



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - TORBALI - SUBAŞI

211 ADA - 5 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200097
Rapor Tarihi	11.11.2022
Değerleme Tarihi	09.11.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.12.2021 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Subaşı Mahallesi, 211 Ada, 5 Parsel, Torbalı/İzmir
Taşınmaz ID	30849238
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Subaşı Mahallesi, 211 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	73.545.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	86.783.100.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	73.545.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	86.783.100.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Subaşı Mahallesi, 211 ada, 5 parsel sayılı, 29.417,80 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, HGT Orman Ürünleri Taşımacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

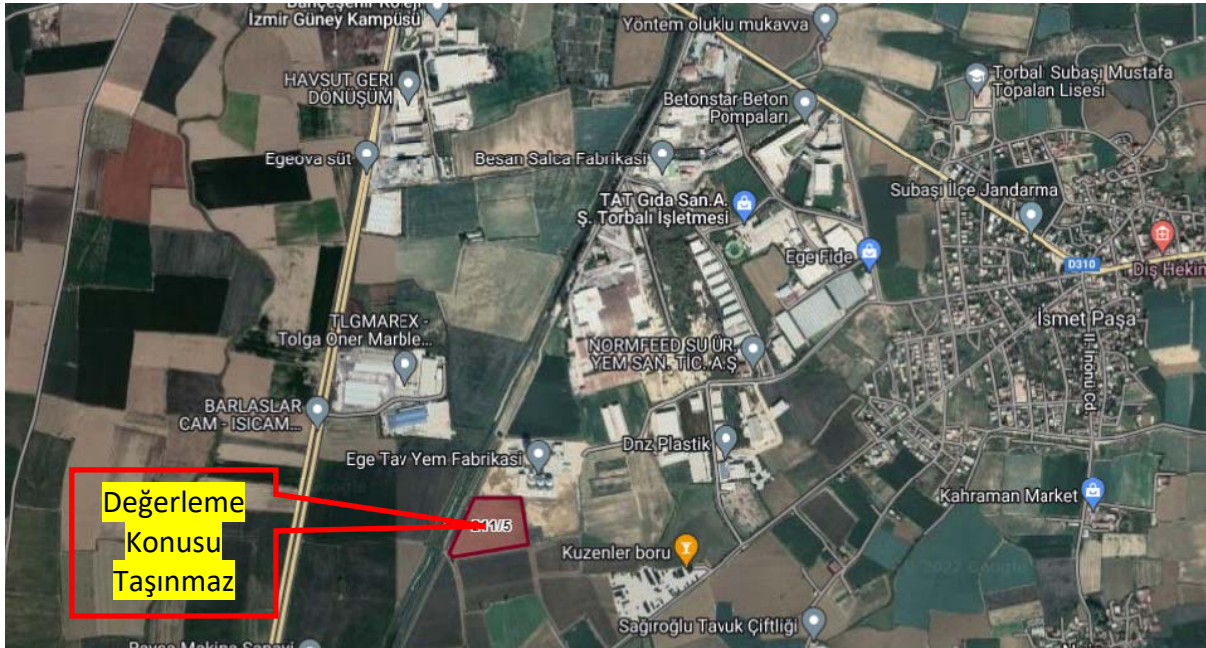
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Şubaşı Mahallesi, 211 Ada, 5 Parsel, Torbalı/İzmir” adresinde yer almaktadır. Ana arterlerden olan Osman Dirik Caddesi üzerinden güneybatıya doğru 307. Sokak ve sonrasında 229. Sokak üzerinden taşınmaza ulaşılabilir. Yakın çevrede; Ege Tav Yem Fabrikası, Betkon Makina Sanayi, Dnç Plastik, Besan Salça Fabrikası, boş araziler ve tarım alanları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, genel olarak sanayi ve depolama işlevli bir gelişim göstermektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak beş köşesi olan yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güney ve güneybatısındaki henüz açılmamış imar yollarına cepheli olan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan parselin etrafında sınırlarını belirleyici tel örgü, çit vb. bir unsur bulunmamaktadır. Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.0989, 27.4138” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	211
İlçesi	Torbalı	Parsel No	5
Mahallesi	Şubaşı	Yüzölçümü (m2)	29.417,80
Köyü	-	Yevmiye No	36427
Sokağı	-	Cilt No	19
Mevkii	-	Sayfa No	1794
Pafta No	26-P-İv-D	Tapu Tarihi	22.12.2021

Niteliği	Arsa	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	HGT Orman Ürünleri Taşımacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Torbalı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,50" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama işlevli olarak gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşımının kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

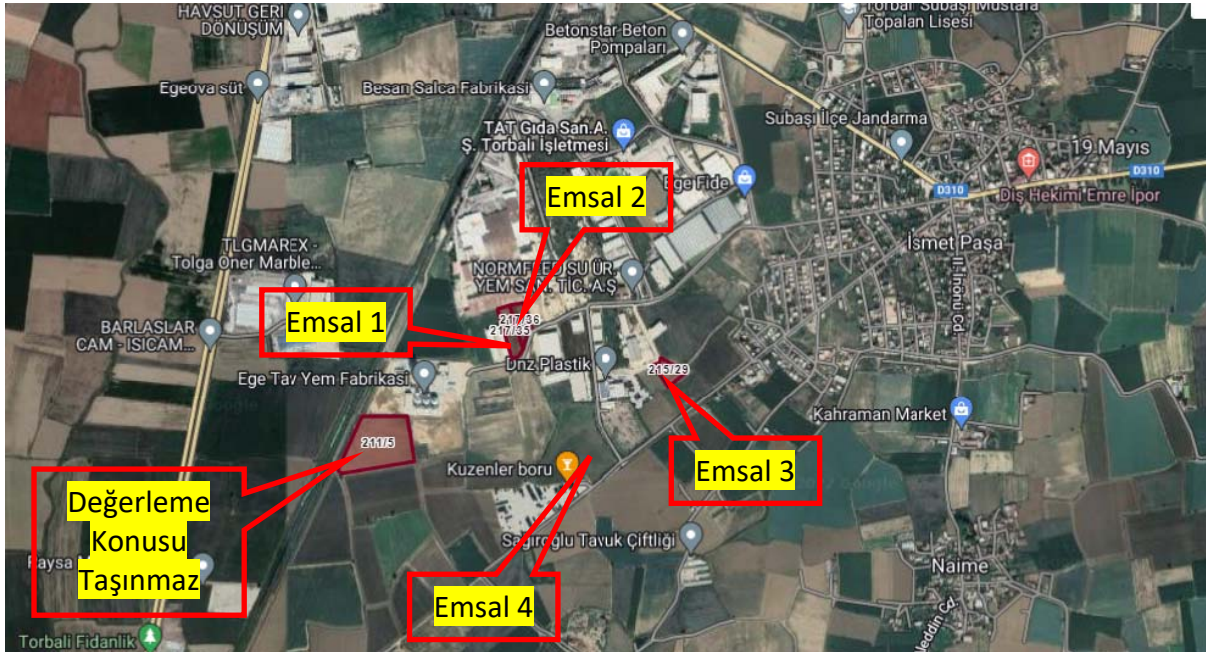
3.1.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (Emsal) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Türker Emlak / 536 – 467 85 20):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 217 ada 35 parsel sayılı, 6.323,43 m2 yüzölçümlü arsa 16.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.530.- TL]
- **Satılık Arsa (Türker Emlak / 536 – 467 85 20):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 217 ada 36 parsel sayılı, 4.439,80 m2 yüzölçümlü arsa 11.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.590.- TL]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 – 724 82 57):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 215 ada 29 parsel sayılı, 4.405,15 m2 yüzölçümlü arsa 11.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.554.- TL]
- **Satılık Arsa (Elit Emlak / 507 – 875 39 32):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 3.000 m2 yüzölçümlü arsa 8.000.000 TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.667.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalarla ilgili bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi satış fiyatının 2.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(29.417,80 \text{ m}^2 \times 2.500.- \text{ TL}) = \sim 73.545.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 12 m olan, 170 m² kapalı alanlı depo binası aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 88.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlak Buraya / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 8 m olan, 500 m² kapalı alanlı depo binası aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 80.- TL*]

- **Kiralık Depo (Favoring Gayrimenkul / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12,8 m olan, 3.300 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 76.- TL]*
- **Kiralık Depo (Qzen Gayrimenkul / 532 – 779 35 88):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12 m olan, 3.310 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 76.- TL]*
- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 3 yıllık, iç yüksekliği 10 m olan, 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 350.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 70.- TL]*

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; daha nitelikli yapılacak olması göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 85.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 2.502.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu			
Arsa Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			29.417,80
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,50	~ 14.709
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 6
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		14.709
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	5-A	7.700
	Yapı Giderleri (TL)		113.259.300
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 1	1.132.593
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 1	1.132.593
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	1.132.593
Toplam Yapım Giderleri (TL)			116.657.079
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	14.709
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		85,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		15.003.180
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~	200.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 23,00	
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			10.828.526
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~	35
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00	
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 2,50	
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 27,50	
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 25,00	
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 2,00	
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 3,85	
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			206.403.400
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			206.403.400
Toplam Yapım Giderleri (TL)			116.657.079
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			13.575.268
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			2.580.042
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			73.591.011
Arsa Metrekare Değeri (TL)			2.502
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 200.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlemesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülünmüş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “sanayi alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 73.545.000.- TL;
 - Proje geliştirme yöntemine göre, 73.591.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden **73.545.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Subaşı Mahallesi, 211 ada, 5 parsel sayılı, 29.417,80 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, HGT Orman Ürünleri Taşımacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	73.545.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	86.783.100.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	73.545.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	86.783.100.- TL


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 404146



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTİD: 847332
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	211/5
Taşınmaz Kimlik No:	30849238	AT Yüzölçüm(m2):	29417.80
İl/ilçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SUBAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1794	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
629224009	(SN:8155194) HGT ORMAN ÜRÜNLERİ TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	29417.80	29417.80	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-12-2021 36427	-

6.4. İmar Durumu

T.C. TORBALI BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları



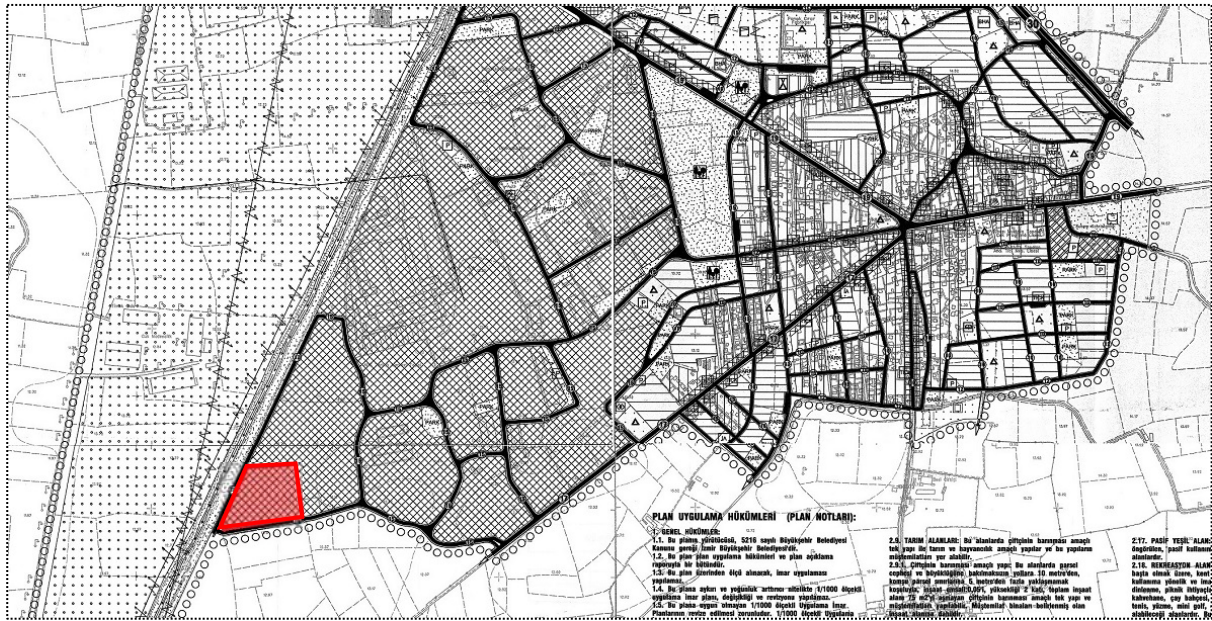





[4218576.888759-536110.834416] Netcad 2022



Tasdik Tarihi	1993-06-07		
Mer'i İmar Planı	Subaşı Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		
Plan Fonksiyon Uyarı (?)	-		
Plan Fonksiyon	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. Sanayi Alanı		
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	Yapılaşma Bilgileri İçin İmar Müdürlüğü'ne Başvurunuz.		
KADASTRO PARSELİ			
İl	İZMİR	Pafra	26P4D
İlçe	TORBALI	Ada/Parsel	211/5  Harita
Tapu Kütüğü	SUBAŞI	Parsel Alanı (1)	29.417,24 m² (Tapu alanı değildir)  Bilgi



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

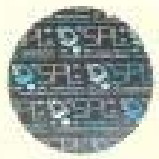
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.05.2021

Belge No: 2021-01.3983

Sayın Müştak Duran SARIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 54214428280 - Lisans No: 406396)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

