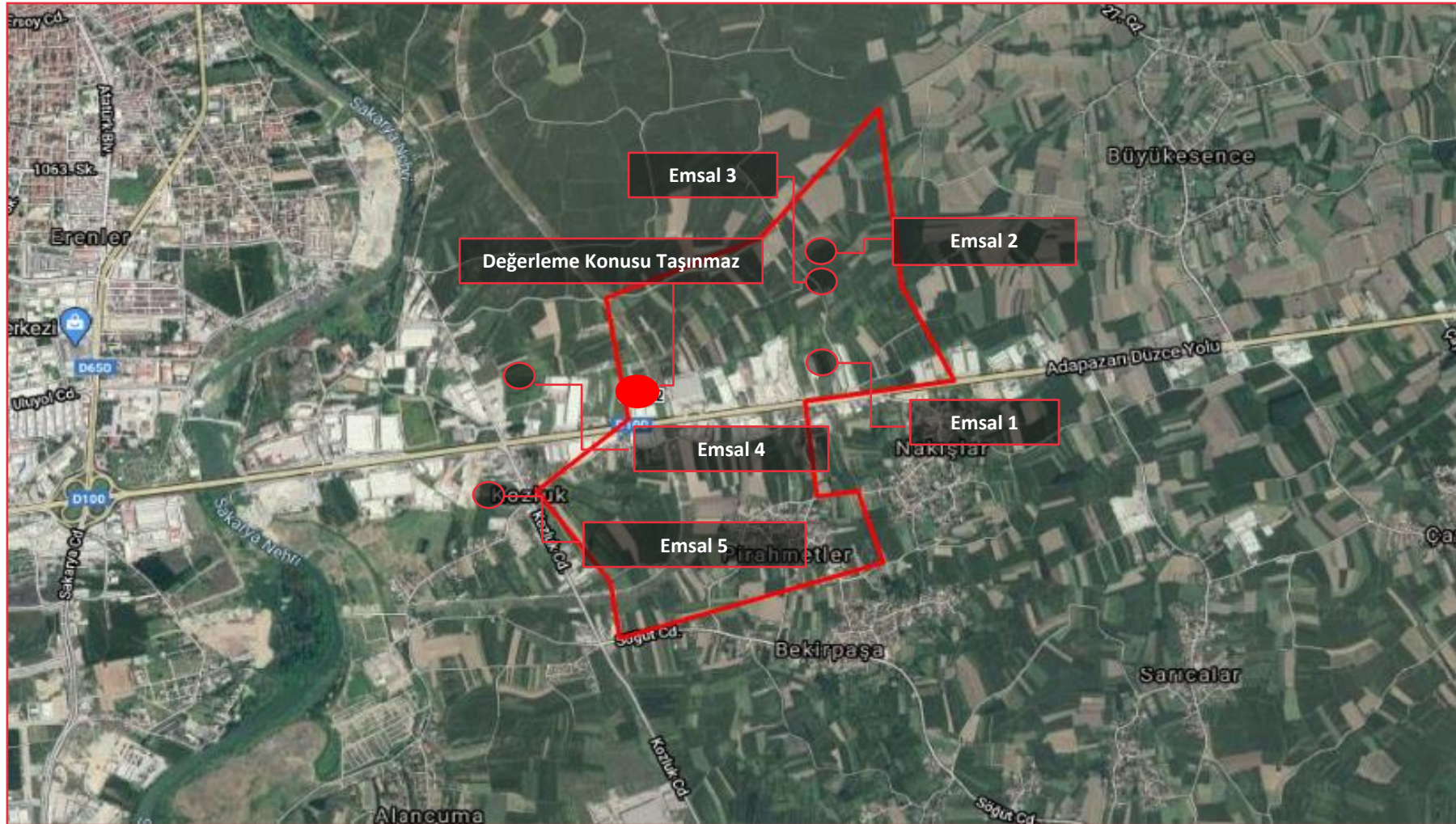
Arsa Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

Emsal Krokisi



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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devredilebilmesine engel bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Değerlemeye Yardım Eden
Emre SEVİNÇ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Simge SEVİN, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401772

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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



Ek 1: Tapu Belgesi

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ERENLER					
Mahallesi	PİRAHMETLER					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KARAAĞAÇLIK					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G24C04B2C	811	2	ha	m ²	dm ²
					4,519,43	m2
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 93681216					
Edinme Sebebi	PİRAHMETLER Mah. 2430 Ada 535 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
Sahibi	NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4771	17	1596		18/07/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

Tarih: 16-7-2020-13:44



TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
349889720	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4519.43	4519.43	İmar (TSM) 18-07-2016 4771	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1 / 2


İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	41625000.00 USD	BİLA	1/0	F.B.K.	Erenler - 25-12-2018 12:05 - 8736

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

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

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



2 / 2

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi



T.C.
ERENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

21/07/2020

NATURELGAZ SAN. TİC. A. Ş.

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

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

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

Ek: İmar Plan Örneği (1 sayfa)

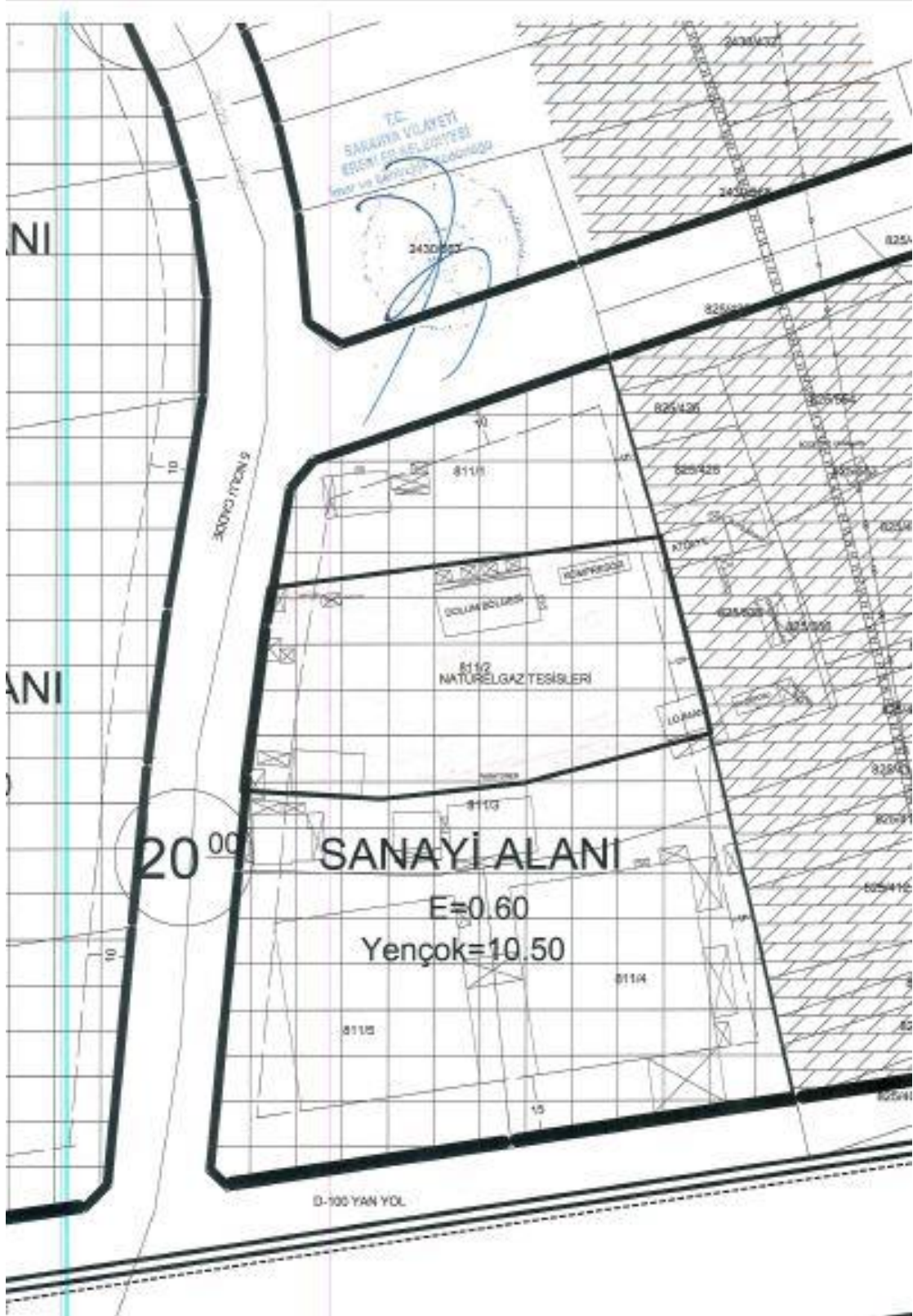
Bu belge Elektronik
İmza ile Aşlı ile Ayrıdır.
21.07.2020

Neime ÖNER
Memur

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmza ile suretinin aslına görmek için <https://dogrulama.belediyegov.tr> adresine girerek (HUYİTK-BNYeow-vp0Aa+-GZq7bV-5fbama/) koduna yazınız.

Hasoğlu Mah. Sakarbaşı Cad. No: 28 Erenler / Sakarya
Telefon No: (264)241 48 00 Dahili: 1180 - 1179 Faks No: (264)242 05 34
e-Posta: imaresetbilgi@erenler.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.erenler.bel.tr/>

Bilgi için: Ömer ŞEN
Belediye İşçisi
Telefon No:



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 20.01.2015 No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

Arsa

Değerleme

Döşemealtı / Antalya

Raporu

2020C245 / 22.07.2020



Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nilbahar ŞİMŞEK,

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

İçindekiler

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerlendirme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

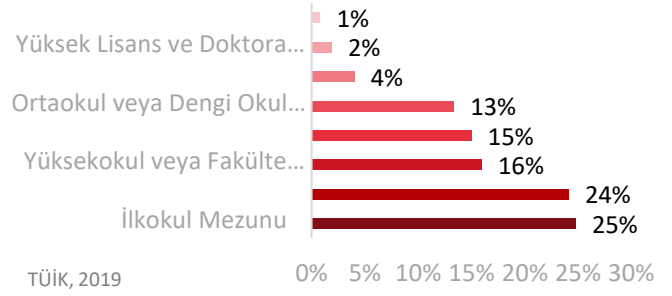
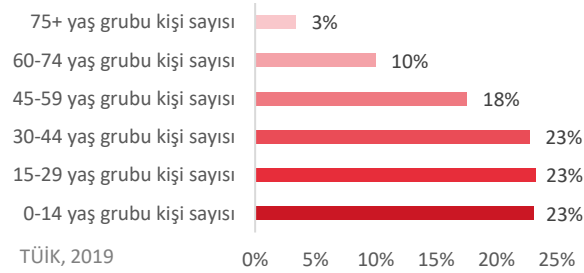
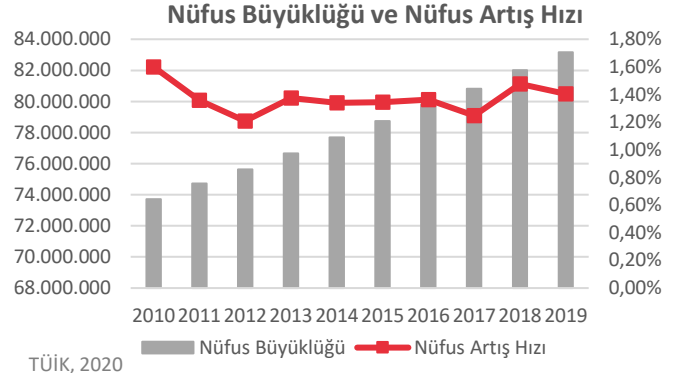
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

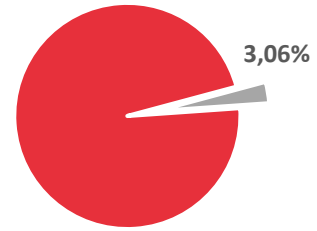
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861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

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

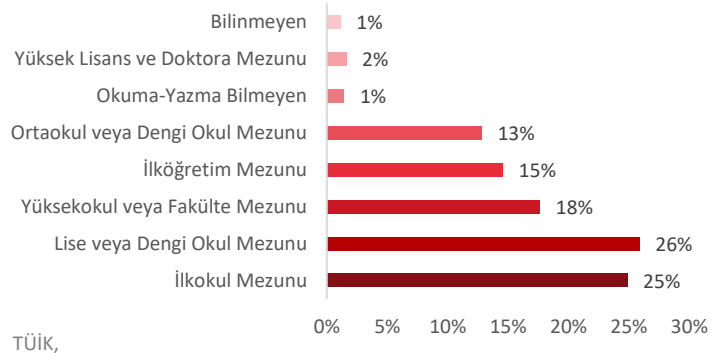
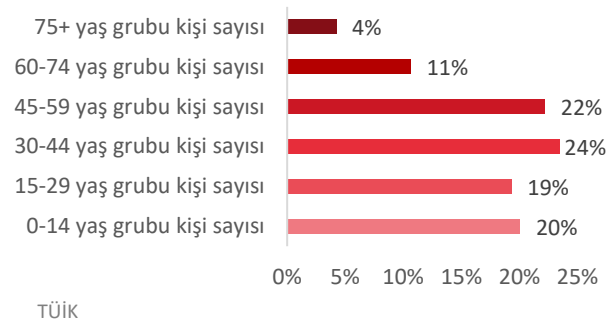


Antalya

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



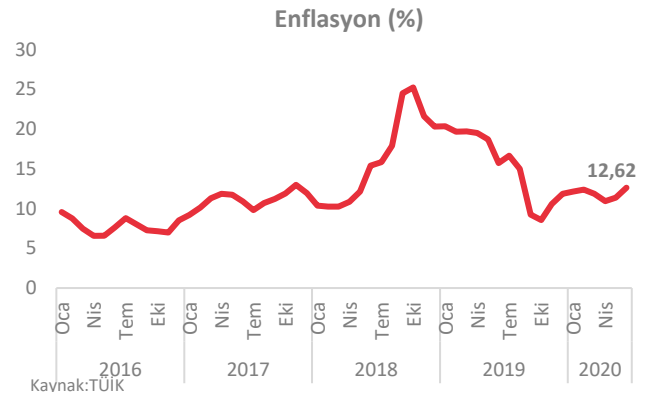
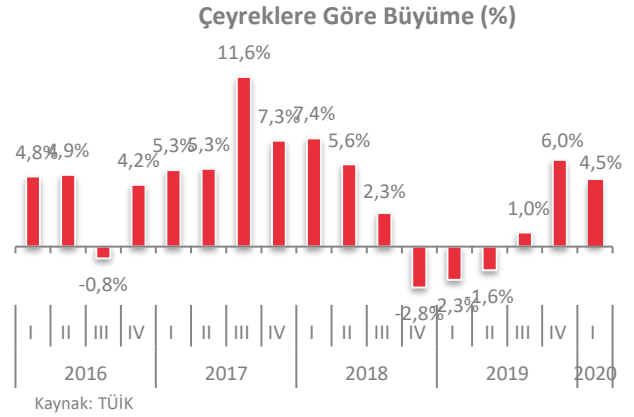
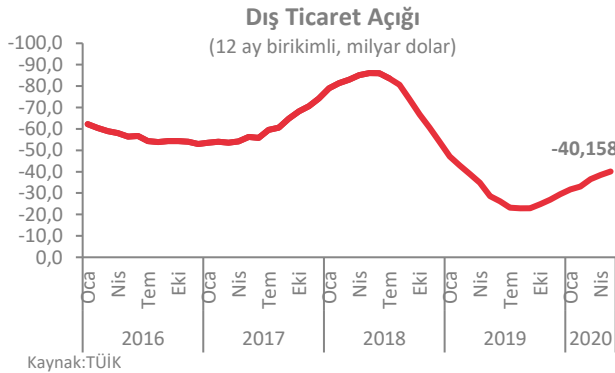
■ Ülke Nüfusu-Antalya Nüfusu ■ Antalya Nüfusu



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

348 Ada 4 Parsel;

Şerhler Hanesinde;

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

348 Ada 6 Parsel;

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmesi için kiracının devirden haberdar edilmesi gerekmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
174320141578	20200723-1753-F02134	14157

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	348/4
Taşınmaz ID:	91158245	Yüzölçüm (m²):	902.00
İl / İlçe	ANTALYA/DÖŞEMEALTI	Ana Taşınmaz Niteliği:	TARLA
Kurum Adı:	Döşemealtı TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇIPLAKLI M		
Mevki:			
Çilt / Sayfa	64/6343		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Mallık/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE DAIMİ İRTIFAK HAKKI	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) TM Üst Hakkının Tesisi Yev: 20676 Tarih: 12/10/2005	

Mülkiyet

SistemNo	Mallık	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
322961078	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döşemealtı TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 13087 Tarih: 09/12/2015	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
174320141611	20200723-1753-F02147	14161

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	348/6
Taşınmaz ID:	91158247	Yüzölçüm (m²):	7694.00
İl / İlçe	ANTALYA/DÖŞEMEALTI	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA
Kurum Adı:	Döşemealtı TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇIPLAKLI M		
Mevki:			
Çilt / Sayfa	64/6345		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Mallık/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 103m'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır.	(SN:7853252) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:1810023608	Döşemealtı TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev: 13130 Tarih: 10/12/2015	

Mülkiyet

SistemNo	Mallık	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
490231741	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döşemealtı TM 6361 S.Y.Görev Devreden Adına Devir Yev: 6641 Tarih: 10/07/2019	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Mallık/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	---------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	Finansal Kiralama Şerhi: BEYOĞLU 40. NOTERLİĞİ nin 24/04/2014 tarih 14324 sayılı Sözleşme ile.	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Döşemealtı TM 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi Tesisi Yev: 4296 Tarih: 06/05/2014	
------	--	---	--	--

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 10.03.2008

348 ada 4 parsel

Lejandı: Park Alanı

348 ada 6 parsel;

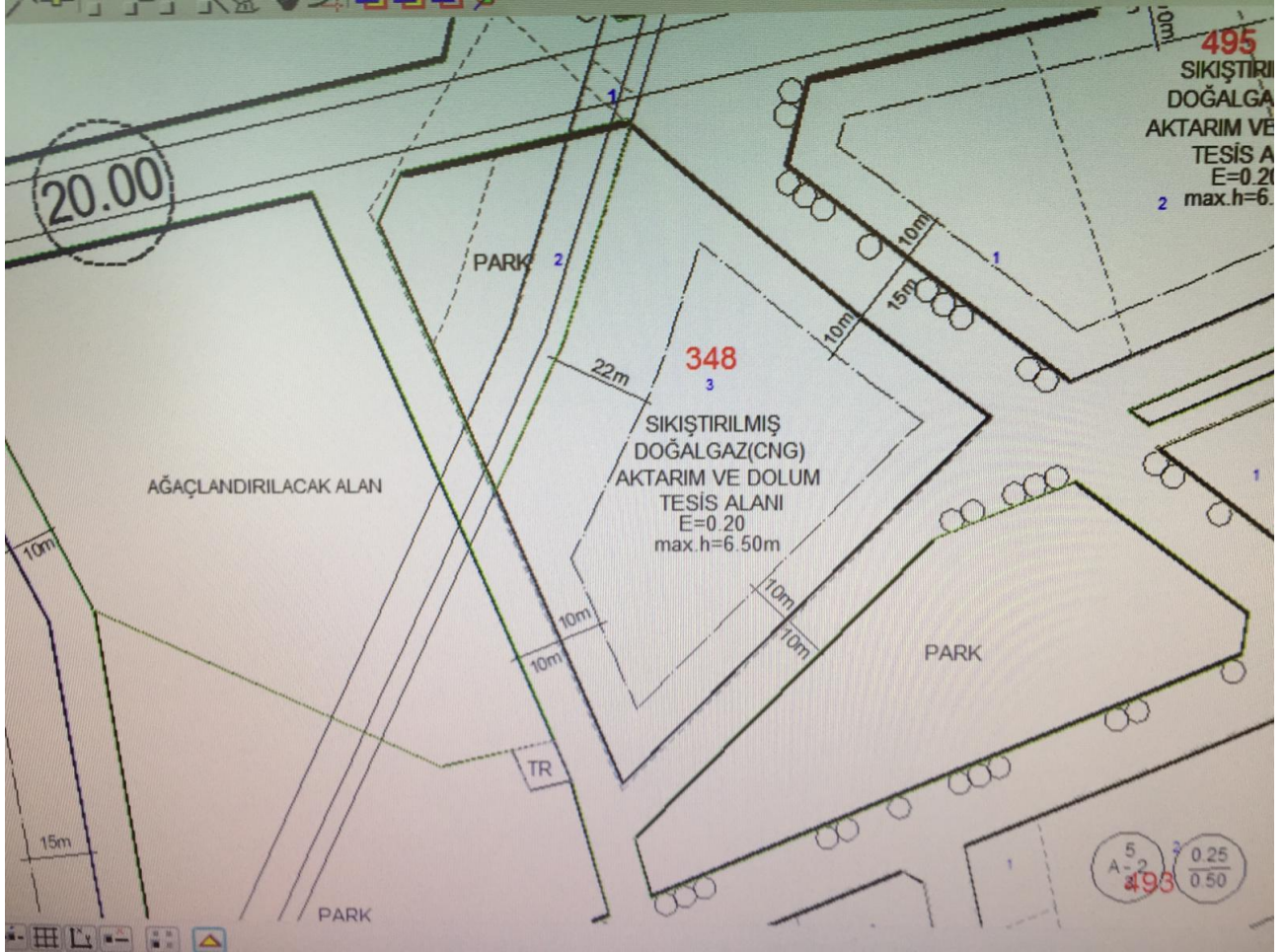
Lejandı: CNG (Sıkıştırılmış Doğalgaz) Dolu Tesisi

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları;

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



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

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

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

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

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

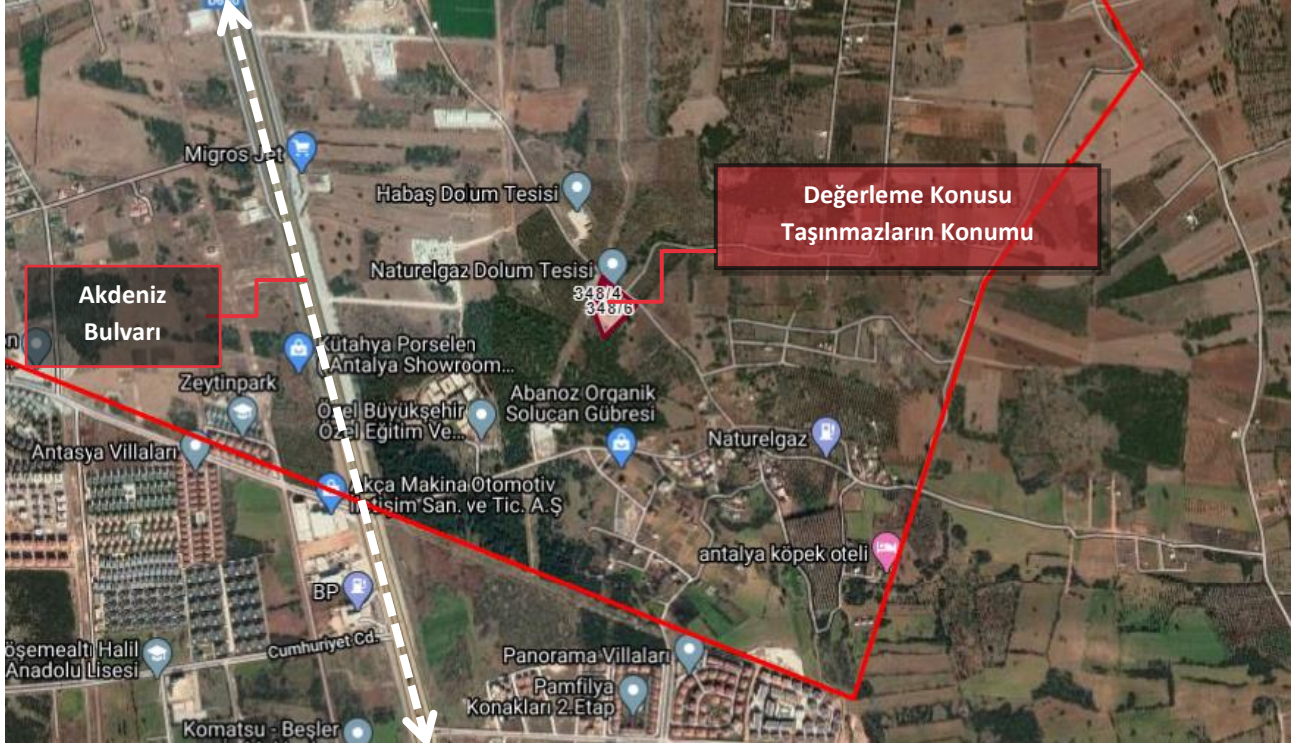
Değerleme konusu taşınmazlar, Antalya ilinin merkez ilçelerinden Döşemealtı'nda yer almaktadır. Döşemealtı, Antalya'nın en gelişmiş ilçeleri arasında yer almakla beraber ticari ve turistik faaliyetler ilçenin geçim kaynağını oluşturmaktadır.

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Akdeniz Bulvarı	0,90 km
Kaleiçi	20 km
Antalya Havalimanı	30 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

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

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

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

✓ FIRSATLAR

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

✘ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

Emsal Krokisi



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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunmamaktadır

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.7 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ait onaylı tapu kayıtlarında ipotek bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	3.280.000

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402826

BÖLÜM 9



EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ				Fotoğraf	
İlçesi	DÖŞEMEALTI						
Mahallesi	ÇIPLAKLI						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.00			348	1	ha	m ² dm ²	
					2.694,00	107	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No: 91158247 - QRKodu kullanılarak rapordanza haritada eleştirebilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Taraflar: VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. adına kayıtlı İsmi NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 6381 S.Y Göz Derinden Adına Devir İşleminde.					
	Sahibi	NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tan					
Geldiği	Yayın No.	Gilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Gözet	
Gilt No.	6541	64	6343		1607/2019	Gilt No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
 Not: - Sahibiyle ilgili tapu işlemi için tapu sicil müdürlüğüne başvurmanız gerekmektedir. - Tapu sicil müdürlüğü tarafından tapu sicil işlemi yapılmıştır.							
D.M.O. Baki İnş. Mtd. Değerleme Kuruluşu tarafından basılmıştır. Stok No: 126							

Ek 2: Takyidat Belgeleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:39

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
174320141578	20200723-1753-F02134	14157

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	348/4
Taşınmaz ID:	91158245	Yüzölçüm (m²):	902.00
İl / İlçe	ANTALYA/DÖŞEMEALTI	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Döşemealtı TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇIPLAKLI M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	64/6343		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE DAIMİ İRTIFAK HAKKI	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	Antalya 4. Bölge (Birleştirildi) TM Üst Hakkının Tesisi Yev: 20676 Tarih: 12/10/2005	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşis İşlem	Terkin İşlem
322961078	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döşemealtı TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 13087 Tarih: 09/12/2015	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 23/07/2020 14:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
174320141611	20200723-1753-F02147	14161

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	348/6
Taşınmaz ID:	91158247	Yüzölçüm (m²):	7694.00
İl / İlçe	ANTALYA/DÖŞEMEALTI	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Döşemealtı TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇIPLAKLI M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	64/6345		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : BOTAŞ lehine 103m²'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır.	(SN:7853252) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:1810023608	Döşemealtı TM Diğer İrtifak Hakkının Tesisi Yev: 13130 Tarih: 10/12/2015	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşis İşlem	Terkin İşlem
490231741	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Döşemealtı TM 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir Yev: 6641 Tarih: 10/07/2019	

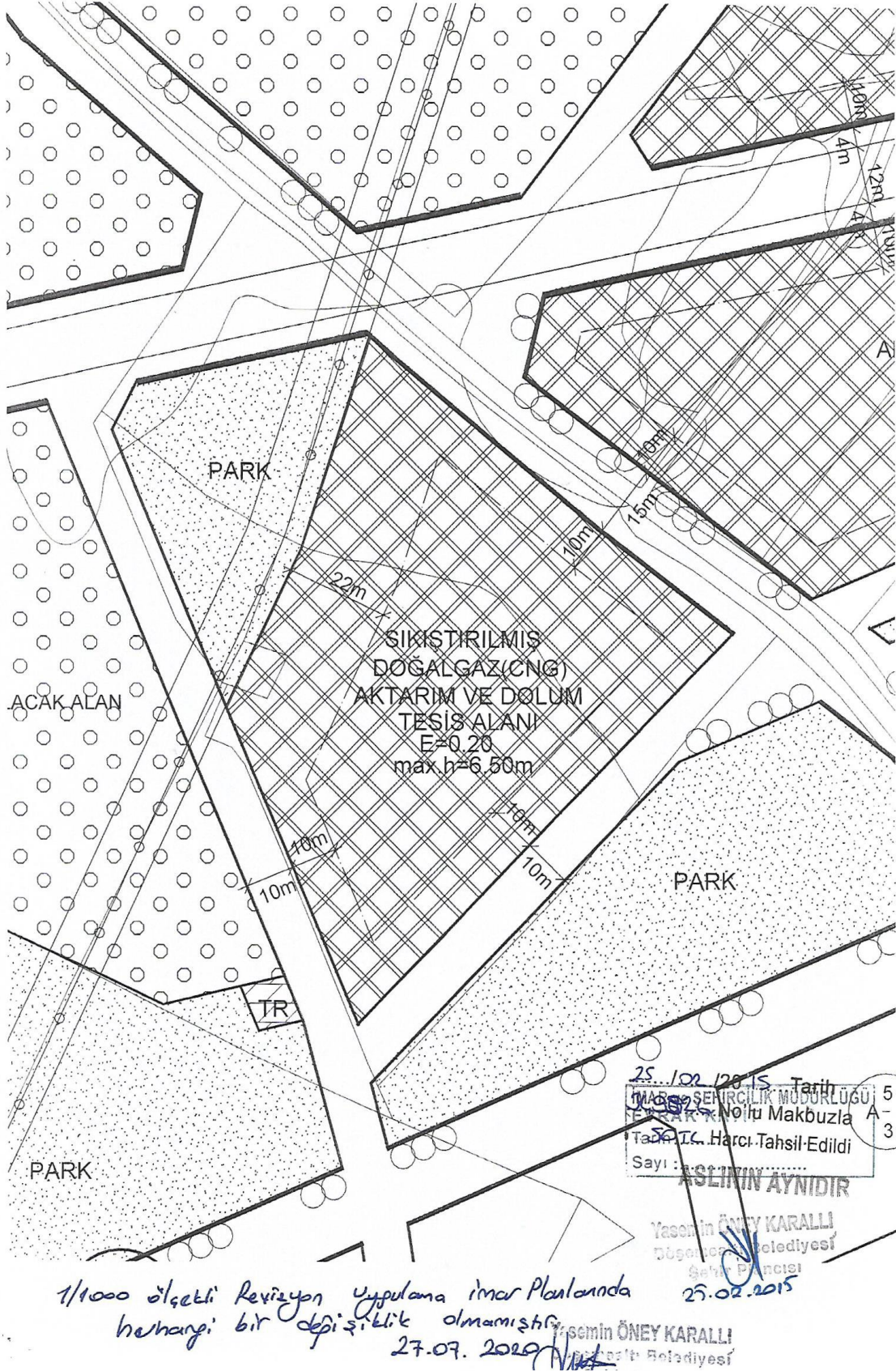
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

1 / 2

Serh	Finansal Kiralama Şerhi: BEYOĞLU 40. NOTERLİĞİ nin 24/04/2014 tarih 14324 sayılı Sözleşme ile.	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Döşemealtı TM 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi Tesisi Yev: 4296 Tarih: 06/05/2014	
------	--	---	--	--

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Ulaştırma Kurumu

Tarih : 10.02.2017 No : 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1840

Sayın Ecem BAŞTÜRK GÜR

(T.C. Kimlik No: 42577739082 - Lisans No: 406412)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.10.2019

Belge No: 2019-01.1809

Sayın Selda ULAŞIR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Torbalı /İzmir

Raporu

2020C246 / 22.07.2020



NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Rıhtım Caddesi No:51 34425 Beyoğlu/İstanbul

Sayın Nilbahar ŞİMŞEK,

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

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

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

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 402826

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

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

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

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

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 İşin Kapsamı

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

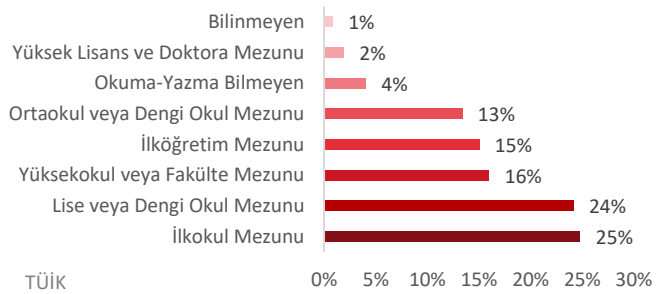
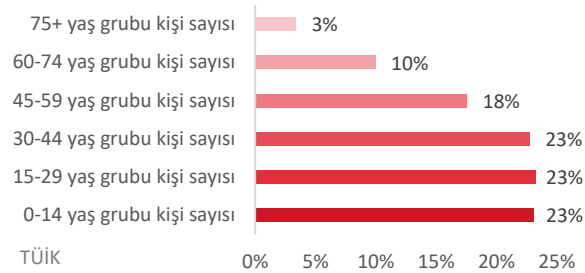
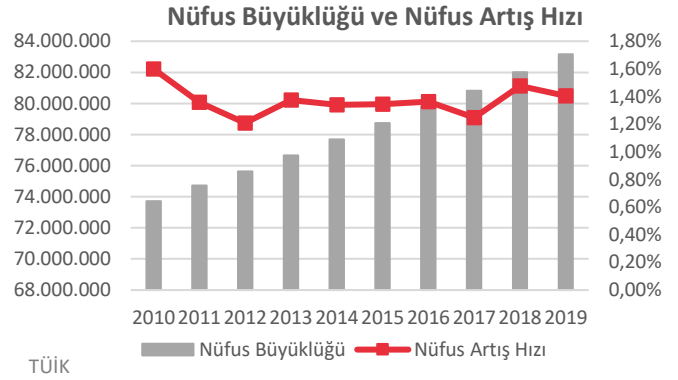
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

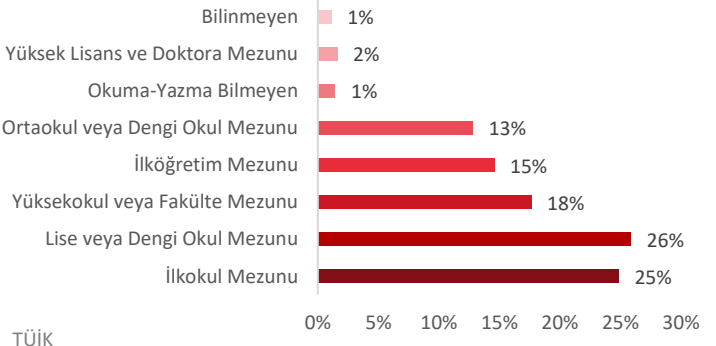
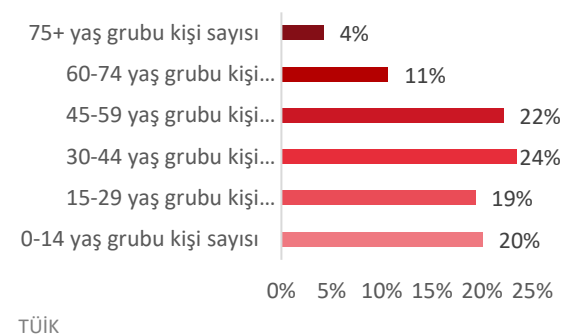
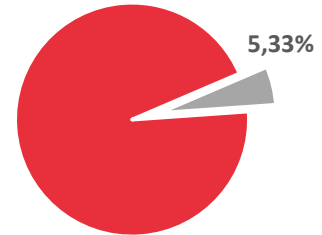
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861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

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



İzmir

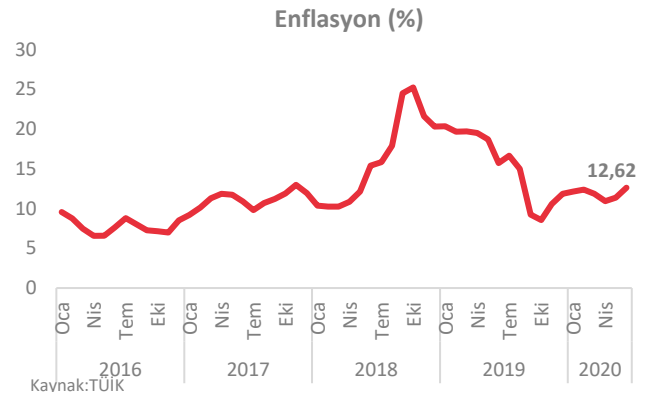
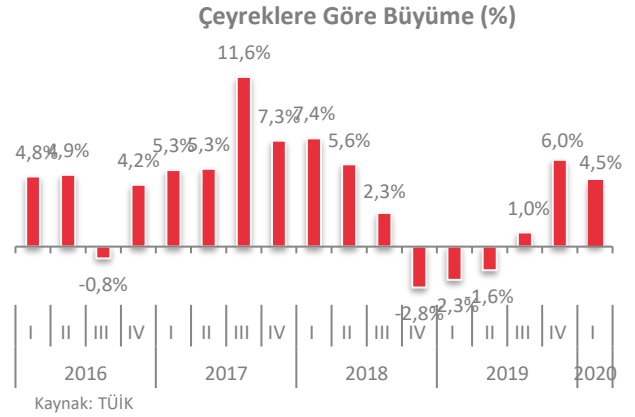
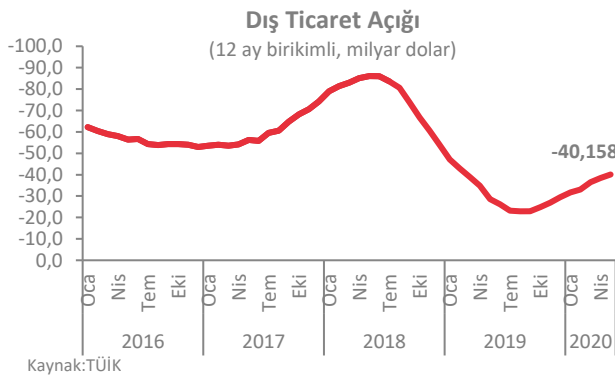
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 5,33’ünün ikamet ettiği İzmir, 4.367.251 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 3. il olmuştur. İzmir nüfusu, 2019 yılında yüzde 10,8 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,01 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS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



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAKYİDAT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 24/07/2020 11:16

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
021320231016	20200724-1753-F009e4	23101	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	127/16
Taşınmaz ID:	91612889	Yüzölçümü (m ²):	13458.35
İli / İlçe	İZMİR/TORBALI	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Torbalı TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇAPAK M		
Mevki:	Deringöz		
Çilt / Sayfa	17/1577		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
492786113	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Torbalı TM 6361 S.Y.Görev Devreden Adına Devir Yev: 13316 Tarih: 30/07/2019	

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

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

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

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

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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

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

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

Plan Onay Tarihi: 04.05.1996

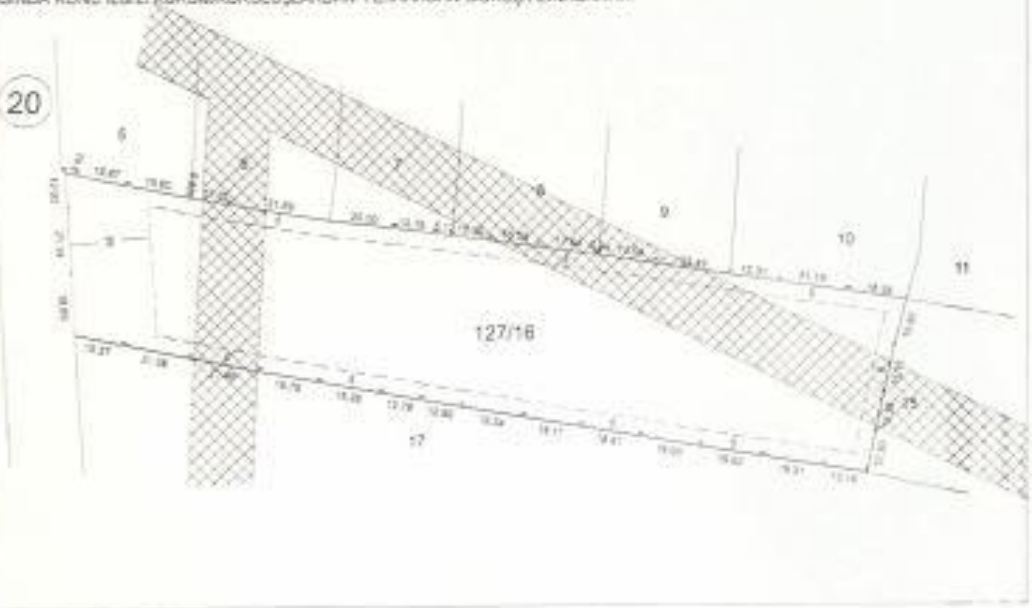
Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

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

TORBALI BELEDİYESİ İMAR ÇAPIDIR.			
T.C. TORBALI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 2020/ 297	ADRES: ÇAPAK MAH. 2570 SOK. NO:36 TORBALI/İZMİR SAYIN: NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 24.07.2020 TARİHLİ DİLEKÇENİZE KARŞILIKTIR.	Cilt Yaprak	
NOTLAR: 1) PARSEL: MÜLGA (İZMİR BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DNYLANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANINDA (ESKİ ÇAPAK 1578 PARSEL) "SANAYİ ALANI EMSAL:0.40" OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 2) PARSELE AİT 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANININ PLAN NOTLARINA İLİŞKİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.10.2005 TARİH VE 02.765 SAYILI KARARI İLE DNYLANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BULUNMAKTADIR. 3) 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI GEREĞİ "TARALI ALANDA" İNŞAAT İZİNİ BULUNMAMAKTA OLAN RUHSAT AŞAMASINDA KONU İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARDAN TEKRARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.			
			
Belediyesi	TORBALI BELEDİYESİ	Bina Cennliği	PLANDA
Mahallesi	ÇAPAK MAHALLESİ	Ön Cephe Mesafesi	25.00 m
Sokağı	-	Komşu Mesafesi	5.00 m
Kadastro: İmar	Pafsa	Arka Cephe Mesafesi	5.00 m
	Ada	Saçak Parapet	1.10 m
	127	Çatı Meyli	%33
	16	İfraz Şartları	Cephe
Ölçüsü	-		Saha
İnş. Nizamı Nispeti	SANAYİ ALANI EMSAL:0.40	Paftasına İşleyen	Çağlar ÖZKACAR
Kat Adedi	İDARİ BİNA: 2 Kat FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ		
Bina Yüksekliği	İDARİ BİNA: 8.50 m FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ		
Yukarıdaki İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilmiştir. İnşaat yapılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.			
Çağlar ÖZKACAR Torbalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Şehir Plancısı		Celi GÜL Torbalı Belediyesi Harita Teknisyeni Yapı Kontrol Müdürü	
		24.07.2020 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Çiçek Söğütçü ELBİR Torbalı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürü	

Onaylı İmar Planı

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

Plan Onay tarihi:-

Lejandı: Tarım Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0.05



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

KADASTRAL HARİTA



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

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

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

Ruhsat ve İzinler:

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

Yapı Denetim:

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

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

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

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

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

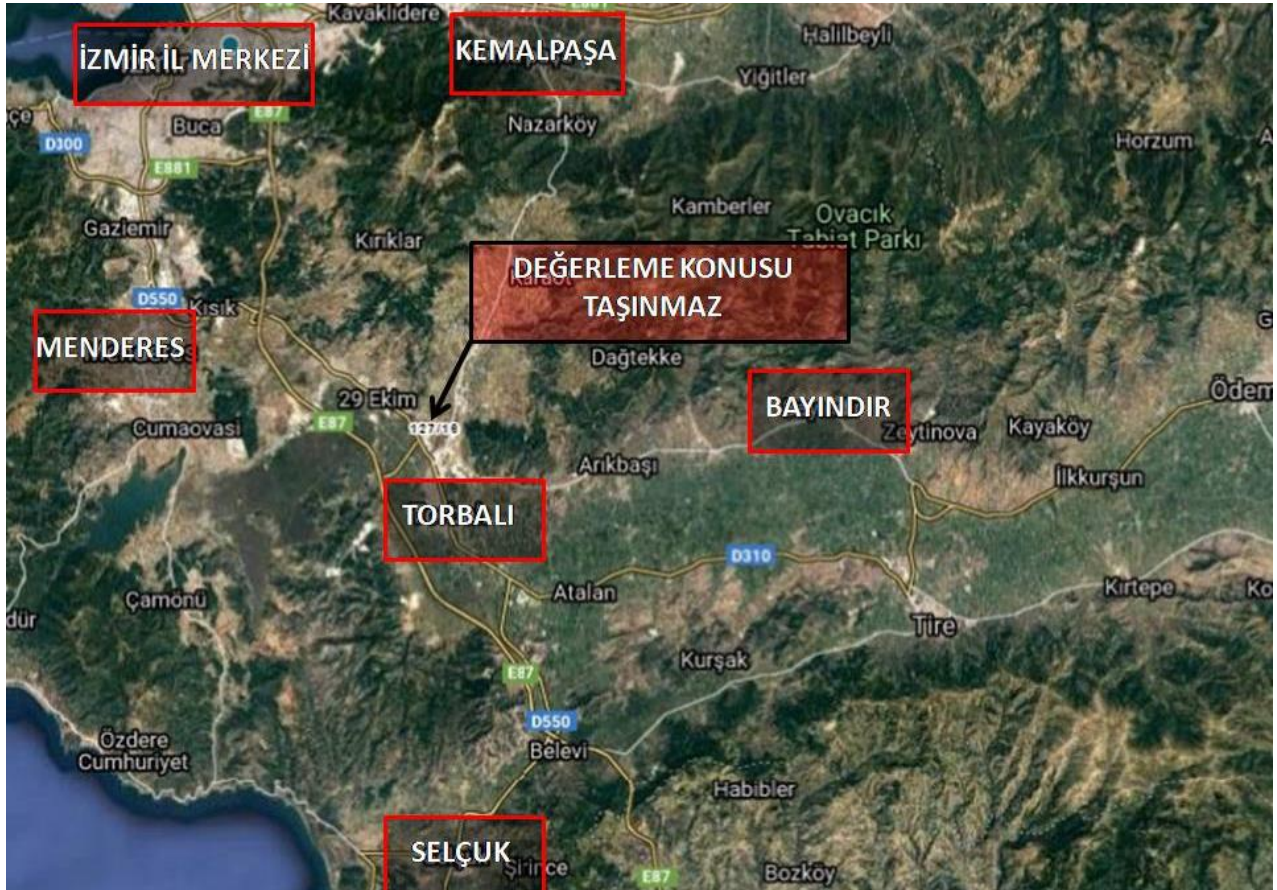
Gayrimenkulün açık adresi: Çapak Mahallesi, Deringöz Mevkii, 2570 Sokak, No:36 Torbalı/ İZMİR

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

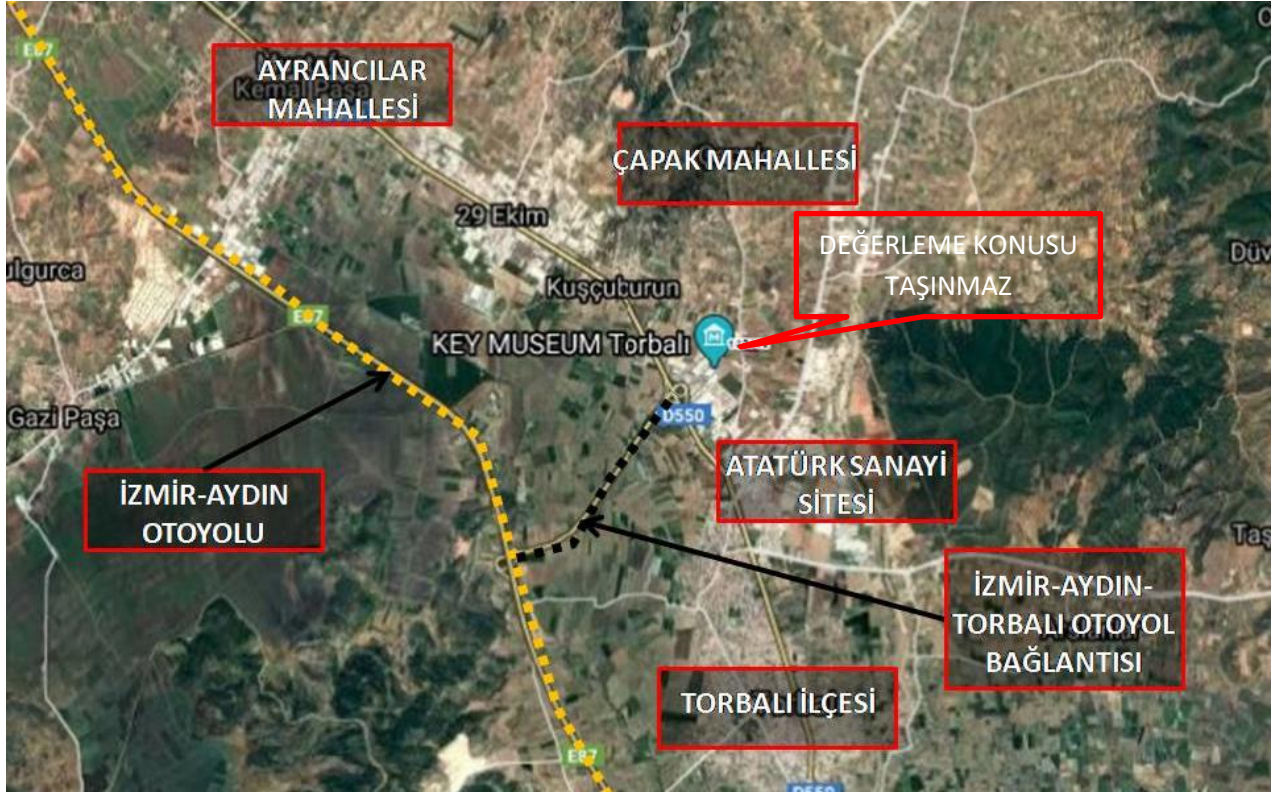
Torbalı ilçesi ekonomik geçim kaynağı genellikle tarım ve hayvancılığa dayalı olmakla birlikte son zamanlarda sanayiye olan yatırımlarla da ilçe ön plana çıkmıştır. Mevcut sanayi sitelerindeki, gerek orta ölçekteki işletmeler, gerekse büyük ölçekli işletmelerin finansman problemlerinin giderilmesi ve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

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

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



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



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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz Torbalı merkeze yakın konumda değildir.

✓ FIRSATLAR

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

* TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

Fabrika Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

Emsal Krokisi



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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme Konusu taşınmazın üzerindeki inşai yapıların müşteri talebi ile göz ardı edilmiştir. Parsel üzerinden arsa değeri tespit amacıyla yapılaşma koşullarının uyumlu olarak yeni yapı inşaa edilmesi durumu gözönüne alınmıştır.

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunmamaktadır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

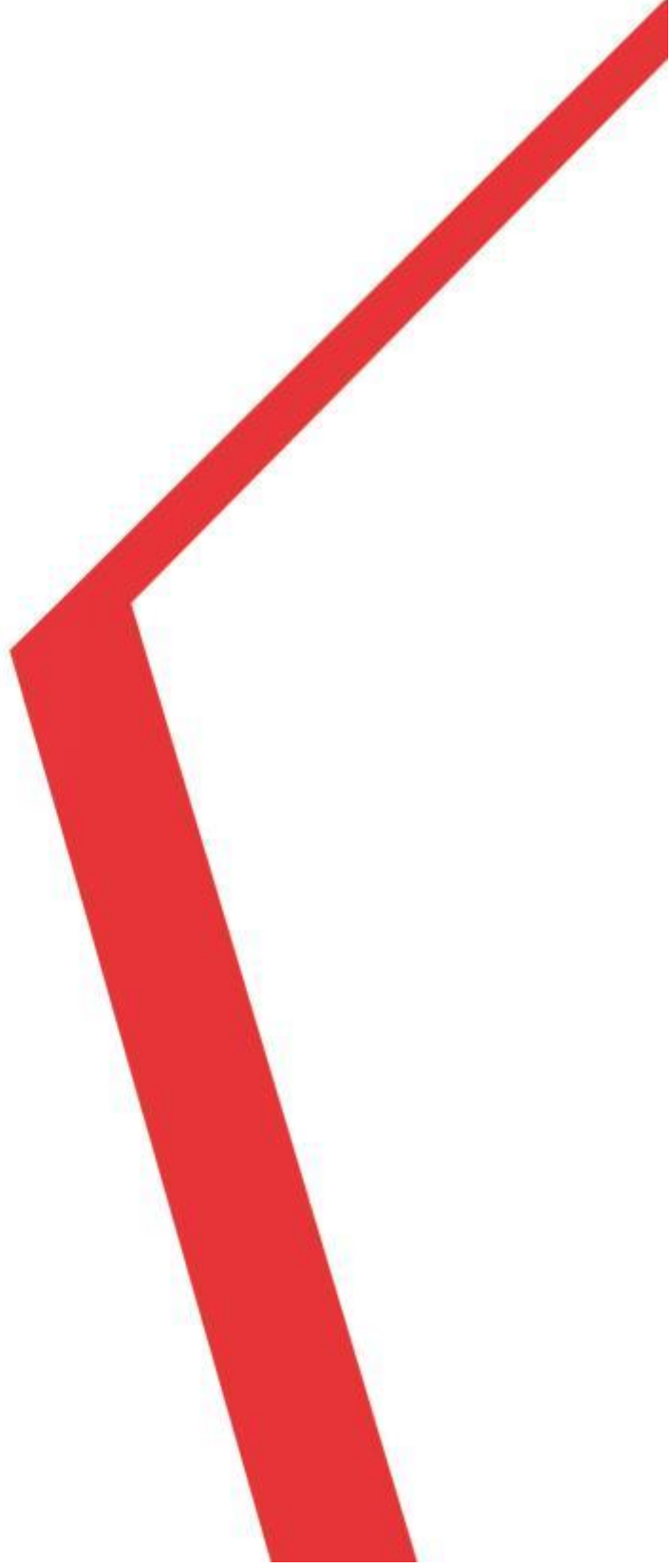
7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.8 KDV Konusu

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

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*



Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	6.055.000
Gelir Yaklaşımı	6.055.000

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 406412

Selda AKSOY
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 402826

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

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

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1 Tapu Senedi

2 Takyidat Belgesi

3 Onaylı İmar Durumu

4 Fotoğraflar

5 Özgeçmişler

Ek 1: Tapu Belgesi

İli		İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi		TORBALI									
Mahallesi		CAPAK									
Köyü											
Sokağı											
Mevkii		Deringöz									
Satış Bedeli		0.00	Pafta No.	L18-C-03-D-4	Ada No.	127	Parsel No.	16	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²	
									13.458,35	m2	
Niteliği		Arsa									
Sınırı		Planındadır									
		Zemin Sistem No : 91612889 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.									
Edinme Sebebi		Tamamı GARANTI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş adına kayıtlı iken NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir işleminden.									
Sahibi		NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		13316	17	1577		30/07/2019		Cilt No.			
Sahife No.		<p>Sicilno uygundur.</p> <p>Yüksek ÇOKBAÇIOĞULLI</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mükoyetin parçaları harita ile yerleşim için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğin Kararını Fikriyetleri İlgilendiren Adres Değişikliği İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											
D.M.O. Basım İşl. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No		129	

Ek 2: Takyidat Belgesi

TAKYİDAT BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 24/07/2020 11:16

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
021320231016	20200724-1753-F00094	23101

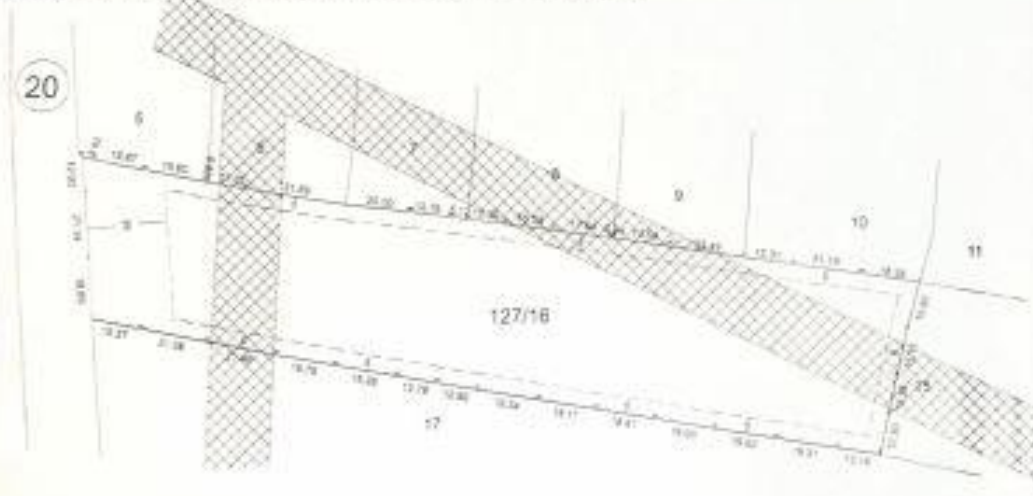
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	127/16
Taşınmaz ID:	91612889	Yüzölçüm (m ²):	13458.35
İl / İlçe	İZMİR/TORBALI	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Torbalı TM		
Mahalle / Köy Adı:	ÇAPAK M		
Mevki:	Deringöz		
Cilt / Sayfa	17/1577		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
492786113	(SN:7751898) NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2250433992	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Torbalı TM 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir Yev: 13316 Tarih: 30/07/2019	

1 / 1

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

TORBALI BELEDİYESİ İMAR ÇAPIDIR.			
T.C. TORBALI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: 2020/ 297	ADRES: ÇAPAK MAH. 2570 SOK. NO:36 TORBALI/İZMİR SAYIN: NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 24.07.2020 TARİHLİ DİLEKÇENİZE KARŞILIKTIR.	Cilt Yaprak	
NOTLAR: 1) PARSEL MÜLGA İZMİR BAYINDIRLIK VE İSKAN MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANINDA (EŞK) ÇAPAK 1578 PARSEL "SANAYİ ALANI EMSAL:0.40" OLARAK BELİRLENMİŞTİR. 2) PARSELE AİT 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANININ PLAN NOTLARINA İLİŞKİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.10.2005 TARİH VE 02.765 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1 000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BULUNMAKTADIR. 3) 1/1 000 ÖLÇEKLİ MEVZİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI GEREĞİ "TARALI ALANDA" İNŞAAT İZİNİ BULUNMAMAKTA OLUŞU RÜHSAT AŞAMASINDA KÖMÜR İLGİLİ KURULUM YERLEŞİMLERİNDEN TEKRARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.			
			
Belediyesi	TORBALI BELEDİYESİ	Bina Geniği	PLANDA
Mahallesi	ÇAPAK MAHALLESİ	Ön Cephe Mesafesi	25.00 m
Sokağı	-	Konşu Mesafesi	5.00 m
Kadastro İmar	Pafta: L18-C-03-D-4 Ada: 127 Parsel: 16 Kapsi: -	Arka Cephe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	-	Saçak Parapet	1.10 m
İnş. Nizamı Nispeti	SANAYİ ALANI EMSAL:0.40	Çatı Meyli	%33
Kat Adedi	İDARİ BİNA: 2 Kat FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ	İfraz Şartları	Cephe: - Saha: -
Bina Yüksekliği	İDARİ BİNA: 6.50 m FABRİKA BİNASI: TEKNOLOJİ GEREĞİ	Paftasına İşleyen	Çağlar ÖZKACAR

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

Çağlar ÖZKACAR
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Md.lüğü
Şehir Plancısı

Celli GÜL
Torbalı Belediyesi
Harita Teknikeri
Yapı Kontrol Müdürü

29.09.2020
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Çiçek Sultan ELBİR
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek 4: Fotoğraflar





Ek 4: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Ulaştırma Kurumu

Tarih : 10.02.2017 No : 406412

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ecem BAŞTÜRK GÜR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 17.06.2014

No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1840

Sayın Ecem BAŞTÜRK GÜR

(T.C. Kimlik No: 42577739082 - Lisans No: 406412)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.10.2019

Belge No: 2019-01.1809

Sayın Selda ULAŞIR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Makine

Değerleme

Raporu

CNG Tüp ve Araç Dolum Tesisleri

2019MAKA131 / Rapor Tarihi: 28.06.2019

Değer Tarihi: 31.12.2018

Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.

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

Sayın Sevil EKİM,

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

NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.06.2019	
Değer Tarihi	31.12.2018	
Kur Bilgisi	Alış: 1 USD = 5,2609 TL	Satış: 1 USD = 5,2704 TL
	Alış: 1 EUR = 6,0280 TL	Satış: 1 EUR = 6,0388 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	129.992.600-TL	Yüzyirmidokuzmilyondokuzyüzdoksanikibinaltıyüz-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.565.000-EUR	Yirmibirmilyonbeşyüzaltmışbeşbin-Euro
Pazar Değeri (KDV Dahil)	153.391.268-TL	Yüzelliüçmilyonüçyüzdoksanbirbinikiyüzaltmışsekiz-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.446.700-EUR	Yirmibeşmilyondörtüyüküzkırtırbinyediyüz-Euro

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

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

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

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ayberk Gökdemir
Mesut KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404902
Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

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

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

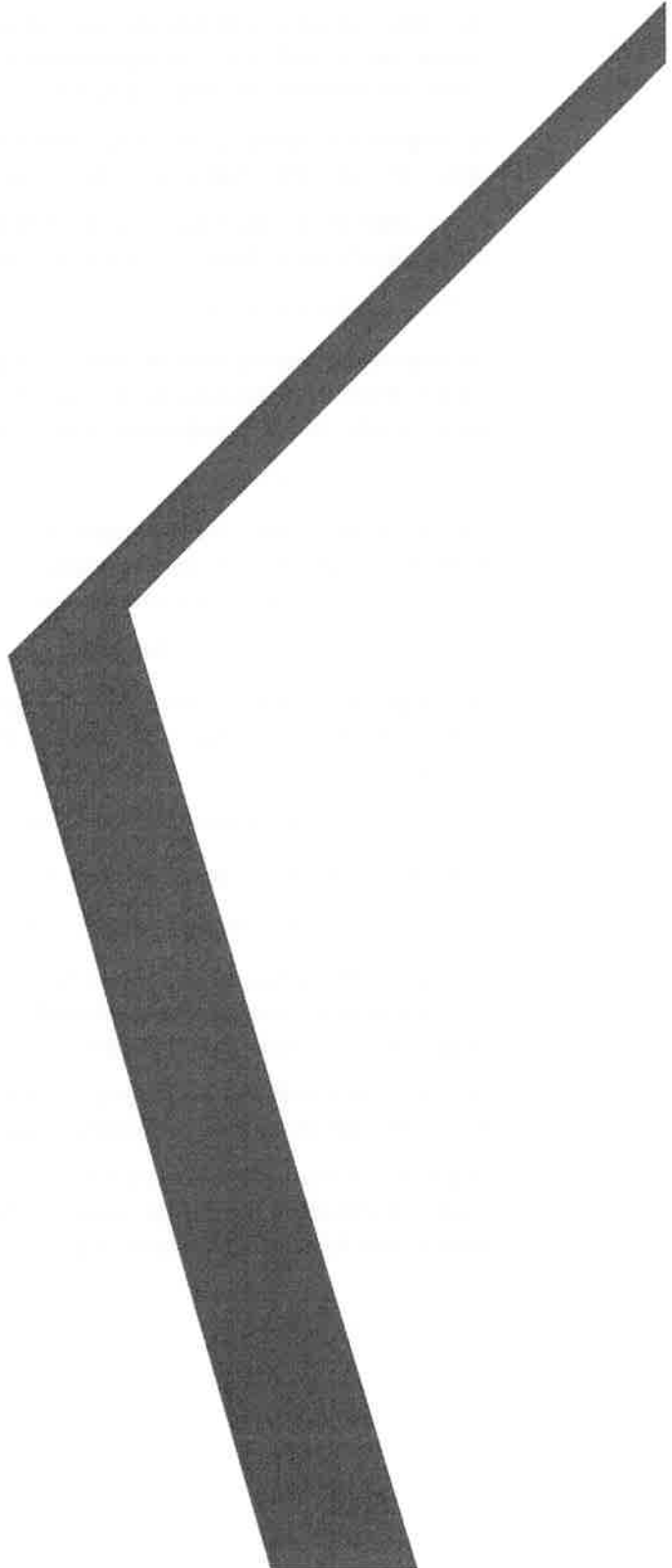
Yönetici Özeti

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

DEĞER TARİHİ	31.12.2018	
RAPOR TARİHİ	28.06.2019	
KUR BİLGİSİ (28.12.2018)	1 USD Alış = 5,2609 TL 1 EUR Alış = 6,0280 TL	1 USD Satış = 5,2704 TL 1 EUR Satış = 6,0388 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	129.992.600-TL Yüzyirmidokuzmilyondokuzyüzdoksanikibinaltıyüz- Türk Lirası	21.565.000-EUR Yirmibirmilyonbeşyüzaltmışbeşbin- Euro
FİNANSAL KİRALAMA YOLU İLE ALINMIŞ VARLIKLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.488.000-TL Beşmilyondörtüzyüzsensekizbin-Türk Lirası	910.400-EUR Dokuzyüzonbindörtüzyüz-Euro

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

BÖLÜM 1
RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, yönetici özetinde yer alan adreslerde konumlu gayrimenküllerin üzerinde bulunan "Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 31.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme rapordur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

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

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

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

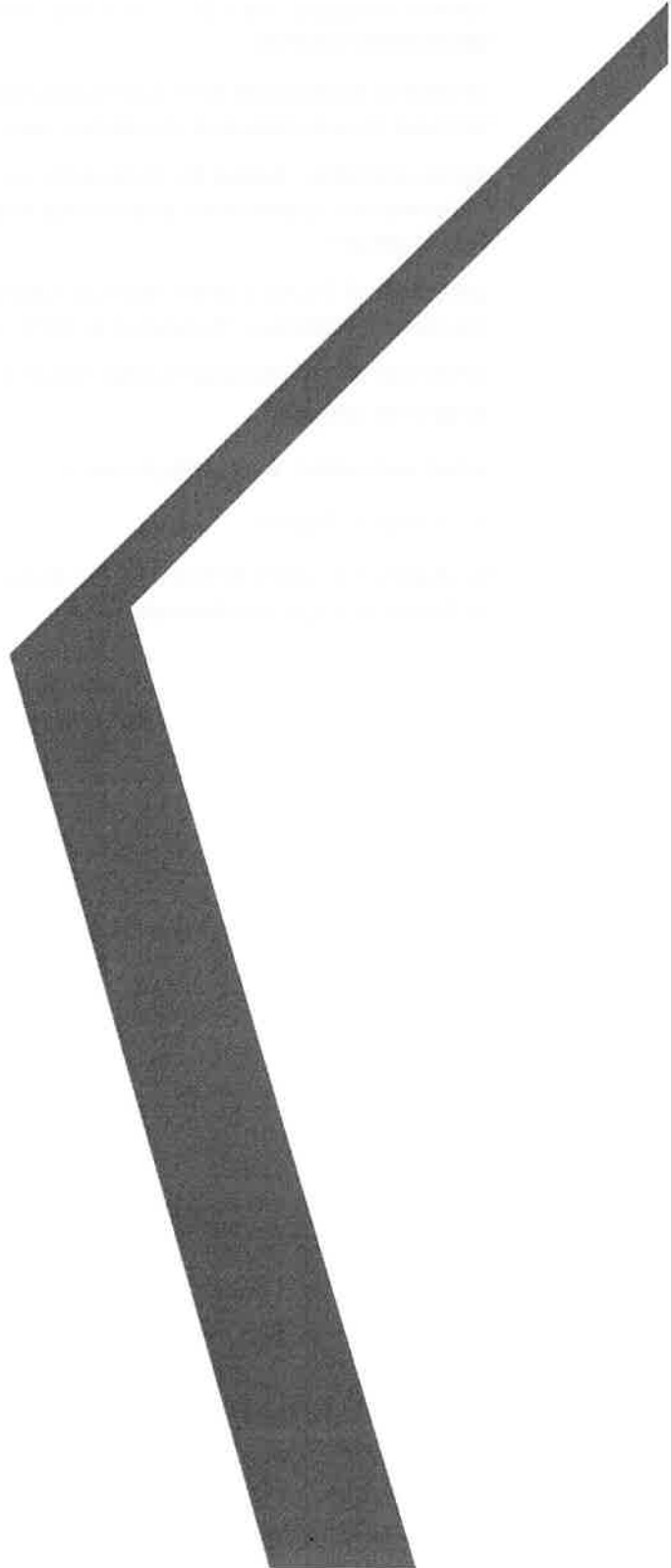
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

EKONOMİK VERİLER VE SEKTÖR BİLGİLERİ



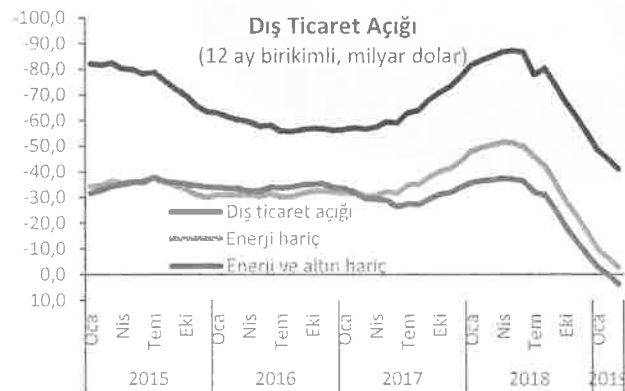
Bölüm 2

Ekonomik Veriler ve Sektör Bilgileri

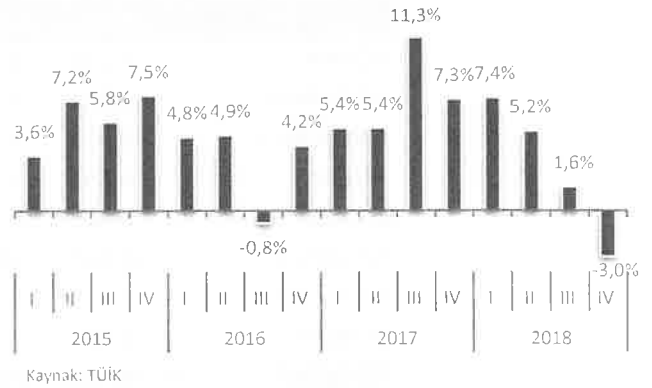
2.1 Ekonomik Veriler¹

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

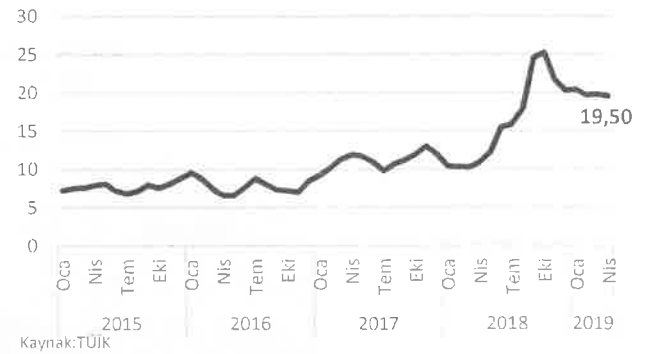
Nisan ayında manşet enflasyon, piyasanın beklentisinin altında kalarak, aylık bazda %1,69 olarak açıklanmıştır. Böylece yıllık bazda artış oranı %19,50'e yükselmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Nisan ayında bir önceki aya göre %2,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,12 yükselmiştir. TÜFE'de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



Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



TÜİK verilerine göre, ihracat 2019 yılı Mart ayında, 2018 yılının aynı ayına göre %0,4 azalarak 15,5 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Mart ayında dış ticaret açığı %63,7 azalarak 2.1 milyar dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2018 Mart ayında %72,6 iken, 2019 Mart ayında %87,9'a yükselmiştir. Altın ve enerji hariç bakıldığında çekirdek dış ticaret dengesi son sekiz aydır fazla vermektedir.

¹ TSKB A.Ş.

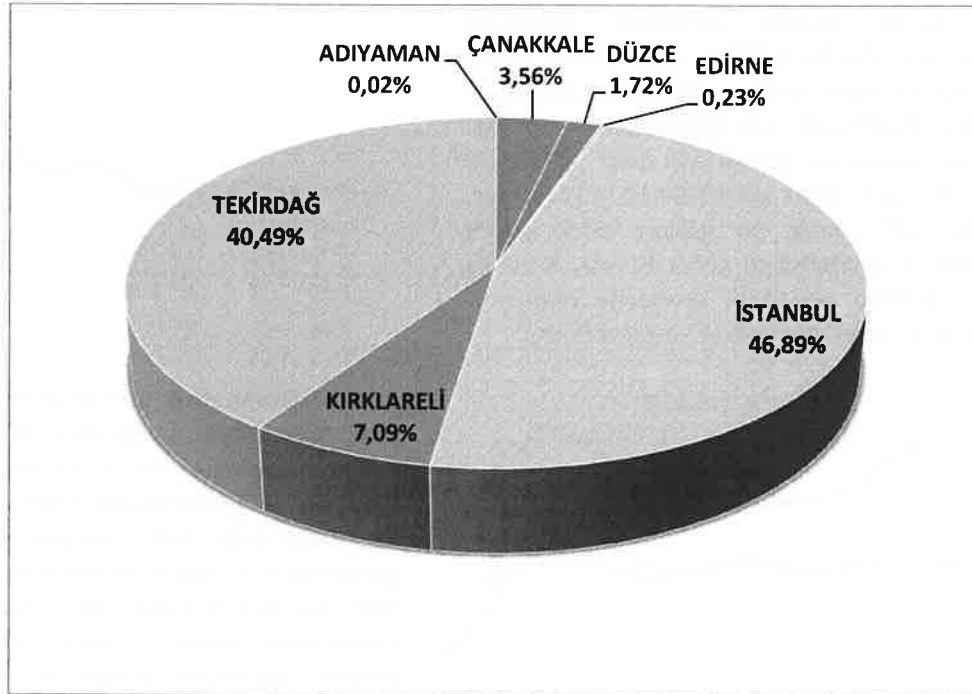
2.2 Sektör Bilgileri²

ÜRETİM

Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerinde İllere Göre Üretilen Doğal Gaz Miktarlarının Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

İl	2018 Nisan		2019 Nisan		Miktar
	Miktar	Pay(%)	Miktar	İl	
ADANA	0,253	0,71	0,000	ADANA	0,253
ADİYAMAN	0,061	0,17	0,010	ADİYAMAN	0,061
ÇANAKKALE	3,831	10,68	1,562	ÇANAKKALE	3,831
DÜZCE	0,894	2,49	0,756	DÜZCE	0,894
EDİRNE	0,001	0,00	0,101	EDİRNE	0,001
İSTANBUL	13,592	37,89	20,608	İSTANBUL	13,592
KIRKLARELİ	2,445	6,81	3,116	KIRKLARELİ	2,445
MARDİN	0,001	0,00	0,000	MARDİN	0,001
TEKİRDAĞ	14,798	41,25	17,795	TEKİRDAĞ	14,798

2019 Nisan Ayında Üretim Sahalarının Bulunduğu İllere Göre Doğal Gaz Üretim Oranları (%)



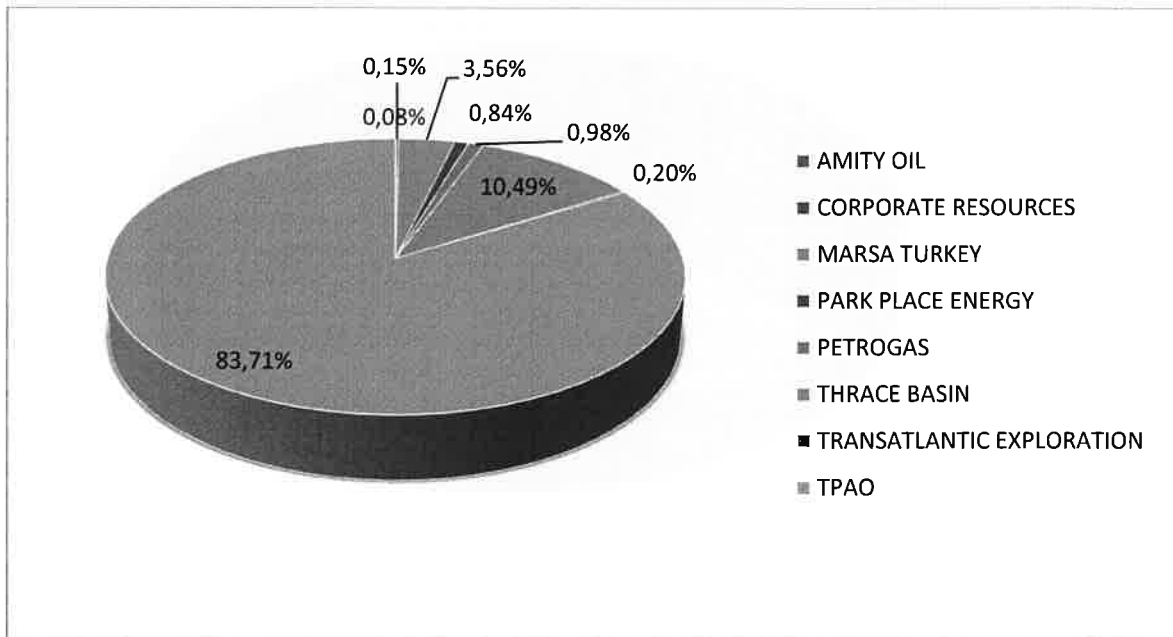
² <https://www.epdk.org.tr/Detay/Icerik/3-0-95/aylik-sektor-raporu>

Doğal Gaz Piyasası Sektör Raporu Nisan 2019, T.C. EPDK Strateji Geliştirme Dairesi Başkanlığı

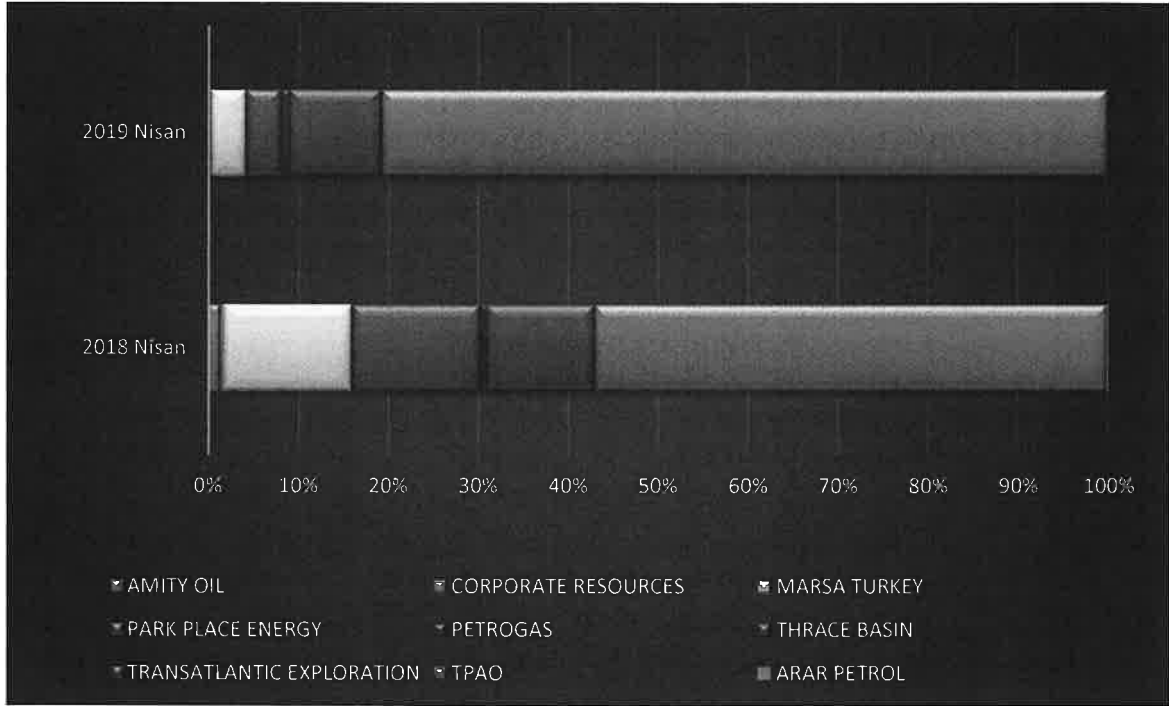
Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerinde Toptan Satış Lisansı Sahibi Üretim Şirketlerinin Doğal Gaz Üretim Miktarlarının Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

Lisans Ünvanı	2018 Nisan		2019 Nisan		Değişim (%)
	Miktar	Pay(%)	Miktar	Pay(%)	
AMITY OIL INTERNATIONAL PTY LIMITED MERKEZİ AVUSTRALYA TÜRKİYE ANKARA ŞUBESİ	0,050	0,14	0,034	0,08	-32,98
CORPORATE RESOURCES B.V. LİMİTED ŞİRKETİ- ANKARA-TÜRKİYE ŞUBESİ	0,145	0,40	0,065	0,15	-54,78
MARSA TURKEY B.V. (MERKEZİ HOLLANDADA) TÜRKİYE ANKARA ŞUBESİ	3,831	10,68	1,562	3,56	-59,22
PARK PLACE ENERGY TURKEY LİMİTED – TÜRKİYE ANKARA ŞUBESİ	0,439	1,22	0,371	0,84	-15,57
PETROGAS PETROL GAZ VE PETROKİMYA ÜRÜNLERİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,585	1,63	0,431	0,98	-26,41
THRACE BASIN NATURAL GAS (TÜRKİYE) CORPORATION TÜRKİYE-ANKARA ŞUBESİ	4,714	13,14	4,610	10,49	-2,21
TRANSATLANTIC EXPLORATION MEDITERRANEAN INTERNATIONAL PTY. LTD. MERKEZİ AVUSTRALYA TÜRKİYE ANKARA ŞUBESİ	0,000	0,00	0,086	0,20	25.015,70
TÜRKİYE PETROLLERİ ANONİM ORTAKLIĞI	26,112	72,78	36,790	83,71	40,90
Genel Toplam	35,876	100	43,949	100	22,50

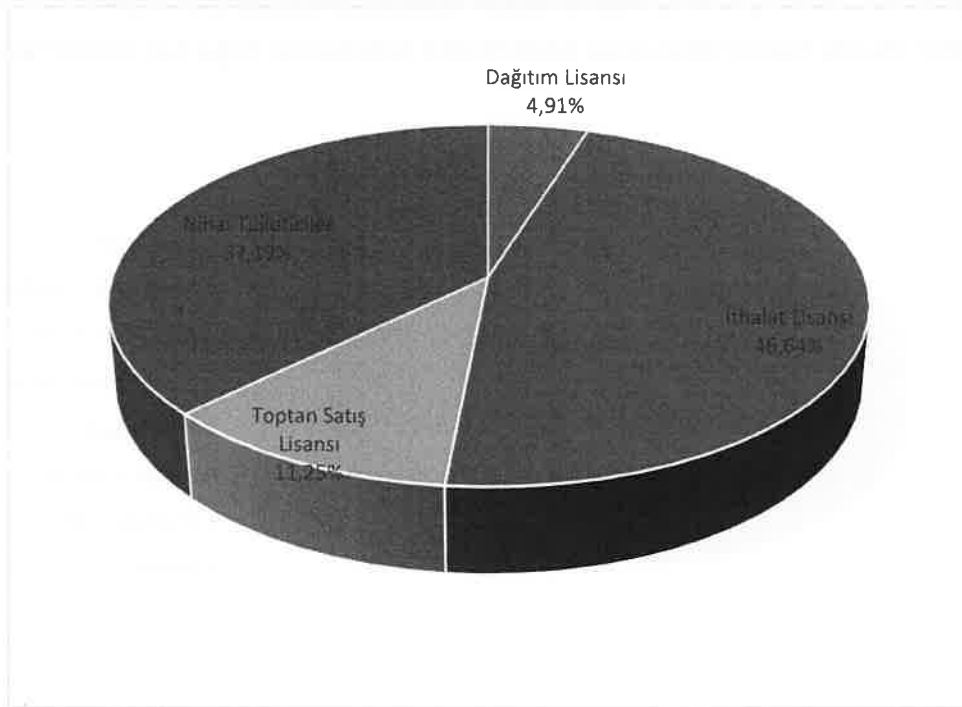
2019 Nisan Ayında Toptan Satış Lisansı Sahibi Üretim Şirketlerinin Doğal Gaz Üretim Payları (%)



Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerinde Toptan Satış Lisansı Sahibi Üretim Şirketlerinin Doğal Gaz Üretim Paylarının Karşılaştırılması (%)



2019 Nisan Ayında Toptan Satış Lisansı Sahibi Üretim Şirketlerinin Doğal Gaz Satışlarının Dağılımı (%)

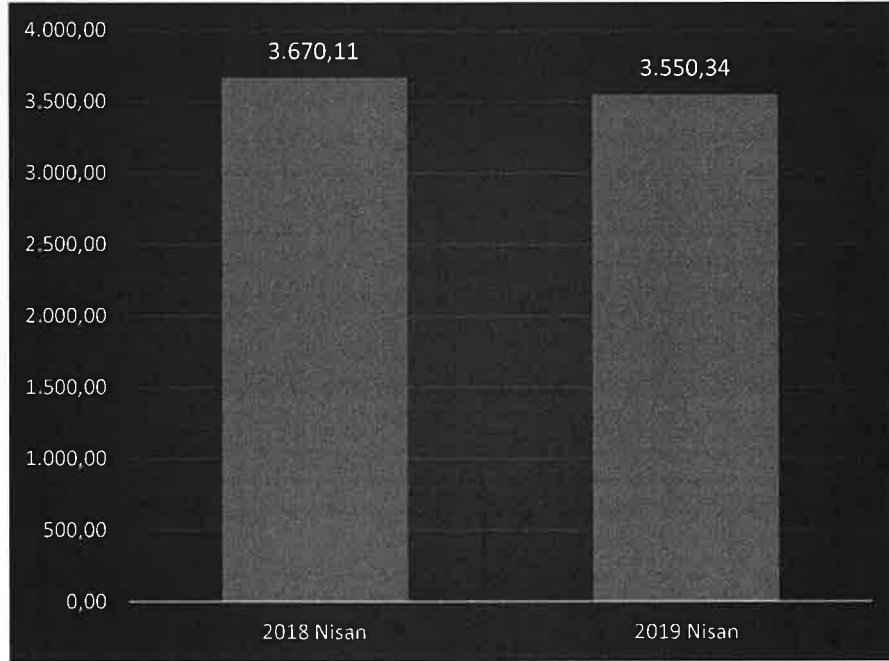


İTHALAT

İthalat Lisansı Sahibi Şirketlerin Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

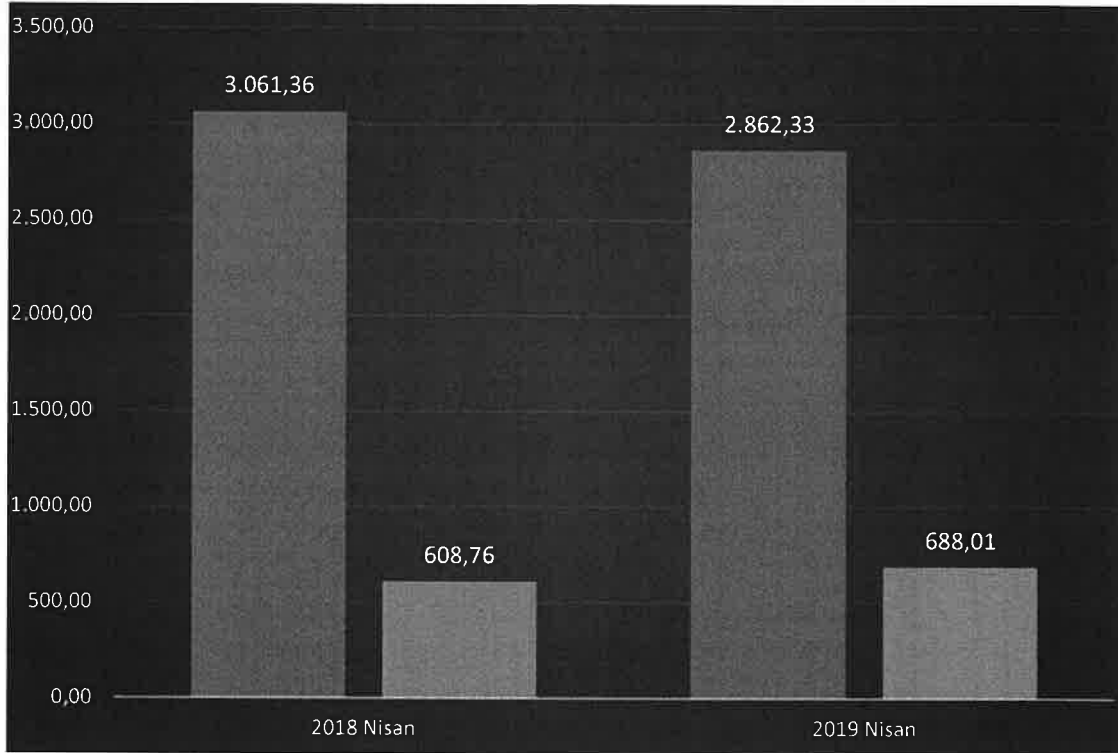
Şirket Unvanı	2018 Nisan		2019 Nisan		Değişim (%)
	Miktar	Pay(%)	Miktar	Pay(%)	
EGE GAZ ANONİM ŞİRKETİ	0,00	0,00	84,22	2,37	100,00
BOTAŞ (BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ)	3.380,81	92,12	3.403,37	95,86	0,67
AKFEL GAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	81,94	2,23	62,63	1,76	-23,56
AVRASYA GAZ ANONİM ŞİRKETİ	18,24	0,50	0,00	0,00	-100,00
BATI HATTI DOĞALGAZ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	97,12	2,65	0,00	0,00	-100,00
ENERCO ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	43,32	1,18	0,00	0,00	-100,00
KİBAR ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	34,89	0,95	0,00	0,00	-100,00
SHELL ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ	13,79	0,38	0,11	0,00	-99,17
Genel Toplam	3.670,11	100	3.550,34	100	-3,26

Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Karşılaştırılması (Milyon Sm³)



Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Gazın Türüne Göre Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

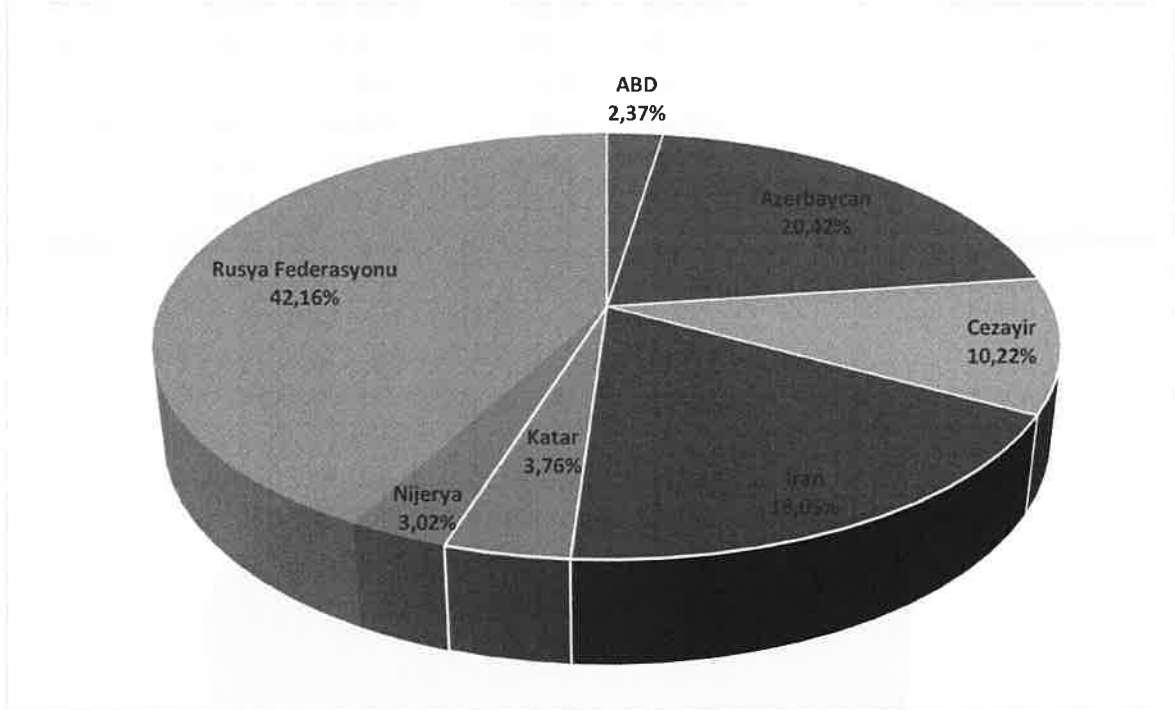
Gazın Türü	2018 Nisan		2019 Nisan		Miktar
	Miktar	Pay(%)	Miktar	Gazın Türü	
LNG	608,76	16,59	688,01	LNG	608,76
Boru Gazı	3.061,36	83,41	2.862,33	Boru Gazı	3.061,36
Genel Toplam	3.670,11	100	3.550,34	Genel Toplam	3.670,11

Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Gazın Türüne Göre Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Doğal Gazın İthal Edildiği Ülkelere Göre Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

İthal Edilen Ülke	2018 Nisan		2019 Nisan		Değişim (%)
	Miktar	Pay(%)	Miktar	Pay(%)	
ABD	0,00	0,00	84,22	2,37	100,00
Azerbaycan	292,04	7,96	724,88	20,42	148,21
Cezayir	395,45	10,77	362,93	10,22	-8,22
İran	798,39	21,75	640,80	18,05	-19,74
Katar	129,24	3,52	133,53	3,76	3,32
Nijerya	84,06	2,29	107,33	3,02	27,68
Rusya Federasyonu	1.970,93	53,70	1.496,66	42,16	-24,06
Genel Toplam	3.670,11	100	3.550,34	100	-3,26

Nisan 2019 Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Doğal Gazın İthal Edildiği Ülkelere Göre Dağılımı (%)



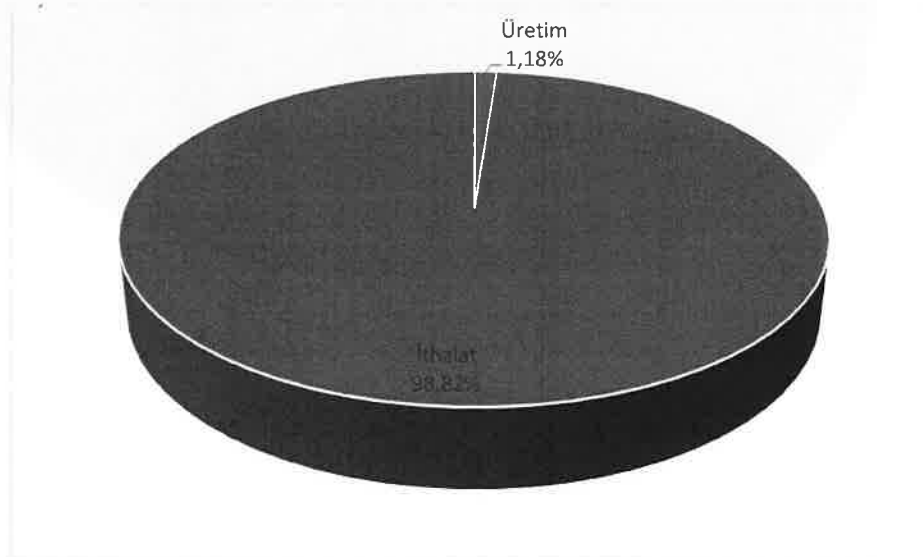
Nisan 2018 ve Nisan 2019 Doğal Gaz İthalat Miktarlarının Doğal Gazın İthal Edildiği Ülkelere ve Gazın Türüne Göre Dağılımı (Milyon Sm³)

Ülke Adı	Boru Gazı			LNG			Genel Toplam
	Azerbaycan	İran	Rusya Federasyonu	Cezayir	Nijerya	Diğer*	
2018	292,04	798,39	1.970,93	395,45	84,06	129,24	
Nisan		3.061,36			608,76		3.670,11
2019	724,88	640,80	1.496,66	362,93	107,33	217,75	
Nisan		2.862,33			688,01		3.550,34

*Spot LNG ithalatının yapıldığı ülkeleri temsil etmektedir.

İthal Edilen Ülke	2017 Haziran		2018 Haziran		Değişim (%)
	Miktar	Pay(%)	Miktar	Pay(%)	
Rusya Federasyonu	1.900,94	52,66	1.444,38	49,42	-24,02
Azerbaycan	575,05	15,93	578,87	19,81	0,66
İran	751,18	20,81	388,01	13,28	-48,35
Katar	133,41	3,70	258,43	8,84	93,70
Cezayir	162,56	4,50	168,27	5,76	3,51
Nijerya	86,74	2,40	84,62	2,90	-2,44
Genel Toplam	3.609,89	100	2.922,57	100	-19,04

*Spot LNG ithalatının yapıldığı ülkeleri temsil etmektedir.



Haziran 2018 Doğal Gaz Arzının Karşılandığı Kaynakların Miktarları ve Payları (%)

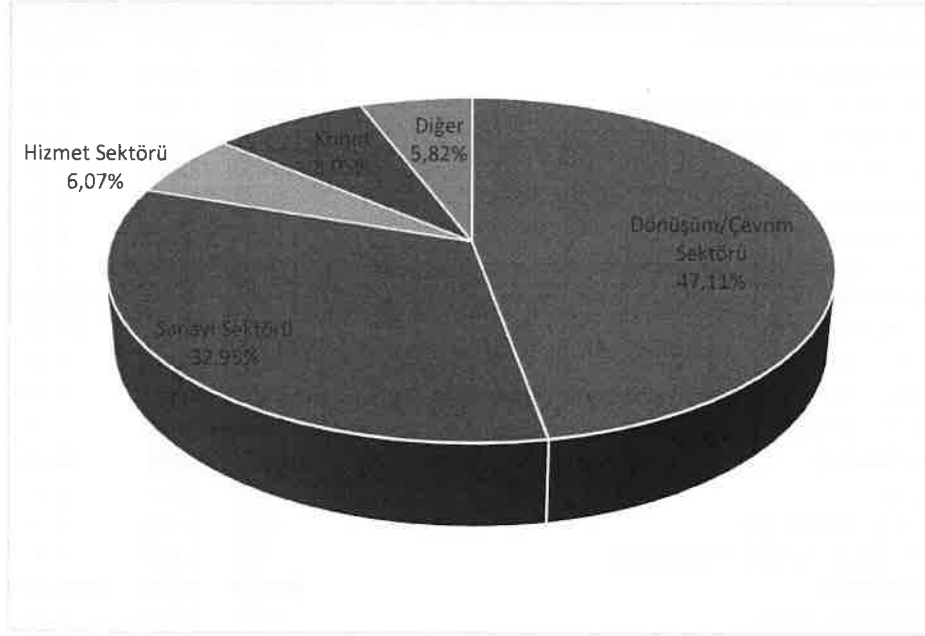
TÜKETİM

Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Doğal Gaz Tüketiminin Sektörlere Dağılımının Karşılaştırılması (Milyon Sm³)

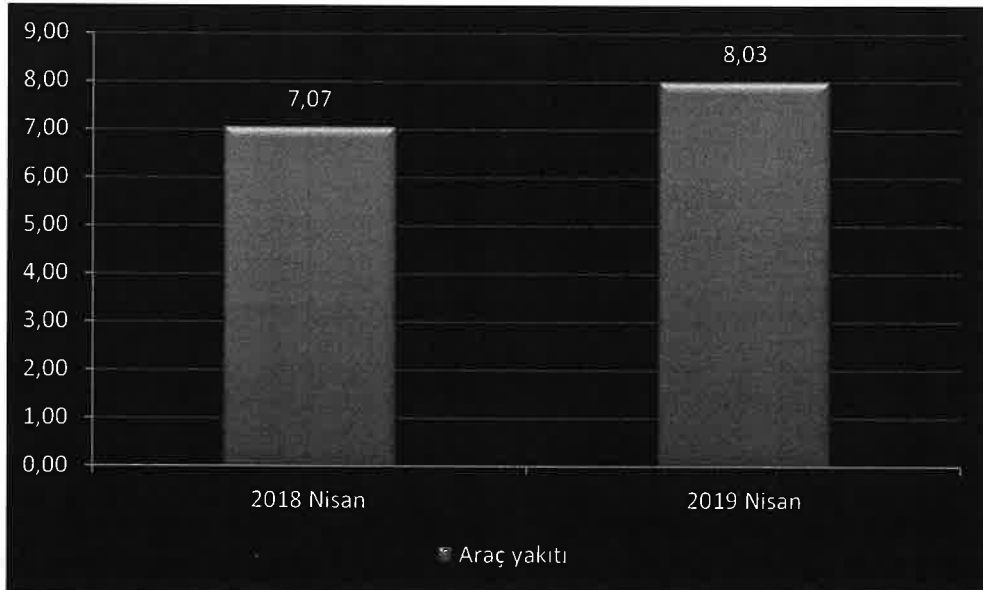
Sektör	2018 Nisan		2019 Nisan		Değişim (%)
	Miktar	Pay(%)	Miktar	Pay(%)	
1. Dönüşüm/Çevrim Sektörü	1.303,22	35,17	665,67	16,70	-48,92
1.1. Elektrik Santralleri	1.060,86	28,630	516,75	12,964	-51,29
1.2. Otoprodüktör Elektrik Santralleri	115,86	3,127	44,87	1,126	-61,27
1.3. Isı ve Elektrik (CHP) Santralleri	5,05	0,136	5,36	0,134	6,07
1.4. Otoprodüktör Isı ve Elektrik Santralleri	120,82	3,261	97,87	2,455	-19,00
1.5. Isı Santralleri	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00
1.6. Otoprodüktör Isı Santralleri	0,16	0,004	0,00	0,000	-100,00
1.7. Diğer Çevrim Sektörü Tüketicileri	0,47	0,013	0,82	0,021	74,52
2. Enerji Sektörü	116,66	3,15	125,68	3,15	7,73
2.1. Petrol Rafinerileri	115,62	3,120	123,11	3,089	6,48
2.2. Yüksek Fırınlara	0,00	0,000	0,01	0,000	100,00
2.3. Elektrik, CHP ve Isı Santrallerinde yakıt olarak tüketilen	0,00	0,000	0,00	0,000	0,00
2.4. Diğer Enerji Sektörü Tüketicileri	1,04	0,028	2,56	0,064	145,79
3. Ulaşım Sektörü	11,89	0,32	12,18	0,31	2,36
3.1. Araç yakıtı	7,07	0,191	8,03	0,201	13,52
3.2. Boru hattı taşımacılığı	4,82	0,130	4,11	0,103	-14,78
3.3. Diğer Ulaşım Sektörü Tüketicileri	0,00	0,000	0,04	0,001	32.546,40
4. Sanayi Sektörü	954,33	25,75	1.042,14	26,14	9,20
4.1. Ağaç ürünleri işleme	6,20	0,167	4,63	0,116	-25,41
4.10. Kimya (petrokimya dahil)	91,73	2,476	184,85	4,637	101,52
4.11. Madencilik ve taş ocakçılığı	13,84	0,373	12,26	0,308	-11,39
4.12. Makine sanayi	5,24	0,142	4,33	0,109	-17,51
4.13. Tekstil, deri ve giyim sanayi	57,63	1,555	66,52	1,669	15,42
4.14. Tütün ve tütün ürünleri	2,73	0,074	2,36	0,059	-13,67
4.15. Ulaşım araçları sanayi (otomotiv, uçak sanayi, vs.)	8,78	0,237	12,53	0,314	42,63
4.16. OSB'ler	302,05	8,152	303,30	7,609	0,41
4.17. Diğer Sanayi Sektörü Tüketicileri	72,63	1,960	56,99	1,430	-21,54
4.2. Alkol ve alkol ürünleri	1,59	0,043	1,73	0,043	8,28
4.3. Ametal mineraller (cam, seramik, çimento, vs.)	116,44	3,142	112,74	2,828	-3,18
4.4. Demir - Çelik	107,55	2,903	99,77	2,503	-7,23
4.5. Demir dışı metal üretimi ve işleme (krom, bakır, vs.)	20,34	0,549	32,56	0,817	60,08
4.6. Gıda ve içecekler	48,26	1,302	44,28	1,111	-8,25
4.7. Gübre	34,90	0,942	58,92	1,478	68,85
4.8. İnşaat (inşaat ürünleri, yol yapım, vs.)	46,44	1,253	26,23	0,658	-43,52
4.9. Kağıt, selüloz ve baskı	17,96	0,485	18,15	0,455	1,08
5. Hizmet Sektörü	314,20	8,48	484,53	11,64	54,21
5.1. Ticarethane	171,66	4,633	241,83	6,067	40,87
5.2. Resmi daire	116,30	3,139	208,70	5,236	79,45
5.3. Diğer Hizmet Sektörü Tüketicileri	26,24	0,708	34,01	0,853	29,64
6. Diğer Sektörler	1.004,88	27,12	1.655,61	41,53	64,76
6.1. Konut	984,82	26,578	1.633,94	40,990	65,91
6.2. Tarım/Ormancılık	1,03	0,028	1,21	0,030	17,15
6.3. Hayvancılık (balıkçılık, kümes ve ahır hayvancılığı, vs.)	3,00	0,081	4,11	0,103	36,89
6.4. Belirtilmemiş Diğer Sektör Tüketicileri	16,02	0,432	16,36	0,410	2,07
7. Kayıplar	0,27	0,01	0,34	0,01	23,84
Genel Toplam	3.705,46	100	3.986,15	100	7,57

*Tüketim miktarları, Uluslar Arası Enerji Ajansı tarafından kullanılan sektörel sınıflama baz alınarak hazırlanmıştır. EPDK tarafından yayınlanan doğal gaz piyasasına ait tüketim miktarı bilgileri, piyasada faaliyet gösteren lisanslı şirketlerin EPDK'ya beyan ettikleri satış miktarları kullanılarak raporlanmaktadır. EPDK, nihai tüketiciden veri temini yapmamaktadır.

Nisan 2019 Döneminde Sektörel Doğal Gaz Tüketiminin Dağılımı (%)



Nisan 2018 ve Nisan 2019 Dönemlerindeki Araç Yakıtı Olarak Kullanılan Doğal Gaz Satışlarının Karşılaştırılması (Milyon Sm³)



Nisan 2019 Doğal Gaz Tüketiminin İllere ve Gazın Türüne Göre Dağılımı (Milyon Sm³)

İl Adı	Boru Gazı	LNG	CNG	Oto LNG	Oto CNG	Genel Toplam
ADANA	38,462	0,719	0,118			39,299
ADIYAMAN	10,891	0,216				11,107
AFYONKARAHİSAR	14,152	0,185	0,012			14,350
AĞRI	2,268	0,041				2,309
AKSARAY	11,007	0,094	0,223		0,013	11,336
AMASYA	12,517	0,019	0,018			12,554
ANKARA	355,363	1,609	0,228		0,020	357,220
ANTALYA	24,291	8,314	0,459			33,064
ARDAHAN	2,471	0,051				2,523
ARTVİN		0,157	0,001			0,158
AYDIN	12,608	0,641	0,295			13,544
BALIKESİR	77,980	0,691	0,754			79,425
BARTIN	5,501	0,027				5,528
BATMAN	10,822	0,095				10,916
BAYBURT	2,898					2,898
BİLECİK	43,371	0,110	0,206			43,687
BİNGÖL	5,408	0,120	0,017			5,545
BİTLİS	4,105	0,017	0,031			4,153
BOLU	15,954	1,409	0,026		0,017	17,405
BURDUR	7,265	0,152	0,014			7,430
BURSA	244,155	1,001	0,796		0,087	246,040
ÇANAKKALE	33,162	0,107	0,004			33,272
ÇANKIRI	6,051	0,879				6,930
ÇORUM	19,755	0,006	0,013			19,774
DENİZLİ	50,467	0,451	0,218			51,136
DİYARBAKIR	30,440	0,013	0,002			30,454
DÜZCE	24,387	0,124	0,033		0,022	24,565
EDİRNE	7,613	0,326				7,939
ELAZIĞ	22,200	0,086	0,022			22,308
ERZİNCAN	7,824	0,016				7,841
ERZURUM	30,610	0,064	0,001		0,213	30,888
ESKİŞEHİR	93,626	0,218	0,004		0,038	93,886
GAZİANTEP	69,793	0,204	0,008			70,005
GİRESUN	3,304	0,200	0,518			4,022
GÜMÜŞHANE	3,313	0,022				3,335
HAKKARİ		0,013	0,003			0,017
HATAY	36,334	0,500	0,681			37,515
İĞDIR	3,241	0,023				3,264
ISPARTA	16,289	0,385	0,093			16,767

İl Adı	Boru Gazı	LNG	CNG	Oto LNG	Oto CNG	Genel Toplam
İSTANBUL	752,244	8,148	0,166		0,634	761,192
İZMİR	437,889	1,849	0,639		0,050	440,427
KAHRAMANMARAŞ	31,162	0,165	0,010			31,337
KARABÜK	16,964	0,011				16,976
KARAMAN	12,556	0,026				12,582
KARS	8,102	0,187				8,288
KASTAMONU	10,355	0,117	0,010			10,481
KAYSERİ	73,776	0,098	0,003		0,844	74,722
KIRIKKALE	62,514	0,072	0,057		0,001	62,645
KIRKLARELİ	61,707	0,353				62,060
KIRŞEHİR	9,149	0,024				9,173
KİLİS	2,404	0,074				2,478
KOCAELİ	292,754	0,645	0,108	0,010	0,108	293,624
KONYA	89,650	0,524	0,638		0,035	90,847
KÜTAHYA	39,490	0,359				39,849
MALATYA	28,258	0,070				28,328
MANİSA	37,181	0,814	0,418			38,413
MARDİN	10,353	0,156				10,509
MERSİN	75,080	0,494	0,120		0,077	75,770
MUĞLA	3,593	2,051	0,815			6,459
MUŞ	5,122	0,263	0,005			5,390
NEVŞEHİR	8,897	0,176	0,380			9,454
NİĞDE	10,663	0,085	0,699			11,447
ORDU	13,934	1,086	1,113			16,133
OSMANİYE	19,281	0,025	0,072			19,378
RİZE	6,803	0,032	0,323		0,002	7,160
SAKARYA	60,573	0,133	0,047		0,001	60,754
SAMSUN	84,541	0,136	0,060			84,736
SIİRT	4,777					4,777
SİNOP	1,825	0,080	0,056			1,960
SİVAS	26,028	0,202				26,230
ŞANLIURFA	26,117	0,370	0,003			26,490
ŞIRNAK		0,012				0,012
TEKİRDAĞ	105,739	0,978	0,001			106,718
TOKAT	13,801	0,037	0,018			13,855
TRABZON	14,204	0,548	0,451			15,203
TUNCELİ	0,162					0,162
UŞAK	20,212	0,168				20,380
VAN	14,902	0,156	0,222			15,279
YALOVA	21,990	0,115	0,021			22,125
YOZGAT	11,943	0,057	0,019			12,020
ZONGULDAK	45,667	0,250				45,917

İl Adı	Boru Gazı	LNG	CNG	Oto LNG	Oto CNG	Genel Toplam
Genel Toplam	3.932,259	40,451	11,271	0,010	2,161	3.986,152

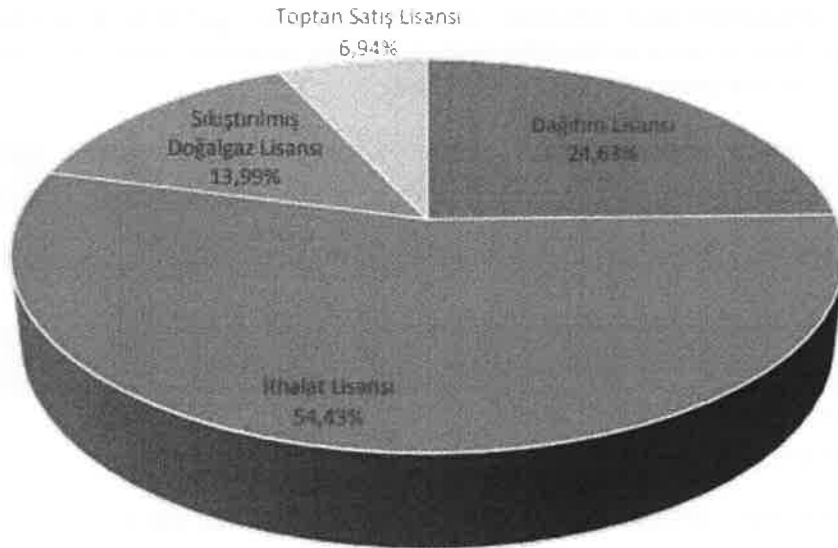
*Oto LNG ve Oto CNG dışında tüketilen LNG ve CNG miktarlarıdır.

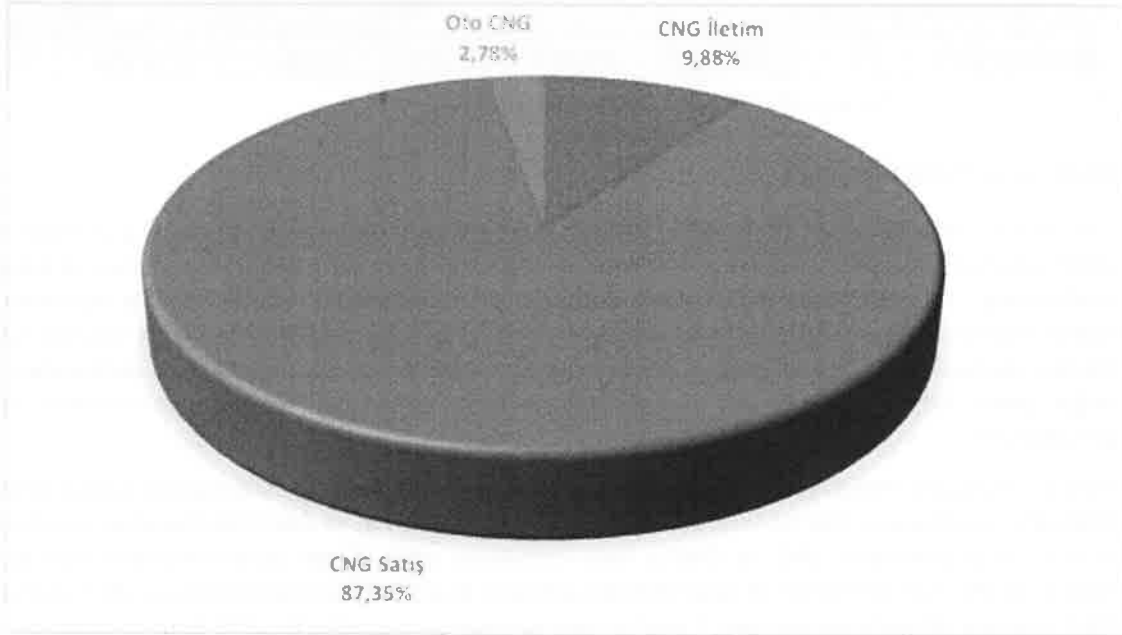
Sıkıştırılmış Doğal Gaz (CNG)

CNG lisansı sahibi şirketler, almış oldukları lisans içeriğine göre yurt genelinde, doğal gazın kuyu başı, ulusal iletim şebekesi veya şehir içi dağıtım sisteminden, tedarikçilerden satın alınıp sıkıştırılması ve basınçlı kaplara doldurulması ve satışı, sıkıştırılmış haldeki doğal gazın özel vasıtalarla şehirlerarasında taşınması, CNG satış istasyonlarından temin edilen ve/veya üretim yapan toptan satış şirketlerinden kuyu başında satın alınarak taşıma vasıtası üzerindeki sıkıştırma ekipmanlarıyla sıkıştırılan ve basınçlı kaplara doldurulan sıkıştırılmış doğal gazın iletim şebekelerinin ulaşmadığı yerlerde basıncının düşürülerek satılması faaliyetlerini gerçekleştirir.

Ayrıca, 24/05/2017 tarihli ve 30175 sayılı resmi gazetede yayınlanan Doğal Gaz Piyasası Lisans Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Toptan Satış (Oto LNG) ve Oto CNG lisansları tanımlanmış ve bu lisansa sahip şirketlerin LNG ve CNG'yi kara taşıtlarına yakıt olarak satabilmelerinin önü açılmıştır. Bu kapsamda 2017 yılı içerisinde 14 tane CNG (Satış) lisansı lisans sahibinin talebi sonucunda Kurul kararı ile Oto CNG lisansına dönüştürülmüş olup, 1 adet te yeni başvuru sonucunda Oto CNG lisansı verilmiştir.

2017 yılında CNG Lisansı sahibi şirketler tarafından %1,78'i LNG olmak üzere toplam 259,94 milyon Sm³ doğal gaz satın alınmıştır. Tedarikçi şirketlerin, lisans türlerine göre CNG (Satış) Lisansı sahiplerine satış payları şekilde verilmektedir.





2017 yılı içinde CNG lisansı sahipleri nihai tüketiciye 222,09 milyon Sm³ CNG satışı gerçekleştirmişlerdir. Bu miktarın lisans alt türü bazında dağılımı şekilde gösterilmektedir. Buna göre nihai tüketiciye yapılan satışların %87,35'i CNG Satış Lisansı sahipleri tarafından gerçekleştirilmiştir. Yeni bir lisans alt türü olan Oto CNG lisansı ile yapılan satışların payı % 2,78 olarak gerçekleştirilmiştir. 2017 yılı içinde Oto CNG lisansına dönüştürülen CNG Lisans sahiplerinin satış miktarları lisans dönüşümünün gerçekleştiği aya kadar CNG Satış, lisans dönüşümü yapıldıktan sonra ise Oto CNG miktarları içinde verilmiştir. 2008-2017 yıllarında nihai tüketicilere yapılan CNG satış miktarları şekilde gösterilmektedir.

Yıllar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Miktar	36,5	33,9	46,2	55,5	54,9	76,6	120,09	178,93	191,78	222,09

2018 Yılı Sıkıştırılmış Doğal gaz Lisansı Sahiplerinin Nihai Tüketiciye Yaptığı Doğal Gaz Satış Miktarları (Milyon Sm³)

Şirket Ünvanı	Satış Miktarı	Pay(%)
NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	123,26	58,05
SOCAR TURKEY LNG SATIŞ ANONİM ŞİRKETİ	28,78	13,55
ATAERK AKARYAKIT ÇİMENTO İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	11,34	5,34
TEZ OKSİJEN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6,86	3,23
CNG GAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	4,37	2,06
YILMAZLAR SİNAİ VE TIBBİ GAZLAR PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	4,19	1,97
HABAŞ SİNAİ VE TIBBİ GAZLAR İSTİHSAL ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ	4,13	1,95
GİTAŞ GAZ İŞLETMELERİ TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ	4,09	1,93
ALBE DOĞALGAZ DAĞITIM VE ELEKTRİK ENERJİSİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ	2,94	1,38
AKPET GAZ ANONİM ŞİRKETİ	2,68	1,26

Şirket Ünvanı	Satış Miktarı	Pay(%)
CNGAZ PETROL ÜRÜNLERİ DAĞITIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2,64	1,24
OR-CAN DOĞAL GAZ TOPTAN SATIŞ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	2,45	1,16
GENİA TURKEY ENERJİ YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	2,43	1,15
ERZURUM ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DOĞALGAZ PETROL METAL TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2,15	1,01
DOĞALHAYAT PETROL ÜRÜNLERİ, CNG, GAZ, İNŞAAT, GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	2,05	0,97
KARABÖRK GAZ PAZARLAMA VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1,87	0,88
ANG DOĞAL GAZ TAŞIMACILIK DÖNÜŞÜM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1,74	0,82
CMY GAZ ÜRÜNLERİ MÜHENDİSLİK İNŞAAT NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1,29	0,61
İNCİ ENERJİ LPG DOĞALGAZ VE AKARYAKIT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1,22	0,58
AY-TEK DOĞALGAZ DÖNÜŞÜM SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,77	0,36
ERD CNG ENDÜSTRİYEL GAZLAR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,37	0,17
ARAR PETROL VE GAZ ARAMA ÜRETİM PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	0,21	0,10
DOĞAN OKSİJEN GAZ VE DEMİR ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,17	0,08
FİDAN GAZ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,17	0,08
ÖZTURAN PETROL GIDA OTOMOTİV İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,15	0,07
TİNSA TIBBİ VE SİNİİ GAZLAR SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,01	0,01
SERALGAZ SİNİİ VE TIBBİ GAZLAR İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	0,00	0,00
Genel Toplam	212,33	100

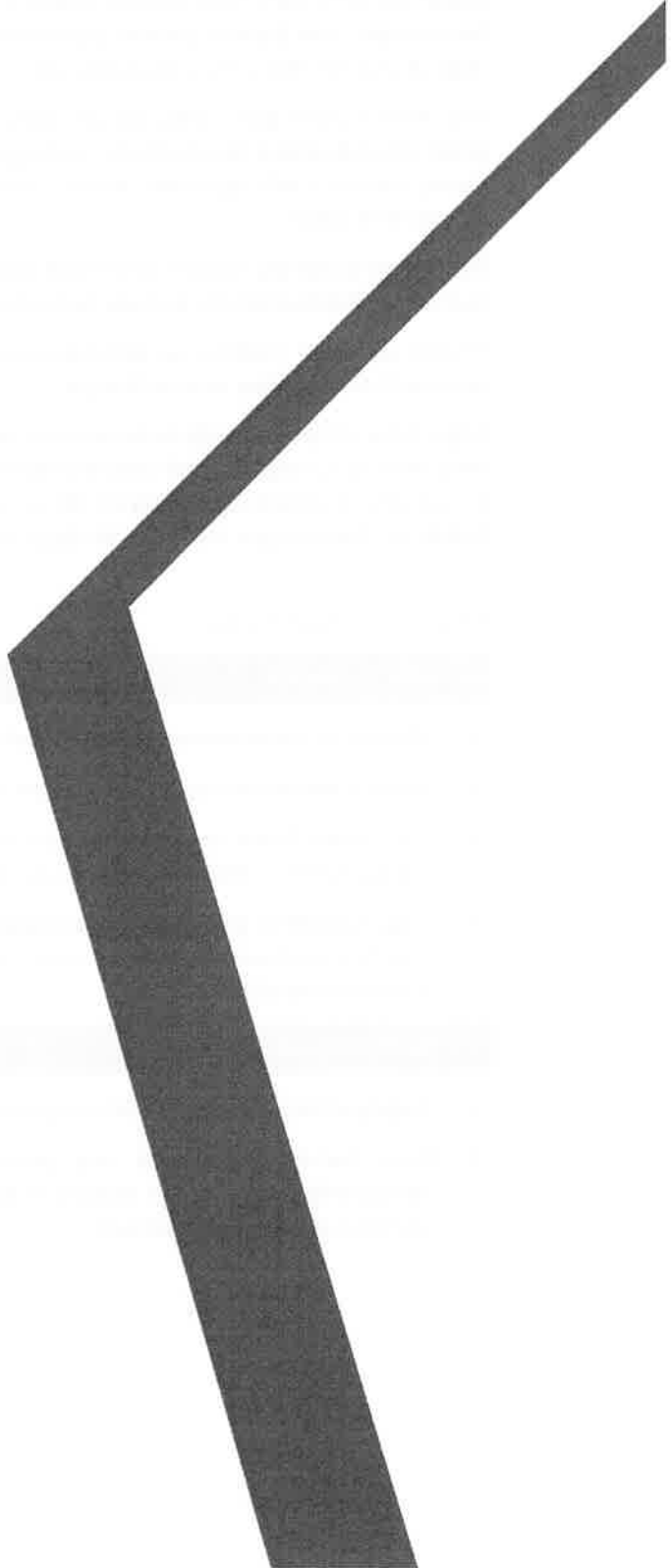
Nisan 2019 Döneminde Sıkıştırılmış Doğal Gaz Lisansı Sahiplerinin Nihai Tüketicie Yaptığı Satışlar (Milyon Sm3)

Şirket Ünvanı	Satış Miktarı	Pay(%)
NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	7,10	51,81
SOCAR TURKEY LNG SATIŞ ANONİM ŞİRKETİ	2,21	16,14
ATAERK AKARYAKIT ÇİMENTO İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,85	6,16
TEZ OKSİJEN SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,40	2,91
GENİA TURKEY ENERJİ YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ	0,39	2,84
GİTAŞ GAZ İŞLETMELERİ TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ	0,33	2,42

HABAŞ SİNAİ VE TIBBİ GAZLAR İSTİHSAL ENDÜSTRİSİ ANONİM ŞİRKETİ	0,31	2,25
KARABÖRK GAZ PAZARLAMA VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,28	2,04
CNG GAZ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,28	2,02
YILMAZLAR SİNAİ VE TIBBİ GAZLAR PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,26	1,91
CNGAZ PETROL ÜRÜNLERİ DAĞITIM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,22	1,60
ERZURUM ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DOĞALGAZ PETROL METAL TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,21	1,56
OR-CAN DOĞAL GAZ TOPTAN SATIŞ DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	0,20	1,48
İNCİ ENERJİ LPG DOĞALGAZ VE AKARYAKIT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,13	0,97
AKPET GAZ ANONİM ŞİRKETİ	0,13	0,94
DOĞALHAYAT PETROL ÜRÜNLERİ, CNG, GAZ, İNŞAAT, GIDA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,11	0,80
ERD CNG ENDÜSTRİYEL GAZLAR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	0,10	0,73
ANG DOĞAL GAZ TAŞIMACILIK DÖNÜŞÜM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,08	0,60
CMY GAZ ÜRÜNLERİ MÜHENDİSLİK İNŞAAT NAKLİYAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,05	0,36
AY-TEK DOĞALGAZ DÖNÜŞÜM SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,04	0,29
ARAR PETROL VE GAZ ARAMA ÜRETİM PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	0,02	0,12
FİDAN GAZ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	0,01	0,04
SERALGAZ SİNAİ VE TIBBİ GAZLAR İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	0,00	0,01
Genel Toplam	13,71	100

BÖLÜM 3

VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER, GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR



Bölüm 3

Varlıklara İlişkin Bilgiler, Güçlü ve Zayıf Yanlar

3.1 Varlıklara İlişkin Bilgiler

Global Yatırım Holding bünyesinde faaliyet gösteren Naturelgaz Sanayi ve Ticaret A.Ş., (CNG/LNG) dökme gaz satışı alanında faaliyet göstermektedir. Naturelgaz, Türkiye'deki yüksek CNG dolum kapasiteli tesis ağına, geniş CNG dağıtım filosuna ve büyük CNG stoklama alt yapısına sahip şirkettir.

Doğal gaz boru hattı bulunmayan işletmelere doğal gazı CNG formunda palet ve tüp sistemleri ile ulaştıran Naturel gaz, ana faaliyet alanları olan dökme satış ve Oto CNG'ye 2015 yılı itibarıyla EPDK'dan aldığı lisans doğrultusunda LNG satışını da eklemiştir.

Tesislerin makine parkı, CNG tesisatı, dolum üniteleri, cng kompresörleri, kompresör soğutucuları ve tüp - palet sistemlerinden oluşmaktadır. Doğalgaz dağıtım şebekesinden alınan gaz CNG kompresörleri ile yüksek basınç altında CNG tüp-palet sistemi içerisine depolanır. Daha sonrasında bu paletler tırlar vasıtasıyla müşterilere iletilir.

Değerleme çalışması müşteri tarafından sağlanan sabit kıymet listesi ve saha ziyareti esnasında tespiti yapılan makine ve ekipmanlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Tesiste yer alan makine ve ekipmanların devreye alma, montaj, navlun ve işçilik maliyetleri makine-ekipmanların değerine dahil edilmiştir.

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

3.2 Güçlü ve Zayıf Yanlar

+ GÜÇLÜ YANLAR

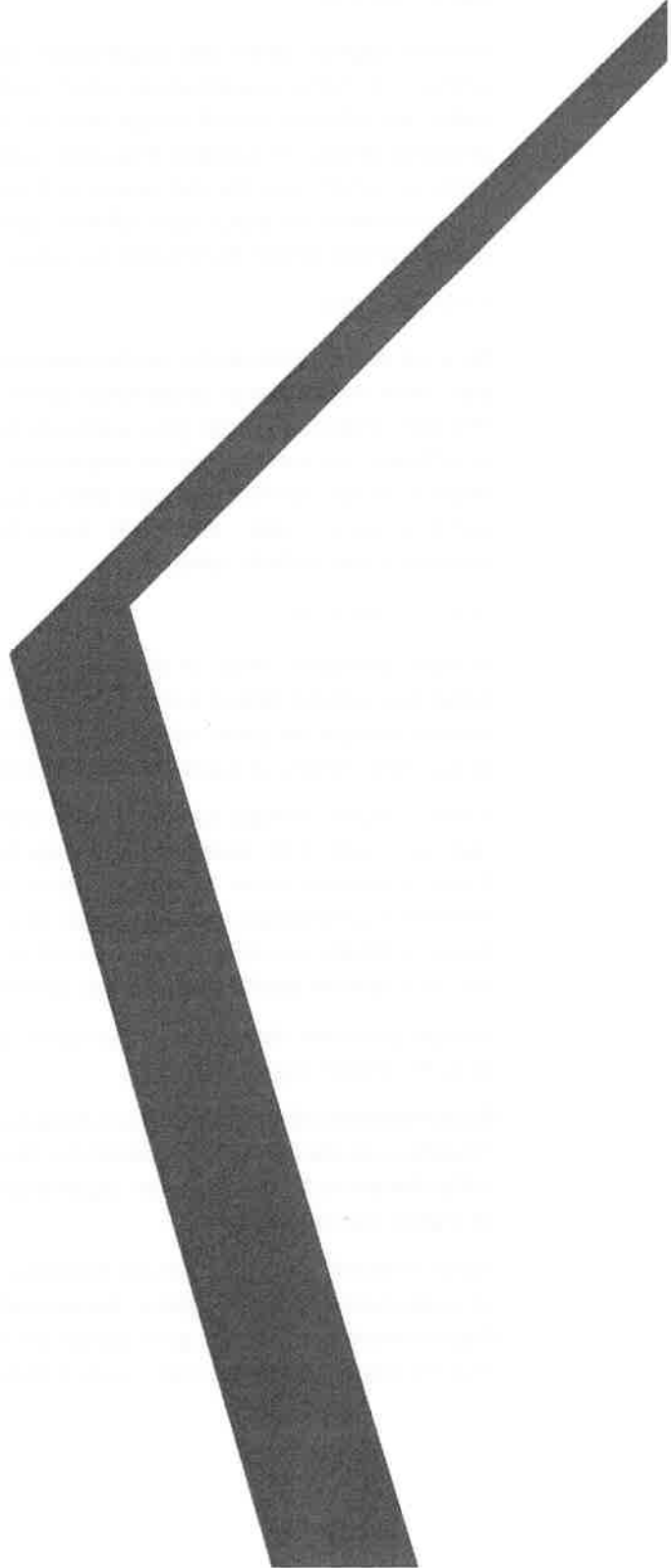
- Makine ve ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılmakta olduğu bilgisi alınmıştır.
- Makine parkını oluşturan ana makine ve ekipmanların yaş ortalaması düşüktür.
- Yurtdışında binek ve ticari araçlarda tercih edilen bir yakıt tipi olan ve karbon salınımı açısından çevreci olduğu bilinen CNG'nin ilerleyen yıllarda Türkiye'de yaygınlaşacağı düşünülmektedir.
- Doğu karadeniz gibi coğrafyanın doğalgaz boru hattı yatırım maliyetlerini oldukça yükselterek tesislere erişimini kısıtlayan bölgelerde sanayinin gelişimine paralel olarak CNG Tüplerinin kullanımının artacağı düşünülmektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Doğalgaz boru hatlarının Türkiye genelinde yayılması ve çoğalması sektör için risk oluşturmaktadır.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 4

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

4.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

Motorlu taşıtlar, belirli ofis ekipmanları veya endüstriyel makineler gibi benzer yapıdaki tesis ve ekipman sınıfları için, benzer varlıklara ait yeterli miktarda güncel satış verisi mevcut olabildiğinden, genel olarak pazar yaklaşımı kullanılır. Ancak, birçok tesis ve ekipman türünün spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş olması ve bunların doğrudan satışına ilişkin bilgilerin mevcut olmadığı durumlar nedeniyle, pazar verisinin yeterli veya mevcut olmaması halinde, değer görüşünün gelir yaklaşımına veya maliyet yaklaşımına göre verilmesinde dikkat sarf edilmesi gerekir. Bu durumlarda, değerlendirme gelir yaklaşımı veya maliyet yaklaşımından birinin benimsenmesi uygun olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bir grup varlıktan oluşan bir üretim tesisinin, pazarlanabilir bir ürün üretmek amacıyla işletilmesinde olduğu gibi, varlık veya bir grup tamamlayıcı varlık için belirli nakit akışlarını tanımlamak mümkün oluyorsa, tesis ve ekipman değerlemesinde gelir yaklaşımı kullanılabilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir; ancak, bir varlık veya varlık grubuyla ilgili ekonomik yıpranmanın mevcudiyeti ve miktarının değerlendirilmesinde gelir yaklaşımından istifade edilebilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu varlığın bir pazar katılımcısına göre değiştirme maliyetinin yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanı dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. İkame maliyetine karar kılındıktan sonra, değerdeki fiziksel, işlevsel, teknolojik ve ekonomik yıpranmanın etkilerinin yansıtılması amacıyla değer düzeltmesi yapılması gerekli görülmektedir. Her durumda, belirli bir ikame maliyeti üzerinde yapılan düzeltmelerin çıktı ve fayda bakımından modern eşdeğer varlıkla aynı maliyeti verecek şekilde tasarlanması gerekli görülmektedir.

Maliyet yaklaşımı, ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere üç farklı şekilde uygulanmaktadır.

İkame Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir. İkame maliyeti, varlığın fiziksel özelliklerinden ziyade, varlıktan elde edilen faydanın birebir aynısının sağlanmasına dayandığı için, bir katılımcının ödeyeceği fiyatın belirlenmesi ile alakalı olan maliyettir.

İkame maliyeti genellikle fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma payları dikkate alınarak düzeltmeye tabi tutulur. İkame maliyeti genellikle, benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan modern eşdeğer varlığın maliyetidir.

Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi, gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

Yeniden üretim maliyetinin;

- Modern eşdeğer varlığın maliyetinin değerlendirme konusu varlığın birebir aynısını yeniden oluşturma maliyetinden büyük olması veya
- Değerleme konusu varlıktan elde edilen faydanın, modern eşdeğer varlıktan ziyade, ancak varlığın birebir aynısından sağlanabilmesi durumlarında kullanılması uygundur.

Toplama Yöntemi, varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değer in esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılır.

Dizayn parametrelerine bağlı olarak değişkenlik gösteren tesislerde, dizayn parametreleri göz önünde bulundurularak bu ekipmanlar için maliyet yaklaşımı (toplama yöntemi) üzerinden pazar değerine ulaşılır.

4.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

4.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında;

- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki pazar değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa değerleri sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir. İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makine ve ekipmanlar için, “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.
- İkinci el piyasada tekil olarak satılmış veya satılık emsalleri bulunmayan ya da az sayıda olan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Ayrıca, defter giriş değerleri (veya faturaları) temin edilebilen makine ve ekipmanlar için defter giriş değerleri (veya fatura değerleri) bugünkü değere taşınarak makinenin yeni değeri hesaplanmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım

yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülerek makine ve ekipmanların güncel pazar değerlerinin belirlenmesinde de “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Kullanılan yıpranma oranları raporun ekler kısmında belirtilmiştir.

- Makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlemesinde “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

Yıpranma Oranı (Amortisman Oranı) Tayini;

UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 80.1 no’lu tanımına göre;

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Bu anlam, kavramın, genellikle yatırım harcamasının zaman içinde sistematik olarak gider yazılması anlamında kullanıldığı, finansal raporlamadaki veya vergi mevzuatındaki anlamından farklıdır.”

Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenmiştir.

Kullanılan Yıpranma Oranları (Amortisman Oranları) ve Tanımları;

Toplam Ekonomik Ömür ve Yıpranma Türleri: Firmamız tarafından hazırlanan 2018MAKA131 no’lu makine değerlendirme raporunda, yıpranma oranının (amortisman oranının) belirlenmesinde uluslararası kabuller, uzman görüşü, sahadaki bakım ekibinden alınan bilgiler, tesisin çalışma durumu, bakım periyotları, kaç vardiya çalıştığı gibi parametreler değerlendirilerek varlıklar sınıflandırılmış, aşağıda yer alan 13 farklı yıpranma türünün ataması gerçekleştirilmiştir.

İlk Yıl Yıpranma Oranı: İlk yıl yıpranması doğrusal amortisman mantığından farklı olarak varlığın ikinci ele düşmesinden kaynaklanan değer düşüşü, varlığın ikinci el piyasasının kısıtlı bir alıcı topluluğuna hitap etmesi, varlığın toplam ekonomik ömrünün süresi, varlığın ikinci el pazarının var olması, varlığın piyasa bilinirliği ve uzmanının geçmiş dönemdeki tecrübeleri ile değerlendirilerek, uzmanın profesyonel takdiri neticesinde belirlenir.

Yıllık Yıpranma Oranı:Ekonomik ömür atamasından sonra yıllara sari varlığın fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınarak yıllık yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir.

**** MAKİNE DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YIPRANMA TÜRLERİ**

Sıro No	Yıpranma Türleri	Toplam Ekonomik Ömür	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma (Amortisman) Oranı
1	Yıpranma_Makine_5	5	0,4	0,13
2	Yıpranma_Makine_10	10	0,3	0,067
3	Yıpranma_Makine_15	15	0,25	0,047
4	Yıpranma_Makine_20	20	0,25	0,035
5	Yıpranma_Demirbaş	8	0,3	0,1
6	Yıpranma_Tank_30	30	0,03	0,03
7	Dispanser	11	0,25	0,05
8	Elektrik	20	0,21	0,032
9	Gaz Kompresörü	15	0,2	0,04
10	Palet	15	0,045	0,045
11	CNG Tesisatı	30	0,03	0,03
12	Tüp	20	0,045	0,045
13	Yangın Tesisatı	20	0,15	0,038

** Değerleme çalışmasında kullanılan yıpranma türlerine ait detay tablo rapor ekinde (EK-3) bilgimize sunulmuştur.*

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Makine ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman Adı	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Yeni/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Hariç)		Emsal Değerlendirmesi
					(TL)	(USD)	
1	Dispanser	SAFE – G-ESP 22/3	SAFE – G-ESP 22/3	Yeni	20.000		* Değerleme konusu dispanser ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki dispanserin fiyatı.
2	Dispanser	SAFE – G-ESP 22/1	SAFE – G-ESP 22/1	Yeni	14.500		* Değerleme konusu dispanser ile aynı kapasite ve teknik özelliklerdeki dispanserin fiyatı.
3	Dispanser	GILBARCO DUAL HOSE DISPENSER, - G2E	GILBARCO DUAL HOSE DISPENSER, - G2E	İkinci El	10.000		* Değerleme konusu dispanser ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dispanserin fiyatı.
4	Dispanser	KRAUS / GILBARCO DUAL HOSE DISPENSER, - DAM-3CGG	KRAUS / GILBARCO DUAL HOSE DISPENSER, - DAM-3CGG	İkinci El	15.000		* Değerleme konusu dispanser ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki dispanserin fiyatı.
5	Chiller Soğutucu	48.000 kcal/saat	Alarko	İkinci El (2006)	21.000		* Değerleme konusu chiller soğutucu ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki chiller soğutucunun fiyatı.
6	Chiller Soğutucu	48.000 kcal/saat	Aref Soğutma	İkinci El (2014)	35.000		* Değerleme konusu chiller soğutucu ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki chiller soğutucunun fiyatı.
	Kuru Kesimli Testere	Hilti	Hilti	İkinci El (2014)	3.000		* Değerleme konusu kuru kesimli testere ile benzer kapasite ve teknik özelliklerdeki testerenin fiyatı.

Değerlendirme:

- Tesiste yer alan CNG ekipmanlarının (kompresör, dispanser vb.) Türkiye piyasasında ikinci el satış pazarının oluşmadığı gözlemlenmiştir. Dispanserler için sıfır ve ikinci el emsal değerleri üzerinden değerlendirilerek değer takdiri yapılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

ÖZET TABLO*		
Naturel gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş.	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	40.370.000	6.697.000
Tüp, Palet ve Konteyner Pazar Değeri	89.622.600	14.868.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	129.992.600	21.565.000
Finansal Kiralama Yoluyla Alınan Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.488.000	910.400

Not: Özet tabloda belirtilen Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir. 28.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen TCMB döviz alış kurları kullanılmış olup 1 USD=5,2609 TL, 1 EUR=6,0280 TL olarak kabul edilmiştir.

***Detay liste ekte yer almaktadır.**

Türk Lirası cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, varlıkların değerinin yabancı para cinsinden bulunması durumunda ise söz konusu değerleri Türk Lirasına çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

Bölüm 5

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

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

Değerleme çalışmasına konu varlıkların büyük bir bölümü, iç ve dış piyasada ikinci el satış pazarı oluşmamış ya da proje özelinde hazırlandığından emsali bulunmayan makine ve ekipmanlardan oluşmaktadır. Bu bağlamda değerlendirme çalışmasının genelinde maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

Değerleme çalışmasında yer alan varlıkların ekonomik ömürleri, uluslararası geçerlilikte kabul gören bilimsel makale ve yayınlar incelenmiş buradan elde edilen bulgular ve uzmanın profesyonel takdiri ile yıpranma oranı tabloları oluşturulmuştur. Referans alınan yayınlar raporun ekler kısmında belirtilmiştir. İlgili tablolarda yer alan ilk yıl yıpranması makinenin ikinci ele düşmesinden kaynaklanan bir yıpranma oranıdır. Maliyet yaklaşımı ile değerlendirilen varlık daha sonraki yıllarda varlık ömrü boyunca sabit bir oranla yıpranmaya devam etmektedir.

Varlıkların değerlendirilmesinde, proje bedelleri, projeyi oluşturan vergi ve kur farkı haricindeki katlanılan maliyetler, navlun, işçilik, montaj, fittings vb. maliyetler dahil edilmiştir.

Aşağıda pazar değeri belirtilmiş makine parkı için takdir edilen değerler, ilgili makinelerin bulunduğu gayrimenkul üzerinde kullanılması durumu için belirtilmiş olup başka bir yere taşınmaları veya tekil satış durumlarında geçerli değildir. Yangın ve CNG tesisatlarının herhangi bir yere taşınması fiziksel ve ekonomik açıdan zor olacaktır.

Bu doğrultuda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

NATURELGAZ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. / MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.06.2019	
Değer Tarihi	31.12.2018	
Kur Bilgisi	Alış: 1 USD = 5,2609 TL	Satış: 1 USD = 5,2704 TL
	Alış: 1 EUR = 6,0280 TL	Satış: 1 EUR = 6,0388 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	129.992.600-TL	Yüzyirmidokuzmilyondokuzyüzdoksanikibinaltıyüz-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	21.565.000-EUR	Yirmibirmilyonbeşyüzaltmışbeşbin-Euro
Pazar Değeri (KDV Dahil)	153.391.268-TL	Yüzelliüçmilyonüçyüzdoksanbirbinikiyüzaltmışsekiz-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.446.700-EUR	Yirmibeşmilyondörtüyükırkaltıbinedyüz-Euro

Değerlemeye Yardım Eden
Ayberk Gökdemir


Mesut KAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404902


Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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

BÖLÜM 6

EKLER

Bölüm 6

Ekler

- 1 Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
- 2 Maliyet Yaklaşımında Kullanılan Amortizasyon Tabloları
- 3 Maliyet Yaklaşımında Ekonomik Ömürler İçin Referans Alınan Yayınlar
- 4 Maliyet Yaklaşımına Göre Yapılan Analizin Detaylı Açıklaması
- 5 Fiyat Teklifleri
- 6 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisansları
- 9 Üye Kayıt Bilgisi

Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Sıra No	Lokasyon	Sabit Kıymet No	Makine ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1	Adapazarı	20061231.018, 20061231.017	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple				2006	komple	360.000	360.000
2	Adapazarı	20071231.002, 20110209.001	Basınç Düşürme İstasyonu (MS)	3.000 m ³ /saat			2007-2011	1	476.000	476.000
3	Adapazarı	20130520.001, 20130529.001, 20131101.001	Transformatör, Panoları, Kesicileri vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	630 kVA			2013	1	116.000	116.000
4	Adapazarı	20061231.026	Yangınla Mücadele Ekipmanları, Yangın Tesisatı vb. Tüm Ekipmanlar Komple				2006	1	37.000	37.000
5	Adapazarı	20080401.001, 20140422.007	Trafo Söndürme Sistemi				2008 - 2014	1	6.000	6.000
6	Adapazarı	20160531.007, 20160630.005	Yangın ve Gaz Alarm Sistemi, Tüm Ekipmanları ile Birlikte				2016	1	105.000	105.000
7	Adapazarı	20070115.001	Hidrofor				2007	1	200	200
8	Adapazarı	20061231.027	Isıtma Tesisatı				2006	1	6.800	6.800
9	Adapazarı	20120914.001	Dajgiç Motor Pompa	2 Hp			2012	1	100	100
10	Adapazarı	20151211.001	Kuru Kesimli Testere		590L		2015	1	3.000	3.000
11	Adapazarı	20110608.001	Coriolis CNG Sayaç (Sensör & Mvs Flow Transmitter)				2011	1	7.400	7.400
12	Adapazarı	20141222.001	Coriolis CNG Sayaç (Sensör & Mvs Flow Transmitter)				2014	1	21.000	21.000
13	Adapazarı	20120321.001	CNG Isıtıcı	250 m ³ /saat			2012	6	13.000	78.000
14	Adapazarı	20160317.001	Kromatografi Cihazı				2016	1	103.000	103.000
15	Adapazarı	20061231.037	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.450 Sm ³ /saat	SAFE - ST90T70-EM	38862	2006	1	142.000	142.000
16	Adapazarı	20061231.038	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.450 m ³ /saat	SAFE - ST90T70-EM	38987/1	2006	1	155.000	155.000
17	Adapazarı	20150131.001	Filmpos (Dolum Ünitesi Ek) Yapımı				2015	4	3.000	12.000

18	Allıbeyköy	20130906.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fanı, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştermiati ile Birlikte Komple	3.000 Sm ³ /saat, 355 kW	SAFE - SW355T19-EM	41080/12	2013	1	608.000	608.000
19	Allıbeyköy	20130906.002	CNG Kompresörü, Soğutucu Fanı, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştermiati ile Birlikte Komple	2.050 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SW250T19-EM	41080/3	2013	1	550.000	550.000
20	Allıbeyköy	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.035, 20061231.038, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser		UNIMEP	13146, 13147	2013	2	51.000	102.000
21	Antalya	20150624.003, 20161231.025, 20150630.001, 20160229.001	Tesis CNG Tesisati, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple				2015	kompl e	1.403.000	1.403.000
22	Antalya	20150624.004, 20161231.026	Transformatör, Panoları, Kesicileri, Exproof Elektrik Hatları vb. Tüm Müştermiati ile Birlikte Komple	1.000 kVA			2015	1	846.000	846.000
23	Antalya	20150211.002, 20161231.027	Yangın ve Gaz Alarm Sistemi	130 m ³ /saat, Hi: 85 mSS, 45 kW			2015	1	138.000	138.000
24	Antalya	20160617.001, 20161130.006	Chiller Soğutucu	93 kW	PERKER HIROSS - HYPERCHIL ICE-310		2016	1	403.000	403.000
25	Antalya	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.035, 20061231.038, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser (Demonte)	40	SAFE - G-ESP 22/3	12004-S	2014	1	56.000	56.000
26	Antalya	20130422.001	Actaris Sayaç Rotary G160 Pn16 Flanş		ACTARIS - G160 Pn16		2013	1	1.500	1.500
27	Antalya	20140214.003	Kromatografi Cihazı				2014	1	63.000	63.000
28	Antalya	20160825.001, 20160510.001	Isı Eşanjörü		PS 340 52 INOX PIPE		2016	4	20.000	80.000

29	Analya	20070831.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	160 kW, 3.000 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SV160870-EM	38984/1	2007	1	228.000	228.000
		20120621.001								
		20160801.006								
30	Bolu	20140520.018, 20161031.002, 20140520.012, 20141231.030, 20140812.001	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple				2012	kompl e	251.000	251.000
31	Bolu	20120501.023, 20120501.024	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.850 Sm ³ /saat, 12-19 bar	SAFE - SW250T19-EM	41080/4	2012	1	234.000	234.000
32	Bolu	20140520.011	Transformatör, Panoları, Kesicileri, Exproof Elektrik Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	400 KVA			2014	1	41.000	41.000
33	Bolu	20160801.008, 20150804.001	Yangın Tesisatı				2016	1	26.000	26.000
34	Bolu	20160801.007, 20160812.003	Yangın ve Gaz Algılama Sistemi				2016	1	121.000	121.000
35	Bolu	20120618.001	Yangın Pompaları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	34 m ³ /saat, 75 mSS	SEMPOMP - ARS-D		2012	2	21.000	42.000
36	Bolu	20120612.001	Hava Kompresörü	200 lt			2012	1	400	400
		20120501.029								
		20120501.027,								
		20120501.028,								
		20061231.039,								
		20061231.040,								
		20070630.021,								
		20070831.002,								
		20070630.020,								
		20160125.015,	Dispenser	35	UNIMEP - TURQUOISE SAPPHIRE	12019, 12022	2014	2	56.000	112.000
		20161231.062,								
		20130326.005,								
		20150901.001,								
		20130906.003,								
		20140131.007,								
		20051231.060,								
		20051231.061,								
		20051231.062,								
		20061231.041								
38	Bursa	20051231.014, 20051231.013, 20060720.001, 20061231.019	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple				2005	kompl e	244.000	244.000
39	Bursa	20051231.058	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	90 kW, 1.500 Sm ³ /saat, 40 bar/1.100 Sm ³ /saat	SAFE - ST90T70-EM	38944	2005	1	206.000	206.000
40	Bursa	20051231.059	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	160 kW, 3.000 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SV160870-EM	38987/2	2005	1	186.000	186.000
41	Bursa	20051231.016, 20051231.017, 20061231.021	Aydınlatma ve Paratoner Tesisatı				2005	1	41.000	41.000
42	Bursa	20061231.020, 20051231.015, 20130802.001	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.000 KVA	ABB		2006	1	220.000	220.000

43	Bursa	20060630.001, 20051231.019, 20061231.025, 20070630.008, 20160607.001, 20131121.001	Yangın Söndürme Tesisatı Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2006	1	132.000	132.000	
44	Bursa	20140516.002, 20051231.020	Gaz ve Yangın Alarm Sistemi	2014	1	54.000	54.000	
45	Bursa	20051231.022, 20060630.002	Su Tesisatı, Su Deposu	2005	1	10.800	10.800	
46	Bursa	20051231.024	Telefon-Telefaks-Dataline Tesisatı	2005	1	100	100	
47	Bursa	20140626.003	Kuru Kesimli Testere	2014	1	2.500	2.500	590L
48	Bursa	20110606.002	CNG Sayaç (Sensör & Mvs Flow Transmitter)	2011	1	7.400	7.400	
49	Bursa	20181228.002	Basınç Düşürme İstasyonu (MS)	2018	1	226.000	226.000	
50	Çayyova	20160125.012, 20160125.005, 20160125.013, 20160125.014, 20161231.052, 20161231.060, 20161231.061, 20161231.059, 20160512.003	Tesis CNG, LPG ve Akaryakıt Tesisatı, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple	2016	1	1.917.000	1.917.000	
51	Çayyova	20161231.053, 20160502.001, 20161006.001	Exproof Elektrik Sistemi	2016	1	674.000	674.000	
52	Çayyova	20160125.007, 20161231.054	Yangın Sistemi	2016	1	117.000	117.000	
53	Çayyova	20160125.008, 20161231.055	Gaz Alarm Sistemi	2016	1	50.000	50.000	
54	Çayyova	20120501.015	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2012	1	452.000	452.000	40710/4
55	Çayyova	20160125.016, 20161231.065	Akaryakıt Pompası	2016	3	42.000	126.000	
56	Kayseri	20130906.002	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2013	1	540.000	540.000	41080/1
57	Çayyova	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070931.002, 20070630.020, 20160125.015, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060,	Dispenser	2013	1	51.000	51.000	13070
						100		UNIMEP

58	Elazığ	20170731.003	Tesis CNG Tesisi, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple		2017	kompl e	37.000	37.000	37.000
59	Elazığ	20130906.002	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2.050 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SW250T19-EM	41080/2	1	533.000	533.000
60	Elazığ	20130906.002	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2.050 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SW250T19-EM	41080/6	1	524.000	524.000
61	Elazığ	20140401.004, 20170619.001, 20140501.005, 20141115.001	Exproof Elektrik Sistemi	1.000 kVA			1	250.000	250.000
62	Elazığ	20140401.005	Yangın Sistemi, Elektrikli Pompaları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple				1	45.000	45.000
63	Elazığ	20160105.001, 20160624.001	Yangın ve Gaz Alarm Sistemi				1	77.000	77.000
64	İzmir	20070630.004, 20070630.005	Tesis CNG Tesisi, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple				kompl e	493.000	493.000
65	İzmir	20080216.001, 20160901.004	Basınç Düşürme İstasyonu (MS)				1	56.000	56.000
66	İzmir	20070630.006	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.000 kVA			1	128.000	128.000
67	İzmir	20070630.009	Yangın Tesisatı				1	31.000	31.000
68	İzmir	20140527.001, 20140930.001	Gaz Alarm Sistemi				1	69.000	69.000
69	İzmir	20070630.010	Su Tesisatı				kompl e	30.000	30.000
70	İzmir	20081003.005, 20081003.006	Yeraltı Akaryakıt Tankı ve Pompası, Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple				1	14.000	14.000
71	İzmir	20070630.011	Telefon-Telefax-Dataline Tesisatı				1	100	100
72	İzmir	20120811.001	Chiller Soğutma	48.000 kcal/saat	MTA		1	20.000	20.000
73	İzmir	20130501.001	Kompresör Soğutucusu	26 kW/°C	ALFA LAVAL		1	68.000	68.000
74	İzmir	20130820.001	Kompresör Soğutucusu	10 kW/°C	ALFA LAVAL		1	34.000	34.000
75	İzmir	20070625.001	0-70 Bar Kollektör	0-70 bar			1	300	300
76	İzmir	20060630.003	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	400 Sm ³ /saat	SAFE - B20-30	39042	1	68.000	68.000

77	Izmir	20070630.018	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.000 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SV160B70-EM	38984/2	2007	1	227.000	227.000
78	Izmir	20070630.019	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.100 Sm ³ /saat, 40 bar	SAFE - SV160B70-EM	39612	2007	1	242.000	242.000
79	Izmir	20120501.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.600 Sm ³ /saat	SAFE - G-850-30-EM	40710/1	2012	1	253.000	253.000
80	Izmir	20120501.004	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.100 Sm ³ /saat	SAFE - G-830-30-EM	40710/2	2012	1	250.000	250.000
81	Izmir	20120501.005, 20120501.006	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.100 Sm ³ /saat, 30-220 bar	SAFE - G-830-30-EM	40710/3	2012	1	242.000	242.000
82	Izmir	20120501.007, 20120501.008	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	550 Sm ³ /saat, 12-19 bar	SAFE - G-ST75 T-19-EM	40710/6	2012	1	753.000	753.000
83	Izmir	20120501.011, 20120501.012	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	5.400 Sm ³ /saat	SAFE - G-ST75 M-220/30-EM	40710/9	2012	1	722.000	722.000
84	Izmir	20120501.013, 20120501.014	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	5.400 Sm ³ /saat	SAFE - G-ST75 M-220/30-EM	40710/10	2012	1	724.000	724.000
85	Izmir	20120501.025, 20120501.026	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	550 Sm ³ /saat, 12-19 bar	SAFE - G-ST75 T-19-EM	40710/7	2012	1	139.000	139.000
86	Izmir	20120501.025, 20120501.026	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	550 Sm ³ /saat, 12-19 bar	SAFE - G-ST75 T-19-EM	40710/8	2012	1	140.000	140.000
87	Izmir	20130326.002	CNG Kompresörü	1.600 Sm ³ /saat	SAFE - G-850-30-EM	40767/2	2013	1	317.000	317.000
88	Izmir	20130326.003	CNG Kompresörü	1.600 Sm ³ /saat	SAFE - G-850-30-EM	40767/3	2013	1	309.000	309.000
89	Izmir	20130326.004	CNG Kompresörü	1.600 Sm ³ /saat	SAFE - G-850-30-EM	40767/4	2013	1	317.000	317.000
90	Izmir	20051231.058	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.100 Sm ³ /saat	SAFE - B30	39044	2005	1	263.000	263.000
91	Izmir	20120501.023, 20120501.024	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.850 Sm ³ /saat, 12-19 bar	SAFE - SW250T19-EM	40710/13	2012	1	223.000	223.000

92	İzmir	20121015.001	CNC Kompresörü ve Soğutucu Fanı	1.100 Sm ³ /saat	GALILEO - MX200-4-1500-5	MX515	2012	1	649.000	649.000	
93	İzmir	20180131.001, 20180228.002	Flimpos (Dolum Ünitesi Ek) Yapımı				2018	1	22.000	22.000	
		20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser	16	SAFE - G-ESP 22/3	13062-63	2013	1	59.000	59.000	
94	İzmir	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser (Demonte - Hiç Kullanılmamış)	16	SAFE - G-ESP 22/3	13058-59 ,13060-61 ,13064-65 ,13068-69 ,13074-75 ,13076-77 ,13082-83 ,13084-85 ,13078-79 ,13145		2013	10	88.000	880.000
95	İzmir	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser (Demonte - Hiç Kullanılmamış)	40	SAFE - G-ESP 22/3	12012, 12013, 12014, 12015, 12016, 12018, 12020, 12021		2012	9	88.000	792.000
96	İzmir	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser (Demonte - Hiç Kullanılmamış)	40	SAFE - G-ESP 22/1	12039, 12041, 12043, 12045, 12046, 12047		2013	6	64.000	384.000
97	İzmir	20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser (Demonte - Hiç Kullanılmamış)								

20150901.001,								
20130906.003,								
20140131.007,								
20051231.060,								
20051231.061,								
20051231.062,								
20061231.041,								
20120501.029,								
20120501.027,								
20120501.028,								
20061231.039,								
20061231.040,								
20070630.021,								
20070831.002,								
20070630.020,								
20160125.015,	50	SAFE - ESP 22/1	5023	2005	1	21.000	21.000	
20161231.062,								
20130926.005,								
20150901.001,								
20130906.003,								
20140131.007,								
20051231.060,								
20051231.061,								
20051231.062,								
20061231.041,								
20120501.029,								
20120501.027,								
20120501.028,								
20061231.039,								
20061231.040,								
20070630.021,								
20070831.002,								
20070630.020,								
20160125.015,	50	SAFE - ESP 21/1	5273, 5186	2005	2	64.000	128.000	
20161231.062,								
20130926.005,								
20150901.001,								
20130906.003,								
20140131.007,								
20051231.060,								
20051231.061,								
20051231.062,								
20061231.041,								
20120501.029,								
20120501.027,								
20120501.028,								
20061231.039,								
20061231.040,								
20070630.021,								
20070831.002,								
20070630.020,								
20160125.015,	40	SAFE - S-ESP 22/1	12042, 12044	2013	2	43.000	86.000	
20161231.062,								
20130926.005,								
20150901.001,								
20130906.003,								
20140131.007,								
20051231.060,								
20051231.061,								
20051231.062,								
20061231.041,								
20120501.029,								
20120501.027,								
20120501.028,								
20061231.039,								
20061231.040,								
20070630.021,								
20070831.002,								
20070630.020,								
20160125.015,	50	SAFE - ESP 22/1	38862	2005	1	21.000	21.000	
20161231.062,								
20130926.005,								
20150901.001,								
20130906.003,								
20140131.007,								
20051231.060,								
20051231.061,								
20051231.062,								
20061231.041,								
20120501.029,								
20120501.027,								
20120501.028,								
20061231.039,								
20061231.040,								
20070630.021,								
20070831.002,								
20070630.020,								

20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	102	Kayıseri	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, Elektrik Altyapıları, Yangın Söndürme Sistemi vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple	1.084.000	2017	1	1.084.000	1.084.000
20170731.001, 20171231.005, 20171231.006, 20171231.007, 20180701.001	103	Kayıseri	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	833.000	2012	1	833.000	833.000
20120501.021, 20120501.022	104	Kayıseri	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	579.000	2013	1	579.000	579.000
20171231.012	105	Kayıseri	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	66.000	2017	1	66.000	66.000
20180315.002	106	Kayıseri	Kaçak Akım Rölesi	4.700	2018	1	4.700	4.700
20140618.002, 20131205.003	107	Kayıseri	Yangın Tesisatı, Pompaları vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple	58.000	2014	1	58.000	58.000
20141205.002, 20140102.001, 20131004.001	108	Kayıseri	Yangın ve Gaz Alarm Sistemi	74.000	2014	1	74.000	74.000
20140118.009	109	Kayıseri	Basınçlı Hava Kurutucu	300	2014	1	300	300
20171231.010	110	Kayıseri	Petes Kompresör	900	2017	1	900	900
20161215.007, 20161215.004, 20161215.006, 20170418.001	111	Kırıkkale	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, Basınç Düşürme İstasyonu vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple	759.000	2016	1	759.000	759.000
20161215.011, 20161215.013	112	Kırıkkale	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	382.000	2016	1	382.000	382.000
20120501.019	113	Kırıkkale	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	433.000	2012	1	433.000	433.000
20130906.002	114	Kırıkkale	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	536.000	2013	1	536.000	536.000
20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007,	115	Kırıkkale	Dispenser	59.000	2013	1	59.000	59.000

20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	2016	1	196.000	196.000			
116	Kırıkkale	20161215.010	Yangın Tesisatı ve Hidrofor	2016	1	11.000	11.000
117	Kırıkkale	20161215.014	Exp Roof Elektrik Sistemi (Paratoner)	2016	1	11.000	11.000
118	Konya	20120710.001, 20130417.001, 20130701.003, 20150701.004, 20161231.029, 20151001.002	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple	2012	kompl e	433.000	433.000
119	Konya	20151001.003, 20130701.005, 20161231.030, 20180214.002	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2015	1	408.000	408.000
120	Konya	20151001.003, 20130701.005, 20161231.030, 20180214.002	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2013	1	206.000	206.000
121	Konya	20120710.002, 20130701.007, 20160121.001	Yangın Tesisatı	2012	1	142.000	142.000
122	Konya	20140109.001	Chiller Soğutucu	2014	1	35.000	35.000
123	Konya	20120501.017, 20120501.018	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör-Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2012	1	776.000	776.000
124	Konya	20130906.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör-Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2013	1	573.000	573.000
125	Konya	20130906.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör-Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2013	1	569.000	569.000
126	Osmaniye	20130531.001, 20130901.002, 20141231.029	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple	2013	kompl e	371.000	371.000
127	Osmaniye	20130904.002, 2014130.002, 20170514.002, 20140612.007	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	2013	1	298.000	298.000
128	Osmaniye	20150523.001	Paratoner	2015	1	4.900	4.900
129	Osmaniye	20150211.003, 20141130.005	Yangın ve Gaz Alarm Sistemi	2015	1	86.000	86.000
130	Osmaniye	20151211.003	Kuru Kesimli Testere	2015	1	3.000	3.000
131	Osmaniye	20140118.002	Basıncılı Hava Kurutucu	2014	1	900	900
132	Osmaniye	20170630.001	Dolum Ünitesi	2017	1	3.700	3.700

133	Osmaniye	20130906.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fanı, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.000 Sm ³ /saat, 355 kW	SAFE - SW355T19-EM	41080/7	2013	1	541.000	541.000
134	Osmaniye	20130906.001	CNG Kompresörü, Soğutucu Fanı, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.000 Sm ³ /saat, 355 kW	SAFE - SW355T19-EM	41080/8	2013	1	575.000	575.000
135	Rize	20140601.003, 20140601.004, 20140601.005, 20140601.006, 20140601.007, 20150601.026, 20150601.027, 20150622.002, 20151001.001, 20161231.031	Tesis CNG Tesisatı, Dolum Üniteleri, vb. Tüm Ekipmanları ile Birlikte Komple				2014	kompl e	5.148.000	5.148.000
136	Rize	20130701.006, 20160627.001	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	1.600 KVA			2013	1	212.000	212.000
137	Rize	20140601.008, 20160531.004, 20141002.001	Elektrik Trafosu, Tesisatı, Panosu vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	630 KVA			2014	1	690.000	690.000
138	Rize	20140418.001	Kabınlı Dizel Jeneratör	750 KVA	TEKSAN - T1750DW5C		2014	3	132.000	396.000
139	Rize	20140601.009	Yangın Sistemi				2014	1	349.000	349.000
140	Rize	20140403.001, 20140813.001, 20140601.010, 20180426.003 20120501.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130926.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Yangın, Deprem ve Gaz Alarm Kontrol Sistemi				2014	1	190.000	190.000
141	Rize	20160125.015, 20161231.062, 20130926.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser	16	SAFE - G-ESP 22/3	13080-81	2013	1	59.000	59.000
142	Rize	20160125.015, 20161231.062, 20130926.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062	Dispenser	16	SAFE - G-ESP 22/3	13072-73	2013	1	59.000	59.000

20051231.062, 20061231.041	20130926.001	CNG Kompresörü	1.600 Sm ³ /saat	SAFE - G-850-30-EM	40767/1	2013	1	291.000	291.000
	20120504.029, 20120501.027, 20120501.028, 20061231.039, 20061231.040, 20070630.021, 20070831.002, 20070630.020, 20160125.015, 20161231.062, 20130326.005, 20150901.001, 20130906.003, 20140131.007, 20051231.060, 20051231.061, 20051231.062, 20061231.041	Dispenser	40	SAFE - S-ESP 22/1	12040	2013	1	43.000	43.000
									40.370.000

Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tüp, Palet ve Konteyner Ekspertiz Listesi

Sıra No	Sabit Kıymet No	Sabit Kıymet Tanımı	Aktife Giriş Yılı	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
145	20130401.011	003 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
146	20130401.012	004 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
147	20130401.013	005 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
148	20130401.014	006 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
149	20130401.015	007 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
150	20130401.016	008 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
151	20130401.017	009 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
152	20130401.018	010 No.lu 120'li Cng Tüp Konteynerleri (Çin)	2013	1	86.000	86.000
153	20130501.003	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
154	20130501.004	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
155	20130501.005	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000

156	20130501.006	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
157	20130501.007	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
158	20130501.008	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
159	20130501.009	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
160	20130501.010	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
161	20130501.011	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
162	20130501.012	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
163	20130501.013	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
164	20130501.014	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
165	20130501.015	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
166	20130501.016	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
167	20130501.017	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
168	20130501.018	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
169	20130501.019	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
170	20130501.020	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
171	20130501.021	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
172	20130501.022	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
173	20130501.023	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
174	20130510.003	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
175	20130510.004	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
176	20130510.005	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
177	20130510.006	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
178	20130510.007	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000

179	20130510.008	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
180	20130510.009	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
181	20130510.010	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
182	20130510.011	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	1	48.000	48.000
183	20140106.002	145.Lik Palet (Yeksan 81 Es 226)	2014	1	146.000	146.000
184	20140221.011	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4786)	2014	1	140.000	140.000
185	20140221.012	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4768)	2014	1	140.000	140.000
186	20140221.013	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4783)	2014	1	140.000	140.000
187	20140221.014	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 6609)	2014	1	140.000	140.000
188	20140221.015	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tr 0488)	2014	1	140.000	140.000
189	20140221.016	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4789)	2014	1	140.000	140.000
190	20140221.017	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 6989)	2014	1	140.000	140.000
191	20140221.018	145.Lik Palet (Yeksan 34 Fz 235)	2014	1	140.000	140.000
192	20140221.019	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tp 5389)	2014	1	140.000	140.000
193	20140221.020	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tp 9723)	2014	1	140.000	140.000
194	20140304.011	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4773)	2014	1	140.000	140.000
195	20140304.012	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4838)	2014	1	140.000	140.000
196	20140304.013	145.Lik Palet (Yeksan 34 Fh 510)	2014	1	140.000	140.000
197	20140304.014	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 1274)	2014	1	140.000	140.000
198	20140304.015	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 6186)	2014	1	140.000	140.000
199	20140304.016	145.Lik Palet (Yeksan 34 Fy 611)	2014	1	140.000	140.000
200	20140304.017	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 3345)	2014	1	140.000	140.000
201	20140304.018	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 5402)	2014	1	140.000	140.000

202	20140304.019	145.Lik Palet (Veksan 34 Tn 4769)	2014	1	140.000	140.000
203	20140304.020	145.Lik Palet (Veksan 34 Tn 4811)	2014	1	140.000	140.000
204	20140430.012	145.Lik Palet (Veksan 34 Tp 8021)	2014	1	154.000	154.000
205	20140430.013	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 1298)	2014	1	154.000	154.000
206	20140430.014	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 1300)	2014	1	154.000	154.000
207	20140430.015	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 1299)	2014	1	154.000	154.000
208	20141002.021	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3057)	2014	1	155.000	155.000
209	20141002.022	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3059)	2014	1	155.000	155.000
210	20141002.023	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3056)	2014	1	155.000	155.000
211	20141002.024	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3052)	2014	1	155.000	155.000
212	20141002.025	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3055)	2014	1	155.000	155.000
213	20141002.026	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3048)	2014	1	155.000	155.000
214	20141002.027	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3054)	2014	1	155.000	155.000
215	20141002.028	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3050)	2014	1	155.000	155.000
216	20141002.029	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3049)	2014	1	155.000	155.000
217	20141002.030	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3051)	2014	1	155.000	155.000
218	20141002.031	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3080)	2014	1	154.000	154.000
219	20141002.032	145.Lik Palet (Veksan 34 Tn 5002)	2014	1	154.000	154.000
220	20141002.033	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3074)	2014	1	154.000	154.000
221	20141002.034	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3077)	2014	1	154.000	154.000
222	20141002.035	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3081)	2014	1	154.000	154.000
223	20141002.036	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3092)	2014	1	154.000	154.000
224	20141002.037	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 2102)	2014	1	154.000	154.000

225	20141002.038	145.Lik Palet (Veksan 34 Fe 581)	2014	1	154.000	154.000
226	20141002.039	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 2097)	2014	1	154.000	154.000
227	20141002.040	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3063)	2014	1	154.000	154.000
228	20141002.041	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3064)	2014	1	154.000	154.000
229	20141002.042	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3065)	2014	1	154.000	154.000
230	20141002.043	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3067)	2014	1	154.000	154.000
231	20141002.044	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3066)	2014	1	154.000	154.000
232	20141002.045	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3083)	2014	1	154.000	154.000
233	20141002.046	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3079)	2014	1	154.000	154.000
234	20141002.047	145.Lik Palet (Veksan 34 Fd 597)	2014	1	154.000	154.000
235	20141002.048	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3078)	2014	1	154.000	154.000
236	20141002.049	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3075)	2014	1	154.000	154.000
237	20141002.050	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 3076)	2014	1	154.000	154.000
238	20141002.051	145.Lik Palet (Veksan 34 Tp 9483)	2014	1	155.000	155.000
239	20141002.052	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 6006)	2014	1	155.000	155.000
240	20141002.053	145.Lik Palet (Veksan 34 Tp 3187)	2014	1	155.000	155.000
241	20141002.054	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 2348)	2014	1	155.000	155.000
242	20141002.055	145.Lik Palet (Veksan 34 Tn 3387)	2014	1	155.000	155.000
243	20141002.056	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 2466)	2014	1	155.000	155.000
244	20141002.057	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 6005)	2014	1	155.000	155.000
245	20141002.058	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 6007)	2014	1	155.000	155.000
246	20141002.059	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 6008)	2014	1	155.000	155.000
247	20141002.060	145.Lik Palet (Veksan 34 Tr 6009)	2014	1	155.000	155.000

248	20141002.061	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tr 6027)	2014	1	155.000	155.000
249	20141002.062	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tr 6030)	2014	1	155.000	155.000
250	20141002.063	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tr 6029)	2014	1	155.000	155.000
251	20141002.064	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tr 6031)	2014	1	155.000	155.000
252	20141002.065	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 7980)	2014	1	155.000	155.000
253	20141002.066	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 5310)	2014	1	155.000	155.000
254	20141002.067	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tp 3008)	2014	1	155.000	155.000
255	20141002.068	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tp 7580)	2014	1	155.000	155.000
256	20141002.069	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 8725)	2014	1	155.000	155.000
257	20141002.070	145.Lik Palet (Yeksan 81 Es 226)	2014	1	9.500	9.500
258	20141130.001	145.Lik Palet (Yeksan 34 Tr 3057)	2014	1	7.900	7.900
259	20150112.001	111.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 4947)	2015	1	119.000	119.000
260	20150112.002	111.Lik Palet (Yeksan 34 Fr 932)	2015	1	119.000	119.000
261	20150112.003	111.Lik Palet (Yeksan Ysf 9459)	2015	1	119.000	119.000
262	20150112.004	111.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 8601)	2015	1	119.000	119.000
263	20150112.005	111.Lik Palet (Yeksan 34 Tn 7865)	2015	1	119.000	119.000
264	20151001.006	Eisen Welt 96.Lik Palet	2015	1	79.000	79.000
265	20151001.008	Eisen Welt 136.Lik Palet	2015	1	112.000	112.000
266	20151001.009	Eisen Welt 144.Lik Palet	2015	1	119.000	119.000
267	20161011.001	Eisen Welt 120.Lik Palet (Yeni Pi Model)	2016	1	173.000	173.000
268	20161230.006	Eisen Welt 60.Lik Palet (65)	2016	1	101.000	101.000
269	20161230.010	Eisen Welt 272.Lik Palet	2016	1	270.000	270.000
270	20170901.004	Eisen Welt 70.Lik Palet	2017	1	85.000	85.000

271	20160419.002	Eisen Welt 60.Lik Palet (001-002)	2016	2	86.800	173.600
272	20160419.003	Eisen Welt 108.Lik Palet (010-011)	2016	2	166.700	333.400
273	20130605.001	65.Li Palet Revizyon (108.Li)	2013	3	6.200	18.600
274	20161230.009	Eisen Welt 6.Lik Palet (Kompresör)	2016	4	3.400	13.600
275	20161230.008	Eisen Welt 235.Lik Palet	2016	5	249.600	1.248.000
276	20170901.002	Eisen Welt 90.Lik Palet	2017	5	84.600	423.000
277	20120817.002	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 7 Adet	2012	7	1.300	9.100
278	20130328.001	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 7 Adet	2013	7	2.000	14.000
279	20170901.003	Eisen Welt 112.Lik Palet	2017	7	91.000	637.000
280	20151001.007	Eisen Welt 108.Lik Palet	2015	8	89.200	713.600
281	20161230.005	Eisen Welt 60.Lik Palet (Vitkowice Tüp)	2016	8	56.900	455.200
282	20120116.003	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 10 Adet (D)	2012	10	1.200	12.000
283	20110714.004	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 12 Adet	2011	12	1.100	13.200
284	20110412.003	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Alfamet 15 Adet	2011	15	1.000	15.000
285	20110411.003	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 15 Adet	2011	15	1.100	16.500
286	20110412.004	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Hayati Uygur 15 Adet	2011	15	1.100	16.500
287	20110411.004	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Alfamet 15 Adet	2011	15	1.000	15.000
288	20161230.004	Eisen Welt 60.Lik Palet	2016	17	56.900	967.300
289	20120228.001	9'Lu Cng Tüp Palet - Olgun 20 Ad.	2012	20	1.000	20.000
290	20120309.008	9'Lu Cng Tüp Palet - Olgun 20 Ad.	2012	20	1.100	22.000
291	20120404.001	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 20 Adet	2012	20	1.100	22.000
292	20131031.006	Sinoma 20 Ft. Konteyner (60.Li)	2013	20	68.500	1.370.000
293	20110509.001	9'Lu Cng Tüp Konteyner - Eisen Durmaz 24 Adet	2011	24	1.100	26.400

294	20151001.010	Eisen Welt 192.Lik Palet	2015	27	159.000	4.293.000
295	20160419.001	Eisen Welt 4.Lik Palet (001-027)	2016	27	6.200	167.400
296	20110131.001	9'Lu Cng Tüp Konteyner - 28 Adet	2011	28	1.100	30.800
297	20131031.007	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li)	2013	30	95.400	2.862.000
298	20161230.007	Eisen Welt 108.Lik Palet	2016	35	104.600	3.661.000
299	20110526.002	3'Lu Cng Tüp Konteyner - Olgun 36 Adet	2011	36	800	28.800
300	20131031.005	Sinoma 10 Ft. Konteyner (30.Lu)	2013	40	48.000	1.920.000
301	20140430.016	6.Lik Palet - 40 Adet (Türkseven)	2014	40	2.600	104.000
302	20130729.001	6.Lı Palet Asil Treyler - 50 Adet	2013	50	1.200	60.000
303	20131212.001	6.Lı Palet Cmy - 50 Adet	2013	50	1.100	55.000
304	20150304.001	16.Lik Palet (001-085 120 Lt. Tüp)	2015	60	10.200	612.000
305	20140401.001	6.Lı Palet Cmy - 67 Adet	2014	67	1.300	87.100
306	20161230.003	Eisen Welt 45.Lik Palet	2016	102	39.800	4.059.600
307	20161230.002	Eisen Welt 6.Lik Palet	2016	735	4.100	3.013.500
308	20160419.004	Eisen Welt 16.Lik Palet Montaj Ek Maliyeti	2016	komple	85.000	85.000
309	20130605.002	Sinoma 120.Li Konteyner (F.K) Ek İşlem Maliyeti	2013	komple	169.000	169.000
310	20130831.004	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
311	20130831.005	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
312	20130831.006	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
313	20130831.007	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
314	20130831.008	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
315	20130831.009	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
316	20130831.010	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000

317	20130831.011	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
318	20130831.012	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
319	20130831.013	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
320	20130831.014	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
321	20130831.015	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
322	20130831.016	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
323	20130831.017	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
324	20130831.018	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
325	20130831.019	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
326	20130831.020	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
327	20130831.021	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
328	20130831.022	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
329	20130831.023	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
330	20130831.024	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
331	20130831.025	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
332	20130831.026	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
333	20130831.027	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
334	20130831.028	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
335	20130831.029	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
336	20130831.030	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
337	20130831.031	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
338	20130831.032	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000
339	20130831.033	Sinoma 40 Ft. Konteyner (120.Li) Ek Maliyeti	2013	komple	32.000	32.000

340	20170901.001	Eisen Weit 6.Lik Palet Ek Maliyet (Manifoltlama)	2017	komple	17.000	17.000
341	20171231.110	Eisen Weit 112.Lik Palet - Ek Maliyet	2017	komple	82.000	82.000
342	20051231.120	70 Lt.Lik 356N Cng Tüpü Faber	2005	50	800	40.000
343	20051231.121	Faber 90 Lt.En 1964-2 Cng Tüpü	2005	912	400	364.800
344	20051231.124	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2005	1.810	600	1.086.000
345	20051231.125	Worthington 50 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2005	112	400	44.800
346	20051231.126	Worthington 70 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2005	91	500	45.500
347	20060630.022	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	1.276	500	638.000
348	20060630.023	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	1.240	500	620.000
349	20060630.024	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	2.592	500	1.296.000
350	20060630.025	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	1.296	500	648.000
351	20060630.026	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	1.296	500	648.000
352	20060630.027	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	1.249	500	624.500
353	20061231.044	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	864	700	604.800
354	20061231.045	Worthington 92 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2006	2.569	700	1.798.300
355	20070831.003	Worthington 90 Lt. En 1964-2 Cng Tüpü	2007	1.080	800	864.000
356	20111104.001	80 Lt 2004 Yılı İmal Cng Tüp - Gastrans	2004	636	300	190.800
357	20111104.002	85 Lt 2006 Yılı İmal Cng Tüp - Gastrans	2006	552	400	220.800
358	20111104.003	90 Lt 2010 Yılı İmal Cng Tüp - Gastrans	2010	942	700	659.400
359	20120401.011	Worthington 89 Lt. Cng Tüp Ve Tüp Vanası (Aygaz)	2012	1.175	700	822.500
360	20150523.002	150 Lt. Kompozit Tüp 200/300 Bar	2015	480	2.000	960.000
361	20130131.001	Sinoma 150 Lt Tüp	2013	3.447	1.100	3.791.700
362	20130501.002	Sinoma 150 Lt Tüp	2013	2.520	1.200	3.024.000

363	20130329.003	Sinoma 150 lt Tüp	2013	1.731	1.100	1.904.100
364	20130510.002	Sinoma 150 lt Tüp	2013	1.080	1.200	1.296.000
365	20150918.001	Sinoma 150 lt Tüp	2015	936	900	842.400
366	20170901.005	Sinoma 150 lt Tüp	2017	42	1.200	50.400
367	20180418.003	Sinoma 150 lt Tüp	2018	4	1.300	5.200
368	20130329.004	Sinoma 120 lt Tüp	2013	498	1.000	498.000
369	20130131.002	Sinoma 120 lt Tüp	2013	498	900	448.200
370	20150918.002	Sinoma 120 lt Tüp	2015	284	700	198.800
371	20160531.009	Sinoma 120 lt Tüp	2016	18	700	12.600
372	20130329.005	Sinoma 65 lt Tüp	2013	134	700	93.800
373	20130131.003	Sinoma 65 lt Tüp	2013	134	600	80.400
374	20150918.003	Sinoma 65 lt Tüp	2015	46	500	23.000
375	20170901.006	Sinoma 65 lt Tüp	2017	30	400	12.000
376	20150529.002	150 Lt. Çelik Kompozit Tüp 250 Bar	2015	450	2.400	1.080.000
377	20150602.001	150 Lt. Çelik Kompozit Tüp 250 Bar	2015	147	2.700	396.900
378	20150918.004	Cng Tüp 76 Lt.	2015	139	1.100	152.900
379	20170901.011	Cng Tüp 76 Lt.	2017	5	1.000	5.000
380	20150918.005	Cng Tüp 80 Lt.	2015	89	1.100	97.900
381	20150918.006	Cng Tüp 90 Lt.	2015	181	1.200	217.200
382	20170901.010	Cng Tüp 90 Lt.	2017	11	1.300	14.300
383	20170901.007	Cng Tüp 75 Lt.	2017	9	900	8.100
384	20150918.007	Cng Tüp 75 Lt.	2015	1	2.500	2.500
385	20170901.012	Cng Tüp Sinoma Cnp2-G-372 113 Lt.	2017	12	1.400	16.800

386	20160422.003	150 Lt. Yarı Kompozit Cng Tüp (Yılmazlar)	2016	330	1.900	627.000
387	20160801.001	150 Lt. Vitkovice Marka Cng Tüp (Bağ)	2016	500	2.000	1.000.000
388	20170901.008	Cng Tüp 28 Lt.	2017	166	200	33.200
389	20170901.009	Cng Tüp 35 Lt.	2017	76	300	22.800
390	20150918.008	Cng Tüp Sinoma Cnp2-G-372 113 Lt. Ek Maliyeti	2015	komple	14.000	14.000
391	20111128.001	Gastrans Cng Tüpleri Nakliye Maliyeti	2011	komple	16.000	16.000
392	20140820.001	Sinoma 150 Lt Tüp	2014	8.112	1.100	8.923.200
393	20131031.002	Sinoma 150 Lt Tüp	2013	2.300	1.000	2.300.000
394	20131031.003	Sinoma 120 Lt Tüp	2013	666	900	599.400
395	20131031.004	Sinoma 150 Lt Tüp (Paletli)	2013	6.000	1.000	6.000.000
Toplam Pazar Değeri (TL)						89.622.600

Naturel Gaz Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Finansal Kiralama Yoluyla Alınmış Makine, Hat ve Ekipman Ekspariziz Listesi

Sıra No	Lokasyon	Makine ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Seri Numarası	Model Yılı	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
396	Antalya	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	6.300 Sm ³ /saat, 355 kW, 60 bar	SAFE - SW355-B70-EM	41682/2	2014	1	731.000	731.000
397	İzmir	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.650 Sm ³ /saat	SAFE - B100-30	41309/2	2014	1	597.000	597.000
398	İzmir	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.650 Sm ³ /saat	SAFE - B100-30	41309/3	2014	1	597.000	597.000
399	İzmir	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	3.650 Sm ³ /saat	SAFE - B100-30	41309/4	2014	1	597.000	597.000
400	Rize	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	6.300 Sm ³ /saat, 355 kW, 60 bar	SAFE - SW355-B70-EM	41682/1	2014	1	737.000	737.000
401	Rize	CNG Kompresörü, Soğutucu Fani, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	6.300 Sm ³ /saat, 355 kW, 60 bar	SAFE - SW355-B70-EM	41682/3	2014	1	739.000	739.000

402	Rize	20140331.007	Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	CNG Kompresörü, Soğutucu Fanı, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	6.300 Sm ³ /saat, 355 kW, 60 bar	SAFE - SW355-B70-EM	41682/4	2014	1	740.000	740.000
403	Rize	20140331.007	Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	CNG Kompresörü, Soğutucu Fanı, Kompresör Stok Ünitesi, Bağlantı Hatları vb. Tüm Müştemilatı ile Birlikte Komple	6.300 Sm ³ /saat, 355 kW, 60 bar	SAFE - SW355-B70-EM	41682/5	2014	1	750.000	750.000
Toplam Pazar Değeri (TL)										5.488.000	

Ek 2: Maliyet Yaklaşımında Kullanılan Amortizasyon Tabloları

5 YIL EKONOMİK ÖMRE SAHİP VARLIKLAR			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,4	0,400	0,600
2017	0,13	0,530	0,470
2016	0,13	0,660	0,340
2015	0,13	0,790	0,210
2014	0,13	0,900	0,100
2013	0,13	0,900	0,100
2012	0,13	0,900	0,100
2011	0,13	0,900	0,100
2010	0,13	0,900	0,100
2009	0,13	0,900	0,100
2008	0,13	0,900	0,100
2007	0,13	0,900	0,100

10 YIL EKONOMİK ÖMRE SAHİP VARLIKLAR			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,3	0,300	0,700
2017	0,067	0,367	0,633
2016	0,067	0,434	0,566
2015	0,067	0,501	0,499
2014	0,067	0,568	0,432
2013	0,067	0,635	0,365
2012	0,067	0,702	0,298
2011	0,067	0,769	0,231
2010	0,067	0,836	0,164
2009	0,067	0,900	0,100
2008	0,067	0,900	0,100
2007	0,067	0,900	0,100

15 YIL EKONOMİK ÖMRE SAHİP VARLIKLAR			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,25	0,250	0,750
2017	0,047	0,297	0,703
2016	0,047	0,344	0,656
2015	0,047	0,391	0,609
2014	0,047	0,438	0,562
2013	0,047	0,485	0,515
2012	0,047	0,532	0,468
2011	0,047	0,579	0,421
2010	0,047	0,626	0,374
2009	0,047	0,673	0,327
2008	0,047	0,720	0,280
2007	0,047	0,767	0,233
2006	0,047	0,814	0,186
2005	0,047	0,861	0,139
2004	0,047	0,900	0,100
2003	0,047	0,900	0,100
2002	0,047	0,900	0,100
2001	0,047	0,900	0,100
2000	0,047	0,900	0,100
1999	0,047	0,900	0,100
1998	0,047	0,900	0,100

20 YIL EKONOMİK ÖMRE SAHİP VARLIKLAR			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,25	0,250	0,750
2017	0,035	0,285	0,715
2016	0,035	0,320	0,680
2015	0,035	0,355	0,645
2014	0,035	0,390	0,610
2013	0,035	0,425	0,575
2012	0,035	0,460	0,540
2011	0,035	0,495	0,505
2010	0,035	0,530	0,470
2009	0,035	0,565	0,435
2008	0,035	0,600	0,400
2007	0,035	0,635	0,365
2006	0,035	0,670	0,330
2005	0,035	0,705	0,295
2004	0,035	0,740	0,260
2003	0,035	0,775	0,225
2002	0,035	0,810	0,190
2001	0,035	0,845	0,155
2000	0,035	0,880	0,120
1999	0,035	0,900	0,100
1998	0,035	0,900	0,100

DEMİRBAŞ YIPRANMA			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,3	0,300	0,700
2017	0,1	0,400	0,600
2016	0,1	0,500	0,500
2015	0,1	0,600	0,400
2014	0,1	0,700	0,300
2013	0,1	0,800	0,200
2012	0,1	0,900	0,100
2011	0,1	0,950	0,050
2010	0,1	0,950	0,050
2009	0,1	0,950	0,050
2008	0,1	0,950	0,050
2007	0,1	0,950	0,050
2006	0,1	0,950	0,050
2005	0,1	0,950	0,050
2004	0,1	0,950	0,050
2003	0,1	0,950	0,050
2002	0,1	0,950	0,050
2001	0,1	0,950	0,050
2000	0,1	0,950	0,050
1999	0,1	0,950	0,050
1998	0,1	0,950	0,050
1997	0,1	0,950	0,050
1996	0,1	0,950	0,050
1995	0,1	0,950	0,050
1994	0,1	0,950	0,050
1993	0,1	0,950	0,050
1992	0,1	0,950	0,050
1991	0,1	0,950	0,050
1990	0,1	0,950	0,050
1989	0,1	0,950	0,050
1988	0,1	0,950	0,050

TANK YIPRANMA			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,03	0,030	0,970
2017	0,03	0,060	0,940
2016	0,03	0,090	0,910
2015	0,03	0,120	0,880
2014	0,03	0,150	0,850
2013	0,03	0,180	0,820
2012	0,03	0,210	0,790
2011	0,03	0,240	0,760
2010	0,03	0,270	0,730
2009	0,03	0,300	0,700
2008	0,03	0,330	0,670
2007	0,03	0,360	0,640
2006	0,03	0,390	0,610
2005	0,03	0,420	0,580
2004	0,03	0,450	0,550
2003	0,03	0,480	0,520
2002	0,03	0,510	0,490
2001	0,03	0,540	0,460
2000	0,03	0,570	0,430
1999	0,03	0,600	0,400
1998	0,03	0,630	0,370
1997	0,03	0,660	0,340
1996	0,03	0,690	0,310
1995	0,03	0,720	0,280
1994	0,03	0,750	0,250
1993	0,03	0,780	0,220
1992	0,03	0,810	0,190
1991	0,03	0,840	0,160
1990	0,03	0,870	0,130
1989	0,03	0,900	0,100
1988	0,03	0,900	0,100

Dispanser			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,25	0,250	0,750
2017	0,05	0,300	0,700
2016	0,05	0,350	0,650
2015	0,05	0,400	0,600
2014	0,05	0,450	0,550
2013	0,05	0,500	0,500
2012	0,05	0,550	0,450
2011	0,05	0,600	0,400
2010	0,05	0,650	0,350
2009	0,05	0,700	0,300
2008	0,05	0,750	0,250
2007	0,05	0,750	0,250
2006	0,05	0,750	0,250
2005	0,05	0,750	0,250
2004	0,05	0,750	0,250
2003	0,05	0,750	0,250
2002	0,05	0,750	0,250
2001	0,05	0,750	0,250
2000	0,05	0,750	0,250
1999	0,05	0,750	0,250
1998	0,05	0,750	0,250

Elektrik			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,21	0,210	0,790
2017	0,032	0,242	0,758
2016	0,032	0,274	0,726
2015	0,032	0,306	0,694
2014	0,032	0,338	0,662
2013	0,032	0,370	0,630
2012	0,032	0,402	0,598
2011	0,032	0,434	0,566
2010	0,032	0,466	0,534
2009	0,032	0,498	0,502
2008	0,032	0,530	0,470
2007	0,032	0,562	0,438
2006	0,032	0,594	0,406
2005	0,032	0,626	0,374
2004	0,032	0,658	0,342
2003	0,032	0,690	0,310
2002	0,032	0,722	0,278
2001	0,032	0,754	0,246
2000	0,032	0,786	0,214
1999	0,032	0,800	0,200
1998	0,032	0,800	0,200

Gaz Kompresörü			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,2	0,200	0,800
2017	0,04	0,240	0,760
2016	0,04	0,280	0,720
2015	0,04	0,320	0,680
2014	0,04	0,360	0,640
2013	0,04	0,400	0,600
2012	0,04	0,440	0,560
2011	0,04	0,480	0,520
2010	0,04	0,520	0,480
2009	0,04	0,560	0,440
2008	0,04	0,600	0,400
2007	0,04	0,640	0,360
2006	0,04	0,680	0,320
2005	0,04	0,720	0,280

Palet			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,04	0,040	0,960
2017	0,04	0,080	0,920
2016	0,04	0,120	0,880
2015	0,04	0,160	0,840
2014	0,04	0,200	0,800
2013	0,04	0,240	0,760
2012	0,04	0,280	0,720
2011	0,04	0,320	0,680
2010	0,04	0,360	0,640
2009	0,04	0,400	0,600
2008	0,04	0,440	0,560
2007	0,04	0,480	0,520
2006	0,04	0,520	0,480
2005	0,04	0,560	0,440

2004	0,04	0,750	0,250
2003	0,04	0,750	0,250
2002	0,04	0,750	0,250
2001	0,04	0,750	0,250
2000	0,04	0,750	0,250
1999	0,04	0,750	0,250
1998	0,04	0,750	0,250

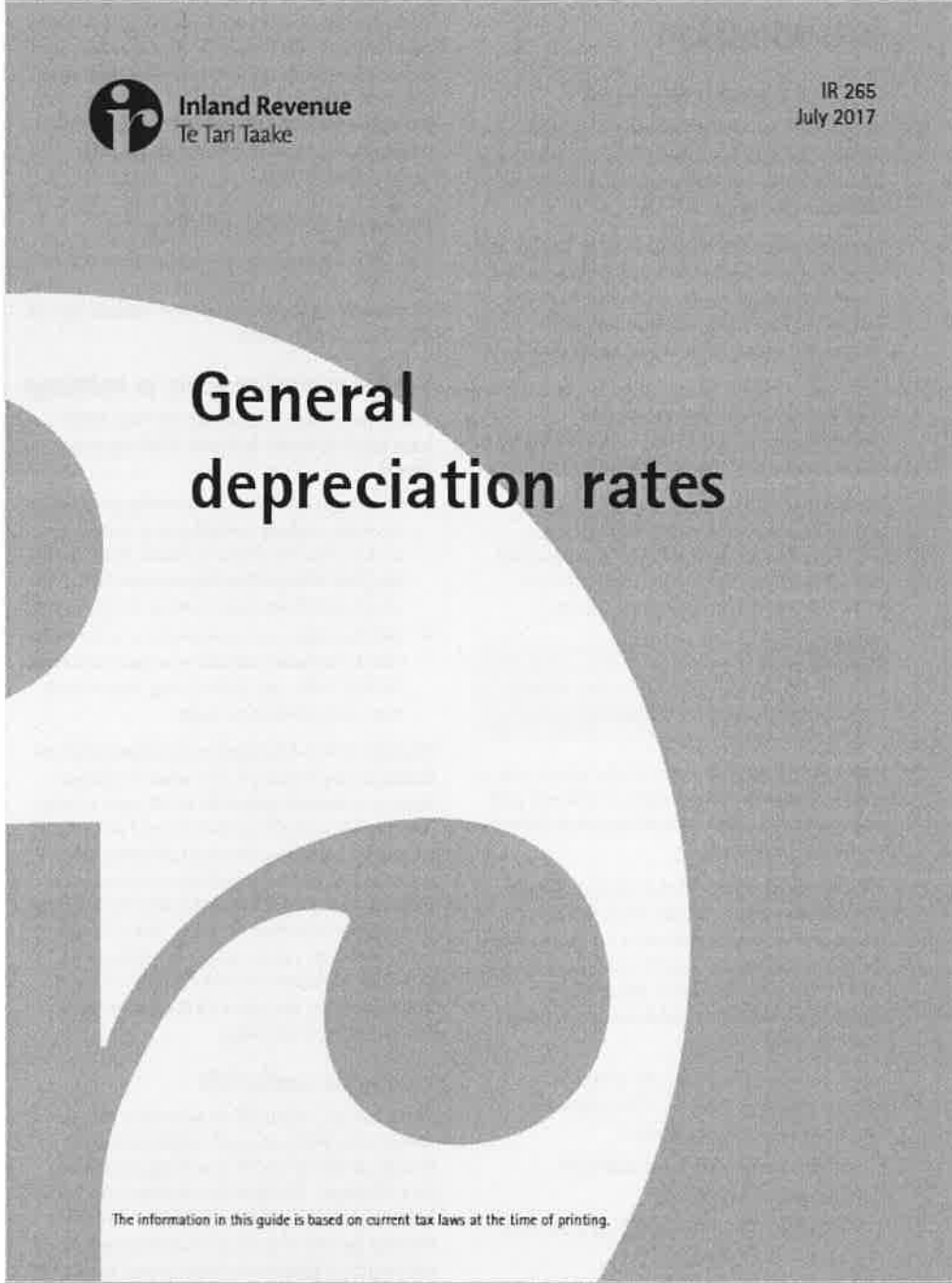
2004	0,04	0,600	0,400
2003	0,04	0,640	0,360
2002	0,04	0,680	0,320
2001	0,04	0,720	0,280
2000	0,04	0,760	0,240
1997	0,04	0,800	0,200
1996	0,04	0,800	0,200

CNG Tesisatı			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,025	0,025	0,975
2017	0,025	0,050	0,950
2016	0,025	0,075	0,925
2015	0,025	0,100	0,900
2014	0,025	0,125	0,875
2013	0,025	0,150	0,850
2012	0,025	0,175	0,825
2011	0,025	0,200	0,800
2010	0,025	0,225	0,775
2009	0,025	0,250	0,750
2008	0,025	0,275	0,725
2007	0,025	0,300	0,700
2006	0,025	0,325	0,675
2005	0,025	0,350	0,650
2004	0,025	0,375	0,625
2003	0,025	0,400	0,600
2002	0,025	0,425	0,575
2001	0,025	0,450	0,550
2000	0,025	0,475	0,525
1999	0,025	0,500	0,500
1998	0,025	0,525	0,475
1997	0,025	0,550	0,450
1996	0,025	0,575	0,425
1995	0,025	0,600	0,400
1994	0,025	0,625	0,375
1993	0,025	0,650	0,350
1992	0,025	0,675	0,325
1991	0,025	0,700	0,300
1990	0,025	0,725	0,275
1989	0,025	0,750	0,250
1988	0,025	0,750	0,250

Tüp			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,04	0,040	0,960
2017	0,04	0,080	0,920
2016	0,04	0,120	0,880
2015	0,04	0,160	0,840
2014	0,04	0,200	0,800
2013	0,04	0,240	0,760
2012	0,04	0,280	0,720
2011	0,04	0,320	0,680
2010	0,04	0,360	0,640
2009	0,04	0,400	0,600
2008	0,04	0,440	0,560
2007	0,04	0,480	0,520
2006	0,04	0,520	0,480
2005	0,04	0,560	0,440
2004	0,04	0,600	0,400
2003	0,04	0,640	0,360
2002	0,04	0,680	0,320
2001	0,04	0,720	0,280
2000	0,04	0,760	0,240
1999	0,04	0,800	0,200
1998	0,04	0,800	0,200
1997	0,04	0,800	0,200
1996	0,04	0,800	0,200
1995	0,04	0,800	0,200
1994	0,04	0,800	0,200
1993	0,04	0,800	0,200
1992	0,04	0,800	0,200
1991	0,04	0,800	0,200
1990	0,04	0,800	0,200
1989	0,04	0,800	0,200
1988	0,04	0,800	0,200

Yangın Tesisatı			
Model Yılı	Yıllık Yıpranma	Toplam Yıpranma	Kalan %
2018	0,04	0,040	0,960
2017	0,04	0,080	0,920
2016	0,04	0,120	0,880
2015	0,04	0,160	0,840
2014	0,04	0,200	0,800
2013	0,04	0,240	0,760
2012	0,04	0,280	0,720
2011	0,04	0,320	0,680
2010	0,04	0,360	0,640
2009	0,04	0,400	0,600
2008	0,04	0,440	0,560
2007	0,04	0,480	0,520
2006	0,04	0,520	0,480
2005	0,04	0,560	0,440
2004	0,04	0,600	0,400
2003	0,04	0,640	0,360
2002	0,04	0,680	0,320
2001	0,04	0,720	0,280
2000	0,04	0,760	0,240
1999	0,04	0,800	0,200
1998	0,04	0,800	0,200

Ek 3: Maliyet Yaklaşımında Ekonomik Ömürler İçin Referans Alınan Yayınlar³



³ Revenue, I. (2007). General depreciation rates IR 265.

CPUCWD (1961) Standard Practice For Determination Of Straight Line Remaining Life Depreciation Accruals

Northwestern University Accounting Services Useful Lives Table <https://www.northwestern.edu/controller/accounting-services/equipment-inventory/useful-lives.html>

Shelley Ernst (2014) The Useful Life of a CNG Cylinder <https://www.greenfleetmagazine.com/155599/the-useful-life-of-a-cng-cylinder>

Introduction

General depreciation rates

This guide sets out the general depreciation rates for both diminishing value (DV) and straight line (SL) that apply to assets acquired in the 2006 and future tax years.

Inland Revenue sets the depreciation rates in the form of general and provisional determinations for all depreciable assets, other than fixed-life intangible depreciable assets or excluded depreciable assets, based on an asset's estimated useful life.

New determinations and provisional determinations are published on www.ird.govt.nz and in our *Tax Information Bulletin (TIB)*.

For more detailed information on fixed-life intangible assets see the *Depreciation guide (IR 260)*. Excluded depreciable assets must be depreciated using the historic rates—see our guide *Historic depreciation rates (IR 267)*.

Note

The IR 267 is only available on our website www.ird.govt.nz under "Forms and guides".

Our online depreciation rate finder allows you to quickly search for assets across all industry and asset categories. Go to www.ird.govt.nz (search keywords: work it out).

The depreciation rates are set out in industry and asset categories. Assets which are unique to one or two specific industries are listed under the industry category. Assets which are typically used in a variety of different industries (for example, tanks, boilers and heating) are listed under the asset category.

Assets are listed alphabetically within each industry and asset category. The following details are shown for each asset:

- Column 1 – the estimated useful life
- Column 2 – the DV rate
- Column 3 – the DV rate including the 20% loading
- Column 4 – the SL rate
- Column 5 – the SL rate including the 20% loading.

Depreciation on new assets, including new assets never used or held for use in New Zealand, and imported secondhand assets, is calculated using either the DV or SL rate plus 20% loading. For secondhand assets acquired in New Zealand, buildings and imported used cars, the 20% loading doesn't apply.

Removal of 20% loading

The 20% depreciation loading has been removed and will only apply to eligible assets with binding contracts for purchases that were entered into on or before 20 May 2010.

Special rules that apply to buildings

Buildings acquired on or after 19 May 2005 must apply the rates from the 2005–06 year except:

- buildings acquired as relationship property or under a wholly owned group company transfer that the previous owner depreciated using the old building depreciation rates—in which case those rates continue to apply, and
- buildings that were purchased, or to be built, and the relevant contract was signed prior to 19 May 2005, the old building depreciation rates also continue to apply.

From the 2011–12 income year, depreciation on buildings has reduced to 0% where buildings have an estimated useful life of 50 years or more. This applies to both commercial and residential properties, including leasehold property, and regardless of when the building was acquired. Depreciation will still be applicable for buildings with a life of less than 50 years. Even though many buildings can no longer be depreciated, depreciation recovery will still apply for those buildings when they are sold for greater than their adjusted book value.

Estimated useful life

The estimated useful life of an asset is the period over which an asset might reasonably be expected to be useful in earning income in New Zealand. The fact that an asset may have been previously used for a purpose other than deriving income (for example, private use) or carrying on a business overseas won't reduce its estimated useful life.

Maximum depreciation claims

Whether you're using the straight line (SL) or diminishing value (DV) method you can't claim depreciation in excess of the cost price/value of the depreciable asset. To make sure you don't claim more depreciation than you're entitled to, you need to keep a track of the adjusted tax value of the asset. You'll need to keep a fixed assets register with the following information:

- a description of the asset
- original purchase price or valuation
- date the asset was acquired and the date in service
- estimated useful life of asset
- depreciation method to be used for the asset
- percentage of private use if any
- the adjusted tax value for each year.

You use this information to complete a depreciation schedule.

Example

1 April 2011 Simone purchases a dishwasher for \$1,200, used 100% for business. Using the straight line depreciation method the rate is 21%.

	Original cost	Depreciation rate	Depreciation claimed	Adjusted tax value
Year 1	\$1,200	21%	\$252.00	\$948.00
Year 2	\$1,200	21%	\$252.00	\$696.00
Year 3	\$1,200	21%	\$252.00	\$444.00
Year 4	\$1,200	21%	\$252.00	\$192.00
Year 5	\$1,200	21%	\$192.00	\$0.00

Simone can claim \$252.00 for the first four years. However, in the fifth year the final claim is \$192.00. This is because the dishwasher's adjusted tax value is less than the original calculated depreciation of \$252.00. The amount of depreciation claimed can't exceed the adjusted tax value so no further depreciation can be claimed on the dishwasher after year five.

Buildings and building fit-out asset categories

The term "building" can have various meanings depending on the context in which the term is used.

A building in ordinary circumstances is defined as:

- a structure of considerable size
- permanent in the sense that it's intended to last a considerable time
- enclosed by walls and a roof
- able to function independently of any other structure. However, a building is not necessarily a physically separate structure.

Interpretation statement 10/02 "Meaning of 'building' in the depreciation provisions" provides a full explanation and can be found in the *Tax Information Bulletin* Vol 22, No 5 (June 2010).

The chattels and fit-out of a building, where it doesn't form part of the building, can still be depreciated. *Interpretation statement 10/01 "Residential rental properties – Depreciation of items of depreciable property"* sets out a three-step test that Inland Revenue will apply to determine whether an item can be separated out or whether it's seen as being part of the building. You can find this in the *Tax Information Bulletin* Vol 22, No 4 (May 2010).

The 20% depreciation loading doesn't apply to assets acquired after 20 May 2010.

	Est useful life (years)	DV deprn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL deprn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Mining (see also "Contractors, builders and quarrying")					
<i>(MING) – continued</i>					
Mining plant (long-wall)	10	20	24	13.5	16.2
Mining plant and equipment (default class)	10	20	24	13.5	16.2
Pit props (for permanent roads)	5	40	48	30	36
Rail lines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Roof bolters	3	67	80.4	67	80.4
Ropeways (overground)	20	10	12	7	8.4
Shovels	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Shovels (surface mining)	10	20	24	13.5	16.2
Shuttle cars	10	20	24	13.5	16.2
Stone dusters	5	40	48	30	36
Transporters	10	20	24	13.5	16.2
Tunnelling machines	10	20	24	13.5	16.2
Winding gear	20	10	12	7	8.4
Oil and gas industry (OILG)					
Bitumen making plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cascades (CNG)	20	10	12	7	8.4
CNG compressors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
CNG equipment (ancillary)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Coalescers/dehydrators	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Coiled tubing units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a
Control monitoring systems (forecourt)	5	40	48	30	36
Couplings (frydrant)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Couplings (underwing)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Distillation columns	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling rigs/platforms (land based)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Drilling rigs/platforms (ocean going)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (liquid separator)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filters (water separation)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Gas cylinders (acquired before October 1996)	5	40	48	30	36
Gas cylinders – LPG, including propane and butane	8	25	30	17.5	21
Gas cylinders – others	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Hydrogen manufacturing unit (HMU) catalyst	5	40	48	30	36
Hydrocracker catalyst – non-rechargeable	2	100	100	100	100
Hydrocracker catalyst – rechargeable	4	50	60	40	48
Inflatable pipeline plug (PROV)	3	67	80.4	67	80.4
Meters (bulk)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mobile steel tanks (mild steel, welded) applies from the 2014 and subsequent income years	15.5	13	n/a	8.5	n/a
- if affected by acid or alkali	10	20	n/a	13.5	n/a
Nitrogen generating units - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Nitrogen pumping units - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Oil and gas industry plant and equipment (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Oil drums (re-usable)	3	67	80.4	67	80.4
Pilot plants	5	40	48	30	36
Pipeline crawler (PROV)	5	40	48	30	36
Pipes (oil drilling)	5	40	48	30	36
Piping	20	10	12	7	8.4
Production platforms	20	10	12	7	8.4
Pumping units - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Pumps (donkey)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pumps (forecourt fuel)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Refiners	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slickline floor sheaves - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Slickline units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a

	Est useful life (years)	DV deprn rate (%)	DV + 20% loading (%)	SL deprn rate (%)	SL + 20% loading (%)
Oil and gas industry (OILG) – continued					
Spools - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Stuffing boxes and lubricator/riser pipes - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Tanks (LPG storage)	20	10	12	7	8.4
Tanks (storage)	25	8	9.6	6	7.2
Tanks (underground)	20	10	12	7	8.4
Tools, downhole (perforating guns excluded; to be treated as consumables, and revenue expense items) - applies from the 2014 and subsequent income years	5	40	n/a	30	n/a
Treating irons - applies from the 2014 and subsequent income years	10	20	n/a	13.5	n/a
Valves	20	10	12	7	8.4
Wireline units - applies from the 2014 and subsequent income years	12.5	16	n/a	10.5	n/a
Packaging (excluding plastic packaging) (PACK)					
Closing machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Closing machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Corrugating machines	25	8	9.6	6	7.2
Creasers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Cutters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Die cutters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Dies (creasing)	2	100	100	100	100
Dies (cutting)	2	100	100	100	100
Folders	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forming machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forming machines (cartons)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Forms (creasing)	2	100	100	100	100
Forms (cutting)	2	100	100	100	100
Gluers	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Mixers (clamp-on)	8	25	30	17.5	21
Mixing machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Packaging manufacturing machinery (default class)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Paper bag making machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Presses (can blanking)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (automated inkjet flatbed)	10	20	na	13.5	na
Printing machines (flexographic)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (gravure)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Printing machines (offset)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Rollers (if shown separately from machines)	5	40	48	30	36
Seaming machines (cans)	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slitters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Slotters	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stacking machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Stitching machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Pharmaceuticals (PHAR)					
Capping machines	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Capsulating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Coating machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Computer controlled tablet dispensing systems (2009/2010 and subsequent years) (PROV)	5	40	48	30	36
Conveyors	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Counting machines	8	25	30	17.5	21
Dedusting machines	8	25	30	17.5	21
Dies (tableting)	5	40	48	30	36
Dust extraction plant	15.5	13	15.6	8.5	10.2
Filling machines (liquid)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Granulators	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Grinding mills	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Pharmaceutical manufacturing plant and equipment (default class)	12.5	16	19.2	10.5	12.6
Tableting machines	15.5	13	15.6	8.5	10.2

CALIFORNIA PUBLIC UTILITIES COMMISSION
WATER DIVISION

STANDARD PRACTICE FOR
DETERMINATION OF STRAIGHT-LINE REMAINING LIFE
DEPRECIATION ACCRUALS

STANDARD PRACTICE U-4-W

SAN FRANCISCO, CALIFORNIA
Revised January 3, 1961

MEMORANDUM

This standard practice U-4 has been prepared to assist engineers of the Utilities Division of the Commission staff and others in determining proper annual depreciation expense accruals. The present printed edition revises the issue of January 15, 1954, the supply of which has been exhausted. The practice was originally issued April 9, 1952 with revisions in 1953 and 1954. In this revision, minor changes have been made including an expansion on the interim retirement determination and an enlargement of the material relating to typical average service lives. All essential material necessary to determining depreciation expenses by the straight-line remaining life method has been carried forward from the former issues.

This revision has been prepared under Utilities Division Work Order S-1563.

January 3, 1961

Ac. No. Old New*		Class of Plant	Total Service Life of an Original Group (Av. Service Life in Years) (See Notes 1, 2)	Suggested Method Estimating Remaining Life (See Note 5)
B. Gas Utilities				
Underground Storage				
342	351	Structures and Improvements	25-60	Forecast
343	352	Wells	25-40	Forecast
343.3	353	Lines	25-60	Survivor Curve
343.4	354	Compressor Station Equipment	25-30	Forecast
343.5	355	Measuring and Lighting Equipment	25-30	Survivor Curve
343.6	356	Purification Equipment	25-30	Survivor Curve
343.7	357	Other Equipment	25-60	Judgment
Local Storage Plant				
346	361	Structures and Improvements	35-60	Forecast
347	362	Gas Holders	40-50	Forecast
348	363	Other Equipment	25-50	Judgment
349				
Transmission Plant				
352	366	Structures and Improvements	25-35	Forecast
353	367	Mains	25-45	Survivor Curve
354.1	368	Compressor Station Equipment	25-30	Forecast
354.2	369	Measuring and Regulating Equipment	25-30	Survivor Curve
355	371	Other Equipment	15-30	Judgment
Distribution Plant				
358	375	Structures and Improvements	30-50	Forecast
359	376	Mains	35-60	Survivor Curve
360.1	377	Compressor Station Equipment	15-35	Forecast
360.2	378	Measuring and Regulating Equipment - General	15-25	Survivor Curve
361	380	Services	25-45	Survivor Curve
362	381	Meters	25-40	Survivor Curve
363	382	Meter Installation	25-40	Survivor Curve
364	383	House Regulators	25-35	Survivor Curve
365	384	House Regulator Installations	30-35	Survivor Curve
366.1	385	Industrial Meas. & Reg. Equip.	15-30	Survivor Curve
366	386	Other Property on Customers' Premises	15-30	Judgment
367	387	Other Equipment	15-40	Judgment
General Plant				
371	390	Structures and Improvements	30-75	Forecast
372	391	Office Furniture and Equipment	15-25	Survivor Curve
373	392	Transportation Equipment	5-20	Judgment
374	393	Stores Equipment	15-25	Judgment
375	394	Tools, Shop and Garage Equipment	10-30	Judgment
376	395	Laboratory Equipment	15-30	Judgment
378	397	Communication Equipment	10-25	Judgment
379	398	Miscellaneous Equipment	15-25	Judgment
* Effective January 1, 1961 by Decision No. 61160.				
Notes: 1. Plant of a particular utility may justify a service life outside of above ranges.				
2. Net salvage estimates are to be separately considered.				
3. Larger utilities will find more accurate methods, such as selection of a type curve or actuarial solutions, desirable. Small utilities may find only the Approximation Method or the Judgment Method applicable. For further information, see Chapter 5, Section E.				

Ac. No.	Class of Plant	Total Service Life of an Original Group (Av. Service Life in Years) (See Notes 1, 2)	Suggested Method Estimating Remaining Life (See Note 3)
C. Telephone Utilities			
207	Right of Way (when depreciable)	40-70	Judgment
212	Buildings	25-60	Forecast
221	Central Office Equipment	30-45	Forecast
231	Station Apparatus (fixed capital life basis)	15-25	(Various)
235	Large Private Branch Exchanges	15-40	Forecast
241	Pole Lines	20-40	Survivor Curve
242.1	Aerial Cable	20-35	Survivor Curve
242.2	Underground Cable	25-40	Judgment
243	Aerial Wire	10-25	Survivor Curve
244	Underground Conduit	50-75	Judgment
261	Furniture and Office Equipment	15-35	Judgment
264	Motor Vehicles and Other Work Equipment	5-20	Judgment
D. Water Utilities			
Source of Water Plant			
311	Structures and Improvements	20-60	Forecast
312	Collecting and Impounding Reservoirs	40-100	Forecast
313	Lake, River and Other Intakes	30-70	Forecast
315	Wells	20-40	Forecast
316	Supply Mains	25-100	Forecast
Pumping Plant			
321	Structures and Improvements	20-60	Forecast
324	Pumping Equipment	15-35	Survivor Curve
325	Other Pumping Plant	15-25	Judgment
Water Treatment Plant			
331	Structures and Improvements	20-60	Forecast
332	Water Treatment Equipment	15-40	Forecast
Transmission and Distribution Plant			
341	Structures and Improvements	20-60	Forecast
342	Reservoirs and Tanks	25-100	Forecast
343	Transmission and Distribution Mains		
	Cast Iron and Asbestos Cement	50-100	Survivor Curve
	All Other Pipes	25-50	Survivor Curve
345	Services	20-40	Survivor Curve
346	Meters	25-40	Survivor Curve
347	Meter Installations	25-45	Survivor Curve
348	Hydrants	25-50	Survivor Curve
349	Other Transmission and Distribution Plant	15-40	Judgment
Notes: 1. Plant of a particular utility may justify a service life outside of above ranges. 2. Net salvage estimates are to be separately considered. 3. Larger utilities will find more accurate methods, such as selection of a type curve or actuarial solutions, desirable. Small utilities may find only the Approximation Method or the Judgment Method applicable. For further information, see Chapter 5, Section E.			



Search

Northwestern

Search Help

Search

Equipment Inventory

ACCOUNTING SERVICES DEPARTMENT Equipment Inventory

Accounting Services Department > Equipment Inventory > Useful Lives

[Introduction](#)

[Disposal Procedures](#)

[Equipment Disposal Form](#)

[Request Inventory List](#)

[Do-It-Yourself-Inventory](#)

[Fabricated Equipment](#)

[Forms](#)

[Useful Lives](#)

[FAQs](#)

[Contact Information](#)

Useful Lives

Useful Lives Table

Please use the useful lives below to estimate the rate calculations for future equipment purchases. The assigned useful lives for previous capital equipment purchases are included in the department equipment inventories which are available on request. You can also download the [useful_lives_table_as_an_excel_file](#).

code-p	property code description	life
000700	0 YEARS USEFUL LIFE	00
000751	1 YEAR USEFUL LIFE	01
000710	10 YEARS USEFUL LIFE	10
000711	11 YEARS USEFUL LIFE	11
000712	12 YEARS USEFUL LIFE	12
000713	13 YEARS USEFUL LIFE	13
000714	14 YEARS USEFUL LIFE	14
000715	15 YEARS USEFUL LIFE	15
000716	16 YEARS USEFUL LIFE	16
000717	17 YEARS USEFUL LIFE	17
000718	18 YEARS USEFUL LIFE	18
000719	19 YEARS USEFUL LIFE	19
000702	2 YEARS USEFUL LIFE	02
000720	20 YEARS USEFUL LIFE	20
000703	3 YEARS USEFUL LIFE	03
000704	4 YEARS USEFUL LIFE	04
000705	5 YEARS USEFUL LIFE	05
000706	6 YEARS USEFUL LIFE	06
000707	7 YEARS USEFUL LIFE	07
000708	8 YEARS USEFUL LIFE	08
000709	9 YEARS USEFUL LIFE	09
000968	ACCOUSTICAL CEILING SF	20

000863	ACID PROOF DRAPES SY	10
000938	ACOUSTICAL PANEL SF	15
000203	ADDING MACHINE	10
000959	AIR COMPRESSOR WITH	12
000204	AIR-CONDITIONER, WINDOW	10
000320	ALARM	10
000285	AMPLIFIER	10
000205	AMPLIFIER, SOUND SYSTEM, ETC	05
000303	ANALYZER	10
000305	ANESTHESIA UNIT	08
000297	ANIMAL CAGES	10
000307	APPARATUS - ANESTHESIA, RESU	08
000353	APPARATUS, DIATHERMAL	10
000357	APPARATUS, DISTILLING	10
000367	APPARATUS, EXERCISE	10
000423	APPARATUS, GROSS PATHOLOGY P	10
000381	APPARATUS, HYPOTHERMIA	10
000323	APPARATUS, VOLUMETRIC BLOOD	10
000115	ART WORK	15
000311	ASPIRATOR	10
000308	AUDIONETER	10
000949	AUDITORIUM SEATING	15
000309	AUTOCLAVE	10
000699	AUTOMOTIVE, AIRCRAFT & BOATS	04
000310	AUTOSCALER, IONIC	10
000312	BALANCE	07
000421	BALER, PAPER	10
000805	BAR, HORIZONTAL	10
000804	BAR, PARALLEL	10
000172	BARS, PARALLEL	10
000456	BARS, STILL	10
000152	BASSINET	10
000153	BASSINET, HEATED	10
000316	BATH, ALL LABORATORY	07
000807	BEAM, BALANCE	10
000154	BED, ELECTRIC	10
000155	BED, MANUAL	10
000101	BENCH, METAL OR WOOD	15
000673	BENDER	10

000866	BLACKOUT SHADES SF	10
000692	BLASTER, SAND	10
000678	BLIND, VENETIAN	10
000502	BLOCK, BUTCHER OR MEAT	10
000315	BLOOD PRESSURE UNITS, ARTERI	06
000675	BLOWER, SNOW	10
000614	BOARD, IRONING	15
000326	BOILER, COPPER	10
000103	BOOKCASE, METAL/WOOD, ALL	20
000419	BOOTH, PAINT SPRAY	10
000870	BOTTLE DRAIN LF	20
000684	BRAKE, BOX & PAN	10
000328	BREATHING UNIT, POSITIVE PRE	10
000503	BROILER	15
000869	BRONZE WALL PLAQUE SF	20
000652	BUFFER, ELECTRIC/GRINDER/SAN	10
000002	BUILDINGS	50
000970	BUILT-IN SHELF RAIL LF	20
000653	BURNISHER, SILVERWARE	10
000156	CABINET, BEDSIDE	10
000104	CABINET, METAL OR WOOD/FILE	15
000953	CABLE TRAY, GALVANIZED LF	20
000206	CALCULATOR	10
000278	CAMCORDER	05
000279	CAMERA, DIGITAL	05
000701	CAMERA, INFRARED	05
000251	CAMERA, MOVIE	05
000207	CAMERA, STILL	10
000272	CAMERA, TV	10
000236	CAMERA, VIDEO	05
000603	CANOPY, VENTILATING, IRONER	15
000329	CAPSULE MACHINE	10
000963	CARD FILE, WOOD	20
000925	CARPET, COMMERCIAL SY	05
000105	CARPETING	05
000504	CART, FOOD/TRAY, HEAT-REFRIG	10
000210	CASH REGISTER	05
000331	CAUTERY UNIT	10

000218	CD-ROM DRIVE	05
000333	CENTRIFUGE	10
000157	CHAIR, DENTAL	10
000107	CHAIR, METAL OR WOOD, ALL	15
000158	CHAIR, SPECIALIST	10
000498	CHAIR, WHEEL	10
000957	CHALKBOARD SYSTEMS, SF	20
000958	CHALKBOARD SYSTEMS, SF	20
000850	CHALKBOARD, METAL FRAM LF	20
000851	CHALKBOARD, WOOD FRAME LF	20
000212	CHECK SIGNER	10
000277	CHILLER	15
000517	CHOPPER, FOOD	15
000525	CHOPPER, MEAT	15
000334	CHROMATOGRAPH, GAS	10
000901	CIGARETTE URN, WALL MT	10
000966	CIRCUIT BREAKER PANEL AMP	20
000291	CIRCULATOR	10
000677	CLEANER, VACUUM	10
000474	CLEANER/DRILL, ULTRASONIC	10
000857	CLIP SHELVING LF	20
000654	CLOCK	10
000979	CLOCKS & CLOCK SYSTEMS	15
000335	COBALT UNIT	10
000336	COLD PACK UNIT, FLOOR	10
000964	COLD ROOMS SF	15
000213	COLLATOR, ELECTRIC	10
000683	COLLECTOR, DUST	10
000506	COLLECTOR, SILVER, AUTOMATIC	15
000337	COLORIMETER	07
000655	COMPACTOR, WASTE	10
000697	COMPARATOR	10
000338	COMPRESSOR, AIR	12
000221	COMPUTER CLUSTER	05
000220	COMPUTER SERVER	05
000608	CONDITTONER, GLOVE	15
000284	CONTROLLER	05
000604	CONVEYING SYSTEM, LAUNDRY	15

000507	CONVEYOR, TRAY	15
000508	COOKER, PRESSURE, FOOD	15
000605	COOKER, STARCH	15
000509	COOLER, WALK-IN, FREE STANDI	15
000944	CORK WALL, SIZE THICK SF	15
000952	COUNTER TOP, FORMICA SF	20
000321	COUNTER, BLOOD CELL	10
000510	COUNTER, FOOD SERVICE	20
000431	COUNTER, RADIATION	08
000293	COUNTERS, ELECTRONIC	10
000340	CROUPETTE	10
000341	CRUSHER, SYRINGE	10
000343	CRYOSTAT	07
000342	CRYOSURGICAL UNIT	10
000345	CUTTER, ELECTRIC	10
000511	CUTTER, FOOD	15
000244	CUTTER, PAPER	10
000934	CYCLONE WIRE FENCE, SF	20
000346	CYSTOMETER	10
000347	CYSTOSCOPE	10
000348	DAMPENER	10
000349	DECALCIFIER	10
000350	DEFIBRILLATOR	10
000351	DENSITOMETER, RECORDING	05
000183	DENTAL UNIT	03
000352	DERMATOME	10
000108	DESK	20
000214	DESKTOP/LAPTOP PC	05
000283	DETECTOR	10
000478	DEVELOPER, X-RAY	10
000292	DEWAR	10
000491	DIALYZER	10
000390	DIALYZER, KIDNEY	10
000928	DIAMOND WIRE FENCE SF	20
000354	DIATHERMY UNIT	10
000288	DIFFRACTOMETER	10
000355	DILUTOR	10
000891	DIRECTORY, ALUMINUM SF	20
000892	DIRECTORY, ALUMINUM SF	20
000894	DIRECTORY, BRONZE GLAS SF	20
000893	DIRECTORY, BRONZE OPEN	20

	SF	
000890	DIRECTORY, CHROME GLAS SF	20
000889	DIRECTORY, CHROME OPEN SF	20
000895	DIRECTORY, STAINLESS SF	20
000896	DIRECTORY, STAINLESS SF	20
000887	DIRECTORY, WOOD OPEN SF	20
000513	DISHWASHER	10
000656	DISINFECTOR	10
000356	DISPENSER, ALCOHOL	10
000514	DISPENSER, BUTTER, REFRIGERA	15
000515	DISPENSER, MILK OR CREAM	15
000676	DISPENSER, SOAP	10
000546	DISPENSER, SOFT DRINK	15
000897	DISPLAY CASE, WOOD/MET	20
000898	DISPLAY CASE, WOOD/MET	20
000551	DNA SEQUENCER	10
000947	DOOR ROLL-UP ELECTRIC/ SF	20
000163	DRESSER	10
000888	DIRECTORY, WOOD GALSS SF	20
000359	DRIER, ALL	10
000318	DRIER, BLANKET	10
000606	DRIER, CLOTHES	10
000609	DRIER, GLOVE	15
000358	DRIER, HAIR	10
000615	DRIER, LINEN	15
000479	DRIER, X-RAY FILM	10
000243	DRILL, PAPER	10
000290	DRYER, GEL	10
000658	DRYING OVEN, PAINT SHOP	10
000486	DYNAGRAPH	10
000696	ELECT. DISCHARGE MACHINE	10
000360	ELECTROCARDIOGRAPH	07
000361	ELECTROENCEPHALOGRAPH	10
000362	ELECTROMYOGRAPH	10
000363	ELECTROPHORESIS UNIT	07
000364	ELECTROSURGICAL UNIT	10
000984	ELEVATOR	15
000920	EMERGENCY EYE/FACE WAS	20
000921	EMERGENCY EYE/FACE WAS	20

000922	EMERGENCY EYE/FACE WAS	20
000923	EMERGENCY EYE/FACE WAS	20
000941	EMERGENCY LIGHTS	20
000924	EMERGENCY SHOWERS	20
000690	ENGINE, AUTOMOTIVE	10
000687	ENGRAVER	15
000300	ENVIRONMENTAL CHAMBERS, GLOV	15
000330	EQUIPMENT, ALL CARDIO	10
000260	EQUIPMENT, AUDIO-VISUAL	07
000202	EQUIPMENT, BOOKKEEPING	10
000215	EQUIPMENT, COMPUTER	05
000245	EQUIPMENT, DARKROOM	10
000004	EQUIPMENT, FIXED	15
000547	EQUIPMENT, FOOD PROCESSING	10
000109	EQUIPMENT, FURNITURE	15
000100	EQUIPMENT, GENERAL OFFICE	15
000651	EQUIPMENT, HOUSEKEEPING	10
000379	EQUIPMENT, HYDROTHERAPY	10
000523	EQUIPMENT, ICE CUBE MAKING	10
000389	EQUIPMENT, ISOTOPE	10
000501	EQUIPMENT, KITCHEN AND CAFET	10
000815	EQUIPMENT, LANDSCAPING	10
000601	EQUIPMENT, LAUNDRY	10
000298	EQUIPMENT, MINING & TEST	15
000250	EQUIPMENT, MISC. GRAPHIC ART	08
000301	EQUIPMENT, MISC. SCIENTIFIC	10
018008	EQUIPMENT, MISC. SCIENTIFIC	10
000201	EQUIPMENT, OFFICE	15
000418	EQUIPMENT, PATIENT MONITORIN	10
000230	EQUIPMENT, PHOTO, OTHERS	10
000429	EQUIPMENT, PULMONARY FUNCTIO	08
000810	EQUIPMENT, RECREATIONAL	10
000689	EQUIPMENT, SHOP	15
000536	EQUIPMENT, STEAM PACK	15
	EQUIPMENT,	

000559	TELECOMMUNICATION	10
000237	EQUIPMENT, TIME RECORDING	10
000670	EQUIPMENT-ELECTRIC	20
000366	EVACUATOR	10
000332	EVAPORATORS, ROTAVAPORS	10
000306	EXERCISER, ANKLE	08
000927	EXHAUST FAN	20
000946	EXHAUST HOOD, GALVANIZ SF	20
000945	EXHAUST HOOD, STAINLES SF	20
000932	EXPLOSION PROOF LIGHTS	10
000659	EXTINGUISHER, FIRE	10
000516	EXTRACTOR, FRUIT JUICE	15
000612	EXTRACTOR, LAUNDRY	15
000695	EXTRUDERS	10
000679	FAN, VENTILATING	10
000255	FAX MACHINE	05
000246	FEEDER, PAPER	10
000476	FERMENTER	10
000977	FIRE DETECTION & PREVE	20
000899	FIRE EXT. CABINET, REC	20
000900	FIRE STATION, RECESSED	20
000811	FIREARMS	10
000976	FIXED ANIMAL FACILITY	20
000975	FIXED DIETARY EQUIPMEN	20
000661	FLOOR BUFFER & POLISHER	10
000883	FLOOR CABINET, 2-DOOR, LF	15
000885	FLOOR CABINET, 2-DOOR, LF	20
000886	FLOOR CABINET, 1PEN, LF	20
000935	FLOOR DRAIN	20
000939	FLOOR RAISED ALUMINUM SF	20
000660	FLOOR SCRUBBER	10
000368	FLOWMETER	10
000369	FLUORIMETER	10
000370	FLUORSCOPE	10
000248	FOLDER	10
000607	FOLDER, FLATWORK	15
000488	FRACTION COLLECTOR	10
000371	FRAME, TURNING	10

000294	FREEZE DRY APPARATUS	10
000521	FREEZER, ICE CREAM	10
000518	FRYER, DEEP FAT	15
000910	FUME HOOD	15
000372	FURNACE, LABORATORY	10
000151	FURNITURE AND FIXTURES, HOSP	20
000490	GAMMA SYSTEMS	07
000610	GEL DOCUMENTATION SYSTEM	05
000981	GENEAMP	10
000489	GENERATOR	05
000281	GLOVE BOX	15
000519	GRIDDLE	15
000505	GRINDER, COFFEE	15
000520	GRINDER, FOOD WASTE	15
000495	GRINDER/SANDER, DENTAL	10
000682	GRINDERS	10
000164	HAMPER	10
000217	HARD DRIVE	05
000971	HEATING-COOLING-VENTIL	15
000375	HEMODIALYSIS UNIT	10
000374	HEMOGLOBINOMETER	10
000376	HOMOGENIZER	10
000803	HOSE	10
000287	HPLC	07
000378	HUMIDIFIER	10
000492	HYDRO-GENERATOR	10
000380	HYFRECATOR	10
000382	ILLUMINATOR UNIT, MULTIFILM	10
000383	ILLUMINATOR UNIT, SINGLE	10
000223	IMPRINTER, EMBOSSED PLATE	10
000385	INCUBATOR SHAKER	10
000384	INCUBATOR, LABORATORY	10
000386	INDICATOR	10
000388	INHALATOR	10
000750	INSTRUMENT, MUSICAL	20
000481	INTENSIFIER, X-RAY IMAGE	05
000224	INTERCOM	10
000613	IRONER, FLATWORK	15
000241	JOGGER	10
000524	KETTLE, STEAN JACKETED	15

Useful Lives, Equipment Inventory, Accounting Services Dept, Northwestern University Sayfa 10 / 17

000663	KICKBUCKET	10
000391	KILN	10
000106	KIOSK	15
000392	KYMOGRAPH	10
000909	LAB BENCH LF	15
000912	LAB SINK	20
000913	LAB SINK, STAINLESS	20
000911	LAB TABLE LF	20
000314	LABORATORY PRESSES, HYDRAULI	15
000664	LADDER	10
000393	LAMP, DEEP THERAPY	10
000394	LAMP, EMERGENCY	10
000395	LAMP, INFRARED	10
000397	LAMP, MICROSCOPE	10
000396	LAMP, OPERATING ROOM	10
000452	LAMP, SLIT	10
000398	LARYNGOSCOPE	10
000304	LASER	10
000665	LATHE	15
000496	LATHE, DENTAL	10
000962	LIBRARY SHELVING LF	20
000399	LIFTER, PATIENT	10
000955	LIGHT SYSTEM WITH TROL LF	15
000165	LIGHT, ALL	15
000161	LOCKER, FIBERGLASS OR METAL	10
000162	LOCKER, LAMINATE OR WOOD	10
000933	LOCKER, METAL, SIZE	15
000432	LUMINOMETER	10
000487	LYOPHILIC	10
000926	MAIL BOX SYSTEM	20
000225	MAILING MACHINE	10
000222	MAINFRAME COMPUTER	05
000558	MANIPULATOR	10
000400	MANNEQUIN	10
000616	MARKER, LINEN	15
000226	MARKING MACHINE	10
000802	MATS, ATHLETIC	10
000169	MATTRESS	05
000313	METABOLISM UNIT, BASAL	10
000401	METER	10

mhtml:file://C:\Documents%20and%20Settings\ERSAN\Belgelerim\Useful%20Lives.%2... 30.06.2005

Useful Lives, Equipment Inventory, Accounting Services Dept, Northwestern University Sayfa 11 / 17

000402	MICROFILM UNIT, MICROFICHE,	10
000494	MICROMANIPULATOR	10
000982	MICROPLATE READER	10
000404	MICROPROJECTOR	10
000403	MICROSCOPE	10
000405	MICROTOME	07
000681	MILLING MACHINE	10
000667	MIXER BIG	10
000526	MIXER, COMMERCIAL TYPE	10
000263	MODEM	05
000693	MOLDING MACHINE	15
000407	MONITOR	05
000406	MONOCHROMATOR	10
000666	MOWER, POWER LAWN	03
000552	MULTIMETER	10
000408	NEBULIZER	10
000499	NMR SYSTEM	10
000409	OPHTHALMASCOPE	10
000550	OPTICAL DRIVE	10
000413	OSCILLATOR	10
000410	OSCILLOSCOPE	10
000411	OSMOMETER	10
000110	OTTOMAN	20
000527	OVEN, BAKING	10
000414	OVEN, LABORATORY	10
000528	OVEN, MICROWAVE	15
000529	OVEN, ROASTING	15
000858	OVERSHELVING LF	20
000415	OXIMETER	10
000416	OXYGEN, TANK, MOTOR, AND TRU	10
000417	PACEMAKER, CARDIAC	10
000420	PAINT SPRAYER	10
000951	PARTITION, VINYL ACCOR SF	15
000549	PATCH CLAMP	10
000530	PEELER, VEGETABLE, ELECTRIC	15
000854	PEGBOARD LF	10
000262	PHONOGRAPH, ALL%EXCEPT BC-TU	10
000422	PHOTOCOAGULATOR	10
000227	PHOTOCOPIER	05
000424	PHOTOMETER	10

mhtml:file://C:\Documents%20and%20Settings\FRSANBeluelerim\Useful%20Lives.%2 30 06 2005

000800	PHYSICAL ED.	10
000228	PIANO	20
000556	PIPETTE PULLER	10
000425	PIPETTE, AUTOMATIC	10
000669	PLANER, SHAPER, JOINTER ELEC	10
000377	PLATE, HOT	10
000686	PLATE, SURFACE	10
000965	POWER DISTRIBUTION PAN AMP	20
000426	POWER SUPPLY	10
000286	PREAMPLIFIER	10
000688	PRESS, ARBOR	15
000657	PRESS, DRILL	20
000620	PRESS, LAUNDRY	15
000617	PRESS, LINEN	15
000242	PRESS, OFFSET	10
000216	PRINTER	05
000240	PRINTER, LABEL	10
000280	PROBE	10
000468	PROCESSOR, TISSUE	10
000480	PROCESSOR, X-RAY FILM	08
000427	PROCTOSCOPE	10
000956	PROJECTOR SCREEN, ELEC SF	10
000229	PROJECTORS, ALL	05
000430	PUMP	10
000387	PUMP, INFUSION	10
000463	PUMP, SUCTION	10
000477	PURIFIER OR SOFTENER, WATER	10
000942	QUARRY TILE FLOOR SF	20
000160	RACK, CHART	10
000531	RACK, POT OR PAN	15
000433	RADIOACTIVE SOURCE, COBALT	10
000434	RADIOGRAPHIC- FLUOROSCOPIC COM	10
000261	RADIO-RECEIVERS, TRANSMITTER	05
000532	RANGE, HOUSEHOLD	15
000231	READER-PRINTERS	10
000808	REBOUNDERS	10
000252	RECEIVER OR MONITOR, T.V.	05
000680	RECEPTACLE, METAL WASTE	10

000435	RECORDER, LABORATORY	10
000208	RECORDERS, TAPE AUDIO ALL	05
000436	REFRACTOMETER	10
000437	REFRIGERATOR & FREEZERS LAB	10
000533	REFRIGERATOR, COMMERCIAL TYP	10
000173	REGISTER, PORTABLE PHYSICIAN	10
000438	RESUSCITATOR/RESPIRATOR	10
000806	RINGS	10
000439	RINSER, SONIC	10
000302	ROBOT	10
000485	ROTATORS	10
000554	ROTOR	07
000111	SAFE	20
000170	SAFE, NARCOTIC	10
000967	SAFETY SWITCH AMP	20
000621	SANITIZER	15
000672	SAW, ALL	10
000440	SAW, AUTOPSY	10
000441	SAW, SURGICAL, ELECTRIC	10
000232	SCALE, ALL	10
000623	SCALE, LAUNDRY, MOVABLE	15
000622	SCALE, LAUNDRY, PLATFORM	15
000442	SCANNER	10
000443	SCINTILLATION, ALL	08
000943	SEAMLESS FLOOR SF	20
000557	SEISMOMETER	10
000444	SERIOGRAPH, AUTOMATIC	10
000914	SERVICE SINK, VITREOUS	20
000915	SERVICE SINK, VITREOUS	20
000916	SERVICE SKIN, STAINLES	20
000445	SEWING MACHINE	10
000446	SHAKER	08
000691	SHAPER	10
000447	SHARPENING, MICROTOME KNIFE	10
000674	SHEARS, SQUARING, FLOOR	10
000855	SHELVING, WOOD LF	20
000256	SHREDDER, PAPER	10
000449	SIGMOIDSCOPE	10
000211	SIGNER, CHECK	10
000317	SIMULATOR	10

000450	SKELETON	10
000809	SLEDS	10
000534	SLICER, BREAD	15
000535	SLICER, MEAT	15
000917	SLOP SINK FLOOR 36X36	20
000209	SORTER, COIN	10
000931	SPEAKERS	15
000904	SPECIAL ELEC. OUTLETS	20
000973	SPECIAL ELECTRICAL	20
000980	SPECIAL FIXED EQUIPMEN	15
000978	SPECIAL FIXED SAFETY	20
000974	SPECIAL INTERIOR CONST	15
000972	SPECIAL PLUMBING	20
000969	SPECIAL RAISED FLOORIN SF	15
000903	SPECIAL SERVICE OUTLET	20
000493	SPECTROMETER	10
000454	SPECTROPHOTOMETER	08
000453	SPECTROSCOPE	10
000455	SPHYGMOMANOMETER	10
000451	STAINER, SLIDE LABORATORY	10
000233	STAMP MACHINE	10
000174	STAND, IRRIGATING	10
000247	STAPLER, ELECTRIC	10
000234	STAPLER, ELECTRIC OR AIR	10
000537	STEAMER, VEGETABLE	15
000235	STENCIL MACHINE	10
000296	STEREOTAXIC INSTRUMENT	05
000512	STERILIZER, DISH	15
000457	STERILIZER, MOVABLE	12
000458	STETHOPHONE	10
000459	STIMULATOR	10
000460	STIRRER/MIXER	10
000461	STOCK POT	10
000113	STOOL, METAL OR WOOD	20
000171	STOOL, OPERATING	10
000462	STRETCHER	10
000344	STRETCHER, CURTAIN	10
000365	SUCTION UNIT, ETHER	10
000919	SURGICAL SINK, STAINLE	20
000918	SURGICAL SINK, VITREOU	20
000299	SURVEYING EQUIPMENT	10
000282	SYNTHESIZER, PEPTIDE	10

000373	SYSTEM, HEART-LUNG	10
000003	SYSTEMS, BUILDING SERVICE	25
000114	TABLE, ALL	15
000175	TABLE, ANESTHETIC	10
000176	TABLE, AUTOPSY/CADAVER	10
000177	TABLE, EXAMINING	10
000618	TABLE, LINEN	15
000178	TABLE, OBSTETRICAL	10
000179	TABLE, OPERATING	10
000180	TABLE, REFRIGERATED	10
000181	TABLE, THERAPY	10
000274	TABLE, VIBRATION-FREE	15
000555	TABLE-OPTICAL	15
000852	TACKBOARD, METAL FRAME LF	10
000853	TACKBOARD, WOOD FRAME LF	10
000602	TANK, BLEACH	10
000464	TANK, PARAFFIN	10
000465	TANK, SOAP	10
000219	TAPE DRIVE	05
000254	TELEVISION DISPLAY	05
000466	TENT, OXYGEN	10
000339	TESTER	15
000611	TESTER, GLOVE	15
000694	TESTER, PRESSURE	10
000472	TESTER, TUBE	10
000275	THERMAL CYCLER	10
000467	THERMOMETER, ELECTRONIC	05
000961	THRU WALL WINDOW SF	20
000929	TIMER, 24-HOUR	15
000930	TIMER, 7-DAY	15
000428	TIMER, AUTOMATED PROTHROMBIN	10
000469	TISSUE ARRAYER	10
000538	TOASTER, COMMERCIAL TYPE	15
000470	TRACTION UNIT	10
000801	TRAMPOLINE	10
000238	TRANSCRIBING EQUIPMENT	10
000548	TRANSDUCER	10
000471	TREADMILL, ELECTRIC	10
000539	TRUCK, HOT FOOD	15

000668	TRUCKS, CARTS, DOLLIES, ALL	10
000473	TUMBLER	10
000239	TYPEWRITER, ALL	05
000540	URN, COFFEE	15
000541	URN, MILK	15
000273	UV TRANSILLUMINATOR	10
000960	VACUUM COMPRESSOR	20
000295	VACUUM SYSTEMS	12
000868	VALET, METAL TUBE WITH LF	20
000867	VALET, WOOD WALL MOUNT LF	20
000253	VCR	05
000864	VENETIAN BLINDS SF	10
000542	VENTILLATOR	10
000276	VIBRATION-FREE TABLE	15
000475	VIBRATOR	10
000983	VOLTAGE CLAMP SYSTEM	10
000543	WAFFLE IRON, COMMERCIAL TYPE	15
000871	WALL CABINET, 2-DOOR, LF	15
000877	WALL CABINET, 2-DOOR, LF	20
000879	WALL CABINET, 2-DOOR, LF	20
000881	WALL CABINET, 2-DOOR, LF	20
000872	WALL CABINET, OPEN, 30 LF	20
000874	WALL CABINET, OPEN, 30 LF	20
000876	WALL CABINET, OPEN, 36 LF	20
000880	WALL CABINET, OPEN, 48 LF	20
000882	WALL CABINET, OPEN, 48 LF	20
000325	WARMER COIL, BLOOD	10
000319	WARMER, BLANKET	10
000324	WARMER, BLOOD	10
000544	WARMER, DISH	15
000545	WARMER, FOOD	15
000327	WASHER, BOTTLE	10
000624	WASHER, CLOTHES	10
000619	WASHER, LINEN	15
000906	WATER COOLER BRAND	20
000905	WATER COOLER, BRAND	20
000907	WATER COOLER, STAINLES	20
000908	WATER FOUNTAIN, VITREO	20
000954	WATER HEATER, CAP. GAL	10
000940	WELDED STEEL GRATE FDL SF	20

000497	WELDER, DENTAL	10
000685	WELDERS	10
000448	WHEEL, SHOULDER	10
000862	WINDOW DRAPES SY	10
000860	WINDOW DRAPES WITH TRA SY	10
000861	WINDOW DRAPES WITH TRA SY	10
000865	WINDOW SHADES SF	10
000902	WIRE MOLD LF	20
000936	WIRE SHELVING, GALVANI LF	20
000937	WIRE SHELVING, STAINLE FL	20
000948	WORK BENCH, WOOD/METAL LF	15
000249	WRAPPLER, SHRINK	10
000482	X-RAY UNIT, DEEP THERAPY	10
000483	X-RAY UNIT, MOBILE	05
000484	X-RAY UNIT, SUPERFICIAL THER	10

[Equipment Inventory Home](#) | [Disposal Form](#) | [Request Inventory List](#) | [Do-It-Yourself Inventory](#) | [Fabricated Equipment](#) | [FAQs](#)
[Northwestern Home](#) | [Northwestern Calendar](#) | [Plan-It Purple](#) | [Northwestern Sites A-Z](#) | [Northwestern Search](#)
 Accounting Services Department 619 Clark Street Evanston, IL 60208-1135
 Phone: 847-491-4721 Fax: 847-467-7261 E-mail: r-glick@northwestern.edu
 Last updated 04/25/2005 World Wide Web Disclaimer and University Policy Statements © 2003 Northwestern University

The Useful Life of a CNG Cylinder

February 25, 2014 • by Shelley Ernst [f](#) [t](#) [in](#) [g+](#)



Because compressed natural gas (CNG) cylinders are pressurized, special precautions must be made to ensure proper maintenance.

Compressed natural gas (CNG) cylinders aren't like your run-of-the-mill fuel tank. They are pressurized, which means users must take special precautions when it comes to proper maintenance, replacement and disposal. Because of the potential safety hazards of improper care, it's important to know the useful life of a CNG cylinder and to strictly follow recommended replacement times.

Determining Useful Life

The most obvious way to determine the useful life of a CNG cylinder is the expiration date listed on the cylinder's label.

"All CNG cylinders for use in road vehicles in the U.S. must be labeled with a 'do not use after' date. This is a uniform federal regulation applying throughout the U.S. and is contained in Federal Motor Vehicle Safety Standard (FMVSS) 304 Compressed Natural Gas Fuel Container Integrity," said John Dimmick, director of technology for the Clean Vehicle Education Foundation. "FMVSS 304 does not specify a certain life but requires the cylinder manufacturer to determine the life and apply the label."



Typically, CNG cylinders have a useful life of 15 to 20 years, as determined by the ANSI NGV2 (natural gas vehicle) standard.

Typically, CNG cylinders have a useful life of 15 to 20 years, as determined by the ANSI NGV2 (natural gas vehicle) standard — a voluntary industry standard for CNG cylinders that is more comprehensive than FMVSS 304 but is not generally a legal requirement.

"The useful life of a CNG cylinder is dependent on the number of years it has been certified for, as per NGV2, and what environment the tank is being used in. Most CNG cylinders for onboard fuel storage are certified to either 15 or 20 years as per NGV2," said Randoif Wollgiehn, marketing manager for CNG Cylinders International. "A cylinder can be safely used until its expiration date as marked on the cylinder label provided there is no damage, corrosion, or other issues with the tank."

Factors considered in the NGV2 guidelines include cyclic fatigue, a failure that is the result of accumulated fill-empty pressure cycles and a more unusual stress-rupture failure that depends on the time at pressure and not the pressure cycles, Dimmick said.

Muthuramalingam Krishnan, project consultant at Gruntech Polymer Consultants, also said the useful life determination depends on the materials from which CNG cylinders are made. "The life of the CNG cylinder is based on the material and its properties," he said. "The factor of safety also varies by material type, such as steel, glass fiber, aramid, and carbon fiber."

Of course, if a CNG cylinder is damaged, its useful life can be cut short. Damage can include abrasions or impacts from the road or debris, as well as corrosion from de-icing salts.

Likewise, used CNG cylinders will have shorter lifecycles, which fleets should pay close attention to. "If a used vehicle is being purchased, the manager should make sure that the remaining cylinder life supports their plans. They should also assure that the cylinders have recently been inspected," Dimmick said.

Ek 4: Maliyet Yaklaşımına Göre Yapılan Analizin Detaylı Açıklaması

Tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de spesifik bir amaca yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak maliyet yaklaşımı kullanılmaktadır. Bunu yaparken, varlığın itfa edilmiş ikame değeri hesaplanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında kullanılan analiz yönteminin açıklanması amacıyla "20070831.001" sabit kıymet no.lu varlık örnek olarak ele alınmıştır.

20070831.001 no.lu varlık 31.08.2007 tarihinde 171.636,08 TL bedelle aktife kayıt edilmiştir. İlgili varlığın yıpranma türü belirlenmiş, belirlenen yıpranma türünün tablosuna göre önce yıpranma oranı tayin edilmiştir.

31.08.2007 tarihine göre kayıt bedeli Euro satış kuruna bölünerek o tarihteki euro bedeline ulaşılmıştır.

TÜRÜ	GİRİŞ DEĞERİ	AKTİFE GİRİŞ TARİHİ	KALAN YIPRANMA ORANI	KALAN AYLIK HESAPLI YIPRANMA ORANI	KUR EURO	EURO DEĞERİ
Gaz Kompresörü	171.636,08	31.08.2007	0,36	0,346611910	1,81	94.779 EUR

Belirlenen Euro bedeli kalan aylık yıpranma oranı ile çarpılmış ve varlığın yıpranmış Euro değeri elde edilmiştir. Elde edilen Euro değeri güncel Euro alış kuruyla çarpılmış ve varlığın Türk Lirası cinsinden değeri bulunmuştur.

YIPRANMIŞ EURO	YIPRANMIŞ TL	EURO'DAN YUVARLANMIŞ TL
32.852 EUR	198029,93	198.000 TL

Saha ziyaretleri sırasında ve daha sonrasındaki ofis çalışmalarında CNG kompresörlerinin mevsimsel sanayi tüketimlerine bağlı olarak yıllık kapasitesinin altında çalıştırıldığı bilgisi alınmıştır. Konuyla ilgili müşteri aracılığıyla kompresör üreticisi konumundaki Safe firması ile iletişim kurulmuş, ekonomik ömürler ve çalışma saatleri ile ilgili genel piyasa bilgisi istişare edilmiştir. Bu bağlamda kompresörün 15 yıl ekonomik ömrü olduğu ve optimum çalışma koşullarında yılda 1.950 saat çalışabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Kompresörün model yılı baz alınarak, öngörülen ortalama yıl bazlı çalışma saati hesaplanmış ve mevcuttaki çalışma saati ile arasındaki fark hesaplanmıştır. Saat farkı negatif yada pozitif olarak yıllık ortalama çalışma saati ile oranlanmış, elde edilen oran bir yıllık yıpranma oranı ile çarpılmıştır. Çalışma saatine bağlı yıpranma etkisinin %25 oranında fiyata etki edeceği kabul edilmiş ve elde edilen oran 0,25 ile çarpılarak yıla bağlı kalan yıpranma oranına pozitif yada negatif olarak toplanmıştır.

Yıllık Ortalama Çalışma Saati	Güncel Çalışma Saati	Yıl Farkı	Ort. Yıl Bazlı Öngörülen Çalışma Saati	Saat Farkı	Bir Yıllık Ortalama Çalışma Saati
1.271	13.986	11	21.450	7.464	1.950

Elde edilen yeni yıpranma oranı makinenin hesaplanan yenisinin değeri ile çarpılmış ve değer takdir edilmiştir.

Yıllık Yıpranma Oranı	Saat Bazlı Yıpranma Farkı	Yıla Bağlı Kalan Yıpranma Oranı	Hesaplanan Yenisinin Değeri	Saat ve Yıl Etkili Takdir Edilen Yıpranma Oranı	Takdir Edilen Değeri
0,04	0,03828	0,36	571.330,44	0,39828	228.000,00

Ek 5: Fiyat Teklifleri

https://www.tulsagastech.com/aeq.html

SATILIK FABRIKA | 2... Ois Library Genesis Coğrafi Bilgi Sistem... TCMB - Kurlar E| Kullanıcı Giriş Ekr... TÜRK DÖKÜM SAN... Turizm - Invest in T...



Unit 6 compressor, Model B.P. 2, 3 Stage, 1000HP, Serial # 4555A
Price: \$125,000



Compressor Station, Model 115M, 3 (4) (2) available
Price: \$15,000 each



KAPMASKIN RIDGID 590

Metre

	All amounts in
Highest bid	1,000,
Increment	100,
VAT	All bids + a VAT, 1% of 25% and be added
Charges	Only payment charges will be added, see below

https://www.sahibinden.com/ilan/ikinci-el-ve-sifir-aylari-bahce-yapi-merkez-el-aletleri-hilti-scm-22-a-daire-testere-61604667/detay

Uluslararası | Uzunlu Tes Merkezi | OIS | ScoHub removing... | Library Genesis | ScienceDirect.com | Coğraf. Big Sistem... | TCMB - Kurlar | Kullanıcı Giriş Ekle...

sahibinden.com | [Hilti SCM 22-A Daire Testere](#) | [Detaylı Arama](#) | [Giriş Yap](#) | [Üye Ol](#) | [Ücretsiz İlan Ver](#)

[İkinci El ve Sifir Ali](#) | [Bahçe & Yarı Merkez](#) | [El Aletleri](#) | [Testere](#) | [Favori İlanlarım](#) | [Favori Aramalarım](#) | [Sizi Özel İlanlar](#) | [İlan Kayıtlarım](#)

Hilti SCM 22-A Daire Testere

2.300 TL


Hakan Deniz
Üyelik Tarihi: 03.04.2018
Tüm İlanları | Favori Satıcılarımı Ekle
[İlan Sahibiyle Soru Sor](#)

Güvenli Alışverişin İpuçları

Güvenlik İpuçları

Satıcının yazdığı yazıya göre ve el ile teslimatını gördüğünüzden sonra alışverişinizi gerçekleştirmenizi öneririz.

İlan ile ilgili Şikayetim Var



[Büyük Fotoğraf](#)

[İlan Sahibiyle Soru Sor](#)

[Güvenli Alışverişin İpuçları](#)

İlan Sahibiyle Soru Sor

[Güvenli Alışverişin İpuçları](#)

[Güvenlik İpuçları](#)

Satıcının yazdığı yazıya göre ve el ile teslimatını gördüğünüzden sonra alışverişinizi gerçekleştirmenizi öneririz.

[İlan ile ilgili Şikayetim Var](#)

https://www.sahibinden.com/ilan/ikinci-el-makinalari-sanayi-sanayi-endustri-makinalari-60000-kcal-h-hava-soğutmalik-chiller-grubu-551079322/detay

Uzunlu Tes Merkezi | OIS | ScoHub removing... | Library Genesis | ScienceDirect.com | Coğraf. Big Sistem... | TCMB - Kurlar | Kullanıcı Giriş Ekle...

sahibinden.com | [60.000 KCAL/H HAVA SOĞUTMALI CHİLLER GRUBU](#) | [Detaylı Arama](#) | [Giriş Yap](#) | [Üye Ol](#) | [Ücretsiz İlan Ver](#)

[İlgili Makineler & Sa...](#) | [Sanayi](#) | [Endüstri Makineleri](#) | [Isı & Havalandırma](#) | [Favori İlanlarım](#) | [Favori Aramalarım](#) | [Sizi Özel İlanlar](#) | [İlan Kayıtlarım](#)

60.000 KCAL/H HAVA SOĞUTMALI CHİLLER GRUBU

40.000 TL

SONSİSTEM SOĞUTMA
Üyelik Tarihi: 09.05.2019
Tüm İlanları | Favori Satıcılarımı Ekle
[İlan Sahibiyle Soru Sor](#)

SONSİSTEM SOĞUTMA

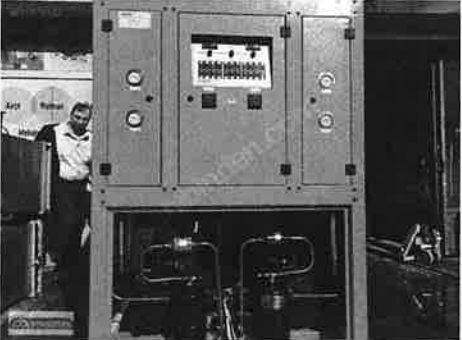
İş 0 (212) 639 11 88

Cep 0 (553) 241 81 75

[İlan Sahibiyle Soru Sor](#)

Alışveriş

[İlan ile ilgili Şikayetim Var](#)



[Büyük Fotoğraf](#)

[İlan Sahibiyle Soru Sor](#)

[Güvenli Alışverişin İpuçları](#)


[Güvenlik İpuçları](#)

Satıcının yazdığı yazıya göre ve el ile teslimatını gördüğünüzden sonra alışverişinizi gerçekleştirmenizi öneririz.

[İlan ile ilgili Şikayetim Var](#)

sahibinden.com

carrier 40.000 kcal chiller Soğutma



21 000 TL

İstanbul / Beşiktaş / Kocacılar Mah.

İlan No: 687214885

İlan Tarihi: 02 Haziran 2019

Kategori: Endüstri Makineleri

Satış Yeri: İv & Hırsızlar Mah.

Tarih: Soğutma Sistemleri

İlan Durumu: Sahibinden

Durumu: İlan Eİ

İlan No Bipli Sahiplerine Yat

Yasin Arslan
İyileştirme Tarihi: 2014

Yeni Durum: Fiyatı Sabitlenmiş Ekle

Çap: 0 (536) 312 28 37

İlan Sahiplerine Sor

Karşınızda Yeni CLA

Bilgi al

1/7 Fotoğraf

Ana Sayfa • Isıtma ve Soğutma Makineleri • Su Soğutma • Chiller • İlan 188601

SOĞUTMA CHİLLER



Fotoğrafı Büyüt



KOMPOZİTPARK

İstanbul / Gaziantep / Şehitkamil

Şifreli Zamy Sambol 8323 Moku Cad

0555 803 34 83

0532 412 28 57

MESAJ GÖNDER

İlan Kodu: M-385601

İlan Türü: Satılık - 2.Eİ

Fiyat: 35.000 TL

Üretim Yılı: 439

Görüntülenme: 28 Ocak 2019

Çerçevesiz İlan

Sorumlu İlan

PAYIS

İLAN AÇIKLAMASI

chiller soğutma

FİRMANIN DİĞER ÜRÜNLERİ

VİTRİN ÜRÜNLERİ



CHİLLER 6 000 KCAL/H - SU SOĞUTMA GRUBU
2.390 TL



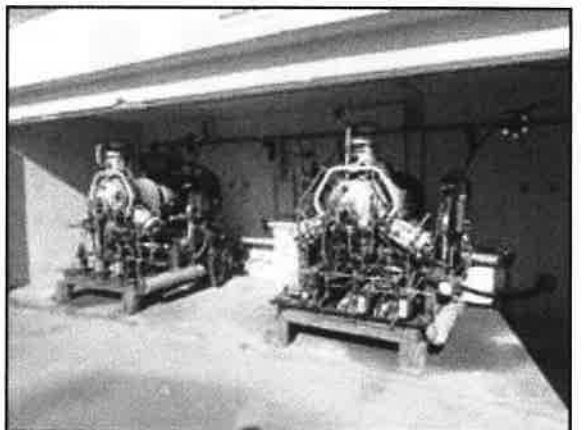
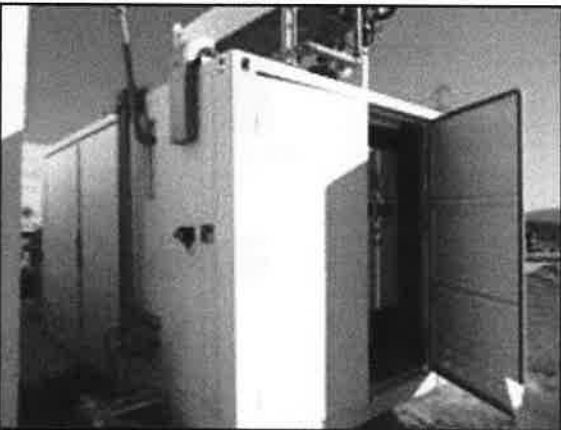
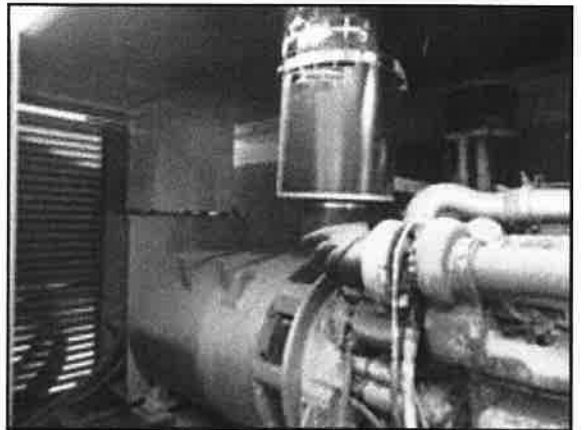
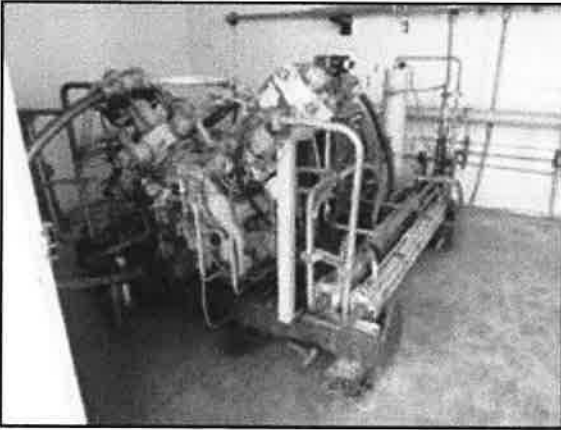
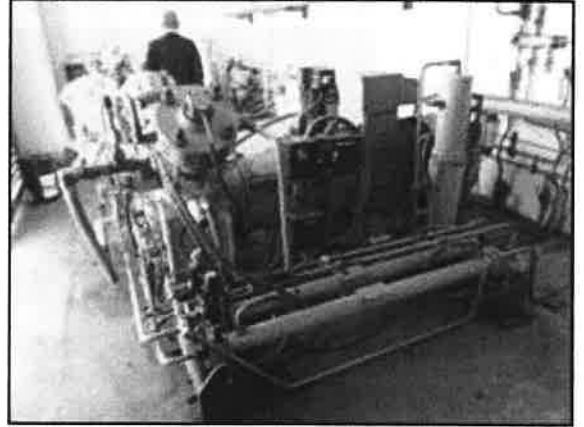
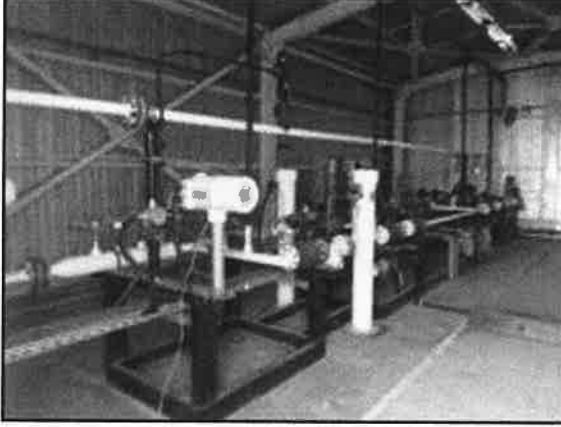
170 000 KCAL/H CHİLLER
17.000 TL

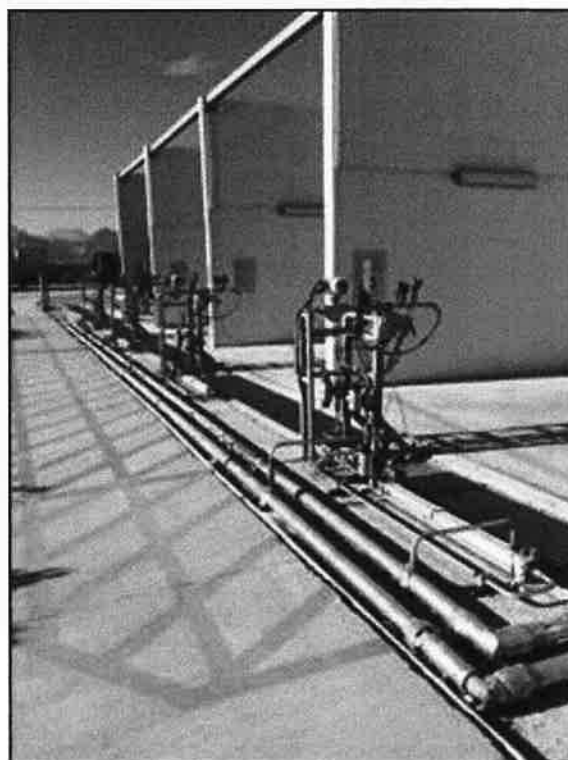
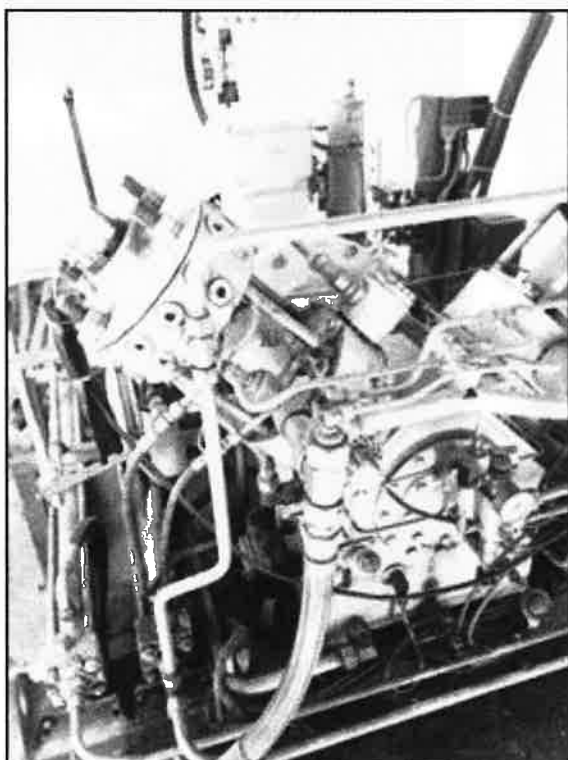
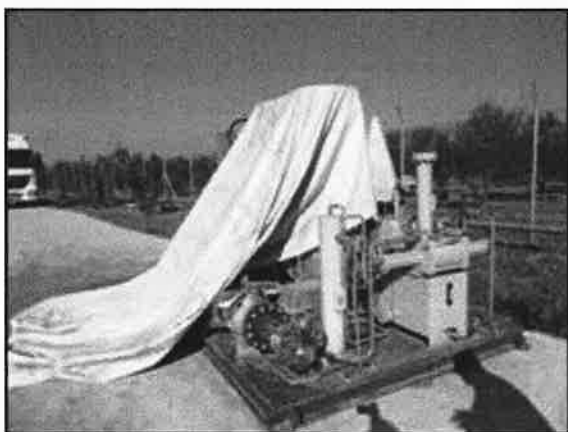
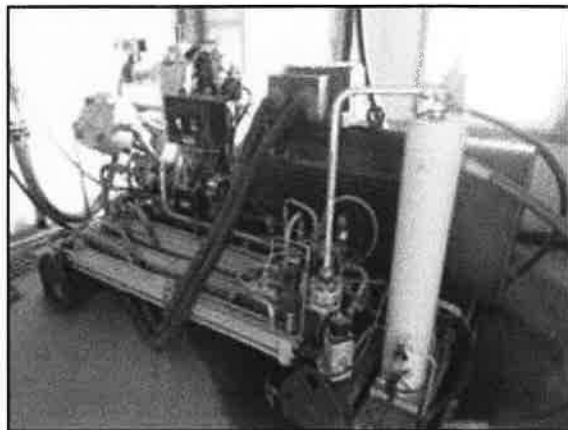
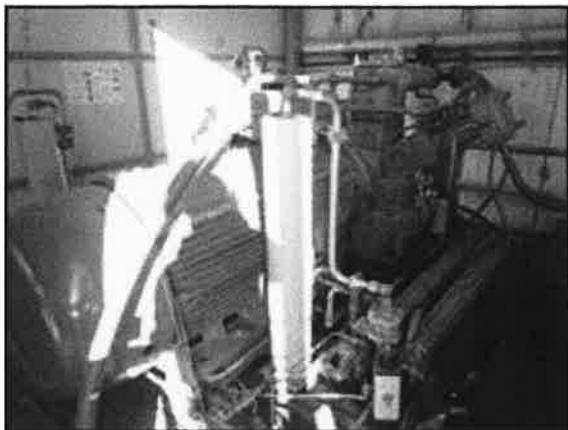


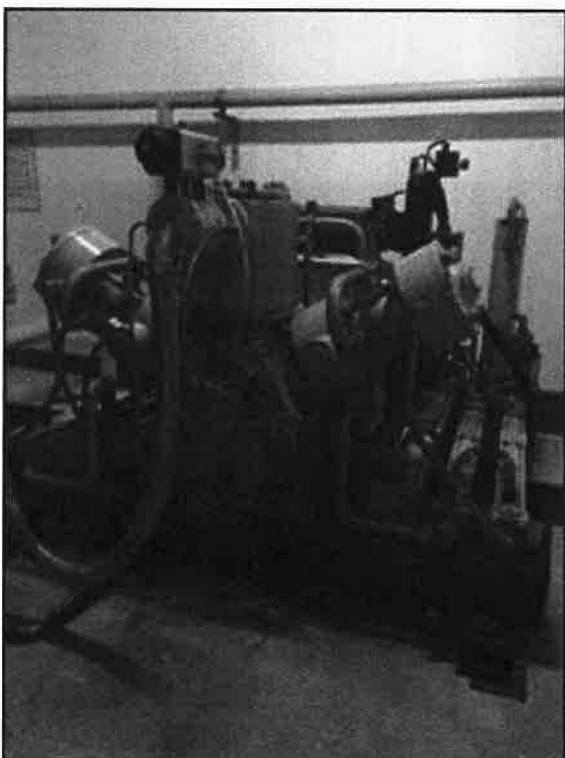
SATILIK 2. EL 520 KW= 450.000 KCAL/H AMERİKAN YORK CHİLLER
Fiyatı Sor

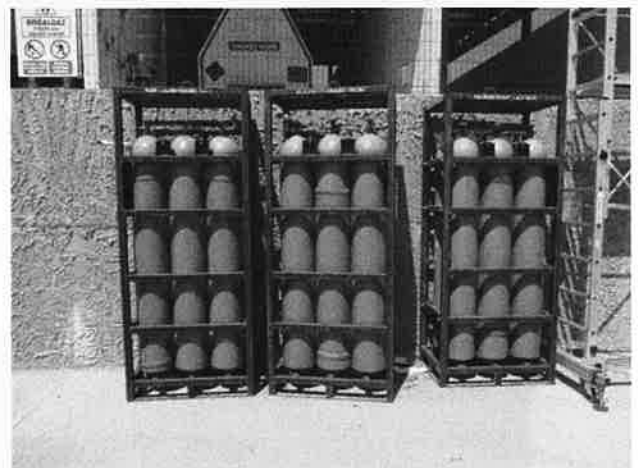
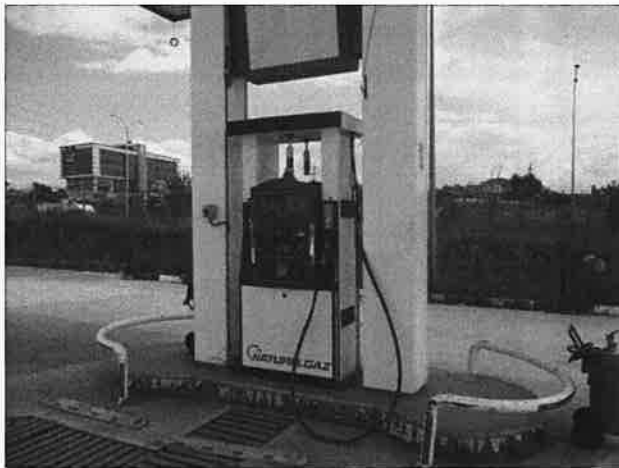
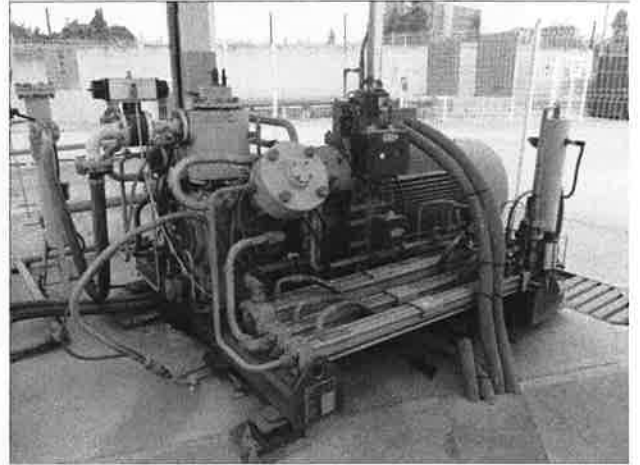


Ek 6: Tesislere Ait Genel Fotoğraflar













Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mesut KAYA		
Doğum Yeri, Tarihi	Afyon, 03.11.1985		
Mesleği	Makine Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (404902) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2009		
İş Tecrübesi	01.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2014 - 12.2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	12.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	07.2009 - 07.2010	Farel Plastik A.Ş.	Gıda Ambalajı Sorumlu Yöneticisi
Üyelikler	TMMOB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No: 404902 C Sınıfı İş Güvenliği Uzmanı İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Sertifikası		
Yabancı Diller	İngilizce (İyi) Almanca (Başlangıç)		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	<p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2007</p> <p>Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014</p>		
İş Tecrübesi	07.2015 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	01.2014 - 06.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	01.2012 - 12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2010 - 12.2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	11.2006 - 12.2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2005 - 11.2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (İleri)		

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

Ek 8: SPK Lisansları



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurumu

Tarih : 10.09.2015 No : 404902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunurlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

Ek 9: Üye Kayıt Bilgisi

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, TDUB
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad. Sümer Sok. No:3
Ayazağa Ticaret Merkezi Kat:14/B Sarıyer / İstanbul
Tel: (212) 276 20 21 Faks: (212) 276 13 10
www.tdub.org.tr



Sayı : 955
Konu : Üye Kayıt Bilgisi

09.07.2019

İlgili Makama;

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (Birlik) Statüsü, 06.12.2012 tarih ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76. maddesine dayanılarak hazırlanmış olup 02.04.2014 tarih 28690 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Birliğimiz Statüsünün "Üyelik" başlıklı 8'inci maddesi 1'inci bendi; "*Değerleme uzmanları, gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansını almaya hak kazandıkları tarihten itibaren üç ay içerisinde Birlik tarafından belirlenen bilgi ve belgeler ile birlikte Birliğe üyelik için gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdürler. Anılan yükümlülüğe uymayanların lisansı Kurulca iptal edilir.*" hükmünü içermektedir. Statünün ilgili maddesi gereği Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan kişilerin Birliğimize Üyeliği zorunludur.

Bu çerçevede, Birliğimiz Üye kayıtları incelendiğinde Sn. OZAN KOLCUOĞLU (T.C. Kimlik No: 13289431854), 21.03.2013 tarih ve 402293 sayılı Gayrimenkul Değerleme Lisansı sahibi olması nedeniyle, başvurusuna istinaden 14.06.2013 tarihi itibarıyla Birliğimiz Üyesi olduğu tespit edilmiş olup, Üyeliği süresince hakkında herhangi bir disiplin cezası uygulanmamıştır ve belge tarihi itibarıyla Birliğe yıllık aidat borcu bulunmamaktadır.

Bu belge ilgilinin isteği üzerine verilmiştir.

Bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

Doruk KARŞI
Genel Sekreter