



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - BAYINDIR - CANLI

106 ADA - 1, 2 ve 3 PARSEL

3 ADET 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200039
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Canlı Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii, 106 Ada, 1 - 2 - 3 Parsel, Bayındır/İzmir
Taşınmazlar ID	53219077, 53219078, 53219079
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Bayındır İlçesi, Canlı Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii, 106 Ada, 1 - 2 - 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Arsa
Taşınmazların Parsellerinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,40
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsalar

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	13.925.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	16.431.500.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	13.925.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	16.431.500.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla 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 kurallara 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, Bayındır İlçesi, Canlı Mahallesi, 106 ada 1, 2 ve 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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 Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Canlı Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii, 106 Ada 1, 2 ve 3 Parsel, Bayındır/İzmir” adresinde yer almaktadır. Bayındır Yolu Caddesi üzerinde doğuya doğru ilerlenip Bayındır Yolu Caddesi’nin 701. Sokak ile kesiştiği yerdeki döner kavşak geçildikten yaklaşık 350 m sonra değerleme konusu taşınmazlar sağda yer almaktadır. Yakın çevrede; Tanfer Plastik, Ecoalgy Yenilenebilir Enerji ve İzban Karpuzlu İstasyonu, boş araziler ve tarım alanları yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolama işlevli bir gelişim göstermektedir.

1 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Kuzeyindeki Bayındır Yolu Caddesi ile batısındaki ve güneyindeki henüz açılmamış imar yollarına cepheli olan parselin doğu sınırı komşu parsel ile bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Koordinatları; “38.1913, 27.5674” biçimindedir.

2 Parsel: Geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Kuzeyindeki Bayındır Yolu Caddesi ve güneyindeki henüz açılmamış imar yollarına cepheli olan parselin bat ve doğu sınırları komşu parsel ile bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Koordinatları; “38.1914, 27.5680” biçimindedir.

3 Parsel: Geometrik olarak beşgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Kuzeyindeki Bayındır Yolu Caddesi ile doğusundaki ve güneyindeki henüz açılmamış imar yollarına cepheli olan parselin batı sınırı komşu parsel ile bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Koordinatları; “38.1915, 27.5686” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	106
İlçesi	Bayındır	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mahallesi	Canlı	Yüzölçümü (m2)	Aşağıdaki Tablodadır.
Köyü	-	Yevmiye No	11192
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mevkii	Demiryolu Üstü	Sayfa No	Aşağıdaki Tablodadır.
Pafta No	İz.L19-D-0	Tapu Tarihi	09.09.2021
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı		Tam

Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yüzölçümü (m2)	Sahibi	Pay Oranı
106	1	8	745	09.09.2021	3.016,00	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Tam
106	2	8	746	09.09.2021	2.598,00	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Tam
106	3	8	747	09.09.2021	2.343,00	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmamaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir (09.09.2021 – 11192).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Bayındır Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,40" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parseller 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. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama işlevli olarak gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Ana yol kenarında bulunmaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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 taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Coldwell Banker / 505 – 615 30 53):** Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Canlı Mahallesi, 127 ada 4 parsel sayılı, 31.000 m2 yüzölçümlü arsa 65.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.097.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sezgin Dursun / 532 – 586 68 43):** Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı Canlı Mahallesi, 102 ada 5 parsel sayılı, 442 m2 yüzölçümlü arsa 1.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.828.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Emtur Emlak Müşavirliği / 232 – 246 62 20):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlara benzer konum ve imar durumuna sahip (KAKS: 0,40) arsaların 1.700 – 1.800 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 1.750.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Remax Hit / 232 – 856 22 23):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlara benzer konum ve imar durumuna sahip (KAKS: 0,40) arsaların 1.750.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 1.750.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalarla ilgili bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümleri ve yapılaşma hakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatlarının ve değerlerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği biçimde olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
106	1	3.016,00	1.750	5.278.000
106	2	2.598,00	1.750	4.547.000
106	3	2.343,00	1.750	4.100.000
				13.925.000

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

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemi

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 taşınmazlar için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmazlar için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmektedir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşığıdadır:

- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliğı 12 m olan, 170 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 88.- TL*]
- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, yaklaşık 3 yıllık, iç yüksekliğı 10 m olan, 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 350.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlak Buraya / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliğı 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 taşınmazlara yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliğı 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 taşınmazlara yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliğı 12 m olan, 3.310 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 76.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 70 - 90 TL aralığında değıştiğı görülmüş; daha nitelikli yapılacak olması ve ana yol kenarında bulunmalar da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların depolama yapılarının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 88.- TL olabileceğı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekaresi değeri yaklaşık 1.753.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) 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)			7.957,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,40	~ 3.183
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 3
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		3.183
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	5-A	7.700
	Yapı Giderleri (TL)		24.509.100
-	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	245.091
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 1	245.091
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	245.091
Toplam Yapım Giderleri (TL)			25.244.373
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 3.183
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		88,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		3.361.248
-	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)			~ 120.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			2.370.973
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)			% 3,25
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 28,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 2,60
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 4,57
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			41.042.769
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			41.042.769
Toplam Yapım Giderleri (TL)			25.244.373
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			1.514.246
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			333.472
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			13.950.677
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.753
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. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazların yalnızca arsalar için aylık 38.500.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazların yapıları 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 taşınmazlara özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazların Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

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, değ erleme konusu taş ınmazların parsellerinin “depolama alanı” olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı sağ layacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluş an Değ iş imler

Değ erleme konusu taş ınmazların; yüzölçümü, nitelik, imar ve yapılaş ma durumlarının son üç yıl içerisinde değ iş mediğ i anlaşılmaktadır. Taş ınmazlar, 09.09.2021 günü Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetine geç miş tir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değ erleme konusu taş ınmazlar ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaş ma ve Ruhsata Bağ lanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaş ma bulunmamaktadır.

4.6. Değ erleme Konusu Taş ınmazların Yapılaşt ırılması İle İlgili Giriş imler

Değ erleme konusu taş ınmazların yapılaşt ırılmasına yönelik düzenlenmiş onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağ lı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taş ınmazların Değ erine Etkisi

Taş ınmazların tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü’nde; “Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değ iş ik ihtiyaç lar için talep edilen taş ınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir.”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt; taş ınmazların değ erine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değ ildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taş ınmazların tapu kütüklerindeki nitelikleri “Arsa” olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İliş kin Esaslar Tebliğ i (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değ erleme konusu taş ınmazların, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmalarında bir sakınca olmadığ ı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değ erleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaşt ırılması

Taş ınmazların arsa değ erler toplamı;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 13.925.000.- TL;
 - Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 13.951.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Taş ınmazların gerçekçi piyasa değ erleri toplamının karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değ er üzerinden, **13.925.000.- TL** olabileceğ i sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İzmir İli, Bayındır İlçesi, Canlı Mahallesi, 106 ada, 1 - 2 - 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	106 Ada 1 Parsel	KDV Hariç	5.278.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	6.228.040.- TL
	106 Ada 2 Parsel	KDV Hariç	4.547.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	5.365.460.- TL
	106 Ada 3 Parsel	KDV Hariç	4.100.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	4.838.000.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	106 Ada 1 Parsel	KDV Hariç	5.278.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	6.228.040.- TL
	106 Ada 2 Parsel	KDV Hariç	4.547.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	5.365.460.- TL
	106 Ada 3 Parsel	KDV Hariç	4.100.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	4.838.000.- TL

Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 404146

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.