



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 893

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 2020-893
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” nitelikli 527 ada 9 parselde 3 blok içerisinde bulunan 19 adet “Depo” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Beş (65) 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	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	11
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	29
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	29
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	29
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	29
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	29
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	34
4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	35

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

4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	40
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	40
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	40
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	40
5.1	Pazar Yaklaşımı	42
5.2	Maliyet Yaklaşımı	46
5.3	Gelir Yaklaşımı	47
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	50
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	50
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	51
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	51
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	51
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	51
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	51
7.	SONUÇ	51
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
7.2	Nihai Değer Takdiri	52
8.	UYGUNLUK BEYANI	53
9.	RAPOR EKLERİ	53

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-893 / 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>Taşınmazların Açık Adresi</u>	Görece Mahallesi, 5120 Sokak, A - B - C Blok, No: 3A/1,2,3,4,5,6 – 3B/1,2,3,4,5,6 – 3C/1,2,3,4,5,6,7 Menderes / İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” nitelikli 527 ada 9 parselde 3 blok içerisinde bulunan 19 adet “Depo” nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 527 ada 9 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Depo” 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 taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	40.900.000,00-TL (Kırk Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	48.262.000,00-TL (Kırk Sekiz Milyon İki Yüz Altmış İki 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 2020-893 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, “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” nitelikli 527 ada 9 parselde 3 blok içerisinde bulunan 19 adet “Depo” nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların 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 gayrimenkuller 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, "Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" nitelikli 527 ada 9 parselde 3 blok içerisinde bulunan 19 adet "Depo" nitelikli taşınmazların 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 değerlendirme 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

Gayrimenkuller; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi sınırları içerisinde 527 ada 9 parselde bulunmaktadır. Ana taşınmaz tapu kaydında “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olarak gözükmektedir. Taşınmazların bulunduğu parsel, geometrik olarak amorf formda, eğimsiz ve engebesizdir. Taşınmazlar, doğuda D550 Karayoluna 150 m, batısında kalan İzmir-Menderes yoluna 1 km, İzmir Adnan Menderes Havaalanı’na 1 km, Menderes İlçe merkezine 3, İzmir Şehir Merkezi’ne 15 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

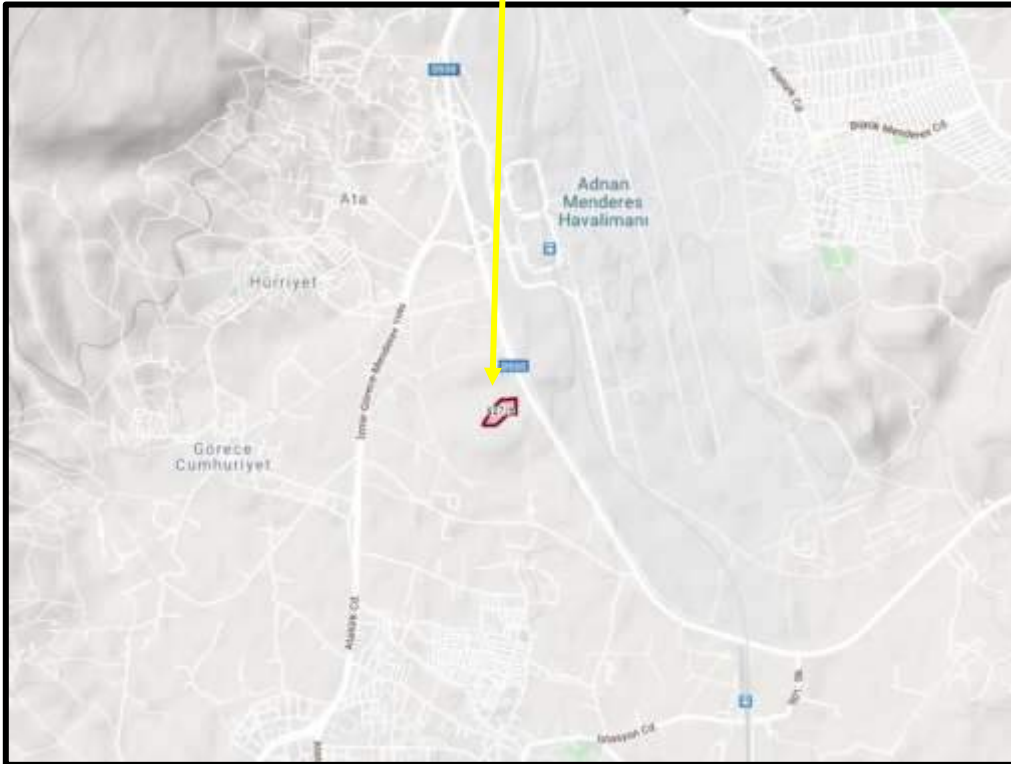
Taşınmazlara Gaziemir Mahallesi merkezi yönünden ulaşmak için; D550 karayolu üzerinde güney yönünde ilerlerken, Priştina Cadde’sine doğru batı istikametine dönülür. 100 m ilerlendiğinde 5120. Sokağa ulaşılır taşınmazlar bu sokak üzerinde konumlandırılır. Taşınmazların yakın çevresinde depolama alanı 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 Taşınmazlar



Koordinatlar: Enlem: 38.2811 - Boylam: 27.1443

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT TABLOSU															
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFİ / YÜZÖLÇÜMÜ	KAT	BLOK	B.B. NO	NİTELİK	TAPU KÜTÜĞÜ CİLT NO	TAPU KÜTÜĞÜ SAYFA NO	ARSA PAYI	ARSA PAYI ALANI (m2)	TARİH/ YEVMIYE	MÜLK İYET
İzmir	Menderes	Görece	527	9	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası / 21268,71 m2	Zemin	A	1	Depo	28	2686	503 / 10606	1.008,69	07.04.2017 / 4369	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (07.04.2017 / 4369)
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	A	2	Depo	28	2687	503 / 10606	1.008,69	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	A	3	Depo	28	2688	495 / 10606	992,65	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	A	4	Depo	28	2689	497 / 10606	996,66	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	A	5	Depo	28	2690	829 / 10606	1.662,43	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	A	6	Depo	28	2691	674 / 10606	1.351,60	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	1	Depo	28	2692	511 / 10606	1.024,73	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	2	Depo	28	2693	497 / 10606	996,66	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	3	Depo	28	2694	503 / 10606	1.008,69	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	4	Depo	28	2695	497 / 10606	996,66	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	5	Depo	28	2696	495 / 10606	992,65	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	6	Depo	28	2697	829 / 10606	1.662,43	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	B	7	Depo	28	2698	674 / 10606	1.351,60	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	C	1	Depo	28	2699	594 / 10606	1.191,18	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	C	2	Depo	28	2700	445 / 10606	892,38	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	C	3	Depo	28	2701	439 / 10606	880,35	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	C	4	Depo	28	2702	437 / 10606	876,34	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	C	5	Depo	28	2703	735 / 10606	1.473,93	07.04.2017 / 4369	
İzmir	Menderes	Görece	527	9		Zemin	C	6	Depo	28	2704	449 / 10606	900,4	07.04.2017 / 4369	

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 11:57 itibariyle alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmazlar üzerinde **müşterek olarak** aşağıdaki kayıt bulunmaktadır. Gayrimenkullerin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Beyan : Yönetim Planı : 05.04.2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (07.04.2017 – 4369)

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 taşınmazların tapu kayıtları, imar ve 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 527 ada 9 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Depo” içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.50, Ön Bahçe Mesafesi 10.00m, Komşu Bahçe Mesafesi 5.00m yapılaşma koşullarına sahiptir.



Mer'i İmar Planı	GÖRECE UYGULAMA İMAR PLANI
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanları
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	MENDERES
Mahalle	GÖRECE
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Pafta	-
Ada	527
Parsel	9
Hesap Alanı	22.337,86 m²
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
TAKS	-
K.A.K.S (Emsal)	0.50
Kot Alınacak Nokta	-

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

Söz konusu gayrimenkuller için Menderes Belediyesi e-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 taşınmazlar 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 taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, Menderes Belediyesi imar servisinde ve Tapu müdürlüğü sisteminde yapılan araştırmaya göre bila onay tarih ve sayılı mimari projesi mevcuttur.

****A Blok:** Taşınmazların tamamı için düzenlenmiş; 04.08.2016 tarihli ve 469 sayılı Yapı Ruhsatı, 02.03.2017 Tarihli ve 82 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi; yol kotu üstü 1 kat 6 bağımsız bölüm ve toplam 3.501 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.

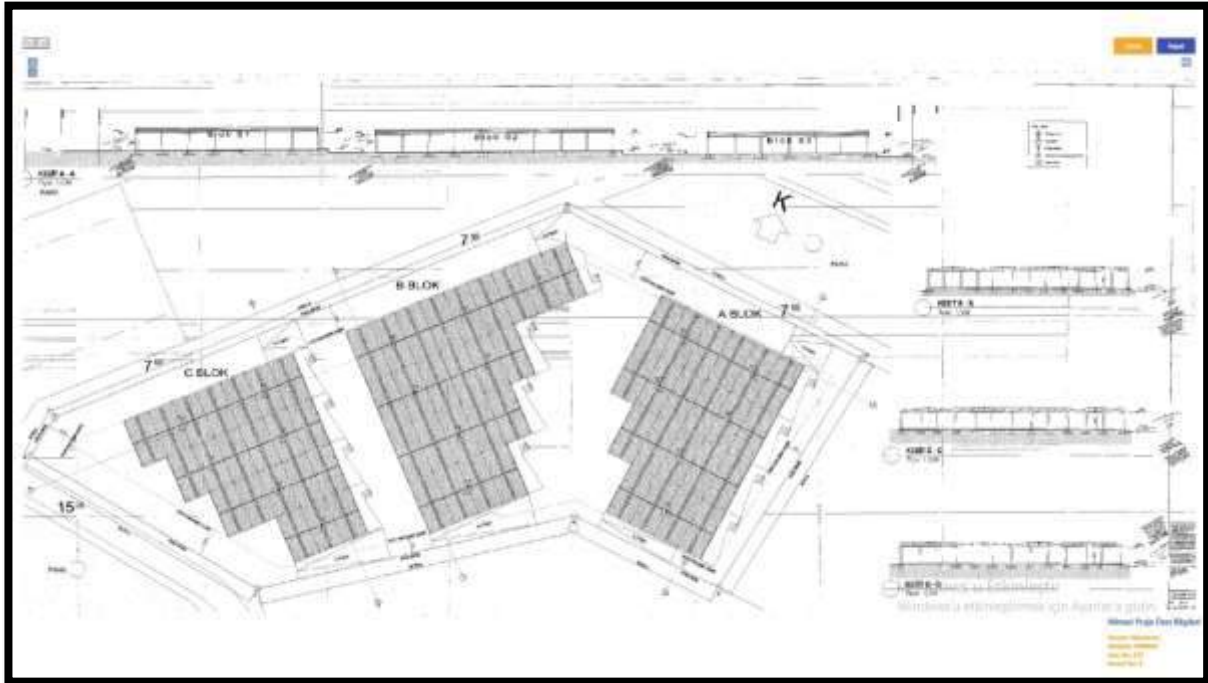
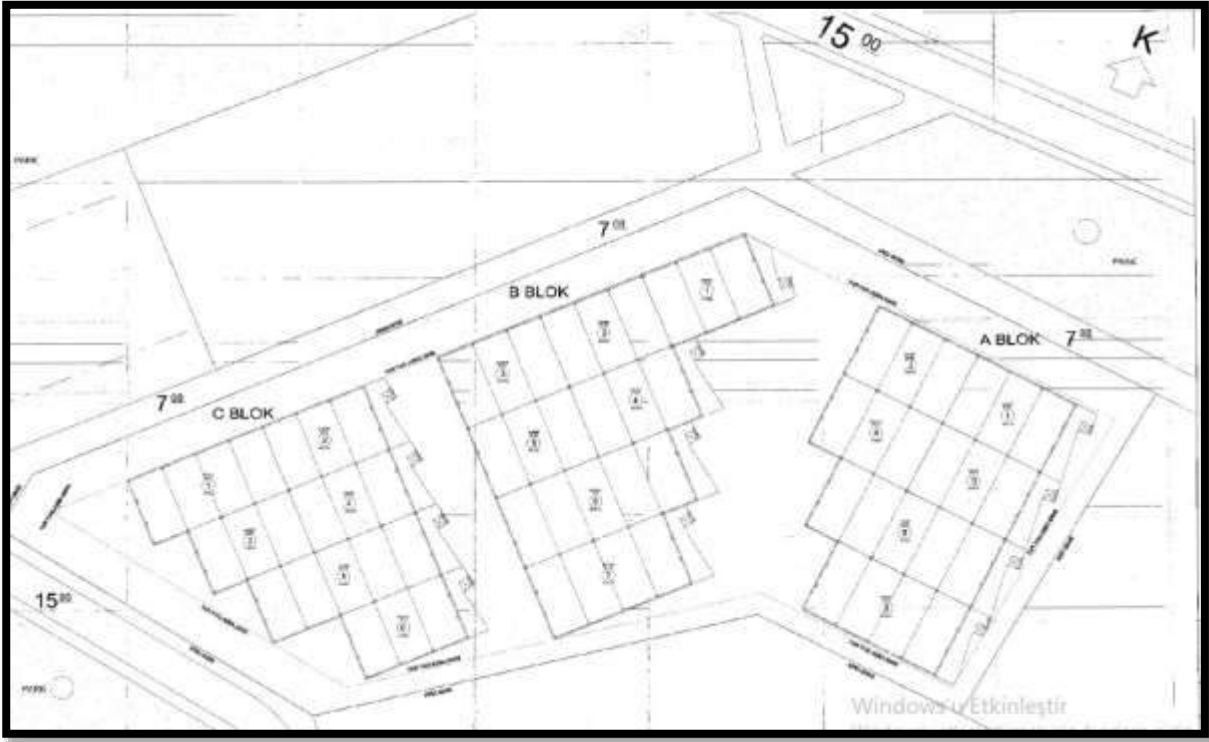
****B Blok:** Taşınmazların tamamı için düzenlenmiş; 04.08.2016 tarihli ve 470 sayılı Yapı Ruhsatı, 02.03.2017 Tarihli ve 83 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi; yol kotu üstü 1 kat 7 bağımsız bölüm ve toplam 4.006 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir

****C Blok:** Taşınmazların tamamı için düzenlenmiş; 04.08.2016 tarihli ve 471 sayılı Yapı Ruhsatı, 02.03.2017 Tarihli ve 84 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin belgesi; yol kotu üstü 1 kat 6 bağımsız bölüm ve toplam 3.099 m2 inşaat alanı için düzenlenmiştir

TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A. Ş.							
YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:382 YENİMAHALLE ANKARA TEL: 0312 219 76 14 www.tamertanet.com							
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN			
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE	VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE				
SİCİL NO	810186758	SİCİL NO	810186758				
ÖNİSMİ	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	ÖNİSMİ	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.				
KURULUŞ TARİHİ	2013	KURULUŞ TARİHİ	2013				
KURULUŞ YERİ	ANKARA	KURULUŞ YERİ	ANKARA				
PROJE NİTELİMİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNİSMİ	ODA SİCİL NO	MZA			
MİMARİ PROJE	ÖRMAN BERBER	MİMAR-ELİ	42.007				
MİMAR ODASI ÖNAYI				YAPİ DENETİM KURULU ÖNAYI			
							
PROJE BİLGİLERİ				YAPILAN İŞİN			
PARSEL ALANI				NEVİ	MİMARİ PROJE		
BAKİYE ALANI				ODA PROJE KAYIT NO			
HİZMET ŞİFİ	2 B						
YAPININ							
SAHİBİ							
KULLANMA AMAÇI							
ARZANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	MAR DURUMU
MENDERES					527	6	
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ							

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

Vaziyet Planı



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

Bağımsız Bölüm Listesi

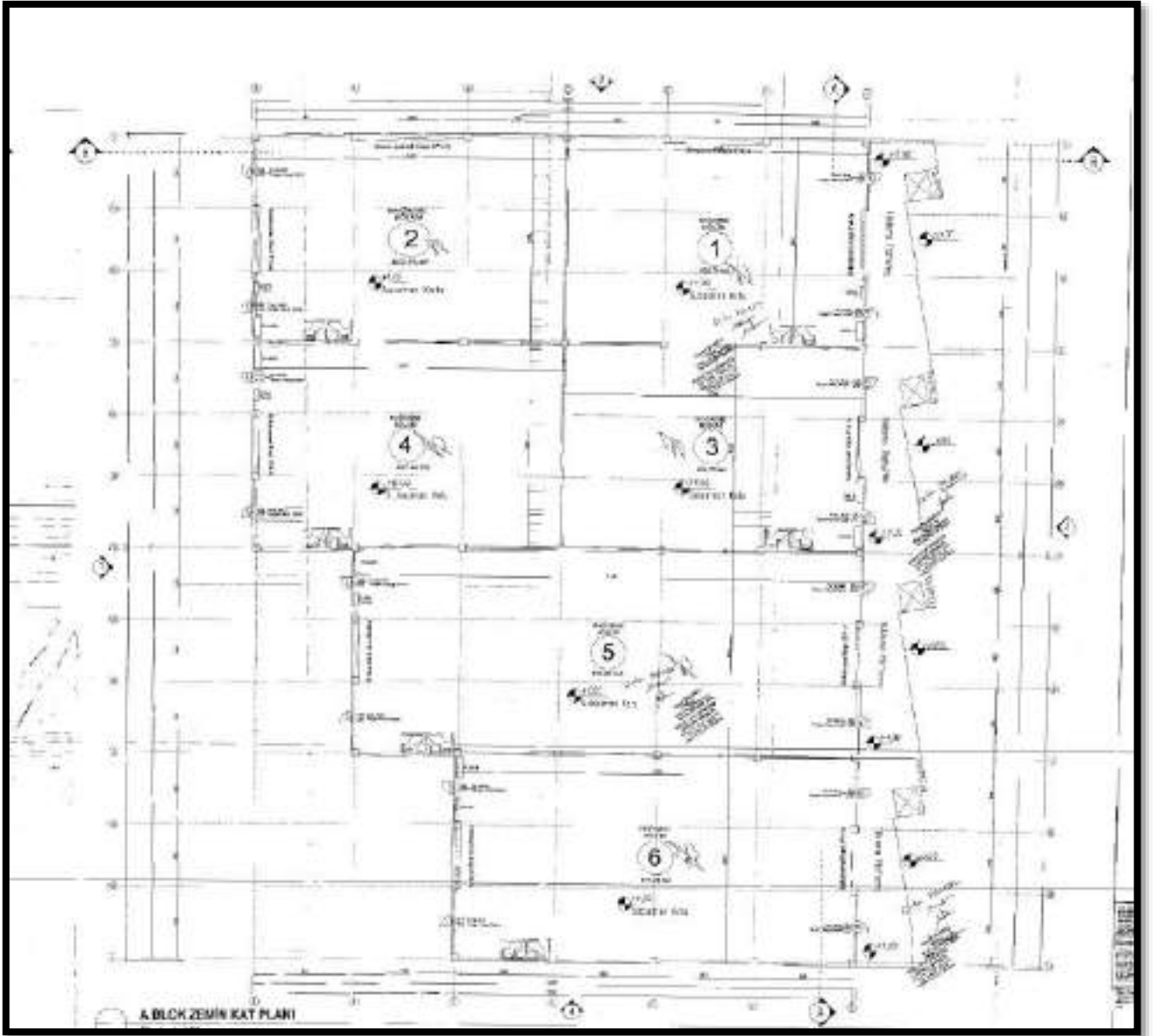
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ							
İZMİR İl, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi, 17M-3c pafta, 527 ada, 9 parsel nolu taşınmaz üzerinde inşaa olunan binada Bağımsız bölümlere ilgili arsa payını gösteren liste 634 sayılı kanunun ilgili maddesi gereğince tarafımızdan hazırlanmıştır.							
BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	CİNSİ	ARSA PAYI	MALIKI	HİSSESİ	KULLANIM ALANI
A	1	ZEMİN	DEPO	503 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m ²
A	2	ZEMİN	DEPO	503 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m ²
A	3	ZEMİN	DEPO	495 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	495.00 m ²
A	4	ZEMİN	DEPO	497 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m ²
A	5	ZEMİN	DEPO	509 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	509.00 m ²
A	6	ZEMİN	DEPO	574 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	574.00 m ²
B	1	ZEMİN	DEPO	511 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	511.00 m ²
B	2	ZEMİN	DEPO	497 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m ²
B	3	ZEMİN	DEPO	503 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m ²
B	4	ZEMİN	DEPO	497 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m ²
B	5	ZEMİN	DEPO	495 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	495.00 m ²
B	6	ZEMİN	DEPO	429 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	429.00 m ²
B	7	ZEMİN	DEPO	574 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	574.00 m ²
C	1	ZEMİN	DEPO	554 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	554.00 m ²
C	2	ZEMİN	DEPO	445 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	445.00 m ²
C	3	ZEMİN	DEPO	435 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	435.00 m ²
C	4	ZEMİN	DEPO	437 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	437.00 m ²
C	5	ZEMİN	DEPO	735 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	735.00 m ²
C	6	ZEMİN	DEPO	445 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	445.00 m ²

Bağımsız Bölüm Numaraları, Arsa Payları, Bağımsız Bölümlerin Dağıtımları ile Hisseleri Tarafından Verilmiştir.

Yahya Kemal Akkaya
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

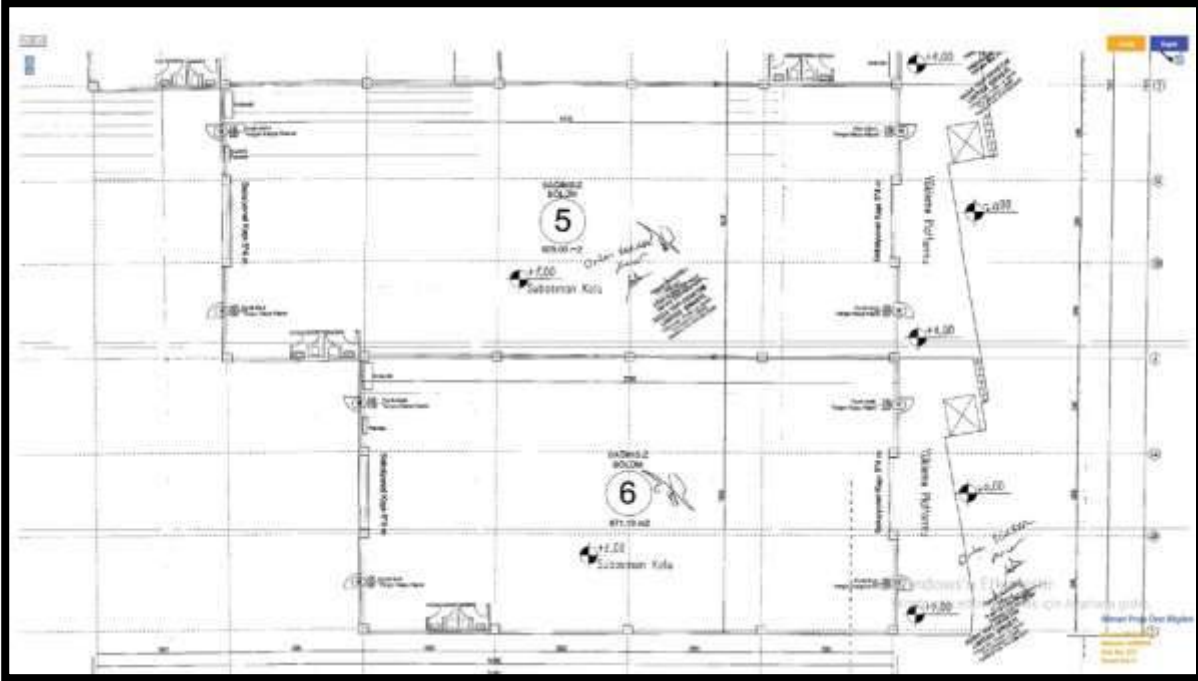
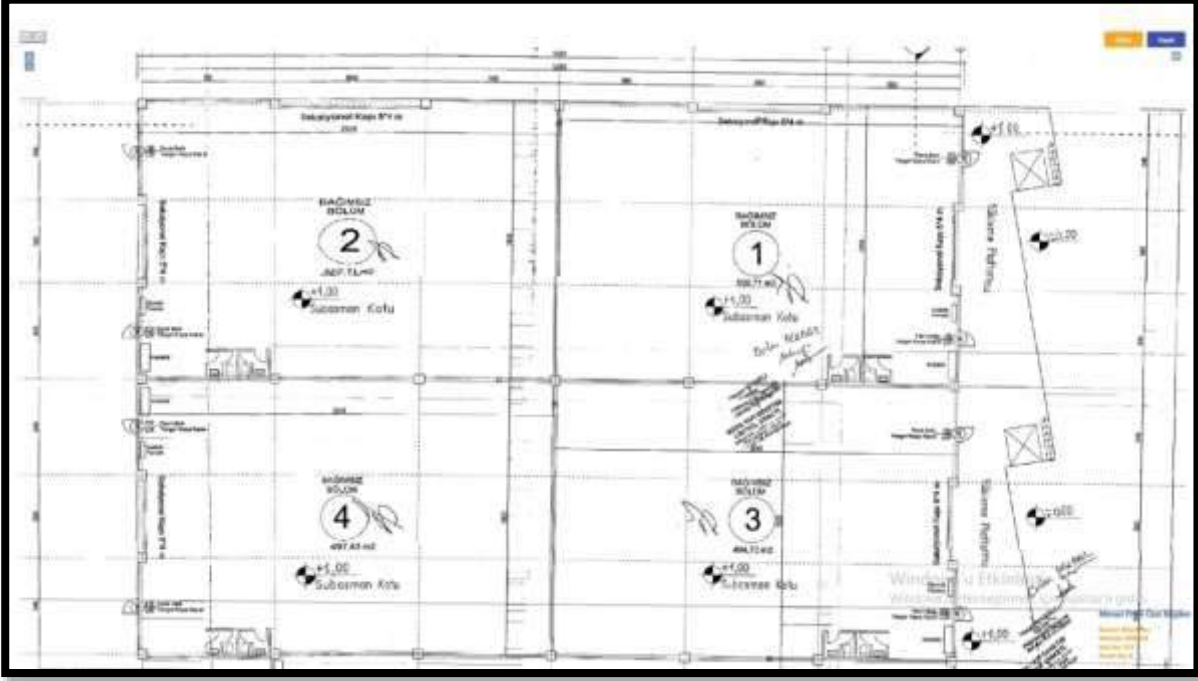
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

A Blok Planı

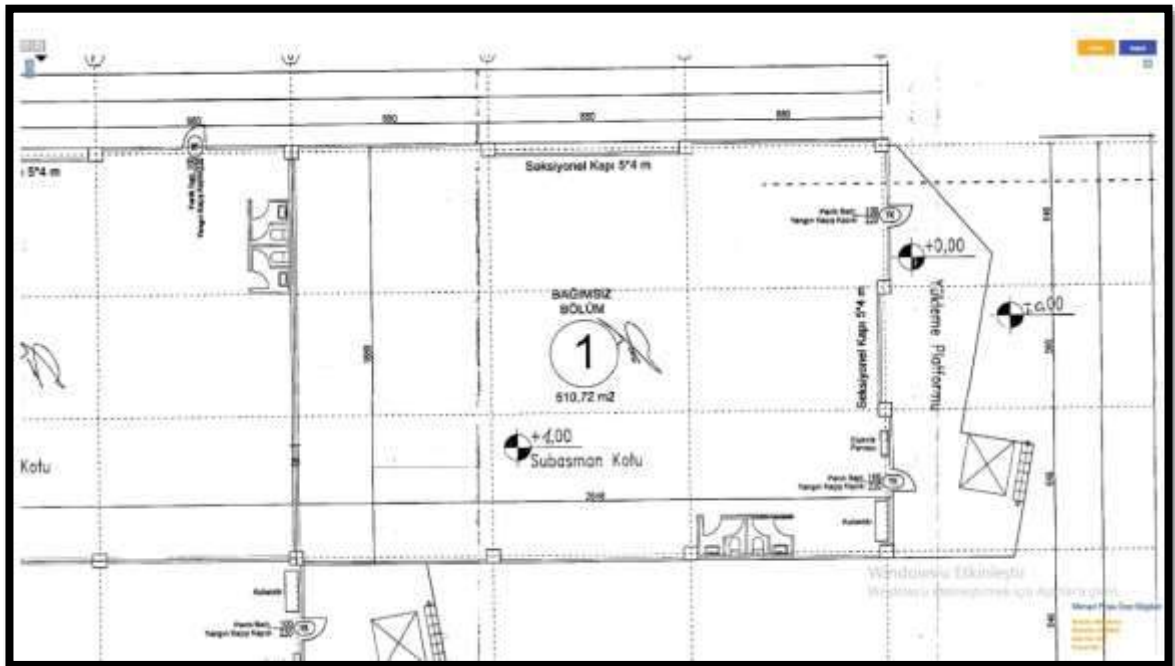
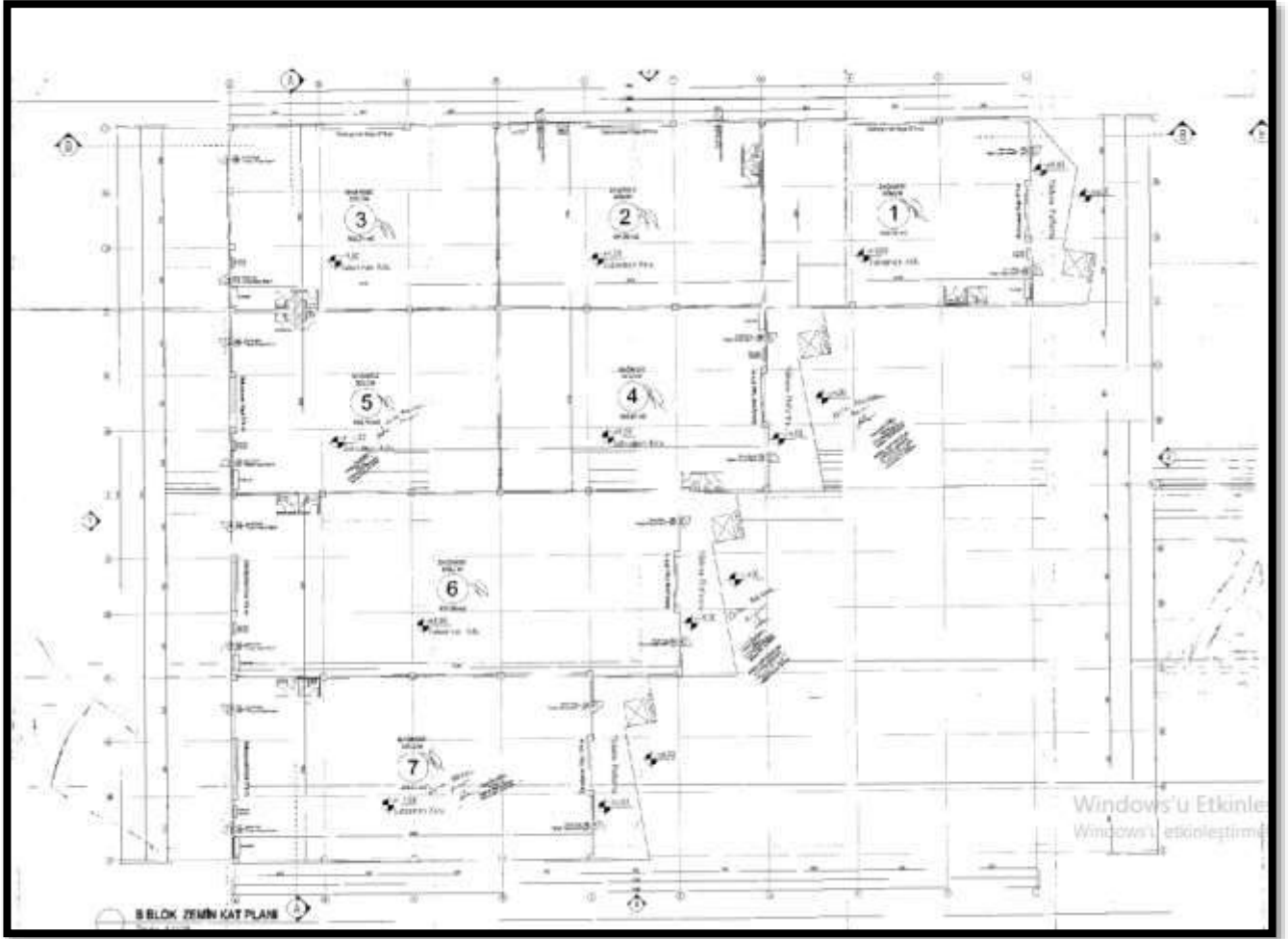


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

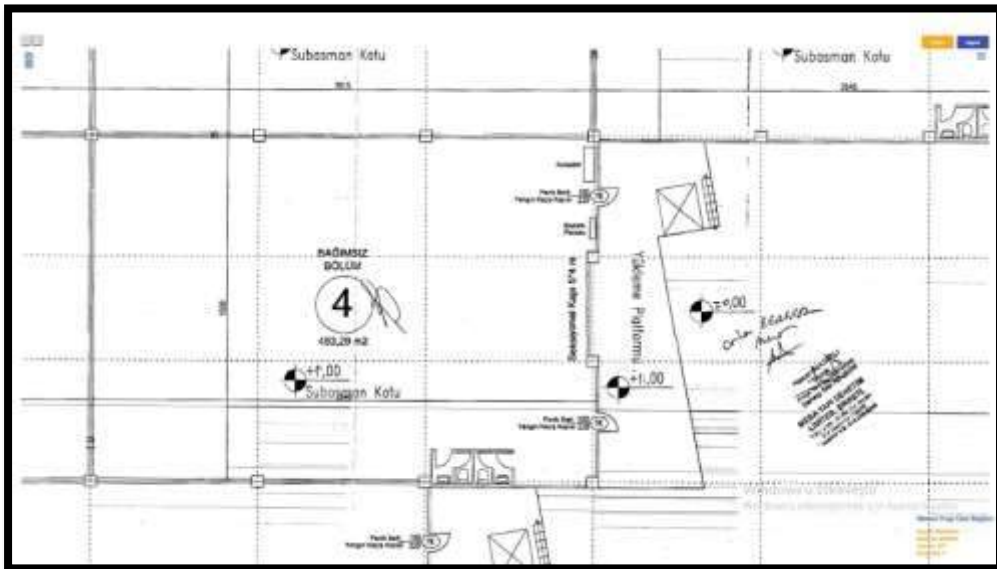
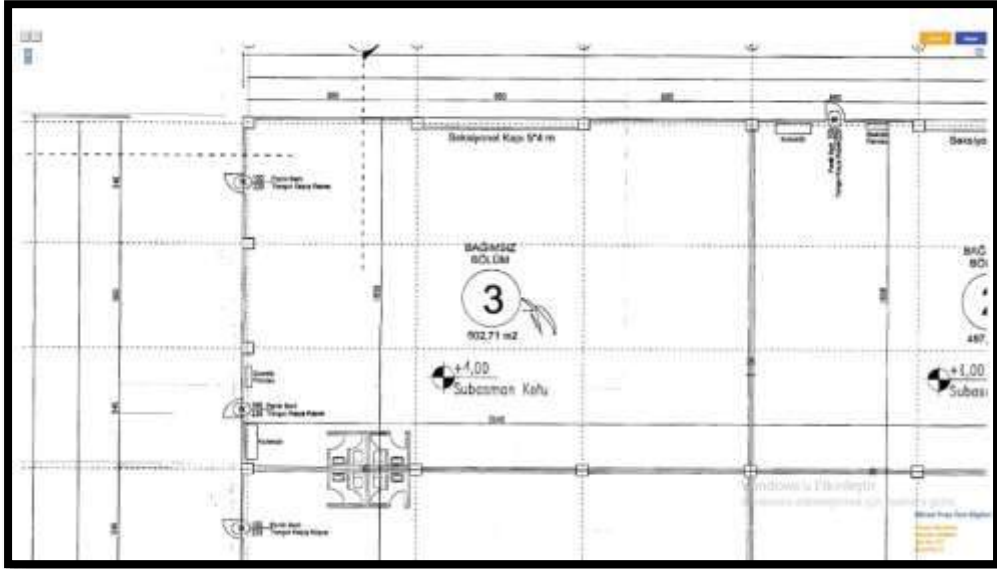
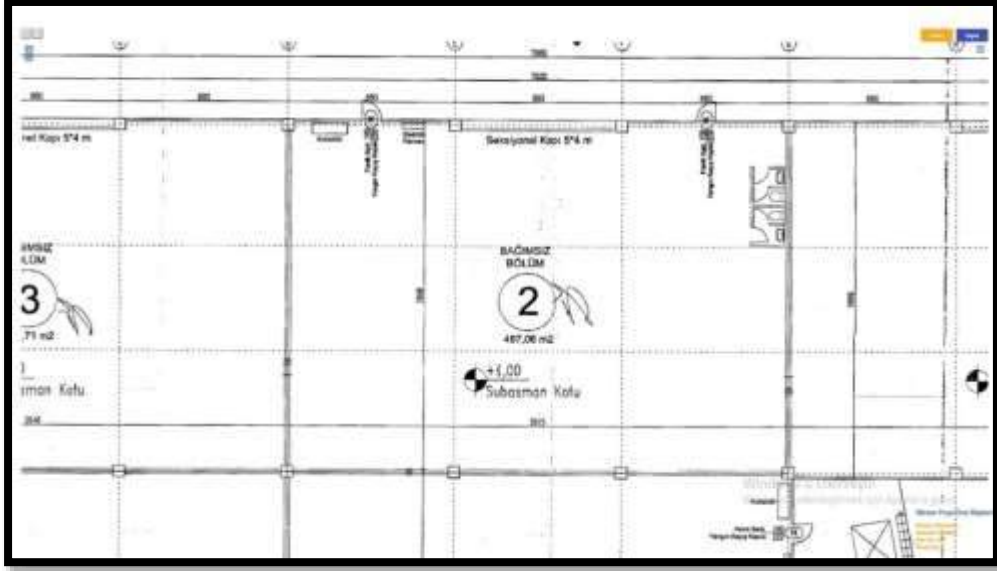
A Blok Planı



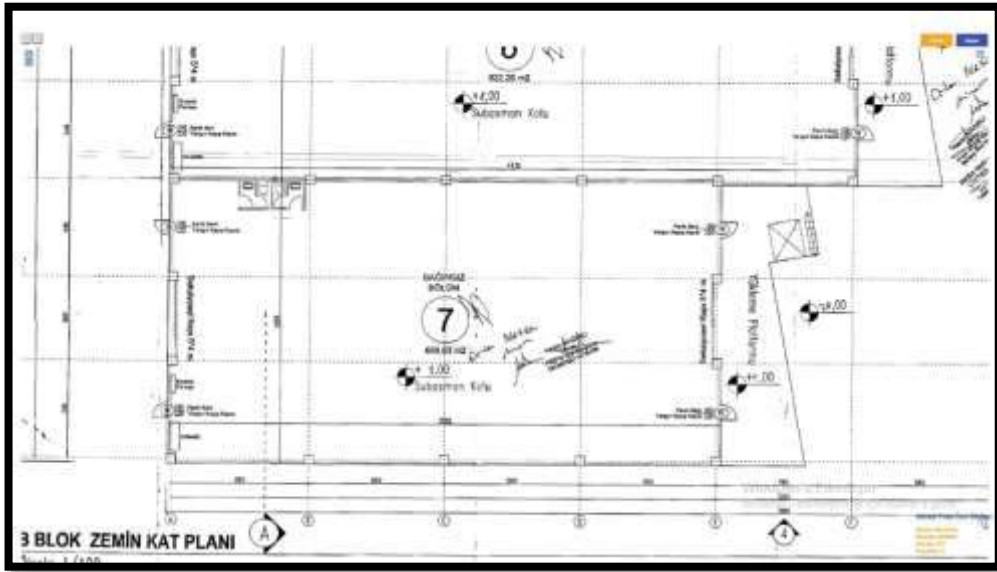
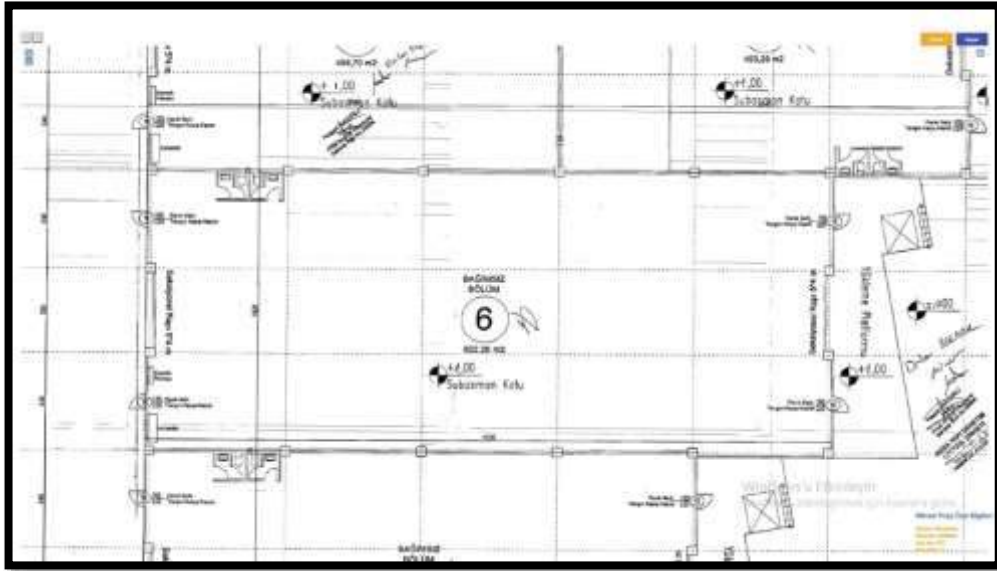
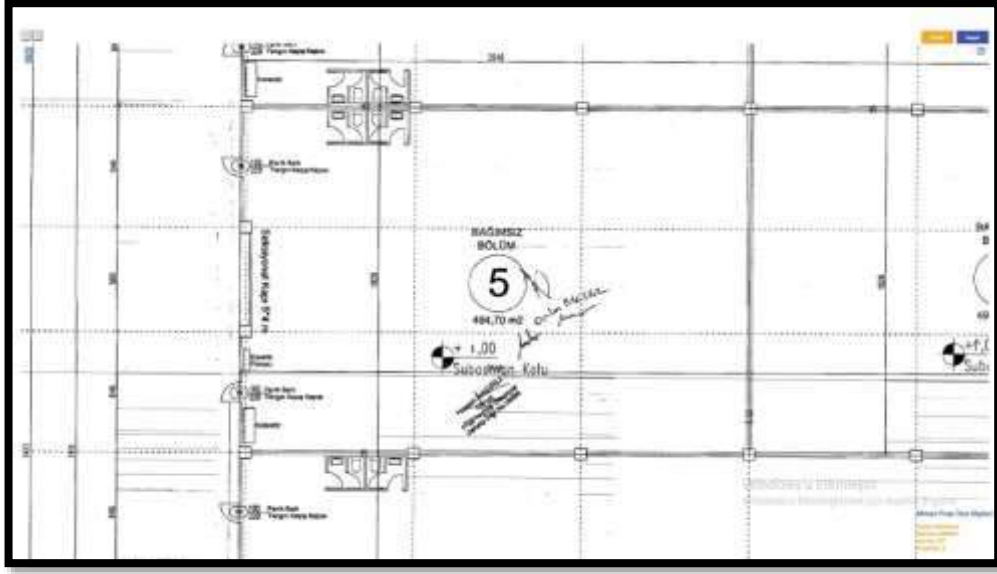
B Blok Planı



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

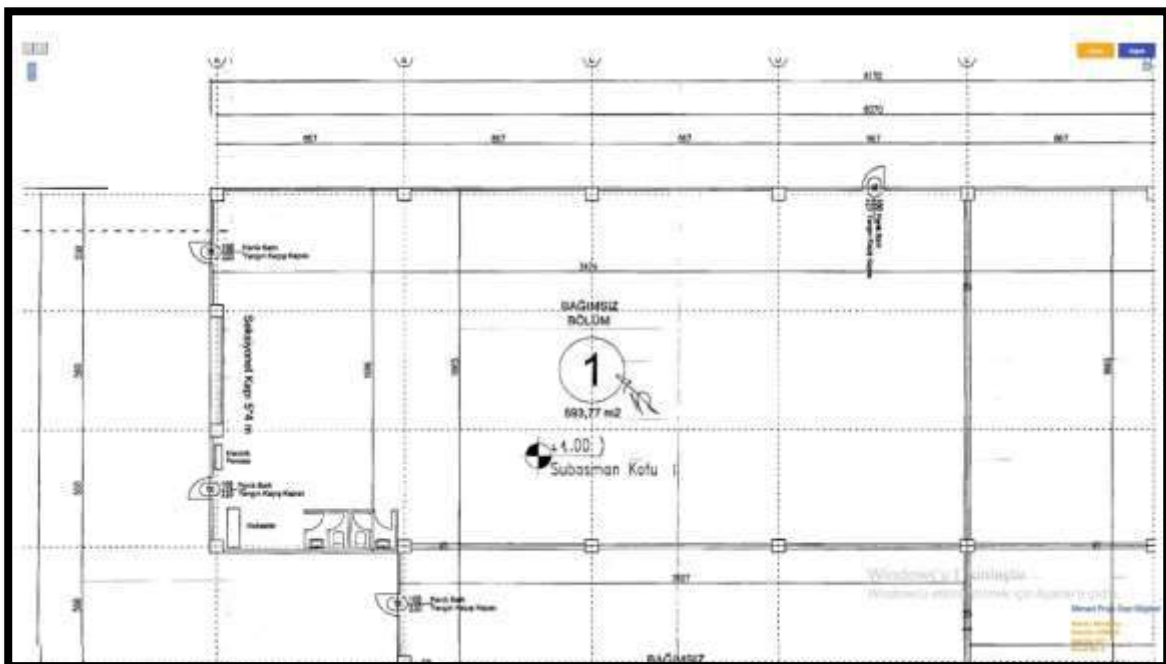
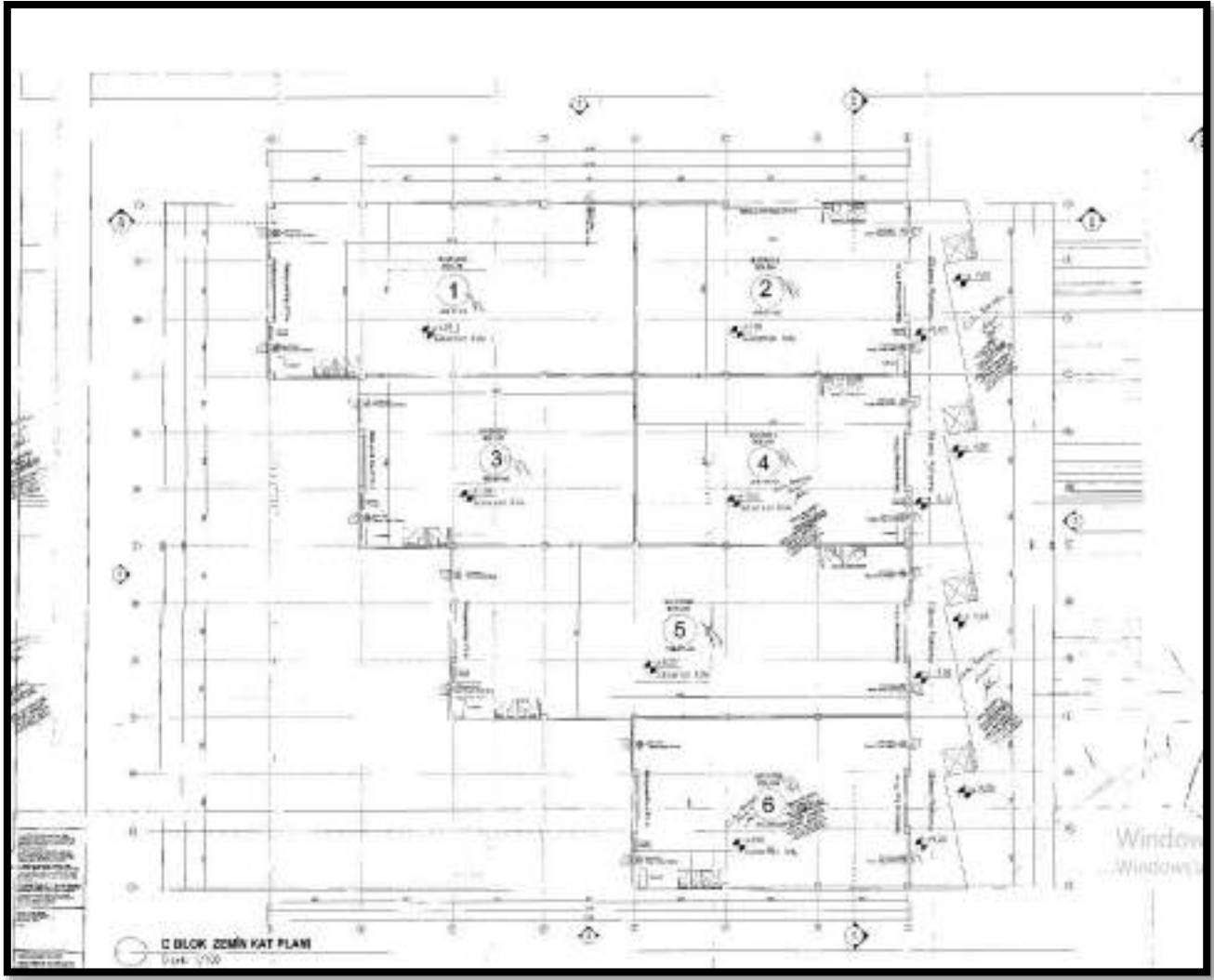


*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

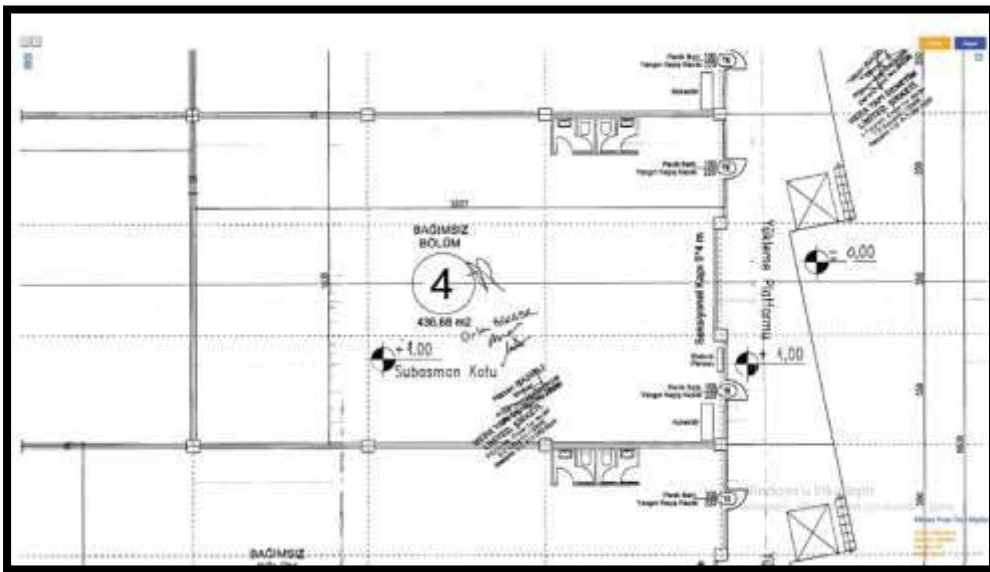
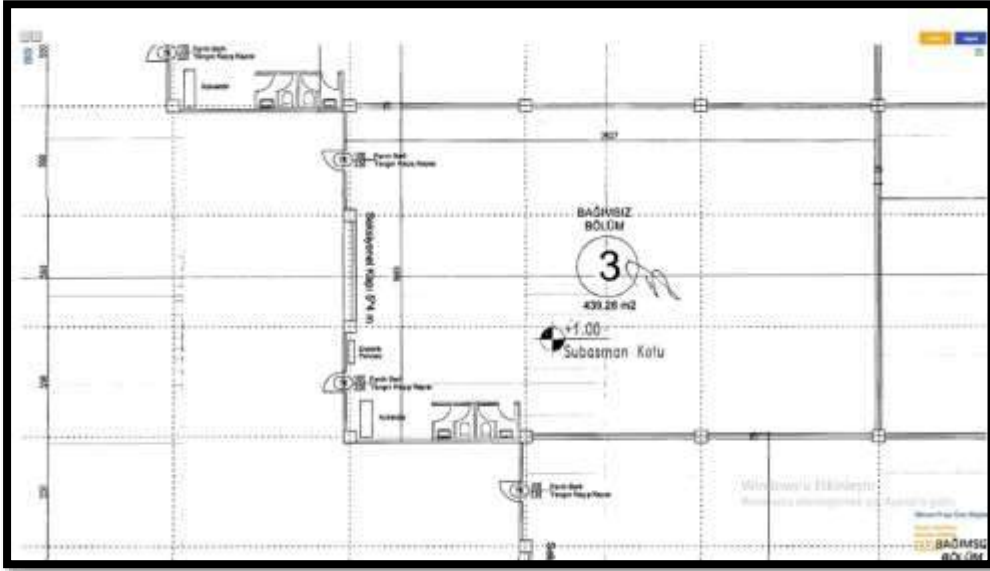
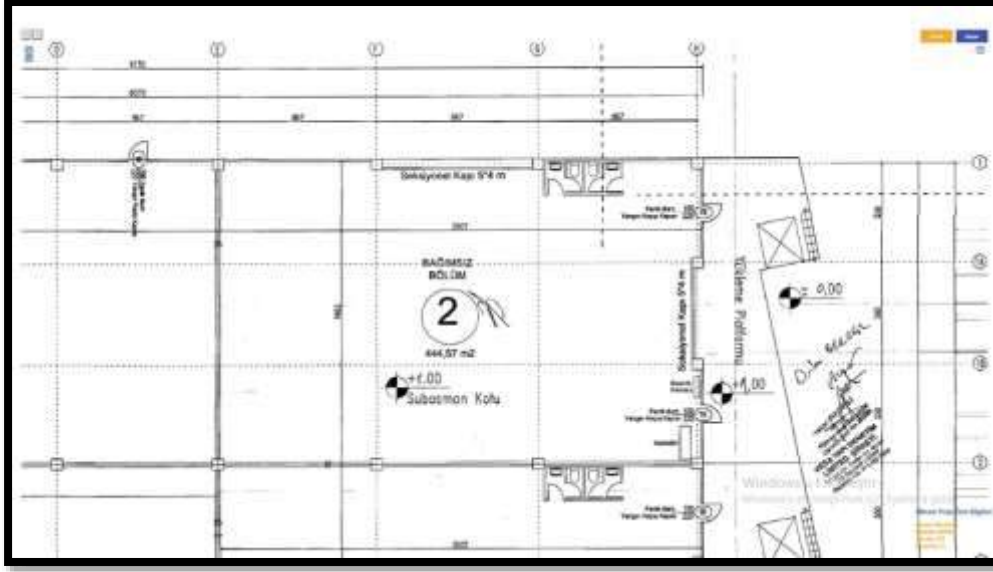


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

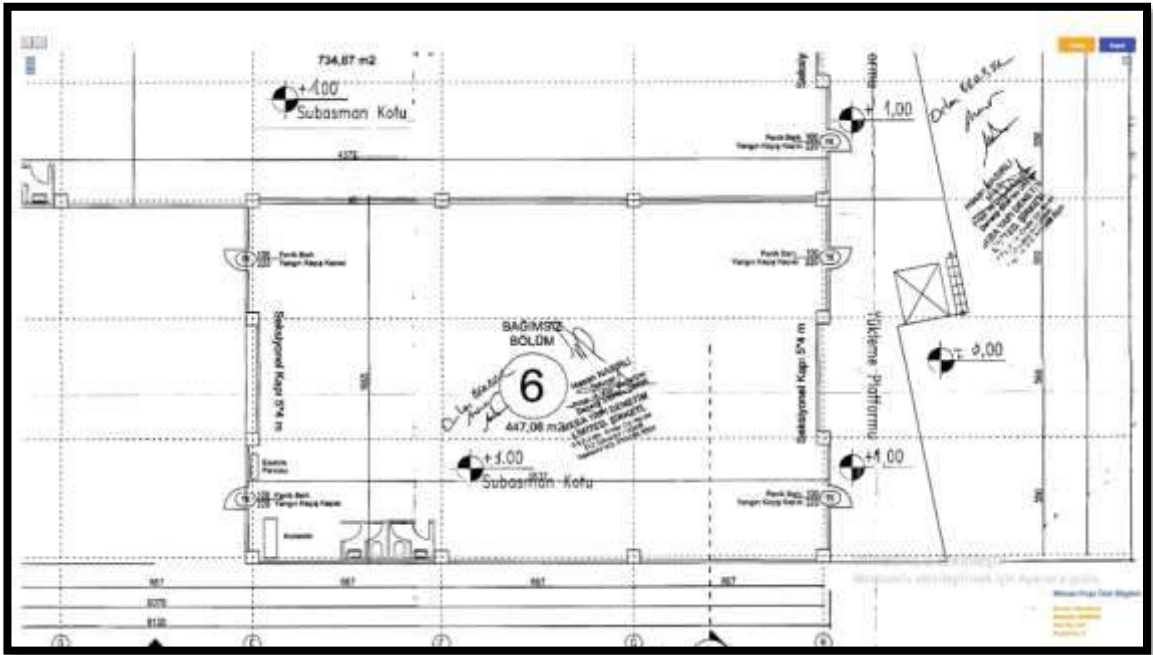
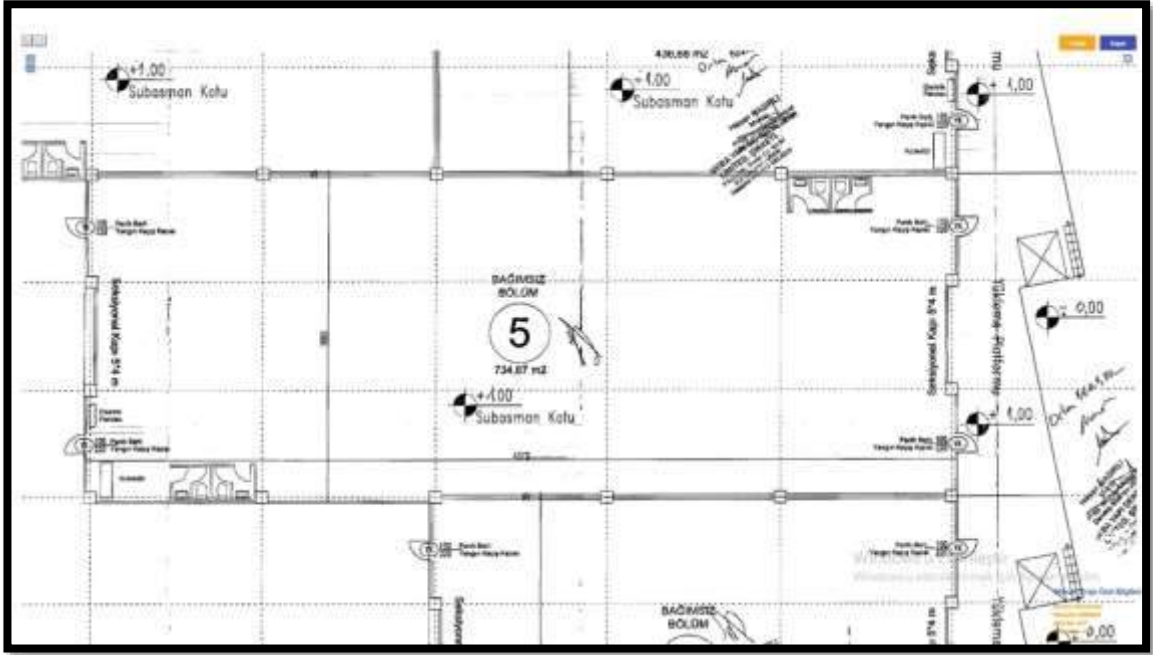
C Blok Planı:



*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.

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:

[illegible]

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

C Blok Yapı Ruhsatı:

YAPI RUHSATI
10734500

No: 00000000000000000000 Tarih: 01.01.2020		1. Proje Adı: 01.00000000000000000000 2. Proje Sahibi: 01.00000000000000000000 3. Proje Yeri: 01.00000000000000000000 4. Proje Alanı: 01.00000000000000000000 5. Proje Durumu: 01.00000000000000000000 6. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 7. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 8. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 9. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 10. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000		11. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 12. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 13. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 14. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 15. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 16. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 17. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 18. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 19. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 20. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000		21. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 22. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 23. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 24. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 25. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 26. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 27. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 28. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 29. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000 30. Proje Tutarı: 01.00000000000000000000	
---	--	---	--	--	--	--	--

Yapı Sahibi

1. Adı Soyadı: **01.00000000000000000000**

2. Doğum Tarihi: **01.00000000000000000000**

3. Kimlik No: **01.00000000000000000000**

4. Adres: **01.00000000000000000000**

5. Telefon: **01.00000000000000000000**

6. E-posta: **01.00000000000000000000**

7. Mersis: **01.00000000000000000000**

8. Tic. Sic. No: **01.00000000000000000000**

9. Vergi No: **01.00000000000000000000**

10. Diğer Bilgiler: **01.00000000000000000000**

Yapı Mülktaşları

1. Adı Soyadı: **01.00000000000000000000**

2. Doğum Tarihi: **01.00000000000000000000**

3. Kimlik No: **01.00000000000000000000**

4. Adres: **01.00000000000000000000**

5. Telefon: **01.00000000000000000000**

6. E-posta: **01.00000000000000000000**

7. Mersis: **01.00000000000000000000**

8. Tic. Sic. No: **01.00000000000000000000**

9. Vergi No: **01.00000000000000000000**

10. Diğer Bilgiler: **01.00000000000000000000**

Sahibi/Gözetim

1. Adı Soyadı: **01.00000000000000000000**

2. Doğum Tarihi: **01.00000000000000000000**

3. Kimlik No: **01.00000000000000000000**

4. Adres: **01.00000000000000000000**

5. Telefon: **01.00000000000000000000**

6. E-posta: **01.00000000000000000000**

7. Mersis: **01.00000000000000000000**

8. Tic. Sic. No: **01.00000000000000000000**

9. Vergi No: **01.00000000000000000000**

10. Diğer Bilgiler: **01.00000000000000000000**

Yapı Kullanım (Kullanıcı) Özellikleri

1. Adı Soyadı: **01.00000000000000000000**

2. Doğum Tarihi: **01.00000000000000000000**

3. Kimlik No: **01.00000000000000000000**

4. Adres: **01.00000000000000000000**

5. Telefon: **01.00000000000000000000**

6. E-posta: **01.00000000000000000000**

7. Mersis: **01.00000000000000000000**

8. Tic. Sic. No: **01.00000000000000000000**

9. Vergi No: **01.00000000000000000000**

10. Diğer Bilgiler: **01.00000000000000000000**

Yapı Kullanım (Kullanıcı) Özellikleri

1. Adı Soyadı: **01.00000000000000000000**

2. Doğum Tarihi: **01.00000000000000000000**

3. Kimlik No: **01.00000000000000000000**

4. Adres: **01.00000000000000000000**

5. Telefon: **01.00000000000000000000**

6. E-posta: **01.00000000000000000000**

7. Mersis: **01.00000000000000000000**

8. Tic. Sic. No: **01.00000000000000000000**

9. Vergi No: **01.00000000000000000000**

10. Diğer Bilgiler: **01.00000000000000000000**

Yapı Kullanım (Kullanıcı) Özellikleri

1. Adı Soyadı: **01.00000000000000000000**

2. Doğum Tarihi: **01.00000000000000000000**

3. Kimlik No: **01.00000000000000000000**

4. Adres: **01.00000000000000000000**

5. Telefon: **01.00000000000000000000**

6. E-posta: **01.00000000000000000000**

7. Mersis: **01.00000000000000000000**

8. Tic. Sic. No: **01.00000000000000000000**

9. Vergi No: **01.000000000000**

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

A Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi:

[illegible]

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

B Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi:

[illegible]

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

C Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi:

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit 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 gayrimenkullere ait yapı denetimi Meba 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 gayrimenkuller için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere 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 palmye, 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 gecekondü bölgedir. 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 Gölçük 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.

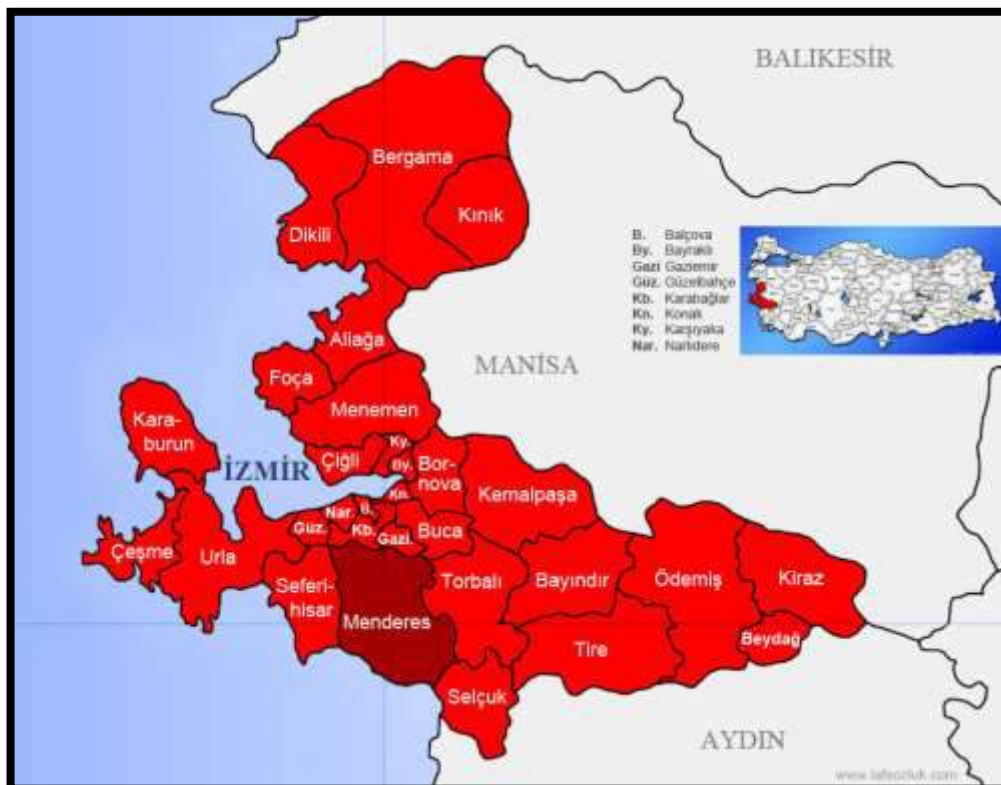
İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında 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 Basmane 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 bulunmakta; 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 dispanseri 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	69.815	35.157	34.658
2008	68.028	34.520	33.509
2007	64.065	32.494	31.571

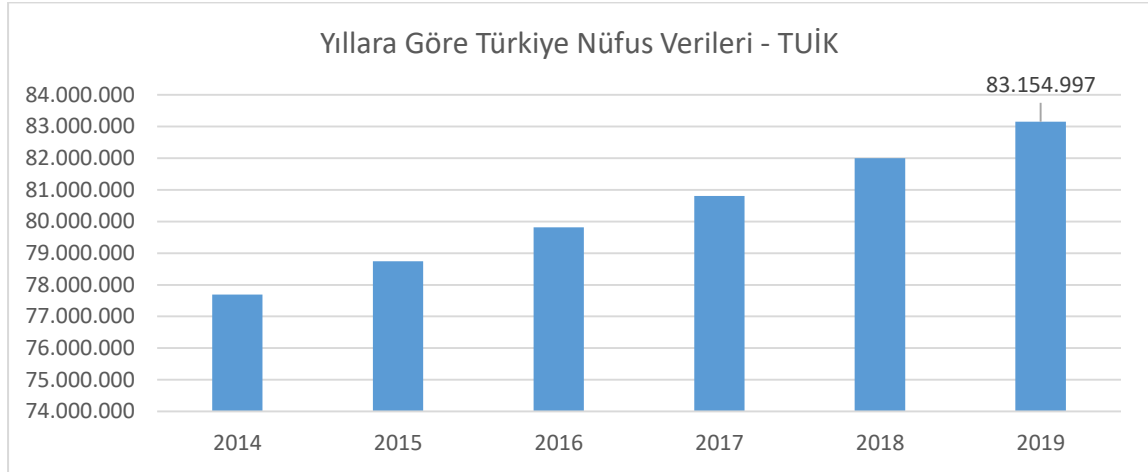


*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

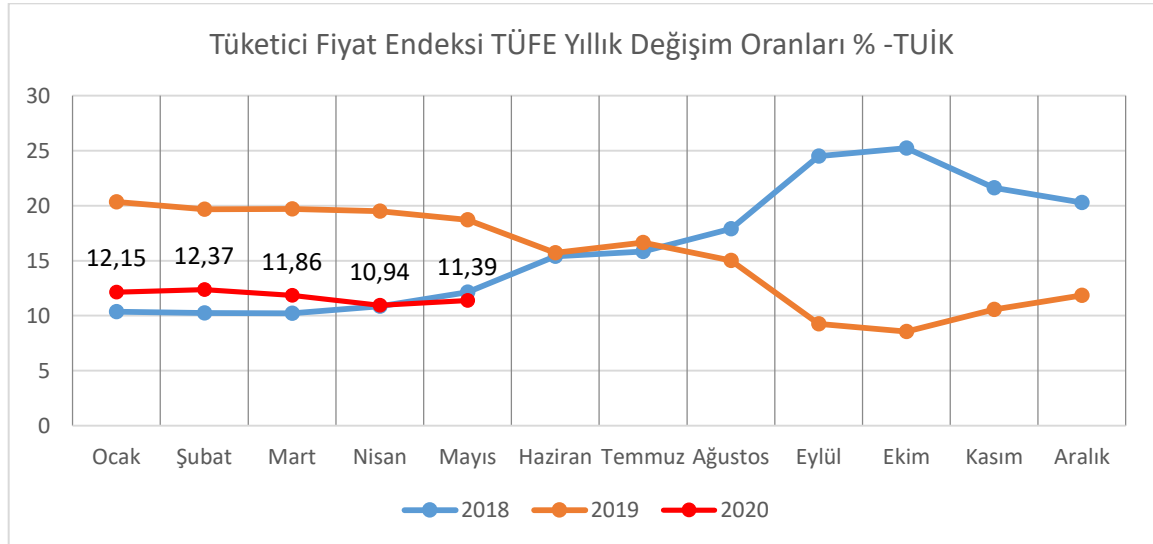
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



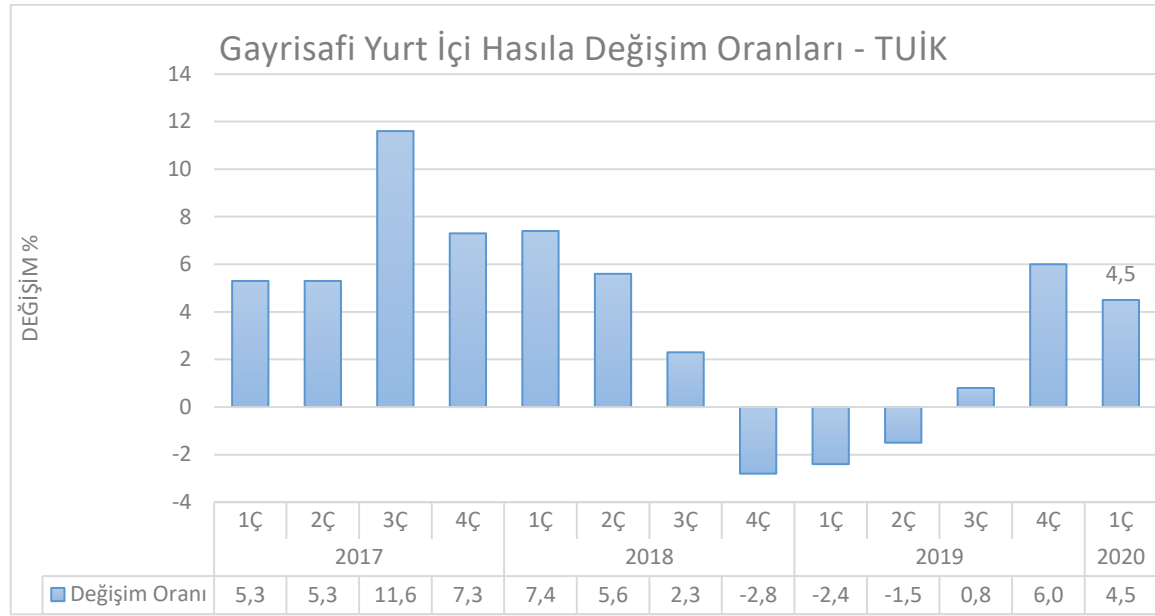
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

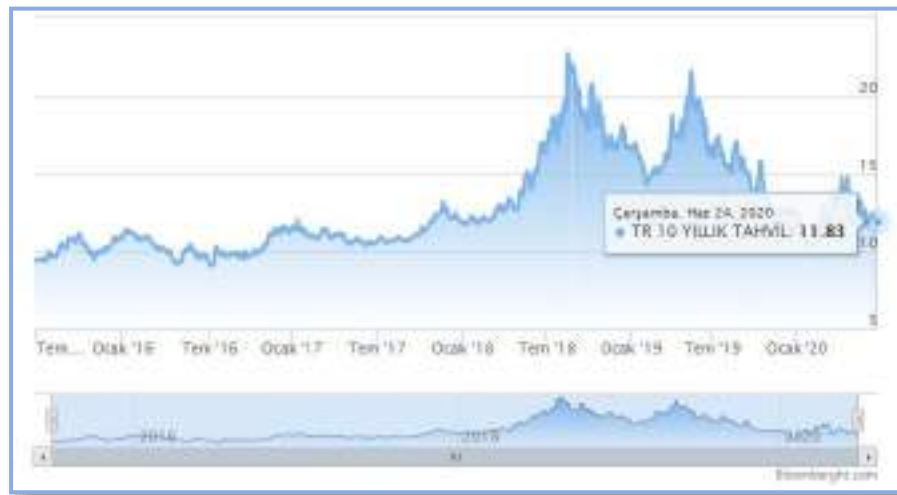
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



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’nın 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.

*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

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **527 ada 9 parsel** numaralı “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz, tapu kaydına göre 21.268,71 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazların içinde yer aldığı parsel, geometrik amorf, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Söz konusu parsel üzerinde en batıda A blok yer almaktadır. C blok parselin güney doğusunda B blok ise A ve C bloğun arasında konumlandırılmıştır. Tamamı tek katlı ve depo olarak kullanılan taşınmazlar A ve C blok blokta 6 adet B blokta ise 7 adet olmak üzere toplam 19 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapı oturumu dışında kalan alanlar sıkıştırılmış saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin etrafı duvar üzerine tel örgü ile çevrilmiştir. Gayrimenkuller bakımlı olup 4A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

A Blok: Onaylı Mimari projesine göre tek katlı, 6 adet bağımsız bölümden ve toplam 3.501 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A bloğun kuzeydoğusunda yer almaktadır. 503 m2 brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A bloğun kuzeybatısında yer almaktadır. 503 m2 brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 495 m2 brüt alana ve 1 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **4 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 497 m2 brüt alana ve 1 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **5 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almaktadır. 829 m2 brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **6 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 674 m2 brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.

B Blok: Onaylı Mimari projesine göre tek katlı, 7 adet bağımsız bölümden ve toplam 4.006 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

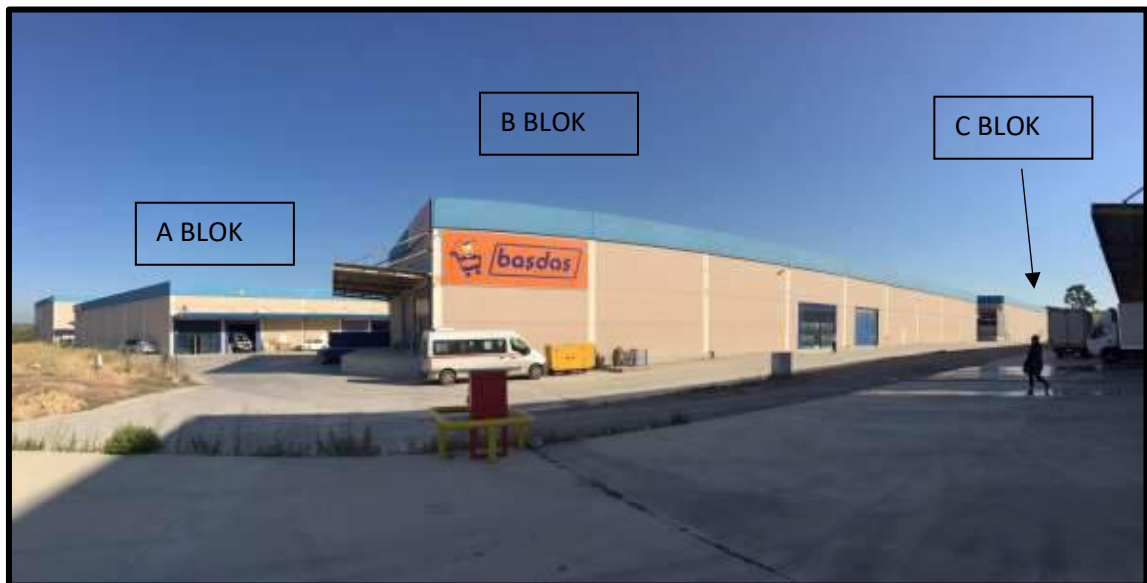
- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre B bloğun kuzeydoğusunda yer almaktadır. 511 m2 brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölümün batı yönde bitişiğinde yer almaktadır. 497 m2 brüt alana ve 1 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölümün güneybatısında yer almaktadır. 503 m2 brüt alana ve 2 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **4 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 497 m2 brüt alana ve 1 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **5 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almaktadır. 495 m2 brüt alana ve 1 adet seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.

- **6 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 829 m2 brüt alana ve 2 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **7 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 6 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 674 m2 brüt alana ve 2 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.

C Blok: Onaylı Mimari projesine göre tek katlı, 6 adet bağımsız bölümden ve toplam 3.099 m2 inşaat alanından oluşmaktadır.

- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre C bloğun güneybatısında yer almaktadır. 594 m2 brüt alana ve 1 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre C bloğun kuzeybatısında yer almaktadır. 445 m2 brüt alana ve 2 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 439 m2 brüt alana ve 1 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **4 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 437 m2 brüt alana ve 1 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **5 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almaktadır. 735 m2 brüt alana ve 2 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **6 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almaktadır. 449 m2 brüt alana ve 2 adet sekiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.

Not: Rapora konu taşınmazlar müşteri isteği doğrultusunda dışardan görülmüştür. Bu sebeple iç mahal özellikleri tespit edilememiştir. Betonarme prefabrik yapı olduğu görülmüş, çatı panel kaplamadır.





*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 Gerekli 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 taşınmazlar 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 artırılmış 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 taşınmazlar 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 taşınmazlar 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 taşınmazlar 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 taşınmazlar 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 taşınmazlar 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 taşınmazlar 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 taşınmazlar ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar 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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu Menderes İlçesinde Depo cinsinde taşınmazlar için kira piyasası ve depo satış piyasası incelenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda depo nitelikli taşınmazların 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 taşınmazların konumu, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, etrafta benzer kullanımda Depo tesislerinin olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 527 ada 9 parselin birim arsa değerine 1.150 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 21.268,71 m² x 1.150 TL/m² = ~24.460.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **24.460.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme 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 taşınmazların yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazların gayet bakımlı olması sebebi ile fiziki yıpranma dikkate alınmamıştır. Yapıların tamamının 4A yapı sınıfında olduğu tespit edilmiştir.

Toplam Yapı Değeri = ~16.440.000,00- TL (Detay tablo aşağıdadır.)

Blok	B.B. Numarası	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Yapı Yaklaşık Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı(TL/m2)	Değer (TL)
A	1	4-A	503	1.550	₺779.650	503 / 10606	1.008,69	₺1.150,00	₺1.939.643,50
A	2	4-A	503	1.550	₺779.650	503 / 10606	1.008,69	₺1.150,00	₺1.939.643,50
A	3	4-A	495	1.550	₺767.250	495 / 10606	992,65	₺1.150,00	₺1.908.797,50
A	4	4-A	497	1.550	₺770.350	497 / 10606	996,66	₺1.150,00	₺1.916.509,00
A	5	4-A	829	1.550	₺1.284.950	829 / 10606	1.662,43	₺1.150,00	₺3.196.744,50
A	6	4-A	674	1.550	₺1.044.700	674 / 10606	1.351,60	₺1.150,00	₺2.599.040,00
B	1	4-A	511	1.550	₺792.050	511 / 10606	1.024,73	₺1.150,00	₺1.970.489,50
B	2	4-A	497	1.550	₺770.350	497 / 10606	996,66	₺1.150,00	₺1.916.509,00
B	3	4-A	503	1.550	₺779.650	503 / 10606	1.008,69	₺1.150,00	₺1.939.643,50
B	4	4-A	497	1.550	₺770.350	497 / 10606	996,66	₺1.150,00	₺1.916.509,00
B	5	4-A	495	1.550	₺767.250	495 / 10606	992,65	₺1.150,00	₺1.908.797,50
B	6	4-A	829	1.550	₺1.284.950	829 / 10606	1.662,43	₺1.150,00	₺3.196.744,50
B	7	4-A	674	1.550	₺1.044.700	674 / 10606	1.351,60	₺1.150,00	₺2.599.040,00
C	1	4-A	594	1.550	₺920.700	594 / 10606	1.191,18	₺1.150,00	₺2.290.557,00
C	2	4-A	445	1.550	₺689.750	445 / 10606	892,38	₺1.150,00	₺1.715.987,00
C	3	4-A	439	1.550	₺680.450	439 / 10606	880,35	₺1.150,00	₺1.692.852,50
C	4	4-A	437	1.550	₺677.350	437 / 10606	876,34	₺1.150,00	₺1.685.141,00
C	5	4-A	735	1.550	₺1.139.250	735 / 10606	1.473,93	₺1.150,00	₺2.834.269,50
C	6	4-A	449	1.550	₺695.950	449 / 10606	900,4	₺1.150,00	₺1.731.410,00
Toplam			10.606,00		₺16.439.300	10606/10606	21268,72		₺40.898.328,00

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 24.460.000,00-TL

Yapı Değeri = 16.440.000,00-TL

Toplam Değeri = 40.900.000,00-TL

Gayrimenkullerin değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar bağımsız bölüm olması sebebi ile ayrı ayrı tasarrufa konu olabilirler de tek bir amaca yönelik kullanılması ve mülkiyetin tek bir tüzel kişiliğe ait olması sebebi ile değerlendirme işleminin bağımsız bölümler için değil bağımsız bölümleri kapsayan ana gayrimenkul için yapılmasının daha doğru olacağı sonucuna varılmıştır. Gayrimenkullerin değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **40.900.000,00-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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) 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 *çerebilir*. 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 in değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer in 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 gelirin e 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

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 gayrimenkuller toplam 10.606,00 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 17 TL olarak tespit edilmiştir.

Blok	B.B. Numarası	ALANI (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİ ZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
A	1	503	17,00 ₺	₺8.551,00	₺102.612,00	/	0,058824	₺1.744.404,28
A	2	503	17,00 ₺	₺8.551,00	₺102.612,00	/	0,058824	₺1.744.404,28
A	3	495	17,00 ₺	₺8.415,00	₺100.980,00	/	0,058824	₺1.716.660,27
A	4	497	17,00 ₺	₺8.449,00	₺101.388,00	/	0,058824	₺1.723.596,28
A	5	829	17,00 ₺	₺14.093,00	₺169.116,00	/	0,058824	₺2.874.972,46
A	6	674	17,00 ₺	₺11.458,00	₺137.496,00	/	0,058824	₺2.337.432,37
B	1	511	17,00 ₺	₺8.687,00	₺104.244,00	/	0,058824	₺1.772.148,28
B	2	497	17,00 ₺	₺8.449,00	₺101.388,00	/	0,058824	₺1.723.596,28
B	3	503	17,00 ₺	₺8.551,00	₺102.612,00	/	0,058824	₺1.744.404,28
B	4	497	17,00 ₺	₺8.449,00	₺101.388,00	/	0,058824	₺1.723.596,28
B	5	495	17,00 ₺	₺8.415,00	₺100.980,00	/	0,058824	₺1.716.660,27
B	6	829	17,00 ₺	₺14.093,00	₺169.116,00	/	0,058824	₺2.874.972,46
B	7	674	17,00 ₺	₺11.458,00	₺137.496,00	/	0,058824	₺2.337.432,37
C	1	594	17,00 ₺	₺10.098,00	₺121.176,00	/	0,058824	₺2.059.992,33
C	2	445	17,00 ₺	₺7.565,00	₺90.780,00	/	0,058824	₺1.543.260,25
C	3	439	17,00 ₺	₺7.463,00	₺89.556,00	/	0,058824	₺1.522.452,24
C	4	437	17,00 ₺	₺7.429,00	₺89.148,00	/	0,058824	₺1.515.516,24
C	5	735	17,00 ₺	₺12.495,00	₺149.940,00	/	0,058824	₺2.548.980,41
C	6	449	17,00 ₺	₺7.633,00	₺91.596,00	/	0,058824	₺1.557.132,25
TOPLAM		10.606,00		180.302,00 ₺	2.163.624,00 ₺			36.781.613,89 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için **36.780.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların toplam aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 180.000 TL/ay olacağı tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar 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 taşınmazların 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 taşınmazların 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 taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 527 ada 9 parselde 3 blok içerisinde bulunan 19 adet “Depo” nitelikli taşınmazlar için değerleme 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, taşınmazların arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerlerinin tespiti amacıyla değerleme, her ne kadar kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlere ayrılmış olsa da bölgede benzer nitelikte gayrimenkul olmaması sebebiyle toplam arsa alanı ve toplam kapalı alanı 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, taşınmazlar 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.

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar 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

Taşınmazların 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 Üç adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası 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.

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 tapudaki nitelikleri ile fiil kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

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, "Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" nitelikli 527 ada 9 parselde 3 blok içerisinde bulunan 19 adet "Depo" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların 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 değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara 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.

Taşınmazların 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;

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

Rakamla; **40.900.000,00-TL** ve Yazıyla **Kırk Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 48.262.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazların 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;

- Raporda 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 gayrimenkuller ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller 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 Kayıtları,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732576	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	28/2686	Arsa Pay/Payda:	503/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051812	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732577	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	28/2687	Arsa Pay/Payda:	503/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051813	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732578	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	28/2688	Arsa Payı/Payda:	495/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051815	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732579	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	28/2689	Arsa Payı/Payda:	497/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051816	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2017 4369	-

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732580	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/ilçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	28/2690	Arsa Pay/Payda:	829/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Uç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051818	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732581	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/ilçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	28/2691	Arsa Pay/Payda:	674/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Uç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051819	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732583	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	28/2692	Arsa Pay/Payda:	511/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051821	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732584	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	28/2693	Arsa Pay/Payda:	497/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051822	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732585	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	28/2694	Arsa Pay/Payda:	503/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051823	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732586	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	28/2695	Arsa Pay/Payda:	497/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkün Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051825	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732587	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	28/2696	Arsa Pay/Payda:	495/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051826	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tescil 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732588	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	28/2697	Arsa Pay/Payda:	829/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051826	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tescil 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732589	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//7
Cilt/Sayfa No:	28/2698	Arsa Pay/Payda:	674/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051829	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732590	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	28/2699	Arsa Pay/Payda:	594/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051830	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732591	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	28/2700	Arsa Pay/Payda:	445/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051831	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732592	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	28/2701	Arsa Pay/Payda:	439/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051833	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732593	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	28/2702	Arsa Pay/Payda:	437/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051834	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2017 4369	-

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732594	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	28/2703	Arsa Pay/Payda:	735/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051835	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2017 4369	-

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz Kimlik No:	95732595	AT Yüzölçümü(m2):	21268,71
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2EMİN//5
Cilt/Sayfa No:	28/2704	Arsa Pay/Payda:	449/10606
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 2

Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Menderes - 07-04-2017 11:39 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
378051836	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 07-04-2017 4369	-



*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: 43953302186- 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.