



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 896

Kasım , 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-896
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 522 ada 12 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Beş (45) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	19
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	30
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	30
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
5.1	Pazar Yaklaşımı	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı	36
5.3	Gelir Yaklaşımı	37
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	39
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
6.5	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	39
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
6.7	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	39
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	40
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-896 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Görece Mahallesi, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı No: 8 Menderes / İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, “Arsa” nitelikli 522 ada 12 parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 522 ada 12 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Depolama Alanı” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.50, Ön Bahçe Mesafesi 10.00m, Komşu Bahçe Mesafesi 5.00m yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	26.000.000,00-TL (Yirmi Altı Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	30.680.000,00-TL (Otuz Milyon Altı Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-896 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, “Arsa” nitelikli 522 ada 12 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 522 ada 12 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; İzmir ili, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi sınırları içerisinde 522 ada 12 parselde bulunmaktadır. Ana taşınmaz tapu kaydında “Arsa” olarak gözükmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel, geometrik olarak amorf formda, eğimsiz ve engebesizdir. Taşınmaz, kuzeyinde bulunan Ahmet Necdet Sezer Bulvarı’na 200m cephelidir. Doğuda D550 Karayoluna (Süleyman Demirel Bulvarı) 1km, batısında kalan İzmir-Menderes yoluna 200m, İzmir Adnan Menderes Havaalanı’na 1,5 km, Menderes ilçe merkezine 3, İzmir Şehir Merkezi’ne 15 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

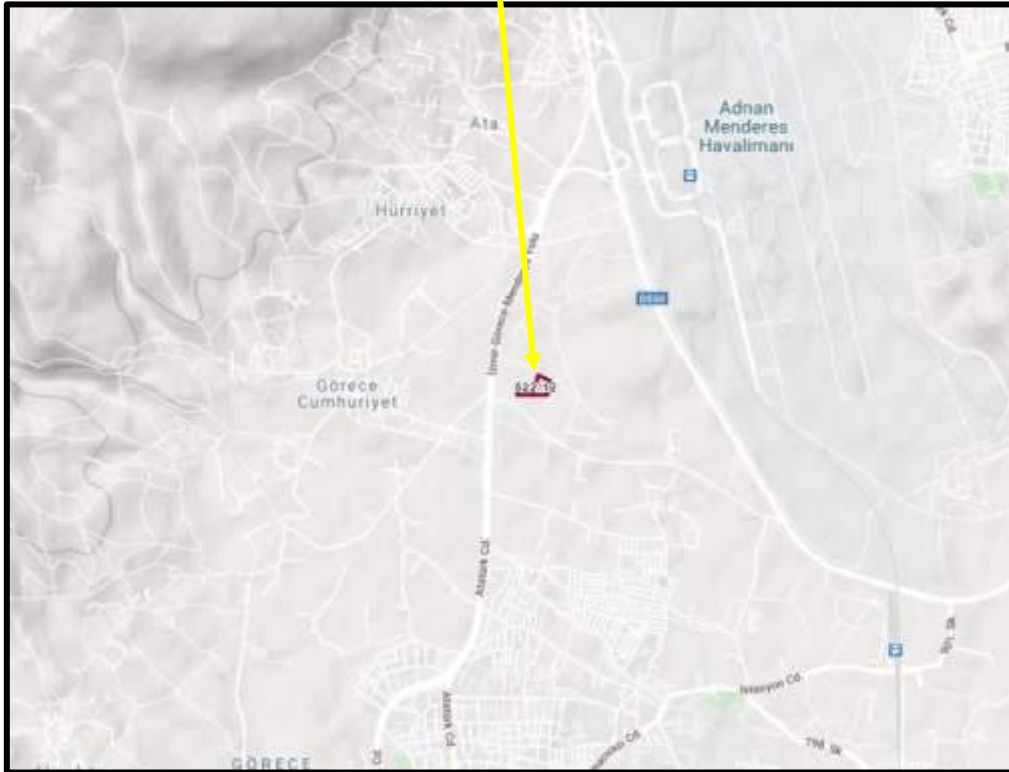
Taşınmaza Menderes merkez yönünden ulaşmak için; İzmir-Menderes karayolu üzerinde kuzey yönünde ilerlerken, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı’na doğru doğu istikametine dönlür. 300 m ilerlendiğinde yolun güneyinde kalan taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın yakın çevresinde depolama alanı ve boş araziler bulunmaktadır. Bölge bacasız sanayi ve depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 38.2887 - Boylam: 27.1369

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	522/12
Taşınmaz Kimlik No:	20664095	AT Yüzölçüm(m2):	13169.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3024	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

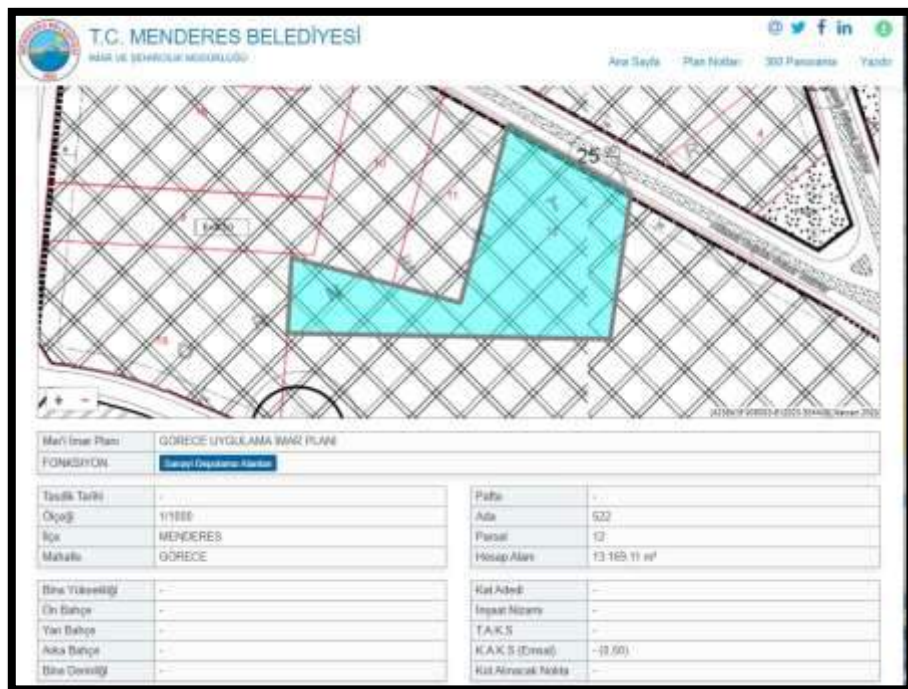
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 28.08.2020 tarihi 11:45 itibariyle alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın maliki 30.10.2013 tarih, 10044 yevmiye ile "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" dir. Gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Menderes Belediyesi ilgili şube amirliğinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye ve E- imar uygulamasından edinilen bilgiye Söz konusu 522 ada 12 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Depolama Alanı; KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" şeklinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu taşınmaz imar planına uygun inşa edilmiştir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Yeni

T.C.
MENDERES BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Gün : 28.04.2015
Sayı : 6445/3663

İMAR DURUMU

Ad Soyad: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş.
Adres : Abdurrahmangazi Mh. Gülyüz Cd. No:23
Sancaktepe / İSTANBUL

NOT : *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
*Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
*EMSAL:0.50 Hmax:6.80 m.
*Bu alanlarda yapı yüksekliği, Yoğunluğu arttırmamak, Bağımsız bölüm oluşturmamak, Döşeme ile arakat oluşturmamak Koşuluyla Max 12.80 m.olarak uygulanabilir.



İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

İlçesi/Bucağı	MENDERES				İnşaat Nizami ve Nisbeti	AYRIK NİZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE				Kat Adedi	1 (BİR) KAT
Sokağı	—				Bina Yüksekliği	KROKİDE
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
KADASTRO	16M2A	522	12	—	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
İMAR	16M2A	522	12	—	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Mer'İ İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI				Arka Bahçe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	1 / 1000				Saçak-Parapet	—
Onay Tarihi	08.10.1996					

Yukarıda imar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir. İşbu imar durumu ile yalnızca proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz. Başka imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

CİZEN
Nurşen SONMEZ
Har. Kad. Tek.

ONAY 28 / 04 / 2015

İbrahim YALÇA
Har. Kad. Tek.
İmar ve Şehircilik Müdür V.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Menderes Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Menderes Belediyesi imar servisinde ve araştırmaya göre 05.06.2015 onay tarihli mimari projesi mevcuttur. Parsel üzerinde A ve B blok olmak üzere iki depolama yapısı bulunmaktadır.

***A Blok:** Yol kotu üstü 1 kat ve 6 bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.592,00 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş 05.06.2015 tarih ve 302 sayılı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

***B Blok:** Yol kotu üstü 1 kat ve 2 bağımsız bölümden oluşan toplam 885,00 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş 05.06.2015 tarih ve 303 sayılı Yapı Ruhsatı mevcuttur.

*Ancak rapor tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmamıştır.

Not:Taşınmaza ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunmamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi : 01.07.2019 tarih 3359952 başvuru numaralı AY6SY7G6 Belge numaralı toplam 500 m2 alan için alınmış yapı kayıt belgesi (Parsel üzerinde toplam 6477 m2 kapalı alan bulunmakta olup belgenin parsel üzerinde bulunan hangi yapı için alındığı tespit edilememiştir.)

Menderes Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede dosya içerisinde yer alan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na hitaben yazılan "Yapı Kullanma İzin Belgesi" konulu, 13.11.2018 gün ve 22742422-754 sayılı yazıda; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün söz konusu parselde yapılacak depolar için "KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" koşuluyla uygun görüş verdiği, ancak Menderes Belediye Başkanlığı'nın bağımsız bölüm oluşturulmuş olarak 12,80 m yükseklikteki depolar için yanlışlıkla yapı ruhsatları düzenlendiği, güncel mevzuat karşısında söz konusu depolar için yapı kullanma izin belgesi verilemeyeceği, yapı kullanma izin belgesi alınabilmesi için söz konusu yapılarda ve projelerde gerekli düzeltmelerin yapılması ve tadilat yapı ruhsatları alınması sonrasında İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden de uygun görüş alınması gerektiği belirtilmektedir.

Ancak söz konusu yapılarda oluşturulmuş bağımsız bölümler söz konusu değildir. Parsel üzerinde iki blok yapı bulunmakta ve bu yapılar yalnızca mimari projede içleri bölümlendirilmiş "A" ve "B" bloklar olarak gösterilmiştir. Tapu kütüğüne bağımsız bölüm olarak kat irtifakı kurulmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu parsel üzerinde bulunan yapılar yasal olarak kabul edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Mimari Proje Kapağı

PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMBALI
16M2A	522	12	13,176 m2	TAKS 0.50 = 6.588,00 m2

ONAY
ARSANIN
İLÇE
MENDERES
MEVKİİ
GÖRECE

İL
İZMİR

EMSALE DAHİL ALANLAR

BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01	1.079,13 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02	1.085,23 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03	864,80 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04	1.082,12 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 05	886,23 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 06	690,31 m2
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI	5.597,85 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01	442,64 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02	442,64 m2
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI	885,29 m2
EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR	
BLOK 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 - 08 - 09 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100	144,00 m2
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI	6.483,15 m2

EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
H. Erol GÜNDEMİR
Mimar
Proje ve Uygulama Denetçisi
Denetim No: 20667

ADI - SOYADI
ÜNVANI
ALİ EREN ALİBEŞEOĞLU
MİMAR - İEU

ODA NO
41.992

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ
ONAY

MENDERES BELEDİYESİ
ONAY

YAPI DENETİM KURULUŞU
ONAY

EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
17-06-2014
DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
H. Erol GÜNDEMİR
Mimar
Proje ve Uygulama Denetçisi
Denetim No: 20667

İZSU
ONAY

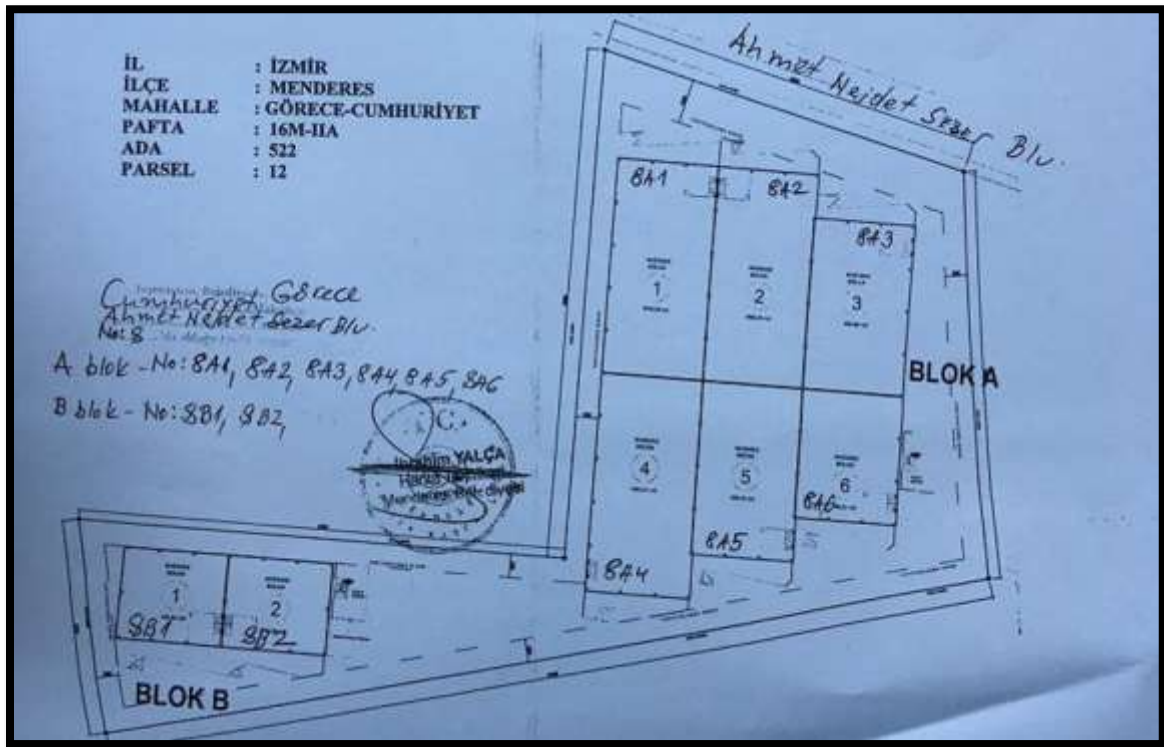
MİMARLAR ODASI
ONAY

ARŞİVE
AİTTİR

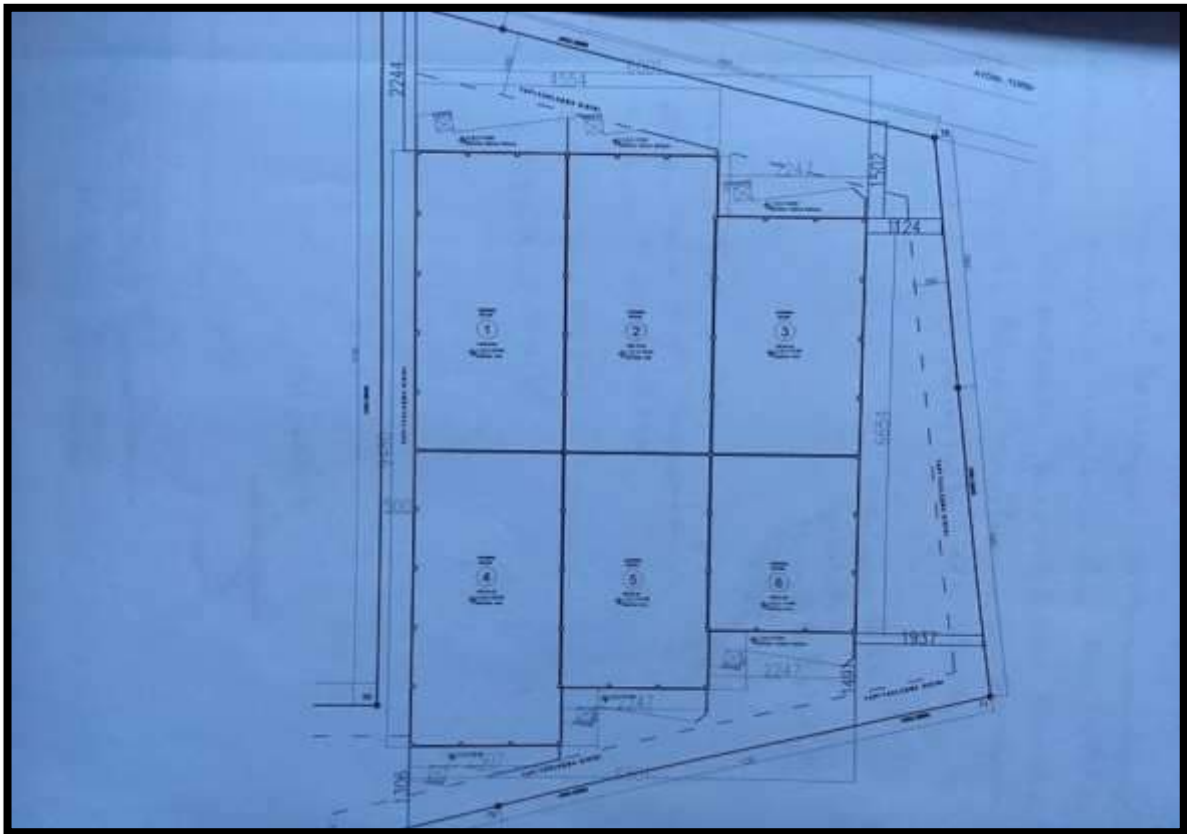
ARŞİVE
AİTTİR

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

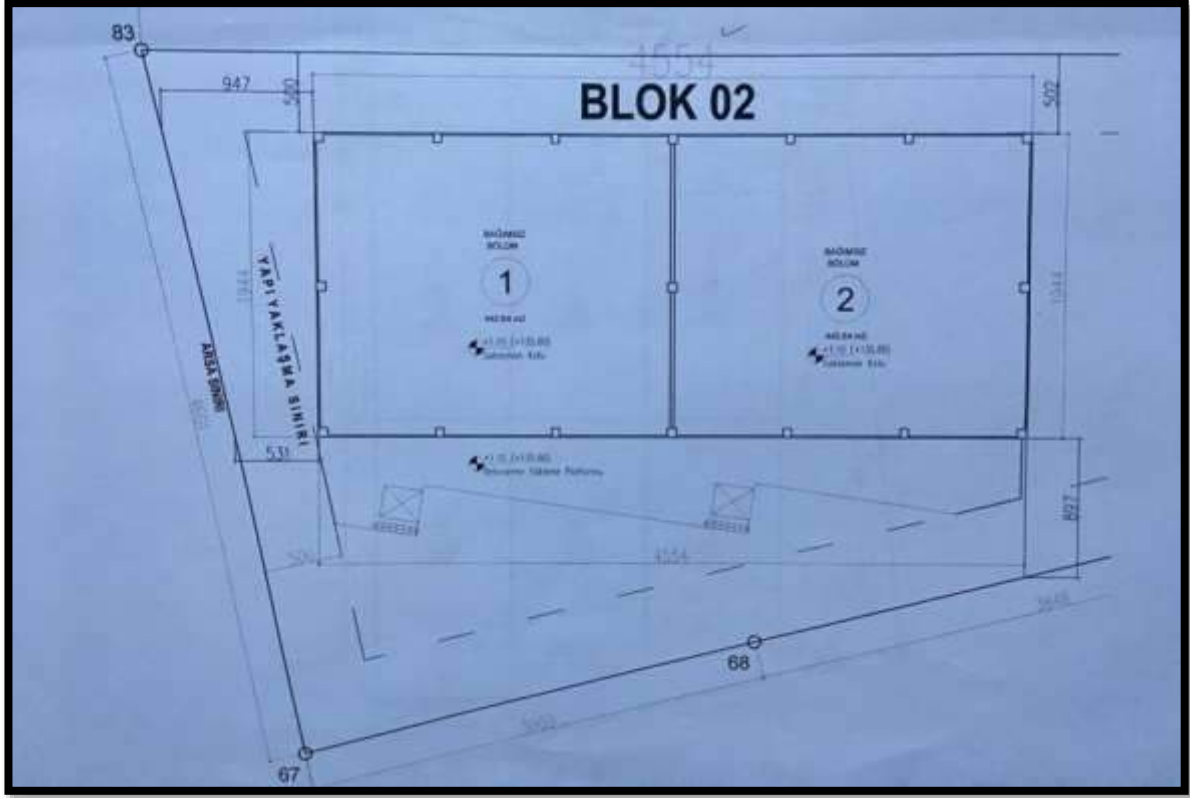
Vaziyet Planı



Kat Planı



*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



A Blok Yapı Ruhsatı:

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

B Blok Yapı Ruhsatı:

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı: REYSAS GYO BLOK 15		2. Proje Sahibi: REYSAS GYO		3. Proje Yeri: 5.6.15		4. Proje No: 303		5. Proje Tutarı: 56.20	
6. Proje Tutarı: 56.20		7. Proje Tutarı: 56.20		8. Proje Tutarı: 56.20		9. Proje Tutarı: 56.20		10. Proje Tutarı: 56.20	
11. Proje Tutarı: 56.20		12. Proje Tutarı: 56.20		13. Proje Tutarı: 56.20		14. Proje Tutarı: 56.20		15. Proje Tutarı: 56.20	
16. Proje Tutarı: 56.20		17. Proje Tutarı: 56.20		18. Proje Tutarı: 56.20		19. Proje Tutarı: 56.20		20. Proje Tutarı: 56.20	
21. Proje Tutarı: 56.20		22. Proje Tutarı: 56.20		23. Proje Tutarı: 56.20		24. Proje Tutarı: 56.20		25. Proje Tutarı: 56.20	
26. Proje Tutarı: 56.20		27. Proje Tutarı: 56.20		28. Proje Tutarı: 56.20		29. Proje Tutarı: 56.20		30. Proje Tutarı: 56.20	
31. Proje Tutarı: 56.20		32. Proje Tutarı: 56.20		33. Proje Tutarı: 56.20		34. Proje Tutarı: 56.20		35. Proje Tutarı: 56.20	
36. Proje Tutarı: 56.20		37. Proje Tutarı: 56.20		38. Proje Tutarı: 56.20		39. Proje Tutarı: 56.20		40. Proje Tutarı: 56.20	
41. Proje Tutarı: 56.20		42. Proje Tutarı: 56.20		43. Proje Tutarı: 56.20		44. Proje Tutarı: 56.20		45. Proje Tutarı: 56.20	
46. Proje Tutarı: 56.20		47. Proje Tutarı: 56.20		48. Proje Tutarı: 56.20		49. Proje Tutarı: 56.20		50. Proje Tutarı: 56.20	
51. Proje Tutarı: 56.20		52. Proje Tutarı: 56.20		53. Proje Tutarı: 56.20		54. Proje Tutarı: 56.20		55. Proje Tutarı: 56.20	
56. Proje Tutarı: 56.20		57. Proje Tutarı: 56.20		58. Proje Tutarı: 56.20		59. Proje Tutarı: 56.20		60. Proje Tutarı: 56.20	
61. Proje Tutarı: 56.20		62. Proje Tutarı: 56.20		63. Proje Tutarı: 56.20		64. Proje Tutarı: 56.20		65. Proje Tutarı: 56.20	
66. Proje Tutarı: 56.20		67. Proje Tutarı: 56.20		68. Proje Tutarı: 56.20		69. Proje Tutarı: 56.20		70. Proje Tutarı: 56.20	
71. Proje Tutarı: 56.20		72. Proje Tutarı: 56.20		73. Proje Tutarı: 56.20		74. Proje Tutarı: 56.20		75. Proje Tutarı: 56.20	
76. Proje Tutarı: 56.20		77. Proje Tutarı: 56.20		78. Proje Tutarı: 56.20		79. Proje Tutarı: 56.20		80. Proje Tutarı: 56.20	
81. Proje Tutarı: 56.20		82. Proje Tutarı: 56.20		83. Proje Tutarı: 56.20		84. Proje Tutarı: 56.20		85. Proje Tutarı: 56.20	
86. Proje Tutarı: 56.20		87. Proje Tutarı: 56.20		88. Proje Tutarı: 56.20		89. Proje Tutarı: 56.20		90. Proje Tutarı: 56.20	
91. Proje Tutarı: 56.20		92. Proje Tutarı: 56.20		93. Proje Tutarı: 56.20		94. Proje Tutarı: 56.20		95. Proje Tutarı: 56.20	
96. Proje Tutarı: 56.20		97. Proje Tutarı: 56.20		98. Proje Tutarı: 56.20		99. Proje Tutarı: 56.20		100. Proje Tutarı: 56.20	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Yapı Kayıt Belgesi :

	
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	
YAPI KAYIT BELGESİ	
 CSB01000335995201	
Belge No : AY6SY7G6 Başvuru Numarası : 3359952 Düzenleme Tarihi : 01.07.2019	
Belgenin Kapsamı	: Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İLİZMİR, İlçe:MENDERES, Mahalle:GÖRECE CUMHURİYET, Caddesi:Sokak:AHMET NEJDET SEZER BULVAR, Dış Kapı No:-, Ada:522, Parsel:12
Toplam Yapı Alanı	: 500,00 m ²
Arsa Alanı	: 13169,00 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: 1
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu</i> https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.	
	

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi Ege Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibarıyla 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri; Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Antik Çağ'ın en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) denmekteydi. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

Eski İzmir (Smyrna) kenti, körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir yarım adacık üzerinde kurulmuştu. Sonraki yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık, bir tepe hâline dönüştü. İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen Bayraklı/Tepekule Höyüğü'nün çevresi 1955 yılından beri yoğun bir gecekondu bölgesidir. Buradaki ilk kazılarda Türk Tarih Kurumu ile Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün (o zamanki adıyla Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü) büyük katkıları olmuştur. İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il sınırları içerisinde yer alır. İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar.[19] Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 821.267,71 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. 2019 yılı itibarıyla il nüfusu 4.367.251 kişidir.[38] İlde km2'ye 367 kişi düşmektedir. 2019 sonu verilerine göre yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 14.649 kişi ile Konak'tır. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,08 olmuştur. Nüfus en çok artan ilçe: Torbalı (%3,99) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kınık (-%3,36) olmuştur. 1 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.295 mahalle bulunmaktadır.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı. Aliğa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

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

Menderes:

Menderes, eski adıyla Cumaovası, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin batısında Seferihisar, kuzeyinde Gaziemir ve Karabağlar, kuzeydoğusunda Buca, doğusunda Torbalı, güneydoğusunda Selçuk ilçeleri, güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Menderes, il merkezine 20 km mesafede yer almaktadır. Adnan Menderes Havalimanı'na 6 km uzaklıktaki ilçenin, Cumaovası olan ismi 1989 yılında alınan kararla Cumaovası Havaalanı'nın isminin Adnan Menderes Havalimanı şeklinde değiştirilmesi ile ilçenin de adı Menderes şeklinde değiştirilmiştir. İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutar. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynağıdır. Son yıllarda çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi kuruluşları kurulmuştur. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarındadır. Menderes'te Klaros, Notion ve Kolophon antik kent yerleşimleri bulunmaktadır. İlçenin 40 km'lik sahil şeridindeki kıyı, koy ve turistik tesisleri, turizmin gelişmesini sağlamaktadır. İlçede 38 ilköğretim Okulu, 3 Orta Öğretim Kurumu bulunmaktadır; 9694 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 470 öğretmen görev , yapmaktadır. İzmir-Aydın Otoyolu ilçeden geçmektedir. İlçeye İZBAN trenleri ve ESHOT otobüsleri ile ulaşım mevcuttur. İlçede dokuz sağlık ocağı, bir SSK dispenseri hizmet vermektedir.

Yıl	Menderes Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	97.123	49.021	48.102
2018	93.796	47.316	46.480
2017	89.777	45.306	44.471
2016	86.494	43.816	42.678
2015	83.331	42.126	41.205
2014	81.297	41.380	39.917
2013	77.706	39.392	38.314
2012	74.831	37.905	36.926
2011	73.191	37.064	36.127
2010	70.977	35.723	35.254
2009	69.515	35.157	34.358
2008	68.028	34.520	33.509
2007	64.065	32.494	31.571

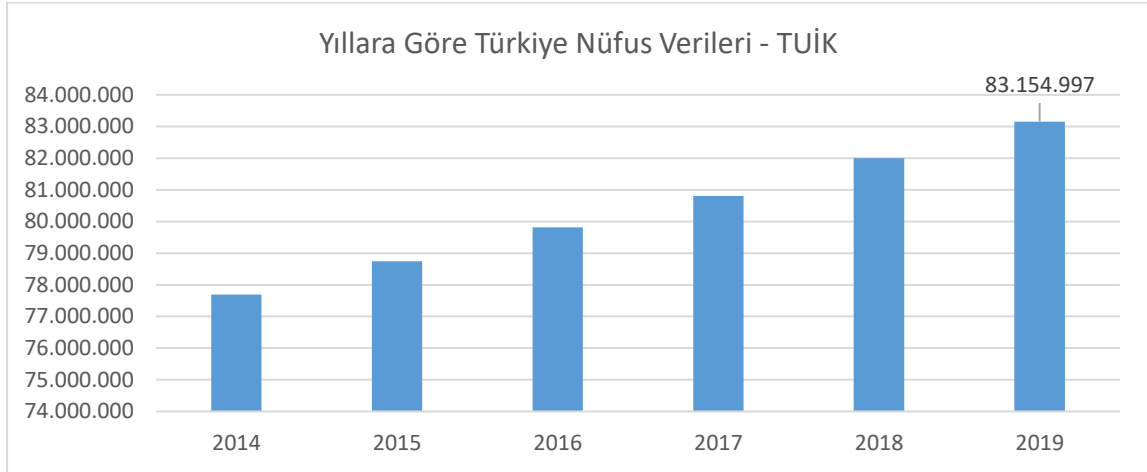


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

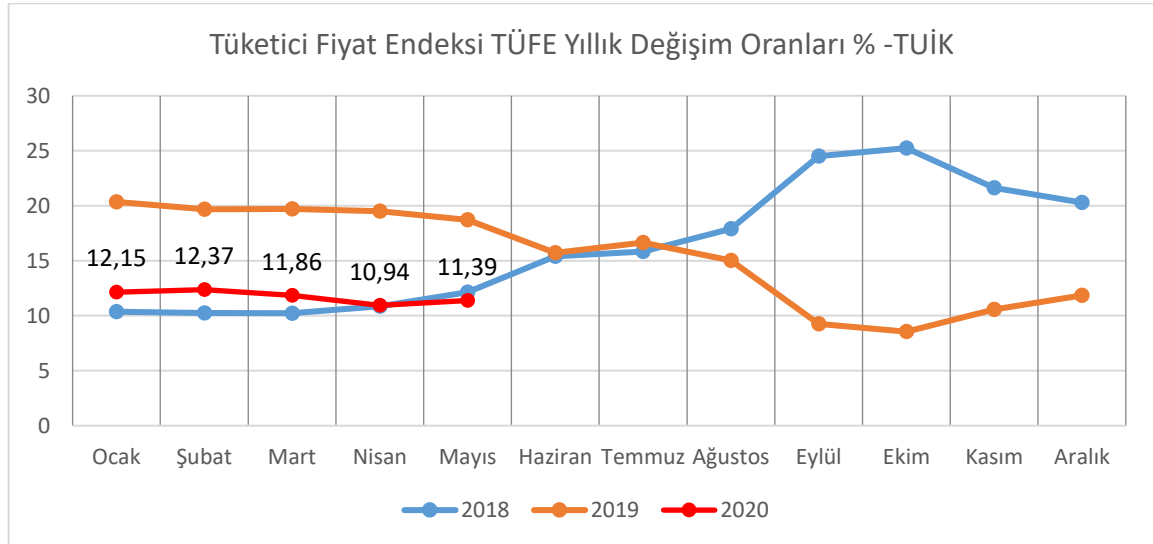
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



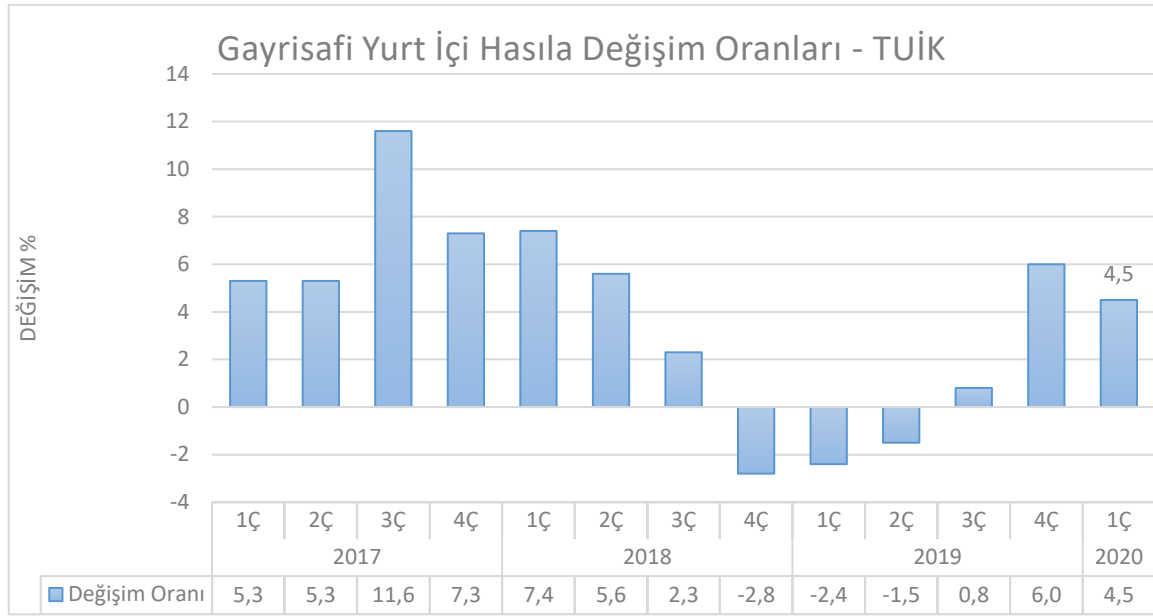
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

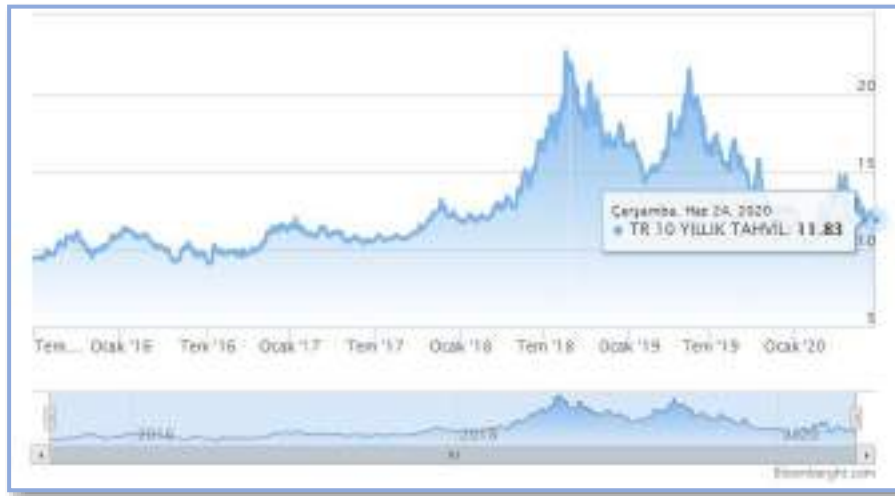
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **522 ada 12 parsel** numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz, tapu kaydına göre 13.169,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik amorf, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Söz konusu parsel üzerinde tek katlı, betonarme ve ayırık nizamda inşa edilmiş iki depo bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğusunda A blok, güneybatısında ise B blok bulunmaktadır. A ve B blok toplam 6.477 m² inşaat alanına sahiptir. Yapı oturumu dışında kalan alan yaklaşık 4.900 metrekaredir ve sıkıştırılmış saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin etrafı duvar üzeri tel örgü ile çevrilmiştir.

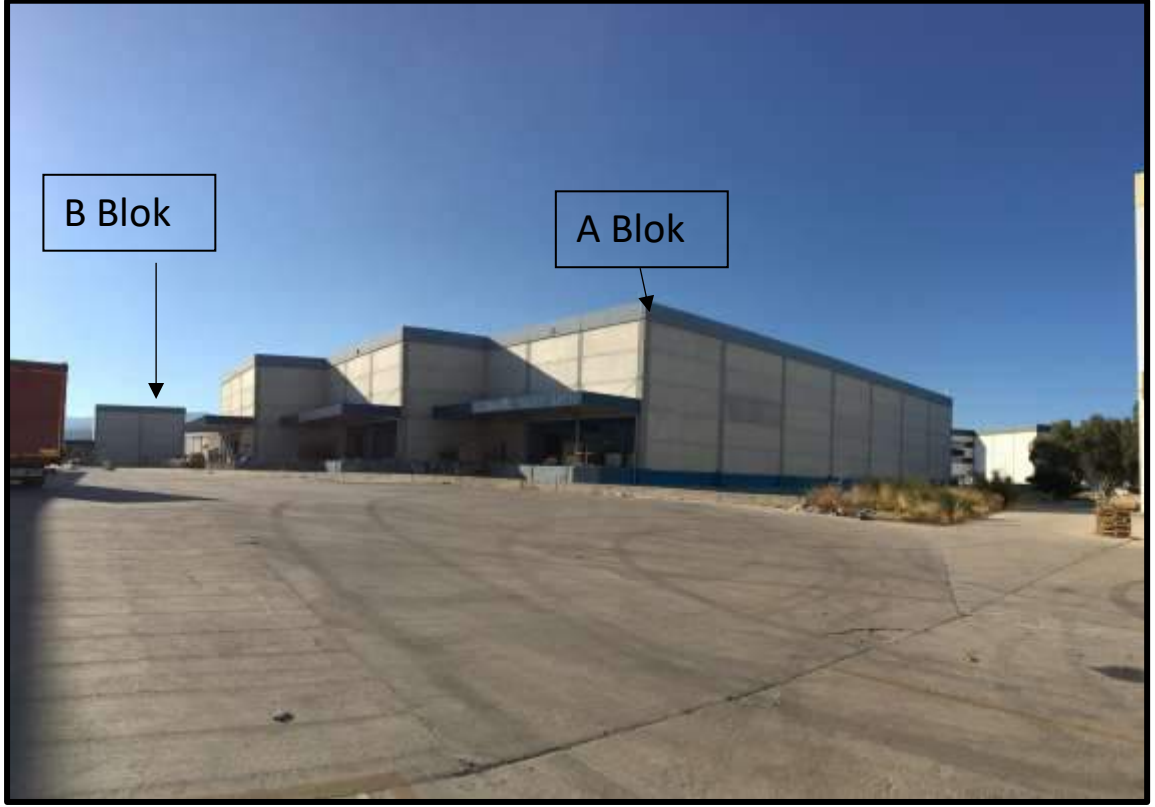
A Blok: Onaylı mimari projesine göre tek katlı, 6 adet bağımsız bölümden ve toplam 5.592 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Depolama amacıyla kullanılan yapıların zemini şap beton, duvarlar sıvalıdır. Depo prefabrik betonarme yapı tarzında çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saç yerleştirilerek inşa edilmiştir. Gayrimenkul bakımlı olup 4A yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir.

- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A bloğun kuzeyinde yer almaktadır. 1.079 m² brüt alana ve 4 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A bloğun kuzeyinde yer almaktadır. 1.065 m² brüt alana ve 4 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.
- **3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A bloğun kuzeyinde yer almaktadır. 865 m² brüt alana ve 4 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.
- **4 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A Bloğun güneyinde yer almaktadır. 1.079 m² brüt alana ve 4 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.
- **5 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A Bloğun güneyinde yer almaktadır. 854 m² brüt alana ve 4 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.
- **6 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A Bloğun güneyinde yer almaktadır. 650 m² brüt alana ve 4 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.

B Blok: Onaylı mimari projesine göre tek katlı, 2 adet bağımsız bölümden ve toplam 885 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Depolama amacıyla kullanılan yapıların zemini şap beton, duvarlar sıvalıdır. Depo prefabrik betonarme yapı tarzında çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saç yerleştirilerek inşa edilmiştir. Gayrimenkul bakımlı olup 4A yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir.

- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre B bloğun batısında yer almaktadır. 443 m² brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre B bloğun batısında yer almaktadır. 442 m² brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapiya sahiptir.

NOT: Sadece mimari projede bağımsız bölümler gözükmemektedir. Yasal da tapu kütüğünde kat irtifakı kurulmamıştır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 5.000 m² yüzölçüme sahip arsa 6.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(6.500.000\text{-TL} / 5.000 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} = 1.170,00 \text{ TL/m}^2)$$

Özay Emlak : 0 232 782 55 60

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 10.000 m² yüzölçüme sahip arsa 18.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(18.000.000\text{-TL} / 10.000 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı} = 1.620,00 \text{ TL/m}^2)$$

Boran Emlak: 0 232 251 66 66

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 3.916 m² yüzölçüme sahip arsa 4.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(4.000.000\text{-TL} / 3.916,00 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı} = 970,00 \text{ TL/m}^2)$$

Uyar Emlak: 0 242 242 53 61

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 20.000 m² yüzölçüme sahip arsa 34.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(34.000.000\text{-TL} / 20.000,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı}) = 1530,00 \text{ TL/m}^2)$$

Üç Elmas Emlak: 0232 782 15 55

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 6.254 m² yüzölçüme sahip 529 ada 8 parsel 9.068.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$(9.068.000\text{-TL} / 6.254,00 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ Pazarlık payı}) = 1370,00 \text{ TL/m}^2)$$

Remax Renk: 0232 252 20 17

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 5.500 m² yüzölçüme sahip arsa 6.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

$$6.150.000,00\text{-TL} / 5.500,00 \text{ m}^2 * 0,95 \text{ Pazarlık payı}) = 1.062,00 \text{ TL/m}^2)$$

Century21 Gayrimenkul: 0232 501 20 97

[E:7 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma koşullarına sahip depo olarak kullanılan, 500 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen taşınmaz aylık 8.000, - TL bedel ile kiralıktır.

(Pazarlık payı dikkate alındığında aylık metrekare kira birim değeri: 15 TL olarak hesaplanmaktadır.)

Prolance Emlak: 0 232 458 04 31

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:8 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma koşullarına sahip depo olarak kullanılan, 1.100 m2 kapalı alanı olduğu beyan edilen taşınmaz aylık 24.000, - TL bedel ile kiralıktır.

(Pazarlık payı dikkate alındığında aylık metrekare kira birim değeri: 20 TL olarak hesaplanmaktadır.)

Mal Sahibi: 0549 235 80 00

[E:9 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma koşullarına sahip depo olarak kullanılan, 1.000 m2 kapalı alanı olduğu beyan edilen taşınmaz aylık 22.000, - TL bedel ile kiralıktır.

(Pazarlık payı dikkate alındığında aylık metrekare kira birim değeri: 21 TL olarak hesaplanmaktadır.)

Monumental Gayrimenkul: 0232 343 35 35

[E:10 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma koşullarına sahip depo olarak kullanılan, 2.750 m2 kapalı alanı olduğu beyan edilen taşınmaz aylık 33.000, - TL bedel ile kiralıktır.

(Pazarlık payı dikkate alındığında aylık metrekare kira birim değeri: 12 TL olarak hesaplanmaktadır.)

Oksoy Gayrimenkul: 0232 252 35 72

[E:11 Satılık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; E:0.50, imar durumu depolama alanı olan, 6.000 m2 yüzölçüme sahip parsel üzerinde 3.000 m2 inşaat alanına sahip depo 13.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Pazarlık payı ve yapının fiziki özellikleri dikkate alındığında arsa metrekare satış fiyatı: 1.225, - TL olarak hesaplanmıştır.)

Gökdemir İnşaat: 0232 347 13 28

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu Menderes İlçesinde Depo cinsinde taşınmaz için kira piyasası ve depo satış piyasası incelenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda depo nitelikli taşınmazın özelliklerine göre metrekare aylık kira değerlerinin 12 TL – 20 TL arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölgede satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Arsa metrekare satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 900 TL ile 1.500 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, etrafta benzer kullanımda Depo tesislerinin olması, arazi yapısı, yola olan yakınlığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 522 ada 12 parselin birim arsa değerine 1.211TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 13.169,00 m² x 1.212 TL/m² = ~15.960.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **15.960.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın gayet bakımlı olması sebebi ile fiziki yıpranma dikkate alınmamıştır. Gayrimenkulün 4A yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir.

Toplam Yapı Değeri: 6.477,00 m² * 1.550,00-TL/m²= ~10.040.000,00- TL

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 15.960.000,00-TL

Yapı Değeri = 10.040.000,00- TL

Toplam Değeri = 26.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **26.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı**Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul toplam 6.447,00 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 17 TL olarak tespit edilmiştir.

İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
6.447,00	17,00 ₺	₺109.599,00	₺1.315.188,00	/	0,05882352	₺22.358.199,58

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **22.360.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın toplam aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 110.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 522 ada 12 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz için değerlendirme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı, olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin tespiti amacıyla değerlendirme, toplam arsa alanı ve arsa üzerinde Yapı Ruhsatı bulunan toplam kapalı alan üzerinden maliyet yöntemine göre yapılmıştır.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parselin niteliği Arsa olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 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 üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda niteliği arsa olup mahallinde parsel üzerinde 7800 m2 kapalı alana sahip depo yapısı bulunmaktadır. Söz konusu depo yapısına ait ruhsat belgeleri bulunsa da yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde 6447 m2 yapı bulunmakta olup taşınmaz için düzenlenmiş 500 m2 yapı alanlı yapı kayıt belgesinin ise hangi yapı için düzenlendiği tespit edilememiştir. Parsel üzerinde kalan 5947 m2 yapı için herhangi bir belge yoktur. Her ne kadar Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği yapı kayıt belgesi alınmış olsa da alınan yapı kayıt belgesinin yerinde bulunan yapı ile tam uyumlu olmadığı görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğinin fiili kullanımıyla uyumsuz olması ve yasal zorunlulukların tam olarak yerine getirilmemiş olması sebebiyle portföye bu haliyle alınmasına/bulunmasına kısmen engeldir. Söz konusu taşınmazın halihazırda Reysaş GYO A.Ş. portföyünde bulunması, portföye yeni dâhil edilecek bir taşınmaz olmaması da dikkate alınarak yapıların ilgili tebliğe göre yasallaştırılması önerilmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 522 ada 12 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **26.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Yirmi Altı Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 30.680.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kaydı,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	522/12
Taşınmaz Kimlik No:	20664095	AT Yüzölçümü(m2):	13169.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3024	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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
250888834	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13169.00	13169.00	Satış 30-10-2013 10044	-

Taşınmaz No	20664095
İl	İzmir
İlçe	Menderes
Mahalle/Köy	Görece
Ada	522
Parsel	12
Tapu Alanı	13.169,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	Gülçirpi
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	16m.2a



*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.