NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2021 - 1877

Aralık, 2021

Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1877
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 515 ada 9 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Kırk Sekiz (48) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 6
1.2 Değerlemenin Amacı 6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2.4 İşin Kapsamı 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
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 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 20

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 20

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

4.7 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 21

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 21

5.1 Pazar Yaklaşımı 23

5.2 Maliyet Yaklaşımı 26

5.3 Gelir Yaklaşımı 27

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 29

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 29

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 29

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 29

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 30

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 30

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 30

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 30

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 30

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 30

7. SONUÇ 31

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31

7.2 Nihai Değer Takdiri 31

8. UYGUNLUK BEYANI 32

9. RAPOR EKLERİ 32

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2021-1877 / 29.12.2021
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta 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.
Taşınmazın Açık Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı No: 24 Menderes / İzmir
Tapu Kayıt Bilgisi	Tapuda; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 515 ada 9 parsel.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmaz halihazırda depo olarak kullanılmaktadır
İmar Durumu	Söz konusu 515 ada 9 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Depolama Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.50, Ön Bahçe Mesafesi 10.00m, Komşu Bahçe Mesafesi 5.00m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**45.000.000,00-TL** **(Kırk Beş Milyon Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**53.100.000,00-TL** **(Elli Üç Milyon Yüz Bin Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1877 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 515 ada 9 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı ''Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'' hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ''Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'' çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *''Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 30.11.2020 Tarihli, Özel-897 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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	:	500.000.000,-TL
Halka Açıklık	:	% 37,96
Telefon	:	0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta	:	info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 515 ada 9 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

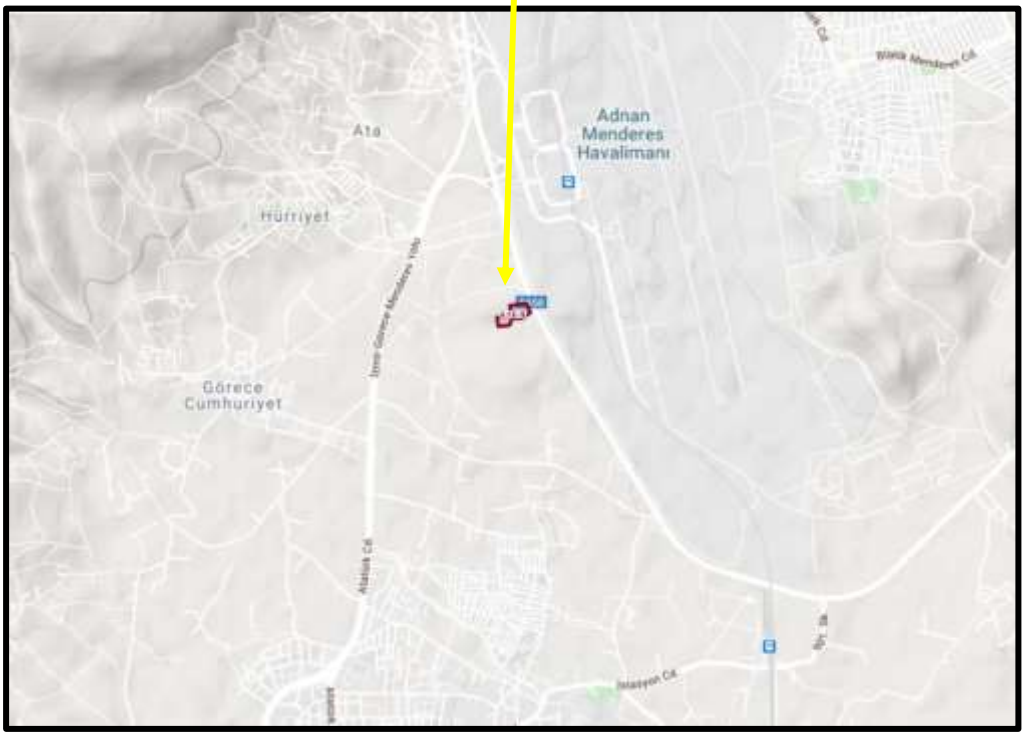
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi sınırları içerisinde 515 ada 9 parselde bulunmaktadır. Ana taşınmaz tapu kaydında "Arsa" olarak gözükmektedir. Taşınmazın bulunduğu parsel, geometrik olarak amorf formda, eğimsiz ve engebesizdir. Taşınmaz, kuzeyinde bulunan Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'na 200m cephelidir. Doğuda D550 Karayoluna (Süleyman Demirel Bulvarı) 1km, batısında kalan İzmir-Menderes yoluna 200m, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na 1,5 km, Menderes ilçe merkezine 3, İzmir Şehir Merkezi'ne 15 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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



Koordinatlar: Enlem: 38.2831 - Boylam: 27.1439

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İZMİR – MENDERES
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: GÖRECE MAHALLESİ – KARAPINAR MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 35/3425
ADA - PARSEL	: 515 ADA 9 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 15601,00 M²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 20665342
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış – 27.09.2013 - 9068

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 14.10.2021 tarihi 19:51 itibariyle alınan Tapu Kayıt Belgesine göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazın maliki 27.09.2013 tarih, 9068 yevmiye ile "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" dir. Gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Menderes Belediyesi ilgili şube amirliğinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye ve E- imar uygulamasından edinilen bilgiye Söz konusu 515 ada 9 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Depolama Alanı; KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme ile Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" şeklinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu taşınmaz imar planına uygun inşa edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

***A Blok:** Yol kotu üstü 1 kat ve 4 bağımsız bölümden oluşan, toplam 5.170,00 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş 12.09.2014 tarih 373 sayılı ilk Yapı Ruhsatı ve 15.12.2014 tarih 373 sayılı isim değişikliği Yapı Ruhsatı mevcuttur.

***B Blok:** Yol kotu üstü 1 kat ve 3 bağımsız bölümden oluşan, toplam 2.630,00 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş 12.09.2014 tarih 374 sayılı ilk Yapı Ruhsatı ve 15.12.2014 tarih 374 sayılı isim değişikliği Yapı Ruhsatı mevcuttur.

Not: Taşınmaza ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgesi Bulunmamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi : 10.12.2020 tarih 5876127 başvuru numaralı TU3SG27E Belge numaralı toplam 9073 m2 alan için alınmış yapı kayıt belgesi

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

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

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

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

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

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2020 itibarıyla 4.394.694 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri; Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Antik Çağ'ın en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) denmekteydi. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

Eski İzmir (Smyrna) kenti, körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir yarım adacık üzerinde kurulmuştu. Sonraki yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık, bir tepe hâline dönüştü. İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen Bayraklı/Tepekule Höyüğü'nün çevresi 1955 yılından beri yoğun bir gecekondu bölgesidir. Buradaki ilk kazılarda Türk Tarih Kurumu ile Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün (o zamanki adıyla Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü) büyük katkıları olmuştur. İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta üç ilçe (Bornova, Karşıyaka, Konak) İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. Bu sınırlar içinde kalan 21 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km2'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il sınırları içerisinde yer alır. İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri 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.

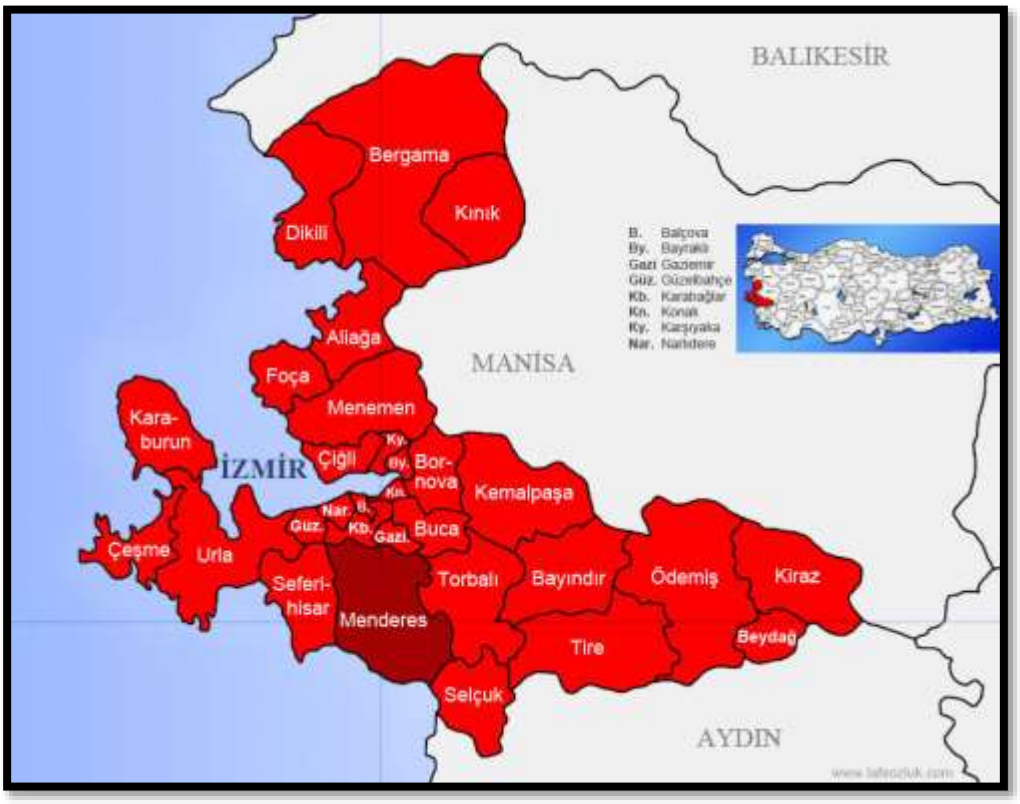
1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %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 gelirde ise ₺54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler

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

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 Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı. Aliağa 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.

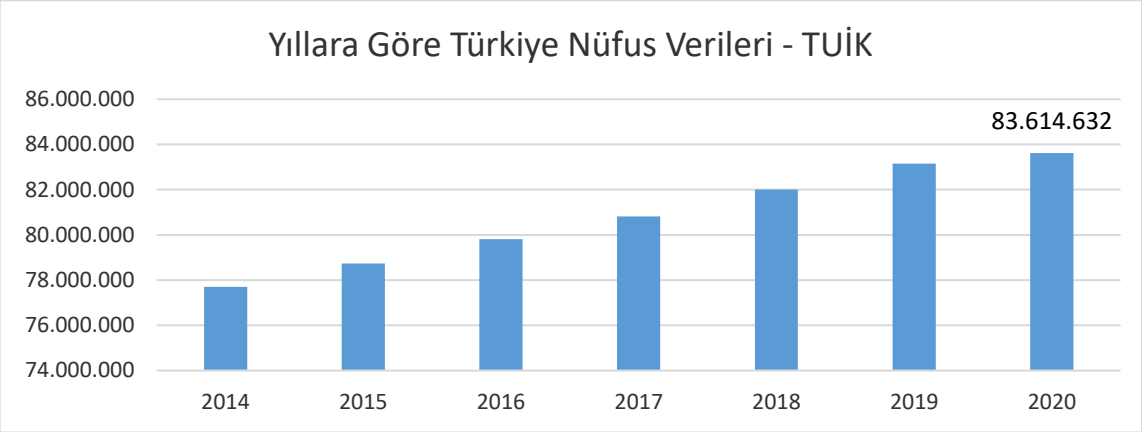
Menderes:
Menderes, eski adıyla Cumaovası, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin batısında Seferihisar, kuzeyinde Gaziemir ve Karabağlar, kuzeydoğusunda Buca, doğusunda Torbalı, güneydoğusunda Selçuk ilçeleri, güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Menderes, il merkezine 20 km mesafede yer almaktadır. 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 İlköğretim 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.



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

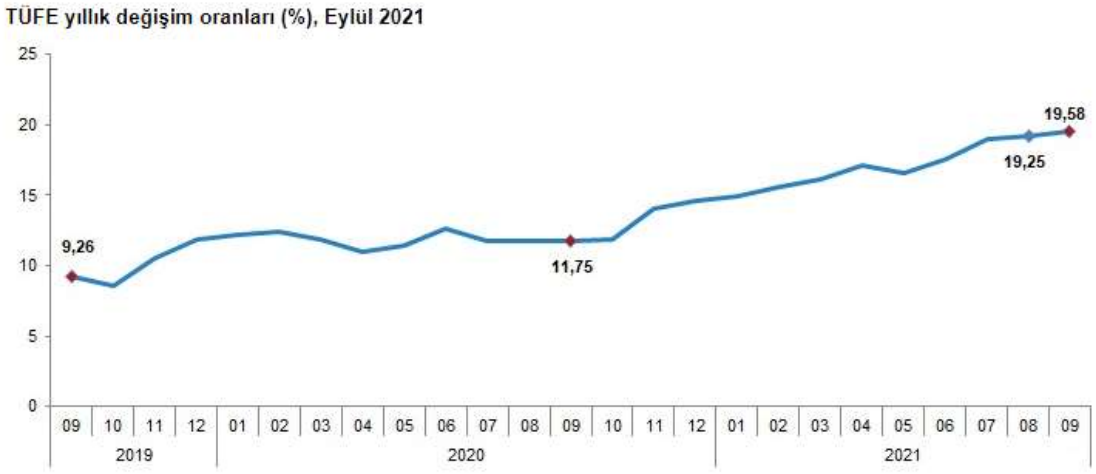
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



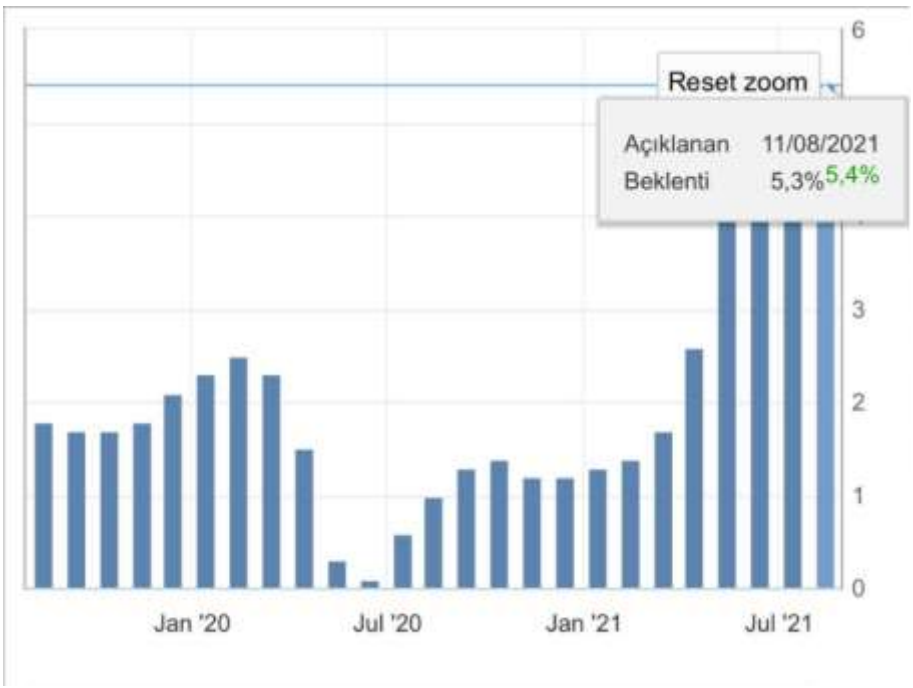
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TUİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



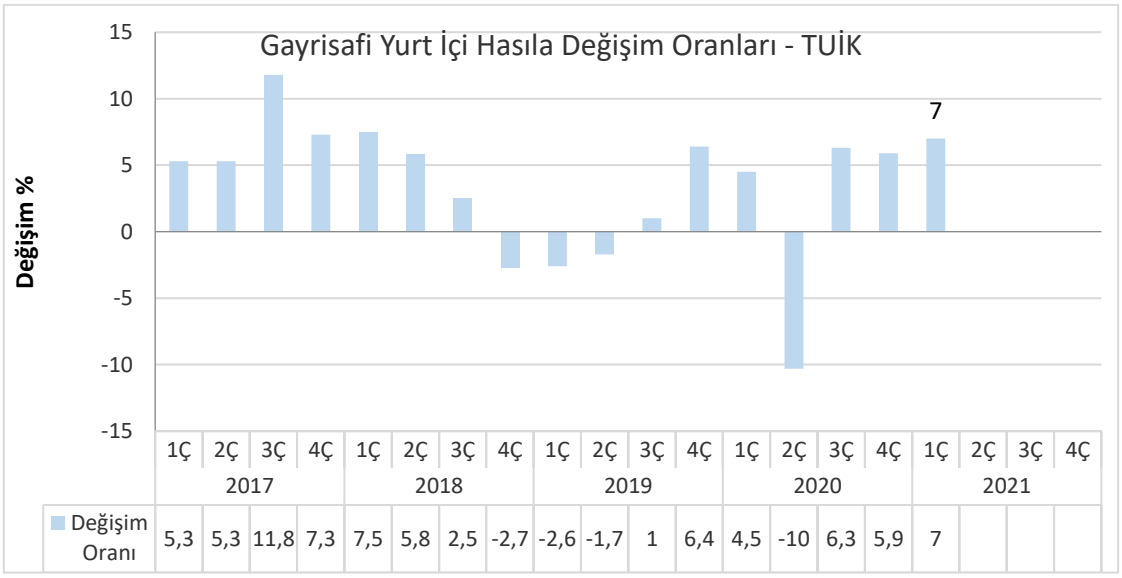
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TUİK.)

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



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

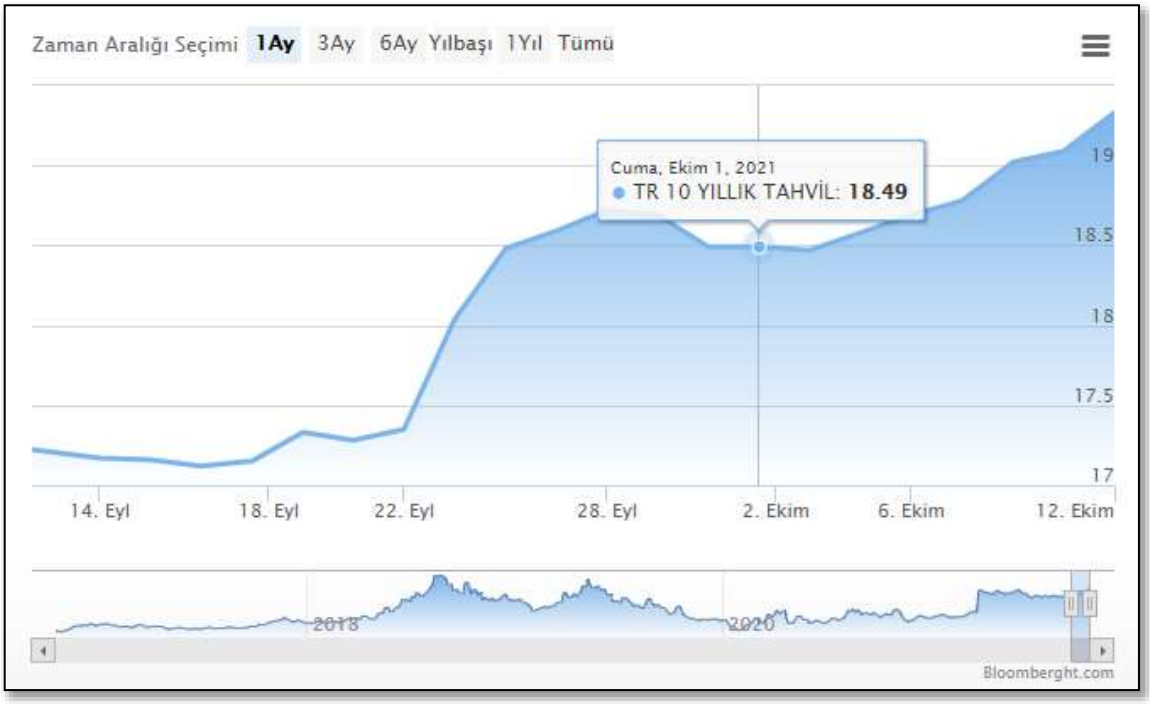


	1Ç 2017	2Ç 2017	3Ç 2017	4Ç 2017	1Ç 2018	2Ç 2018	3Ç 2018	4Ç 2018	1Ç 2019	2Ç 2019	3Ç 2019	4Ç 2019	1Ç 2020	2Ç 2020	3Ç 2020	4Ç 2020	1Ç 2021	2Ç 2021	3Ç 2021	4Ç 2021
Değişim Oranı	5,3	5,3	11,8	7,3	7,5	5,8	2,5	-2,7	-2,6	-1,7	1	6,4	4,5	-10	6,3	5,9	7			

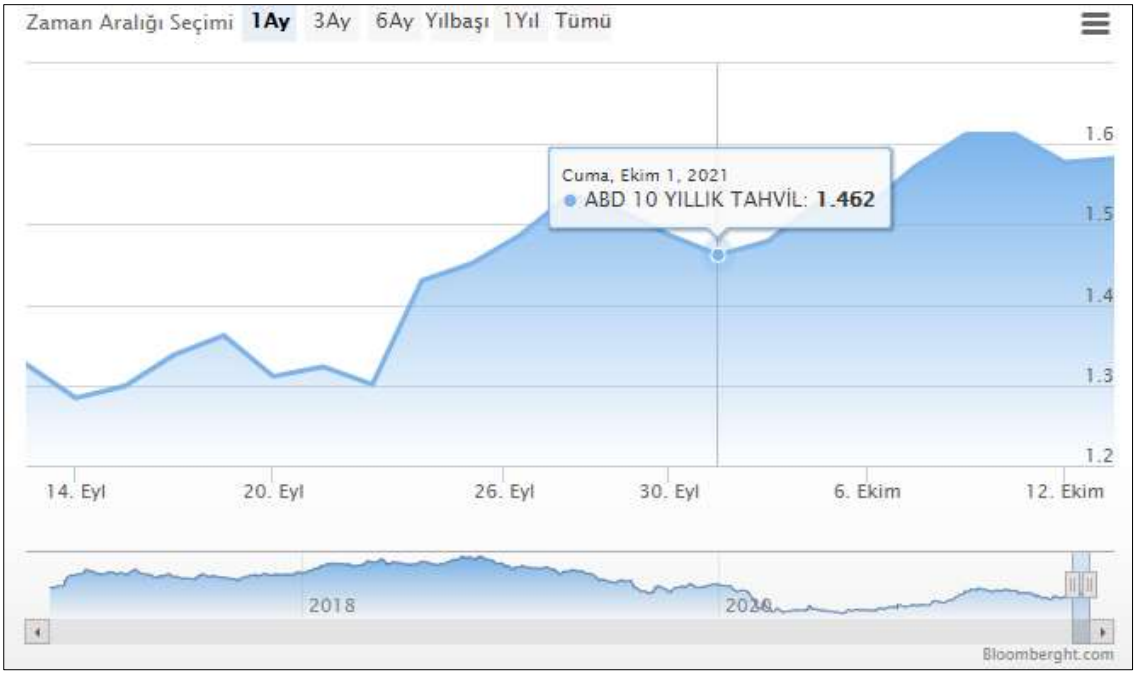
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

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

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

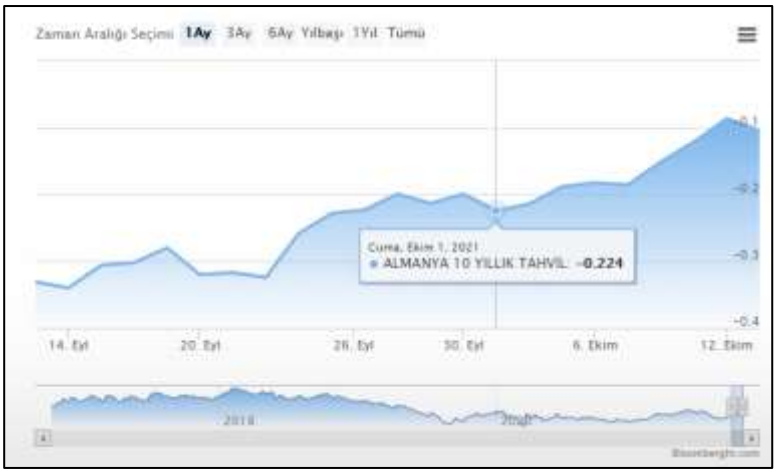


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

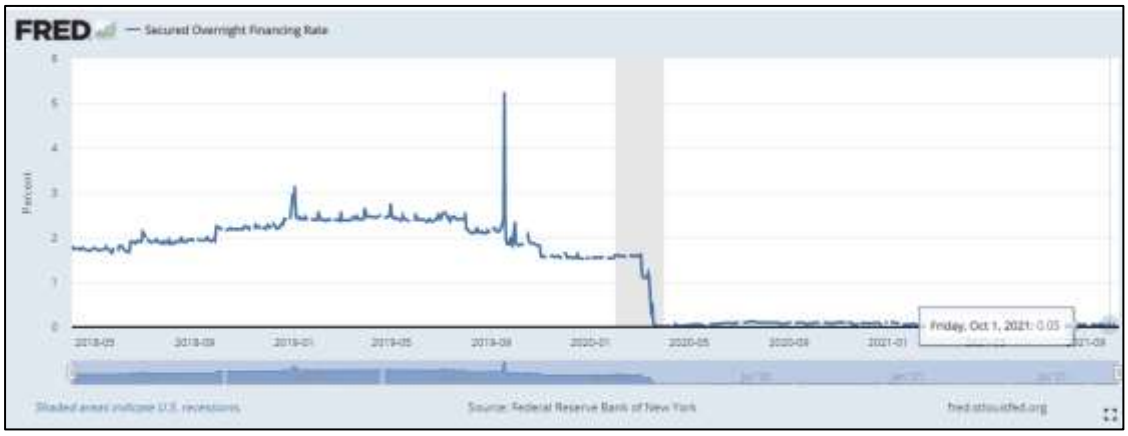
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

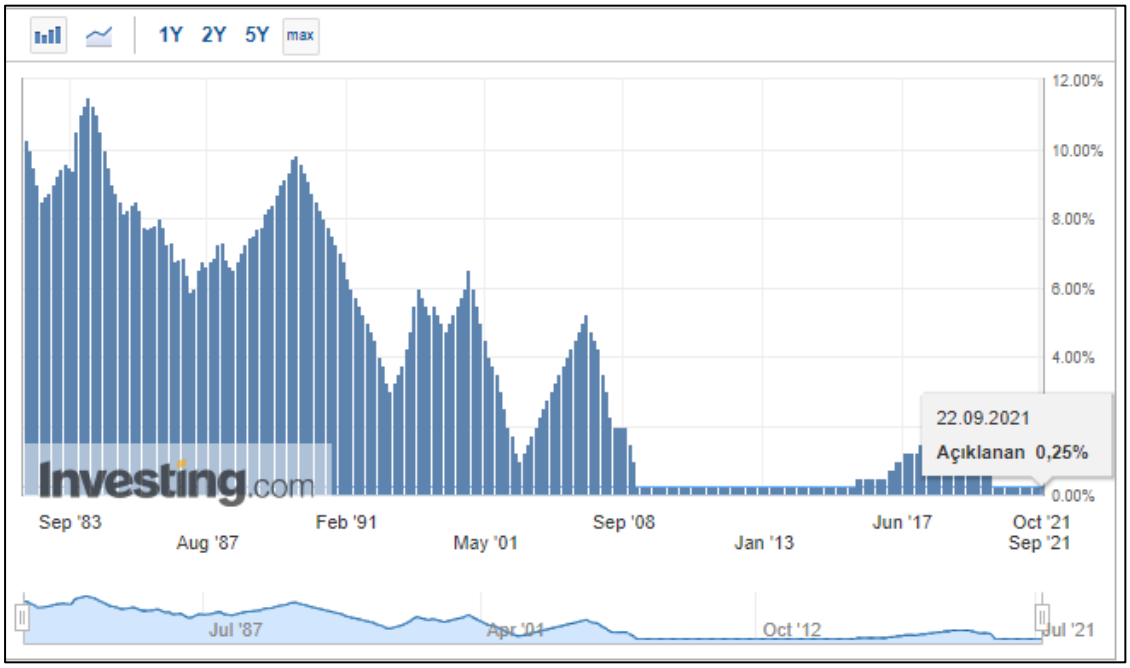


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kiml itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

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

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

*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 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **515 ada 9 parsel** numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaz, tapu kaydına göre 15.601,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik amorf, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Söz konusu parsel üzerinde tek katlı, betonarme ve ayrık nizamda inşa edilmiş iki depo bulunmaktadır. Parselin batısında A blok, doğusunda ise B blok bulunmaktadır. A ve B blok toplam 7.800 m2 inşaat alanına sahiptir. Bu yapılara ilave olarak A blok kısmında 600 m2 alanlı basit yapılar, B blok kısmında ise yaklaşık 673 m2 basit yapılar bulunmaktadır. Yapı oturumu dışında kalan alan yaklaşık 3.700 metrekaredir ve sıkıştırılmış saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin etrafı duvar üzeri tel örgü ile çevrilmiştir.

A Blok: Onaylı mimari projesine göre tek katlı, 4 adet bağımsız bölümden ve toplam 5.170 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Depolama amacıyla kullanılan yapıların zemini şap beton, duvarlar sıvalıdır. Depo prefabrik betonarme yapı tarzında çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saç yerleştirilerek inşa edilmiştir. Gayrimenkul bakımlı olup 4A yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir.

- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A bloğun kuzeyinde yer almaktadır. 1.731 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 1 numaralı bölümün güneyinde yer almaktadır. 1.066 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 2 numaralı bölümün güneyinde yer almaktadır. 1.080 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **4 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre A Bloğun güneybatısında yer almaktadır. 1.293 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.

B Blok: Onaylı mimari projesine göre tek katlı, 3 adet bağımsız bölümden ve toplam 2.630 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Depolama amacıyla kullanılan yapıların zemini şap beton, duvarlar sıvalıdır. Depo prefabrik betonarme yapı tarzında çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel saç yerleştirilerek inşa edilmiştir. Gayrimenkul bakımlı olup 4A yapı sınıfında inşa edildiği tespit edilmiştir.

- **1 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre B bloğun batısında yer almaktadır. 877 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **2 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre 1 numaralı bağımsız bölümün doğusunda yer almaktadır. 877 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.
- **3 Numaralı Bağımsız Bölüm:** Onaylı mimari projesine göre B bloğun doğusunda yer almaktadır. 877 m2 brüt alana ve seksiyonel (katlanabilir) kapıya sahiptir.

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

A ve B blok toplam 7.800 m2 inşaat alanına sahiptir. Bu yapılara ilave olarak A blok kısmında 600 m2 alanlı basit yapılar, B blok kısmında ise yaklaşık 673 m2 basit yapılar bulunmaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı sundurma alanları bulunmakta olup 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında alınan yapı kayıt belgesi ile söz konusu aykırılık ortadan kalkmıştır.

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

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

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin 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 değerleme 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 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

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

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 değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme 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, değerleme 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 ol*abilir*. 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 *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş 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 değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz 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 ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi

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

bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme 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 değerleme 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.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; Depolama Alanı, E:0.50, imarlı, 7.500 m2 yüzölçümüne sahip arsa 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Koray Gayrimenkul: 0532 702 87 17

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

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; Depolama Alanı, E:0.50, imarlı, 6.000 m2 yüzölçümüne sahip arsa 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Koray Gayrimenkul: 0532 702 87 17

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; Depolama Alanı, E:0.50, imarlı, 6.900 m2 yüzölçümüne sahip arsa 10.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Doğan Gayrimenkul: 0232 220 60 90

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; Depolama Alanı, E:0.50, imarlı, 5.005 m2 yüzölçümüne sahip arsa 10.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Remax Gayrimenkul: 0232 243 13 33

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan; Depolama Alanı, E:0.50, imarlı, 5.800 m2 yüzölçümüne sahip arsa 9.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Üç Elmas Gayrimenkul: 0232 782 15 55

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**		**Emsal 5**	
Brüt alanı (m²)	**7.500,00m²**		**6.000,00m²**		**6.900,00m²**		**5.005,00m²**		**5.800,00m²**	
Satış fiyatı	**11.000.000 TL**		**9.000.000 TL**		**10.500.000 TL**		**10.000.000 TL**		**9.000.000 TL**	
m² birim fiyatı	**1.467 TL**		**1.500 TL**		**1.522 TL**		**1.998 TL**		**1.552 TL**	
Pazarlık	**7%**	-	**7%**	-	**7%**	-	**7%**	-	**7%**	-
Konum ve diğer şerefiye	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
Yüzölçüm şerefiyesi	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-	**0%**	-
İndirgenmiş birim fiyat	**1.364 TL**		**1.395 TL**		**1.415 TL**		**1.858 TL**		**1.443 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**1.495TL/m²**									

[E:6 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapı kalitesine ve 4000m2 kapalı alana sahip depo aylık 100.000, - TL bedel ile kiralıktır.

Doğan Emlak: 0232 220 60 90

[E:7 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapı kalitesine ve 4000m2 kapalı alana sahip depo aylık 95.000, - TL bedel ile kiralıktır

Koray Emlak: 0 232 458 04 31

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

[E:8 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapı kalitesine ve 1500m2 kapalı alana sahip depo aylık 35.000, - TL bedel ile kiralıktır

Oksoy Gayrimenkul: 0232 252 35 72

[E:9 Kiralık Depo] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Görece Mahallesi'nde yer alan, değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapı kalitesine ve 700m2 kapalı alana sahip depo aylık 9.500, - TL bedel ile kiralıktır

Tuğra Gayrimenkul: 0552 947 67 27

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	**Emsal 1**		**Emsal 2**		**Emsal 3**		**Emsal 4**	
Brüt alanı (m²)	**4.000,00m²**		**4.000,00m²**		**1.500,00m²**		**700,00m²**	
Satış fiyatı	**100.000 TL**		**95.000 TL**		**35.000 TL**		**9.500 TL**	
m² birim fiyatı	**25 TL**		**24 TL**		**23 TL**		**14 TL**	
Pazarlık	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**	**5%**	**-**
Konum ve diğer şerefiye	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**	**0%**	**-**
İndirgenmiş birim fiyat	**24 TL**		**23 TL**		**22 TL**		**13 TL**	
Ortalama Birim fiyat	**20TL/m²**							

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

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık veya kiralık depo/antrepo emsaline ulaşılmıştır. Yapılan incemeler sonucu Menderes İlçesinde Depo cinsinde taşınmaz için kira piyasası ve depo satış piyasası incelenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda depo nitelikli taşınmazın özelliklerine göre metrekare aylık kira değerlerinin 15 TL – 25 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 1.400 TL ile 2.000 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, etrafta benzer kullanımda Depo tesislerinin olması, arazi yapısı, yola olan yakınlığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 515 ada 9 parselin birim arsa değerine 1.596 TL/m2 takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 15.601,00 m2 x 1.596 TL/m2 = ~24.900.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **24.900.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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.

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

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Taşınmazın güncel inşaat maliyetleri dikkate alındığında 4C maliyet bedelinde yapılabileceği ve yıpranma payının %8 olduğu tespit edilmiştir. İlave olarak inşa edilen basit yapılar ise toplamda 1273 m2 alanlı olup 3A yapı sınıfında değerlendirilmiş ve yıpranma düşülmemiştir.

A ve B Blok Yapı Değeri : 7800 m2 x 2.480 TL/m2 x (1-0,05) yıpranma = 18.375.000,00 TL

İlave Yapılar Değeri : 1273 m2 x 1360 TL/m2 = 1.725.000,00 TL

TOPLAM YAPI DEĞERİ : 20.100.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 24.900.000,00-TL Yapı Değeri = 20.100.000,00- TL

Toplam Değeri = 45.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **45.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda,

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

varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:
(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede benzer depoların değerini amorti etme süresi 15-18 yıl civarında olup bu doğrultuda kapitalizasyon oranı 0,0588 (%5,88) olarak öngörülmüştür.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul toplam 9073 m2 kiralanabilir alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 19,88 TL olarak tespit edilmiştir.

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

GELİR YÖNTEMİ						
İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
9.073,00	19,88 ₺	₺180.371,24	₺2.164.454,88	/	0,0588	₺36.810.457,14

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **36.810.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 515 ada 9 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz 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, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı, olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

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

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret ile alışveriş artmıştır. 2021 yılı sonuna doğru pandemi etkisi azalsa da e-ticaret sektöründeki artış devam etmektedir. Bu artış dünya genelinde depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara olan talebi artırmıştır. 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.

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapuda niteliği arsa olup mahallinde parsel üzerinde 9073 m2 kapalı alana sahip depo yapısı bulunmaktadır. Söz konusu depo yapısına ait ruhsat belgeleri bulunsa da yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde bulunan 9073 m2 yapı için yapı kayıt belgesi düzenlendiği ve uyumlu olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği yapı kayıt belgesi alınmış ve yerinde bulunan yapılar ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliğinin fiili kullanımıyla uyumsuz olması sebebiyle portföye bu haliyle alınmasına/bulunmasına engeldir. Söz konusu taşınmazın halihazırda Reysaş GYO A.Ş. portföyünde bulunması, portföye yeni dâhil edilecek bir taşınmaz olmaması da dikkate alınarak tapu türünün ilgili tebliğe göre yasallaştırılması önerilmektedir.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, "Arsa" nitelikli 515 ada 9 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **45.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Kırk Beş Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 53.100.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:12,2219 TL dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
BURAK BARIŞ Dijital olarak imzalayan BURAK BARIŞ Tarih: 2021.12.29 19:26:37 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Digitally signed by RACİ GÖKCEHAN SONER DN: SERIALNUMBER=43933302186, C=TR, L=ANKARA, CN=RACİ GÖKCEHAN SONER Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.12.29 18:42:02+03'00' Foxit PDF Reader Version: 11.1.0	ERDENİZ BALIKÇI OĞLU Digitally signed by ERDENİZ BALIKÇIOĞLU DN: SERIALNUMBER=29039108440, C=TR, L=ANKARA, CN=ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Reason: I am the author of this document Location: your signing location here Date: 2021.12.29 19:02:05+03'00' Foxit PDF Reader Version: 11.1.0

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

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 gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Yasal Evraklar,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:51

webtapu

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	515/9
Taşınmaz Kimlik No:	20665342	AT Yüzölçüm(m2):	15601.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENDERES	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menderes	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KARAPINAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	35/3425	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

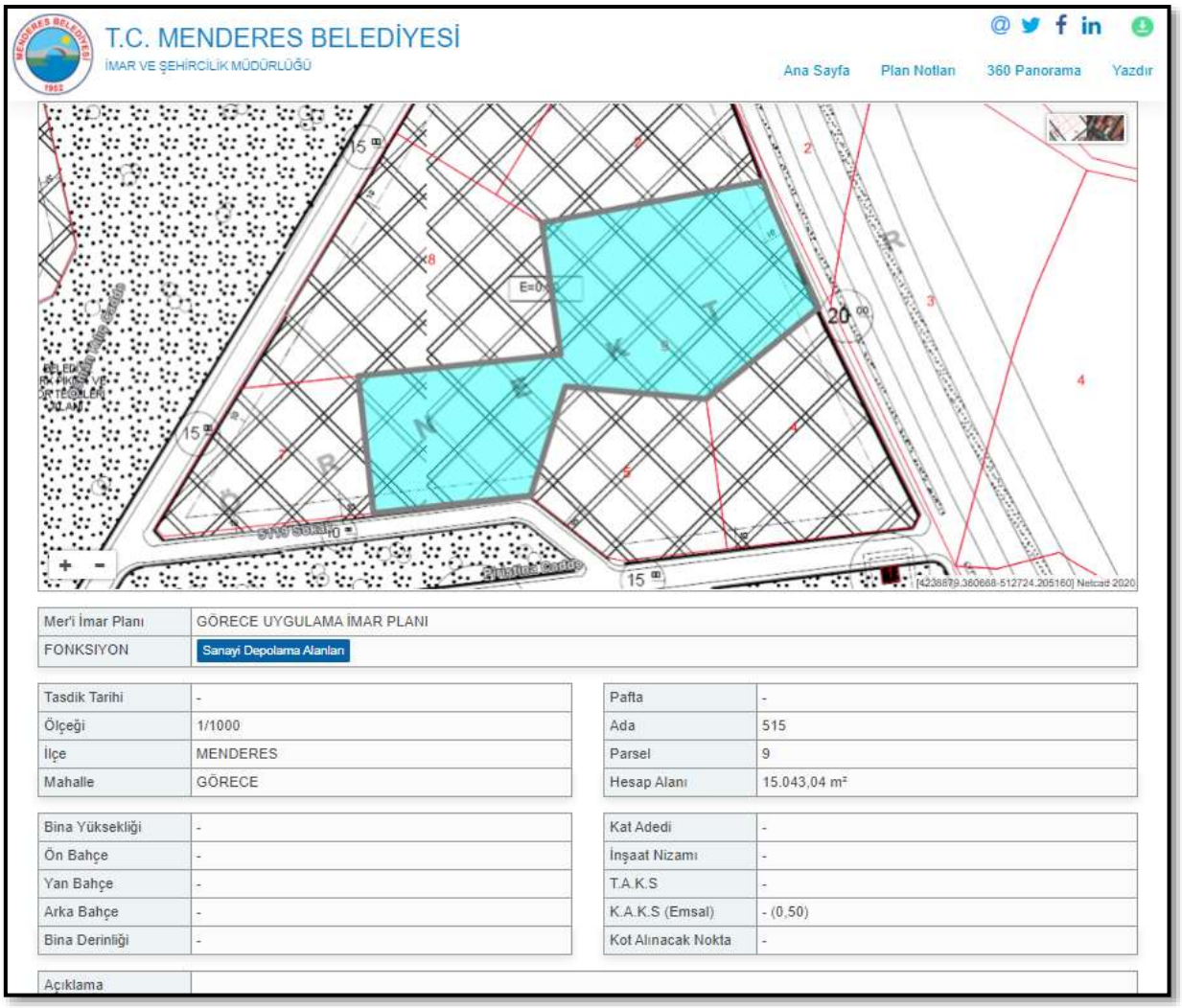
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
248804967	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	15601.00	15601.00	Satış 27-09-2013 9068	-

İŞLEM AMAÇLIDIR

Taşınmaz No	20665342
İl	İzmir
İlçe	Menderes
Mahalle/Köy	Görece
Ada	515
Parsel	9
Tapu Alanı	15.601,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	Karapınar
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	17m-3ab

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

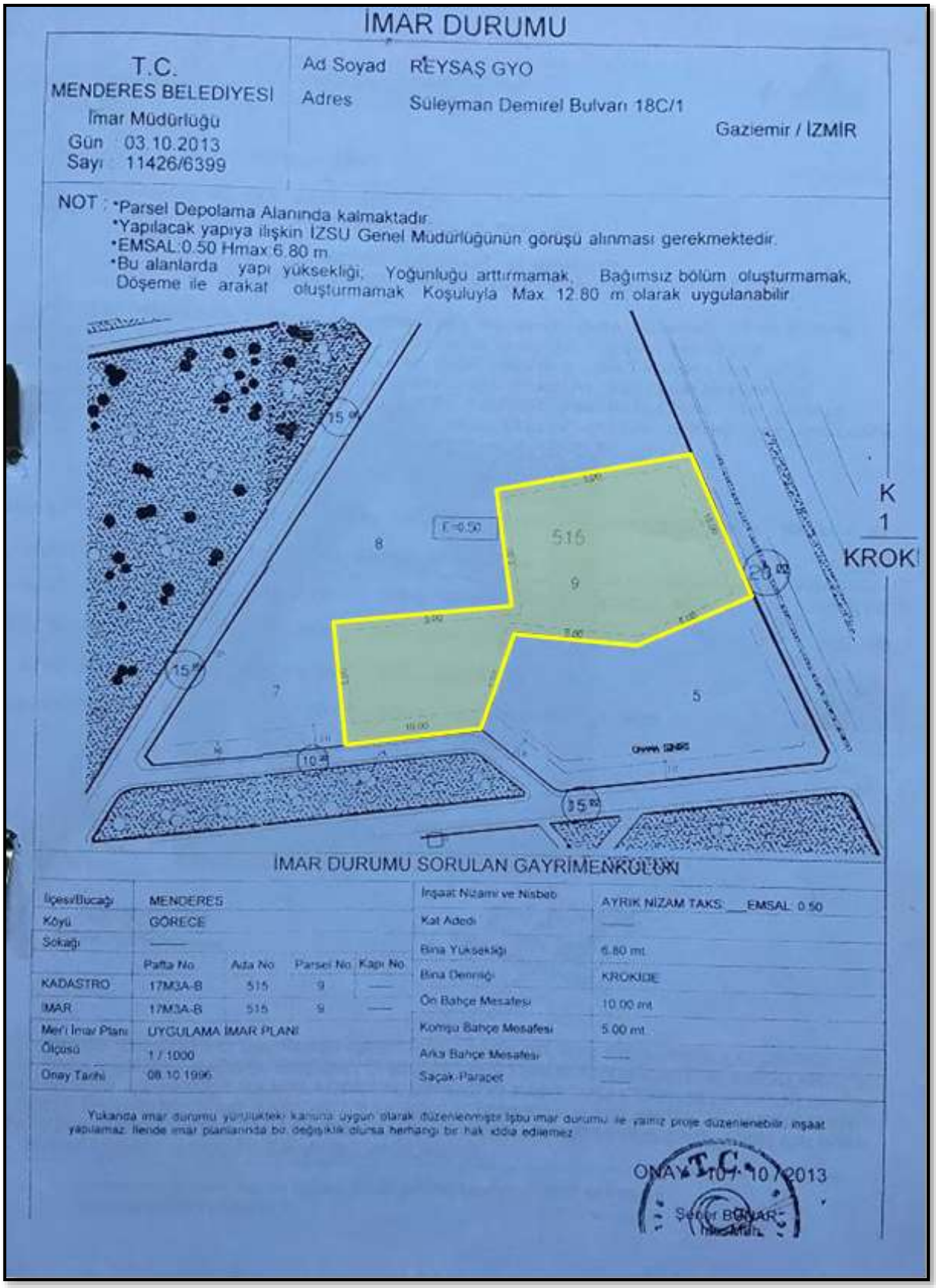


Mer'i İmar Planı	GÖRECE UYGULAMA İMAR PLANI
FONKSIYON	Sanayi Depolama Alanları

Tasdik Tarihi	-	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	515
İlçe	MENDERES	Parsel	9
Mahalle	GÖRECE	Hesap Alanı	15.043,04 m²

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (0,50)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	



İMAR DURUMU

T.C.
MENDERES BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Gün 03.10.2013
Sayı 11426/6399

Ad Soyad REYSAŞ GYO
Adres Süleyman Demirel Bulvarı 18C/1
Gaziemir / İZMİR

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

K
1
KROKİ

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

İlçesi/Bucağı	MENDERES				İnşaat Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NİZAM TAKS: EMSAL: 0.50	
Köyü	GÖRECE				Kat Adedi		
Sokağı					Bina Yüksekliği	6.80 mt.	
	Pafta No	Ada No	Parsel No	Kapı No	Bina Derinliği	KROKİDE	
KADASTRO	17M3A-B	515	9		Ön Bahçe Mesafesi	10.00 mt.	
İMAR	17M3A-B	515	9		Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 mt.	
Meri İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI				Arka Bahçe Mesafesi		
Ölçüsü	1 / 1000				Saçak-Parapet		
Onay Tarihi	08.10.1996						

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

ONAY T.C. 10/10/2013
Şeref BOZKAR

Mimari Proje Kapağı

ONAY

ARSANIN

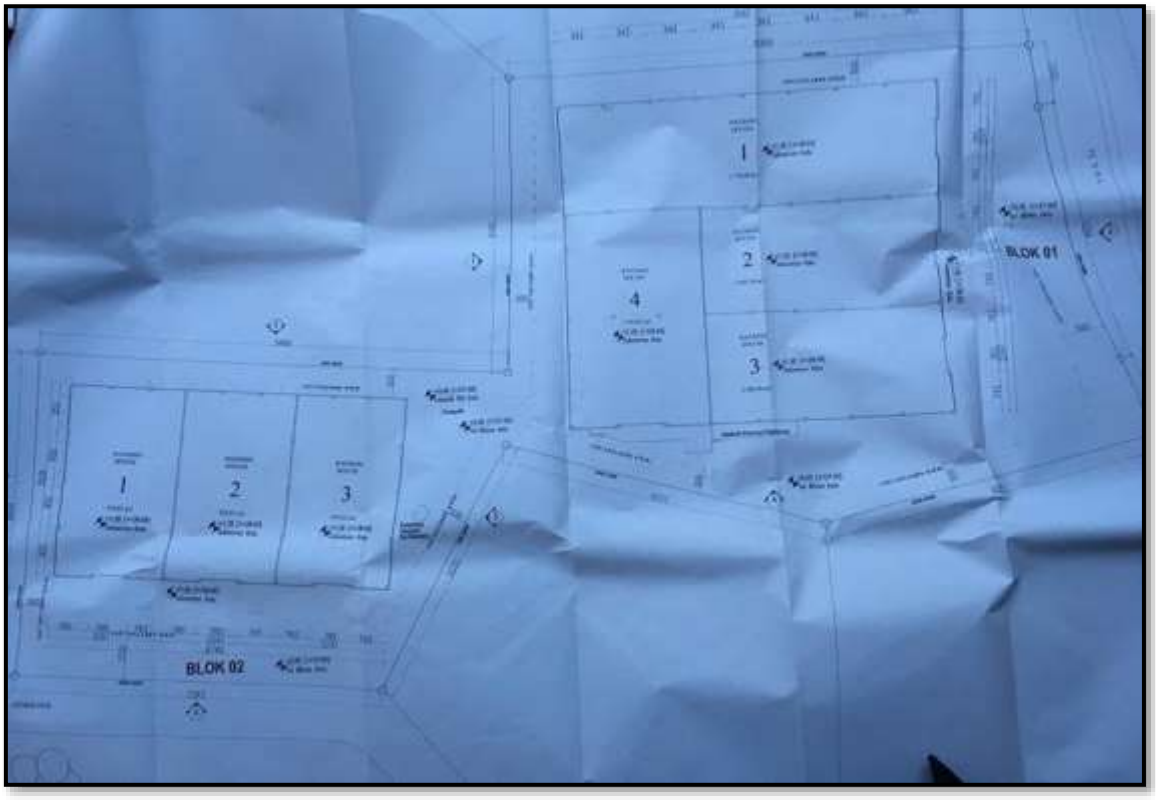
İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ		
İZMİR	MENDERES	GÖRECE		
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALİ
17M3A-B	515	9	15.601 m2	TAKS 0.50 = 7.800,50 m2

EMSALE DAHİL ALANLAR	
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01	1.730,80 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02	1.065,76 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03	1.080,00 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04	1.293,05 m2
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI	5.169,61 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01	876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02	876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03	876,82 m2
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI	2.630,47 m2
EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR	
BLOK 01 - 02 TİP SIĞINAKLAR (1 ADET SIĞINAK 77 m2) EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI	144,00 m2
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI	7.800,00 m2

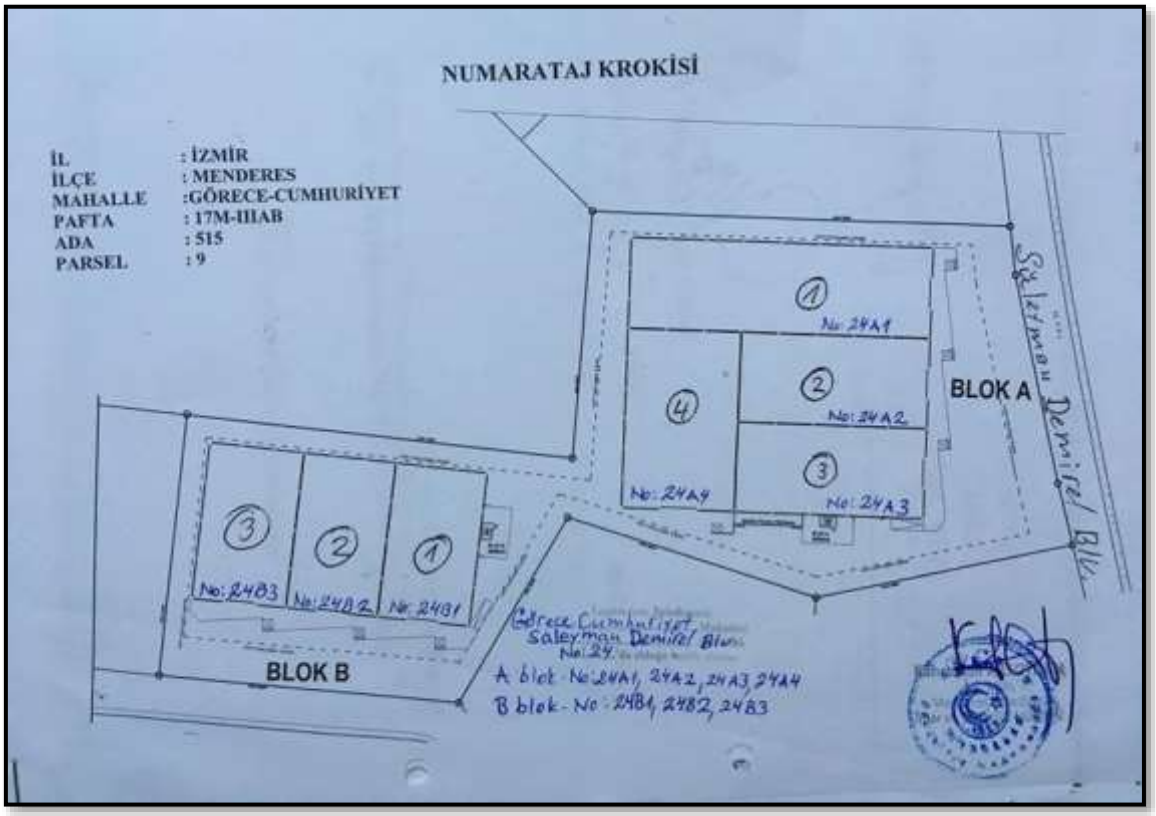
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI ÜNVANI	ALİ EREN ALİBEŞEOĞLU MİMAR - ŞEF
	ODA NO	41.992
MENDERES BELEDİYESİ ONAY		
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY		
İZSU ONAY		
MİMARLAR ODASI ONAY		

ARŞİVE AİTTİR

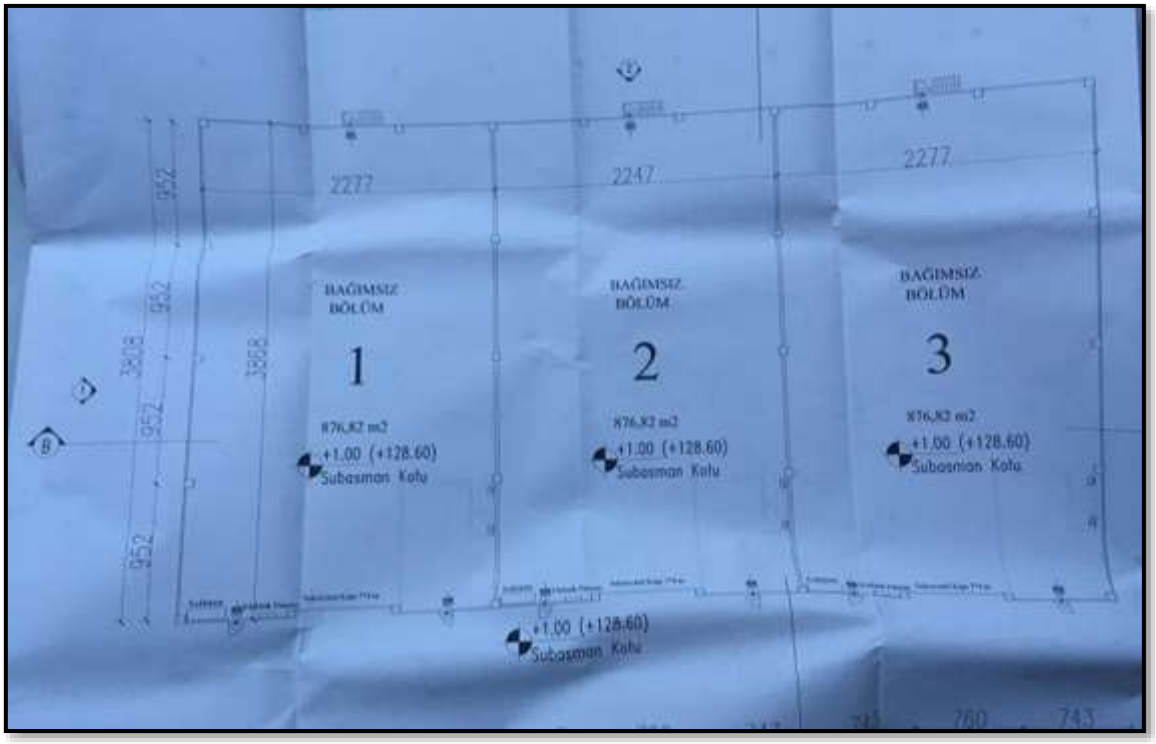
*Bu Rapor, 5070 sayılı ***''Elektronik İmza Kanunu''*** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

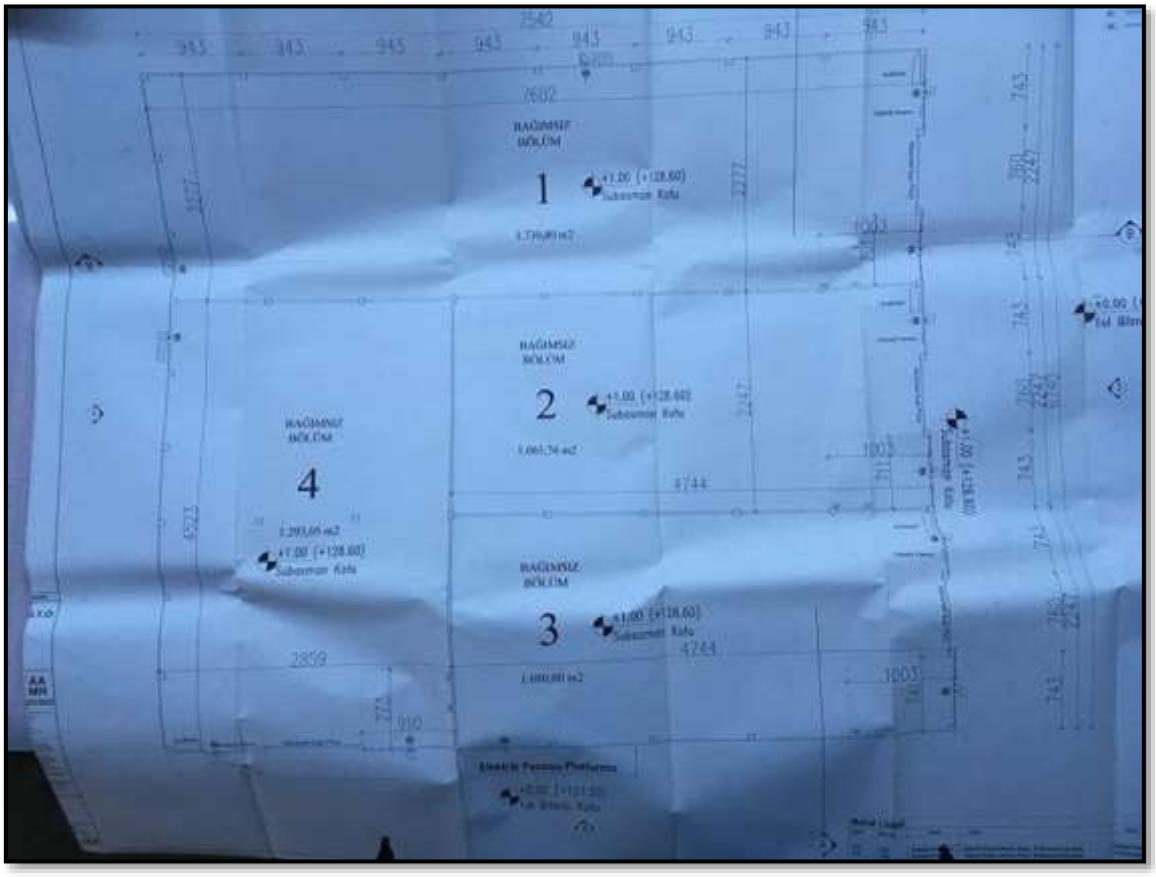


Vaziyet Planı

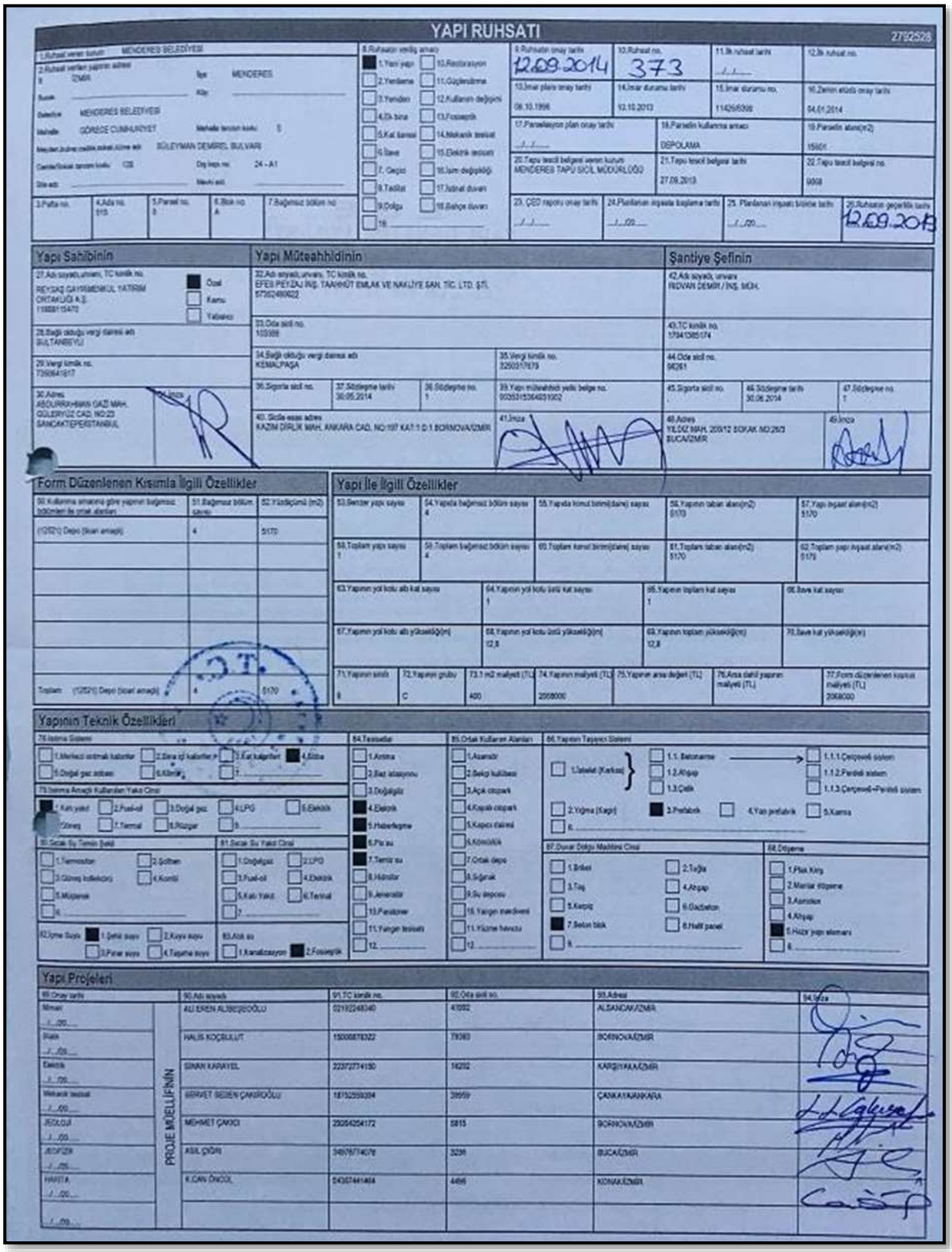


Kat Planı


BAĞIMSIZ BÖLÜM
1
876,82 m2
+1.00 (+128.60)
Subasman Kotu
BAĞIMSIZ BÖLÜM
2
876,82 m2
+1.00 (+128.60)
Subasman Kotu
BAĞIMSIZ BÖLÜM
3
876,82 m2
+1.00 (+128.60)
Subasman Kotu
+1.00 (+128.60)
Subasman Kotu


BAĞIMSIZ BÖLÜM
1
BAĞIMSIZ BÖLÜM
2
BAĞIMSIZ BÖLÜM
4
BAĞIMSIZ BÖLÜM
3

A Blok Yapı Ruhsatı:



YAPI RUHSATI

2792528

MENDERES BELEDİYESİ

İlçe: MENDERES

Mahalle: GÖRGE CUMHURİYET

SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI

Dış kapı no: 24 - A1

8.Ruhsatın verildiği amaç: 1.Yeni yapı

9.Ruhsatın onay tarihi: 12.09.2014

10.Ruhsat no: 373

3.Pafta no: 4.Ada no: 915 5.Parsel no: 3 6.Blok no: A 7.Bağımsız bölüm no:

17.Parselasyon plan onay tarihi: 18.Parselin kullanma amacı: DEPOLAMA 19.Parselin alanı(m2): 15601

20.Tapu tescil belgesini veren kurum: MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 27.09.2013 22.Tapu tescil belgesi no: 9958

23. ÇED raporu onay tarihi: 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: 25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 12.09.2017

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1160081540 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BULTANBEYLİ

29.Vergi kimlik no: 7350647617

30.Adres: ASÜRKKHBAS CAZİ MAH. GÜLERYÜZ CAD. NO:23 SANCAKTEPE/İSTANBUL — 30.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: EFES PEYZAJ İNŞ. TAAHHÜT EMLAK VE NAKLİYE SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 5735249902

33.Oda sicil no: 103388

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KEMALPAŞA

35.Vergi kimlik no: 3250317679

36.Sigorta sicil no. — 37.Sözleşme tarihi: 30.05.2014 — 38.Söz.no: 1

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 9005315364031002

40.Sicile esas adres: KAZIM DİRLİK MAH. ANKARA CAD. NO:197 KAT:1 D:1 BORNOVA/İZMİR — 41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RIDVAN DEMİR / İNŞ. MÜH.

43.TC kimlik no: 17941585174

44.Oda sicil no: 98261

45.Sigorta sicil no. — 46.Sözleşme tarihi: 30.06.2014 — 47.Söz.no: 1

48.Adres: YILDIZ MAH. 2009/12 SOKAK NO:29/3 BUCA/İZMİR — 49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

30.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	31.Bağımsız bölüm sayısı	32.Yüzölçümü (m2)
(1252) Depo (ticari amaçlı)	4	5170
Toplam (1252) Depo (ticari amaçlı)	4	5170

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bitişik yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
	4		5170	5170
58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	4		5170	5170

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının ilişkili kat sayısı	66.Asma kat sayısı
	1	1	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.Asma kat yüksekliği(m)
	12,8	12,8	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyet (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
B	C	400	2068000			2068000

Yapının Teknik Özellikleri

76.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ortmalı kalorifer — 2.Zıra içi kalorifer — 3.Kat kaloriferi — 4.Soba — 5.Doğal gaz sobası — 6.Klima — 7.

77.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalı yakıt — 2.Fuel-oil — 3.Doğal gaz — 4.LPG — 5.Elektrik — 6.Güneş — 7.Termal — 8.Rüzgar — 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon — 2.Şofben — 3.Güneş kolektörü — 4.Kombi — 5.Müştemilat — 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz — 2.LPG — 3.Fuel-oil — 4.Elektrik — 5.Katı Yakıt — 6.Termal — 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu — 2.Kuyu suyu — 3.Pınar suyu — 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon — 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Asansör — 2.Baz istasyonu — 3.Doğalgaz — 4.Elektrik — 5.Hidrofor — 6.Pis su — 7.Temiz su — 8.Hidrofor — 9.Jeneratör — 10.Paratoner — 11.Yangın tesisatı — 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör — 2.Bekçi kulübesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Isiletel (Karkas) — 1.1.Betonarme — 1.1.1.Çerçeveli sistem — 1.1.2.Perdeli sistem — 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem — 1.2.Ahşap — 1.3.Çelik — 2.Yığma (Kagir) — 3.Prefabrik — 4.Yarı prefabrik — 5.Karma — 6.

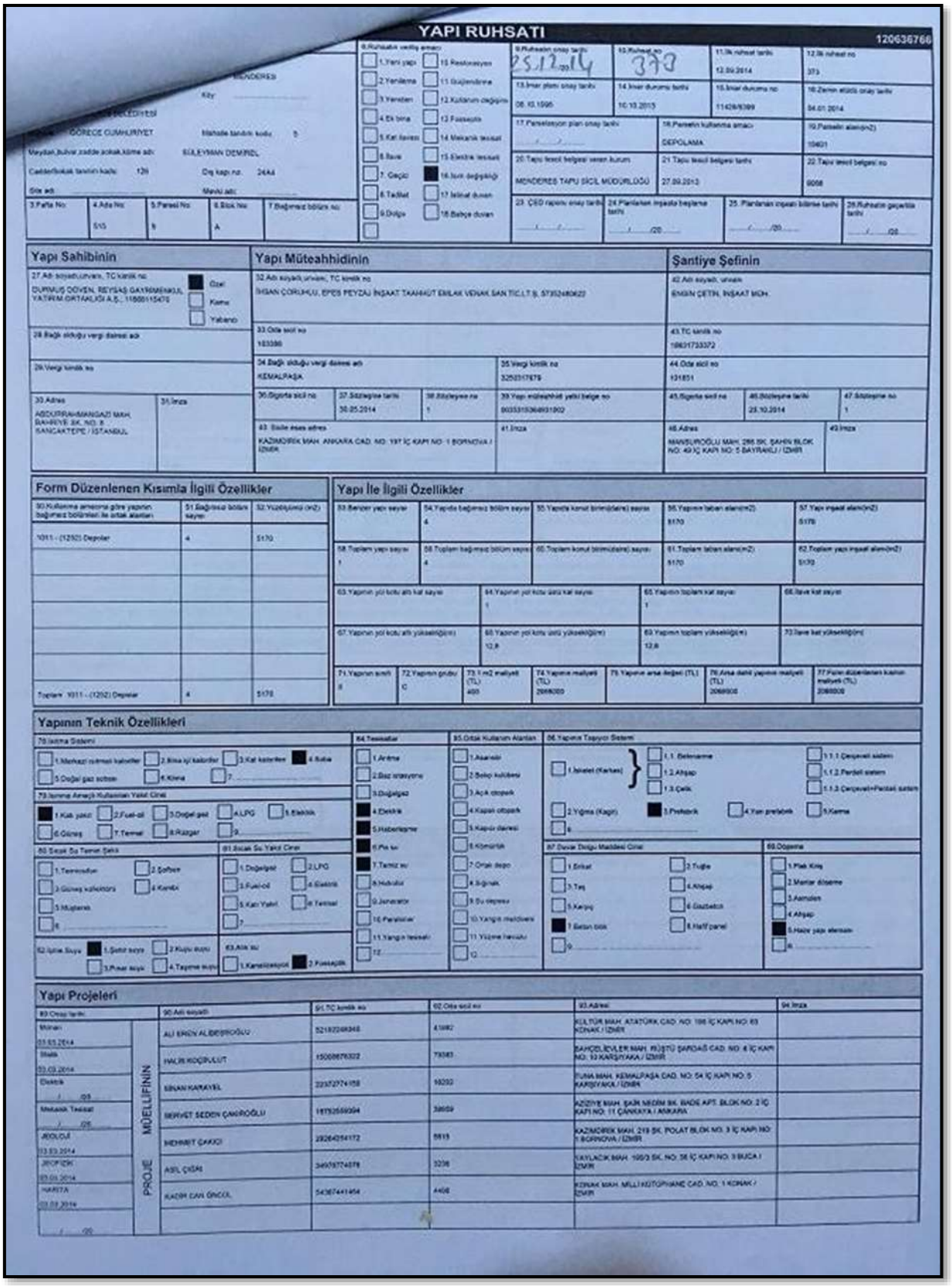
87.Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1.Briket — 2.Tuğla — 3.Taş — 4.Ahşap — 5.Kerpiç — 6.Gazbeton — 7.Beton blok — 8.Hafif panel — 9.

88.Döşeme: 1.Plak.Kirş — 2.Mantar döşeme — 3.Asmolen — 4.Ahşap — 5.Hazır yapı elemanı — 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adres	94.İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	ALİ EREN ALİBEŞEOĞLU	32192248340	47082	ALSANCAK/İZMİR	
Statik		HALİS KOÇBULUT	15008878322	79383	BORNOVA/İZMİR	
Elektrik		SİNAN KARAYEL	22372774150	56252	KARŞIYAKA/İZMİR	
Mekanik tesisat		SERVET SEDEN ÇAKIROĞLU	18752559304	39959	ÇANKAYA/ANKARA	
JEOLOJİ		MEHMET ÇAKICI	25054254172	5815	BORNOVA/İZMİR	
JEOFİZİK		ASİL ÇİĞİN	34976774076	3239	BUCA/İZMİR	
HARİTA		K.CAN ÖNCÜL	51437441464	4496	KONAK/İZMİR	

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



YAPI RUHSATI

120636766

6.Ruhsatın veriliş amacı	9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
1.Yeni yapı	25.12.2014	373	12.09.2014	373
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi	
08.10.1996	10.10.2013	11429/8399	04.01.2014	
17.Parselasyon planı onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı		19.Parselin alanı(m2)	
	DEPOLAMA		10401	
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no	
MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	27.09.2013		9058	
23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlardan inşaata başlama tarihi	25. Planlardan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi	
	/20	/20	/20	

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
	515	5	A	

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: DURMUŞ DOĞEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11880115470 — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: ABDÜRRAHİMANGAZİ MAH. BAHÇEVİ SK. NO: 8 SANCAKTEPE / İSTANBUL

31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: İHSAN ÇORUHLU, EPİS PEYZAJ İNŞAAT TAAHHÜT EMLAK VENAK SAN.TİC.LT.Ş. 5730240822

33.Oda sicil no: 103386

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KEMALPAŞA

35.Vergi kimlik no: 3250317879

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi: 30.05.2014

38.Sözleşme no: 1

39.Yapı müteahhitlik yeki belge no: 9035315364931902

40.Sicile esas adres: KAZIMDİREK MAH. ANKARA CAD. NO: 197 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR

41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: ENGİN ÇETİN, İNŞAAT MÜH.

43.TC kimlik no: 19631733372

44.Oda sicil no: 131851

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi: 23.10.2014

47.Sözleşme no: 1

48.Adres: MANSUROĞLU MAH. 286 SK. ŞAHİN BLOK NO: 49 İÇ KAPI NO: 5 BAYRAKLI / İZMİR

49.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	51.Bağımsız bölüm sayısı:	52.Yüzölçümü (m2):
1011 - (1252) Depolar	4	5170
Toplam 1011 - (1252) Depolar	4	5170

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Bitişik yapı sayısı:	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	55.Yapıda konut birimi(leri) sayısı:	56.Yapının taban alanı(m2):	57.Yapı inşaat alanı(m2):
	4		5170	5170
58.Toplam yapı sayısı:	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	60.Toplam konut birimi(leri) sayısı:	61.Toplam taban alanı(m2):	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2):
1	4		5170	5170

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	65.Yapının toplam kat sayısı:	66.İlave kat sayısı:
	1	1	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	69.Yapının toplam yüksekliği(m):	70.İlave kat yüksekliği(m):
	12,8	12,8	

71.Yapının sınıfı:	72.Yapının grubu:	73.1 m2 maliyeti (TL):	74.Yapının maliyeti (TL):	75.Yapının arsa değeri (TL):	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	77.Fiziki düzenlemeden kaynaklı maliyetler (TL):
II	C	400	2068000		2068000	2068000

Yapının Teknik Özellikleri

70.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler — 2.Kısa ayaklı kaloriferler — 3.Kat kaloriferi — 4.Soba — 5.Doğal gaz sobası — 6.Klima — 7.

71.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Kalorifer yakıtı — 2.Fuel-oil — 3.Doğal gaz — 4.LPG — 5.Elektrik — 6.Güneş — 7.Temiz — 8.Rüzgar — 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon — 2.Şofben — 3.Güneş kolektörü — 4.Kombi — 5.Müştemilat — 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz — 2.LPG — 3.Fuel-oil — 4.Elektrik — 5.Katı Yakıt — 6.Temiz — 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu — 2.Kuyu suyu — 3.Pınar suyu — 4.Taşınır suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon — 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Anahtar — 2.Baz istasyonu — 3.Doğalgaz — 4.Elektrik — 5.Haberleşme — 6.Pis su — 7.Temiz su — 8.Hidrofor — 9.Jeneratör — 10.Paratoner — 11.Yangın tesisatı — 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör — 2.Bekçi kulübesi — 3.Açık otopark — 4.Kapalı otopark — 5.Kapıcı dairesi — 6.Kömürlük — 7.Ortak depo — 8.Sığınak — 9.Su deposu — 10.Yangın merdiveni — 11.Yüzme havuzu — 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme — 1.2.Ahşap — 1.3.Çelik — 1.1.1.Çerçeveli sistem — 1.1.2.Perdeli sistem — 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem — 2.Yığma (Kagir) — 3.Prefabrik — 4.Yarı prefabrik — 5.Karma — 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket — 2.Tuğla — 3.Taş — 4.Ahşap — 5.Karışık — 6.Gazbeton — 7.Betonblok — 8.Hafif panel — 9.

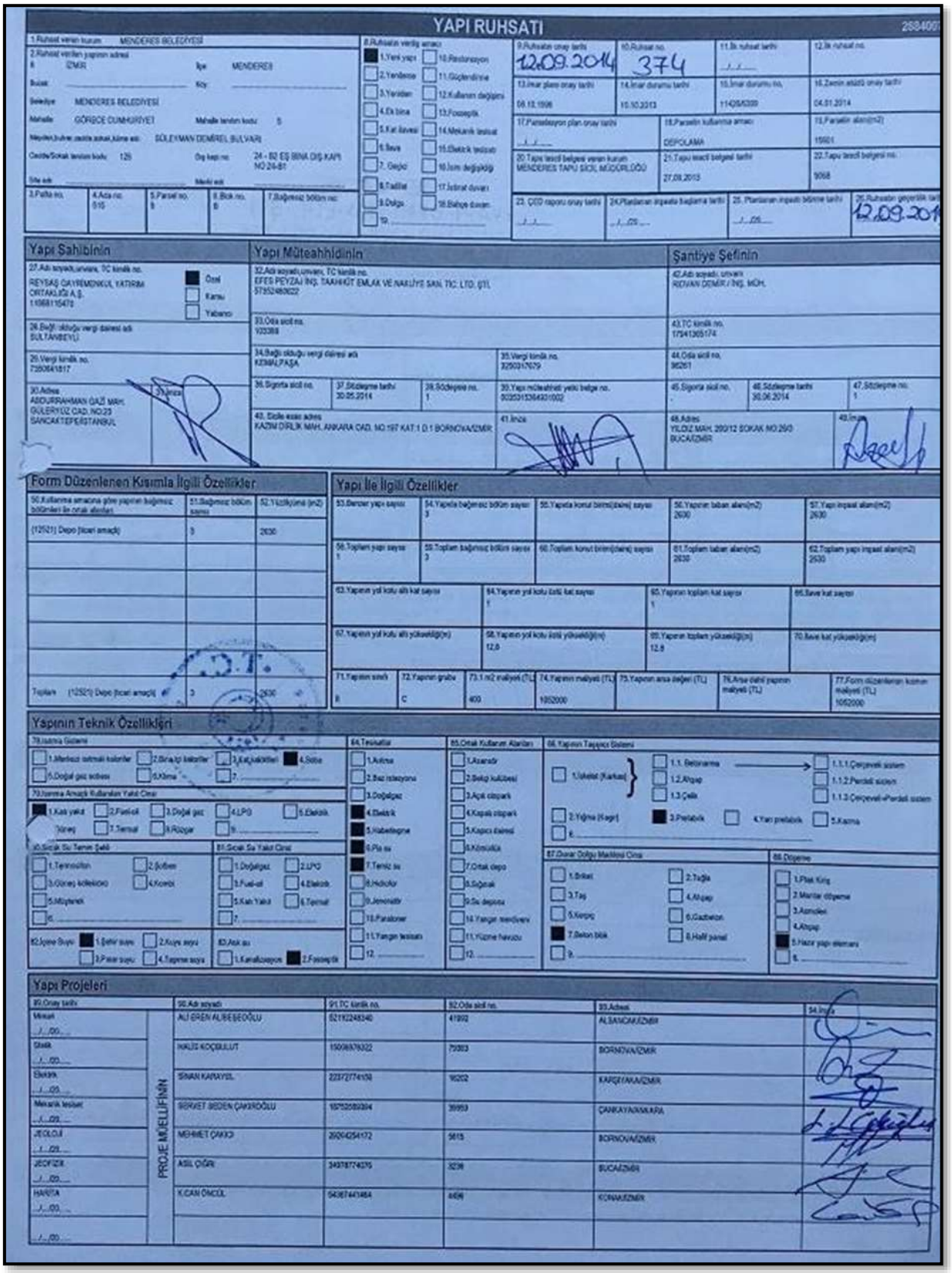
88.Dışarıya: 1.Plak Kiriş — 2.Mantar döşeme — 3.Asmolen — 4.Ahşap — 5.Hazır yapı elemanı — 6.

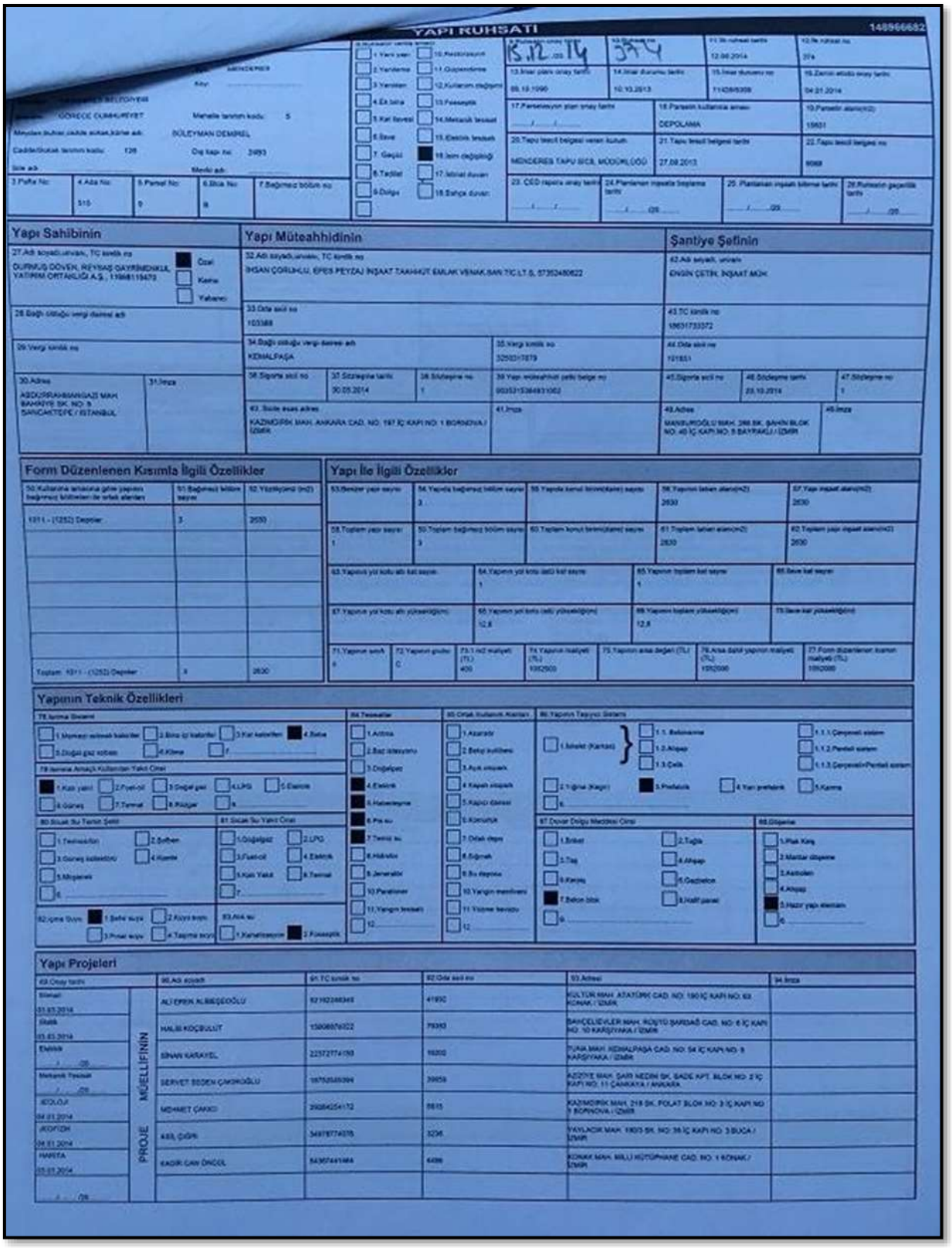
Yapı Projeleri

89.Onay tarihi:		90.Adı soyadı:	91.TC kimlik no:	92.Oda sicil no:	93.Adresi:	94.İmza:
Mimari 03.03.2014	PROJE MÜELLİFİNİN	ALİ ERDİN ALİBEYOĞLU	52182246348	41882	KULTÜR MAH. ATATÜRK CAD. NO: 196 İÇ KAPI NO: 63 KONAK / İZMİR	
Statik 03.03.2014		HACİR KOÇPULUT	15008878322	79585	BAHÇELİEVLER MAH. 853ÜNCÜ SARDAĞ CAD. NO: 4 İÇ KAPI NO: 10 KARŞIYAKA / İZMİR	
Elektrik / /05		İHSAN KARAKEL	22372774158	19292	TUNA MAH. KEMALPAŞA CAD. NO: 54 İÇ KAPI NO: 5 KARŞIYAKA / İZMİR	
Mekanik Tesisat / /05		SERVET SEDEN ÇAKIROĞLU	19192559394	39659	AZİZİYE MAH. ŞAİR NEDİM SK. BADE APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 11 ÇANKAYA / ANKARA	
JEOLOJİ 03.03.2014		MEHMET ÇAKICI	29264254172	5815	KAZIMDİREK MAH. 219 SK. POLAT BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR	
JEOFİZİK 03.03.2014		ASİL ÇİŞMİ	34597774578	3236	YAYLACIK MAH. 1093 SK. NO: 56 İÇ KAPI NO: 3 BUCA / İZMİR	
HARİTA 03.03.2014		KADİR CAN GÜNCÜL	54367441464	4408	KONAK MAH. MİLLİ KÜTÜPHANE CAD. NO: 1 KONAK / İZMİR	
/ /05						

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

B Blok Yapı Ruhsatı:




YAPI RUHSATI
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN

Yapı Kayıt Belgesi

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CSB010000587612701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	TU3SG27E
Başvuru Numarası	:	5876127
Önceki Belge No	:	2RLA2H16
Önceki Başvuru Numarası	:	3370503
Düzenleme Tarihi	:	10.12.2020

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İZMİR, İlçe:MENDERES, Mahalle:GÖRECE CUMHURİYET, Cadde\Sokak:SÜLEYMAN DEMİREL BULVAR, Dış Kapı No:24 B1, Ada:515, Parsel:9
Toplam Yapı Alanı	:	9073,00 m²
Arsa Alanı	:	15601,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3370503 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v3).

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

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

A BLOK

*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.

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 12.07.2017 No : 406713

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 **Belge No: 2019-01.1066**

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020 **Belge No: 2019-02.6851**

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205852 - Lisans No: 406713)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) 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 değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.