Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MANİSA – TURGUTLU – 6. MINTIKA

2559 ADA – 2, 3, 4, 5 ve 6 PARSEL

ARSALAR

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.

emek td

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202400005
Rapor Tarihi	02.08.2024
Değerleme Tarihi	01.08.2024
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Selvitepe Mahallesi, 2559 Ada, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel, Turgutlu/Manisa
Tapu Kayıt Bilgileri	Manisa İli, Turgutlu İlçesi, 6. Mıntıka Mahallesi, 2559 Ada, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, KAKS: 0,50, Yençok: Serbest
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsalar

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	**Yasal Durum Değeri**	**KDV Hariç**	**399.727.000.- TL**
		KDV *(% 20)* Dahil	**479.672.400.- TL**
	Mevcut Durum Değeri	**KDV Hariç**	**399.727.000.- TL**
		KDV *(% 20)* Dahil	**479.672.400.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme 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, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

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

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

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, 6. Mıntıka Mahallesi, 2559 ada, 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel sayılı, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme 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.

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

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; "*Selvitepe Mahallesi, 2559 Ada, 2, 3, 4, 5 ve 6 Parsel, Turgutlu/Manisa*" adresinde yer almaktadır. Ana arterlerden olan İzmir – Turgutlu Karayolu'ndan güneybatıya ayrılan Fabrikalar Sokak ve devamındaki Tok Sanayi Sitesi Sokak üzerinde yaklaşık 810 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmazlar sağda yer almaktadır. İzmir – Turgutlu Karayolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 700 m güneyindeki taşınmazların yakın çevresinde; Oğuz Toprak Sanayi, Kent Beton Santrali, Turgutlu OSB, Özdilek AVM ve orta ölçekli işletmeler ile boş arsa ve araziler yer almaktadır. Bölge genel olarak sanayi ve depolama işlevli bir gelişim göstermektedir.

2 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeydoğu ve kuzeybatısındaki henüz açılmamış imar yollarına cephelidir. Koordinatları; "38.4867, 27.6770" biçimindedir.

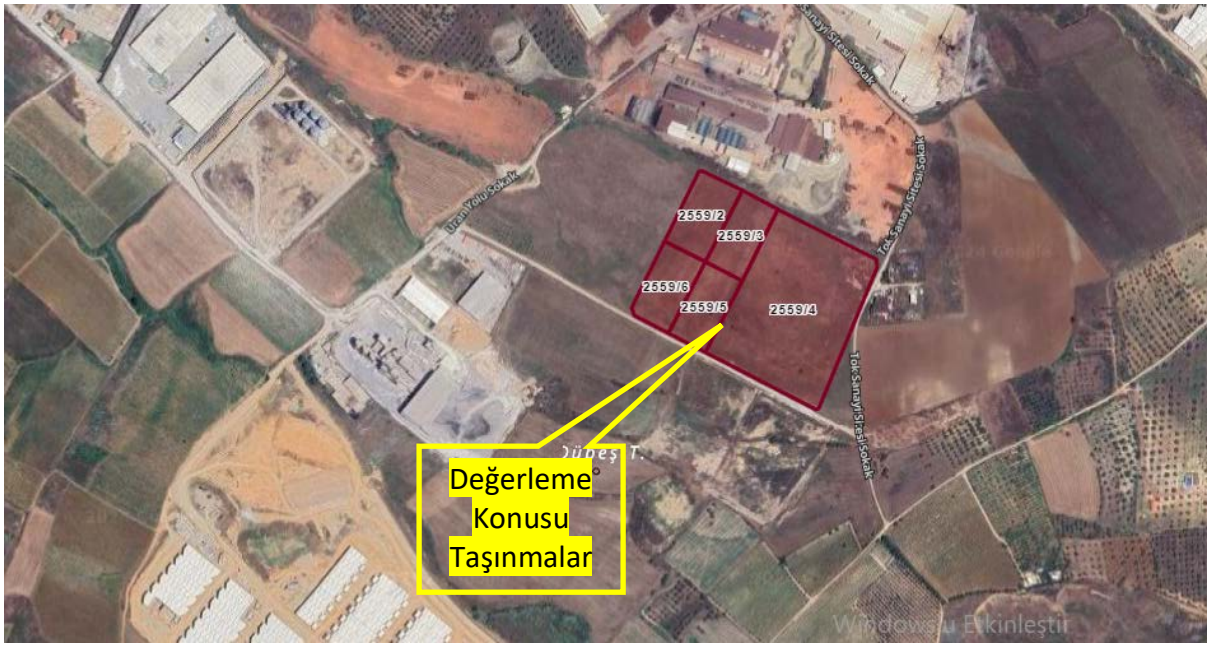
3 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeydoğusundaki henüz açılmamış imar yoluna cephelidir. Koordinatları; "38.4863, 27.6776" biçimindedir.

4 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak az eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeydoğu, güneydoğu ve güneybatısındaki henüz açılmamış imar yollarına cephelidir. Koordinatları; "38.4848, 27.6789" biçimindedir.

5 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneybatısındaki henüz açılmamış imar yoluna cephelidir. Koordinatları; "38.4854, 27.6771" biçimindedir.

6 Parsel: Geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneybatı ve kuzeybatısındaki henüz açılmamış imar yollarına cephelidir. Koordinatları; "38.4857, 27.6761" biçimindedir.

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



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Manisa	Ada No	2559
İlçesi	Turgutlu	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mahallesi	6. Mıntıka	Yüzölçümü (m2)	Aşağıdaki Tablodadır.
Köyü	-	Yevmiye No	15479
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mevkii	-	Sayfa No	Aşağıdaki Tablodadır.
Pafta No	19K-4B	Tapu Tarihi	26.11.2010
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Şatel Örme Kumaş Boya Baskı Konfeksiyon Sanayi ve Ticaret A.Ş.		Tam

Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yüzölçümü (m2)
2559	2	14	1314	26.11.2010	8.093,37
2559	3	14	1315	26.11.2010	7.040,00
2559	4	14	1316	26.11.2010	41.565,35
2559	5	14	1317	26.11.2010	7.042,28
2559	6	14	1318	26.11.2010	7.824,35
					71.565,35

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, taşınmazların tapu kütüklerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 09.06.2020 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli Turgutlu

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

Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında, "*Sanayi Alanı, KAKS: 0,50, Yençok: Serbest*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

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,
- Ulaşımlarının kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazların 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.

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

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

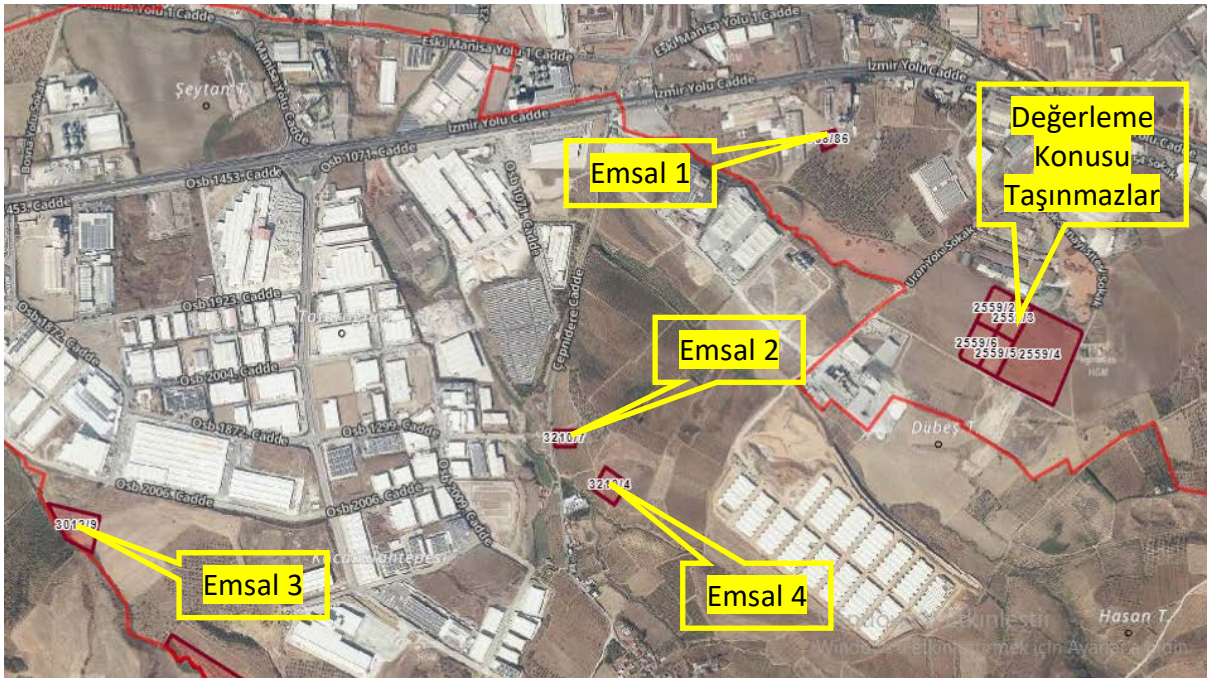
Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Turyap Yaman Gayrimenkul / 545 – 703 27 83)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 6. Mıntıka Mahallesi, 768 ada 86 parsel sayılı, 1.817,76 m2 yüzölçümlü arsa 10.300.000.- TL'den satılıktır. *[Arsa metrekare satış fiyatı: 5.666.- TL]*

- **Satılık Arsa (Öz Ege Emlak / 536 – 922 75 06)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Çepnidere Mahallesi, 3210 ada 7 parsel sayılı, 3.000 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. *[Arsa metrekare satış fiyatı: 5.667.- TL]*

- **Satılık Arsa (Merkez Emlak Gayrimenkul / 507 – 311 42 32)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Çepnidere Mahallesi, 3012 ada 9 parsel sayılı, 11.447,33 m2 yüzölçümlü arsa 60.000.000.- TL'den satılıktır. *[Arsa metrekare satış fiyatı: 5.241.- TL]*

- **Satılık Arsa (Emin Durmazlar Emlak / 542 – 502 10 25)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Çepnidere Mahallesi, 3210 ada 4 parsel sayılı, 6.086,45 m2 yüzölçümlü arsa 30.000.000.- TL'den satılıktır. *[Arsa metrekare satış fiyatı: 4.929.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalarla ilgili bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatlarının ve değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
2559	2	8.093,37	5.600	45.323.000
2559	3	7.040,00	5.600	39.424.000
2559	4	41.565,35	5.575	231.727.000
2559	5	7.042,28	5.600	39.437.000
2559	6	7.824,35	5.600	43.816.000
				399.727.000

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme 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.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi için karşılaştırma *(emsal)* yönteminin yanı sıra gelir yöntemi uygulanmasına gerek görülmemiştir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların yalnızca arsaları için aylık toplam 825.000.- TL dolayında kira değeri öngörülmektedir.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazların Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

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

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, değerleme konusu taşınmazların parselinin "*sanayi alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazların; niteliği, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumlarının son 3 yıl içinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Değerleme konusu taşınmazların yapılaştırılmasına 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
Taşınmazların tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik
Değerleme konusu taşınmazların tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olup üzerlerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazların, "*Arsa*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan taşınmazın değerinin belirlenmesinde karşılaştırma *(emsal)* yöntemi kullanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerleme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu çerçevede, taşınmazın değerlemesi için karşılaştırma *(emsal)* yönteminin dışında başkaca bir yöntem uygulanmasına gerek görülmemiştir. Başkaca bir yöntem kullanılmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer
Manisa İli, Turgutlu İlçesi, 6. Mıntıka Mahallesi, 2559 ada, 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel sayılı, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

Yasal Durum Piyasa Değeri	2 Parsel	KDV Hariç	45.323.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	54.387.600 .- TL
	3 Parsel	KDV Hariç	39.424.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	47.308.800 .- TL
	4 Parsel	KDV Hariç	231.727.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	278.072.400 .- TL
	5 Parsel	KDV Hariç	39.437.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	47.324.400 .- TL
	6 Parsel	KDV Hariç	43.816.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	52.579.200 .- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	2 Parsel	KDV Hariç	45.323.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	54.387.600 .- TL
	3 Parsel	KDV Hariç	39.424.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	47.308.800 .- TL
	4 Parsel	KDV Hariç	231.727.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	278.072.400 .- TL
	5 Parsel	KDV Hariç	39.437.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	47.324.400 .- TL
	6 Parsel	KDV Hariç	43.816.000 .- TL
		KDV *(% 20)* Dahil	52.579.200 .- TL

Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

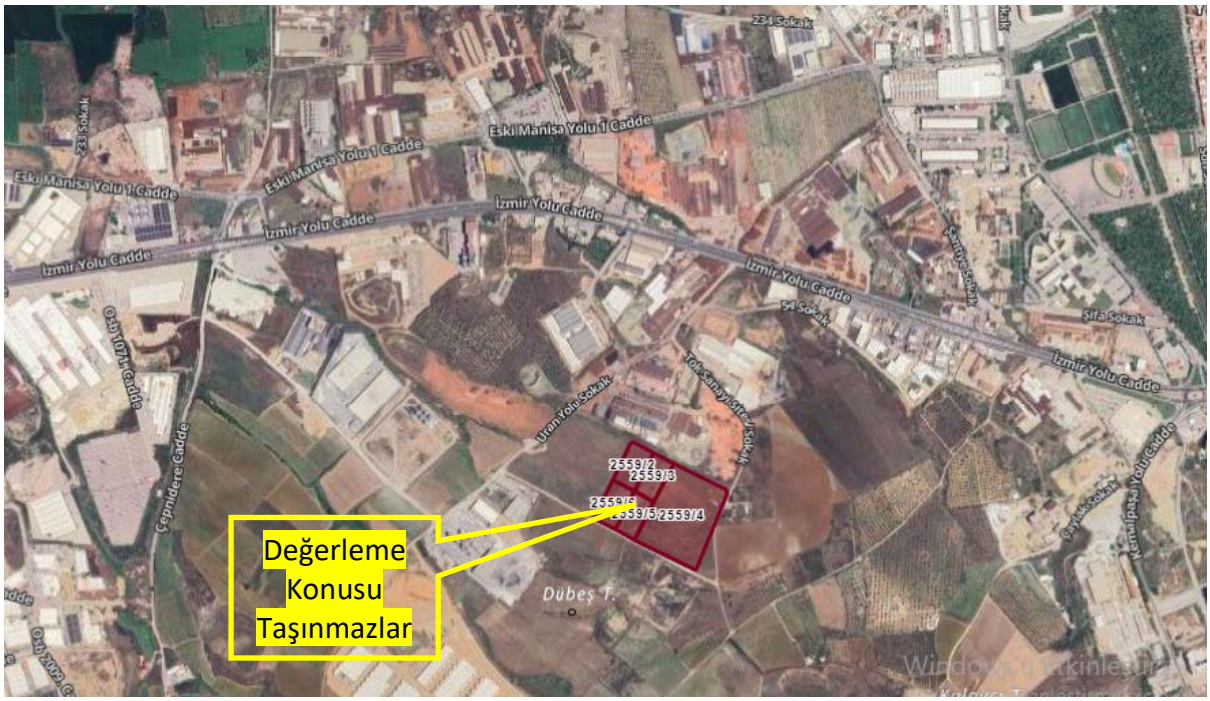
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

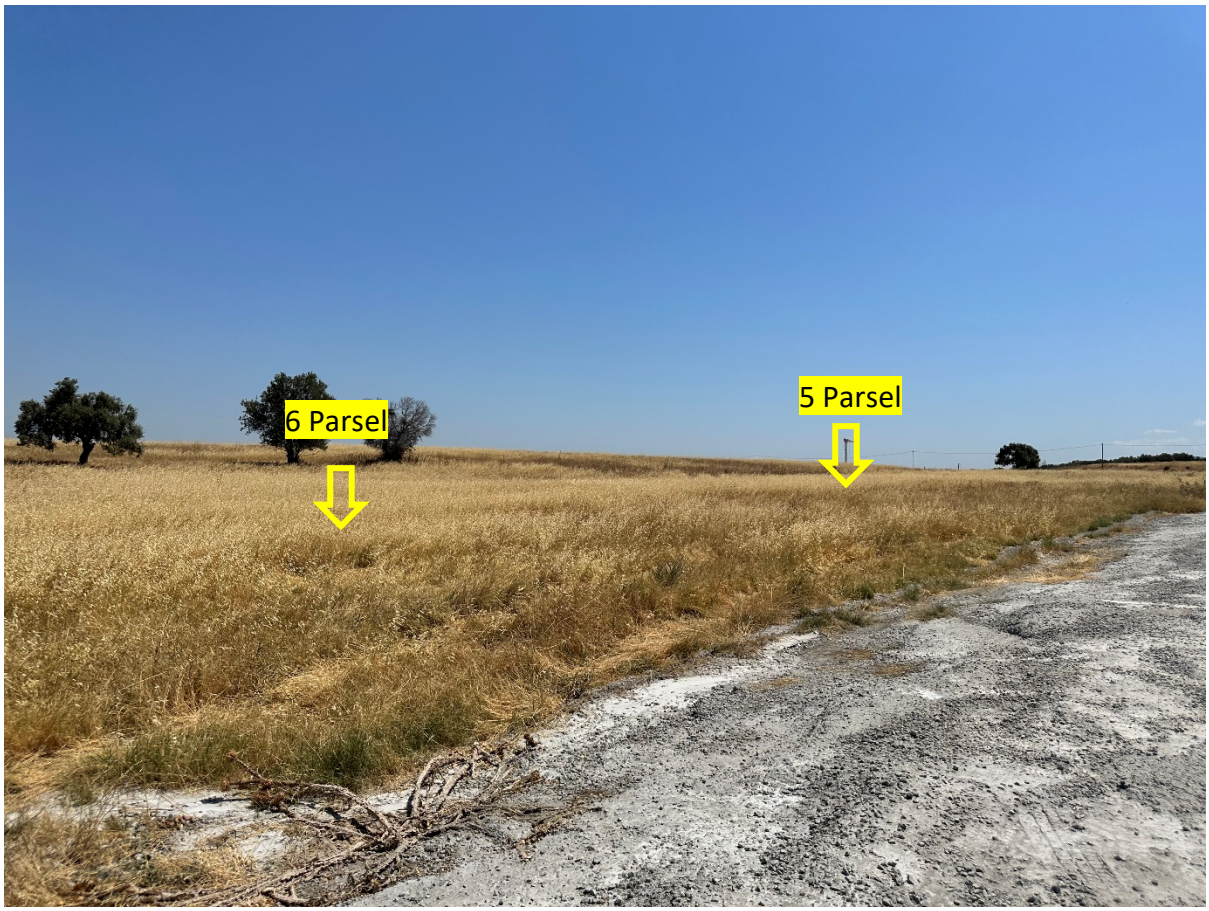
6.1. Uydu Görüntüsü



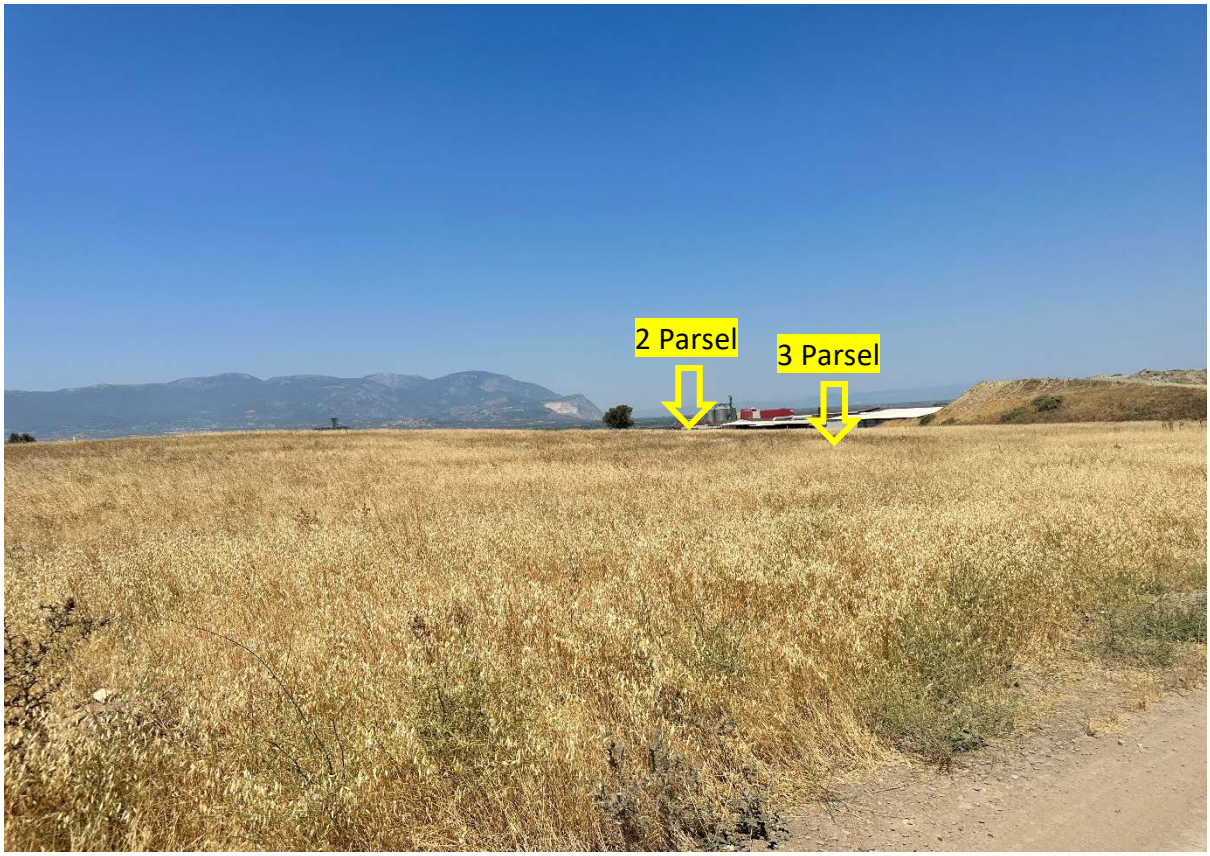
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

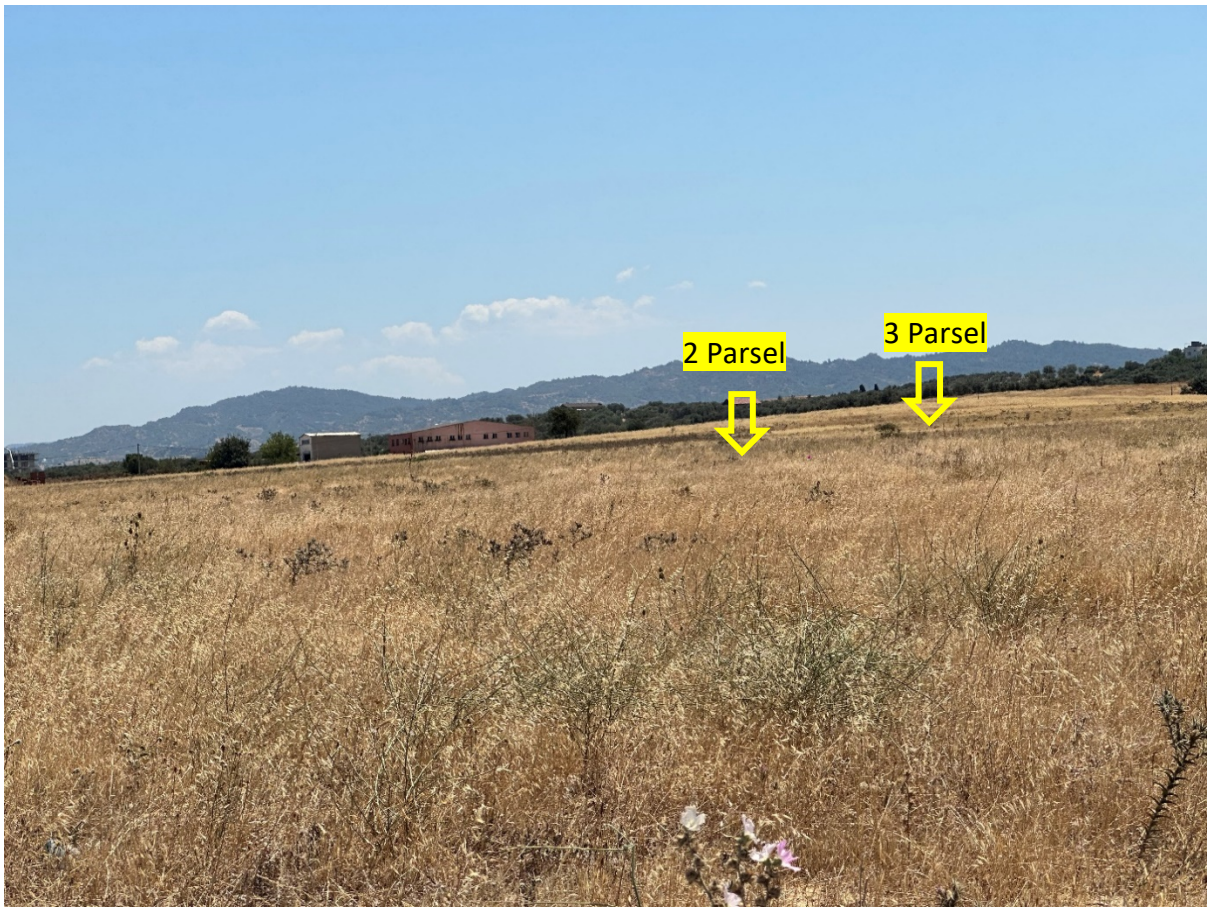
6.2. Fotoğraflar

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



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





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

6.3. Tapu Kayıtları

2 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	43432080
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU
Kurum Adı:	Turgutlu
Mahalle/Köy Adı:	6.MINTIKA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1314
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2559/2
AT Yüzölçüm(m2):	8093.37
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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
121284789	(SN:6558077) ŞATEL ÖRME KUMAŞ BOYA BASKI KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8093.37	8093.37	İfraz İşlemi (TSM) 26-11-2010 15479	-

3 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	43432081
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU
Kurum Adı:	Turgutlu
Mahalle/Köy Adı:	6.MINTIKA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1315
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2559/3
AT Yüzölçüm(m2):	7040.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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
121284790	(SN:6558077) ŞATEL ÖRME KUMAŞ BOYA BASKI KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7040.00	7040.00	İfraz İşlemi (TSM) 26-11-2010 15479	-

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

4 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	43432082
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU
Kurum Adı:	Turgutlu
Mahalle/Köy Adı:	6.MINTIKA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1316
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2559/4
AT Yüzölçüm(m2):	41565.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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
121284791	(SN:6558077) ŞATEL ÖRME KUMAŞ BOYA BASKI KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	41565.35	41565.35	İfraz İşlemi (TSM) 26-11-2010 15479	-

5 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	43432083
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU
Kurum Adı:	Turgutlu
Mahalle/Köy Adı:	6.MINTIKA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1317
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2559/5
AT Yüzölçüm(m2):	7042.28
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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
121284792	(SN:6558077) ŞATEL ÖRME KUMAŞ BOYA BASKI KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7042.28	7042.28	İfraz İşlemi (TSM) 26-11-2010 15479	-

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

6 Parsel

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	43432084
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU
Kurum Adı:	Turgutlu
Mahalle/Köy Adı:	6 MINTIKA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	14/1318
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2559/6
AT Yüzölçüm(m2):	7824.35
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
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
121284793	(SN:6558077) ŞATEL ÖRME KUMAŞ BOYA BASKI KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7824.35	7824.35	İfraz İşlemi (TSM) 26-11-2010 15479	-

6.4. İmar Paftası

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

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

YURURLUKTEKI IMAR PLANI BILGILERI	
Mer'i İmar Planı	TURGUTLU MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Onay Tarihi	9.06.2020 00:00:00
Fonksiyon	Sanayi Tesis Alanı

KADASTRO BİLGİLERİ

Belediyesi	TURGUTLU	Pafta	L19A04B4A
Ölçeği	1/1000	Ada	2559
İlçe	TURGUTLU	Parsel	4
Mahalle	-	Parsel Hesap Alanı	41565,0989887856 m²

YÜRÜRLÜKTEKİ YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	Serbest	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	-

Windows'u Etkinleş

TURGUTLU İLÇE MERKEZİ İLAVE VE UYGULAMA REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI

50) Sanayi alanlarında minimum parsel büyüklüğü 3000 m2, minimum parsel cephesi ve derinliği 30 m olacaktır.

51) Sanayi Alanlarında Emsal=0.50, Yençok:Serbest (Teknolojinin Gerektirdiği Yükseklik Kullanılacaktır.) olarak kullanılacak olup, emsal hesabını geçmemek şartıyla birden fazla kat ve birden fazla yapı yapılabilir.

52) Sanayi Alanlarında, Parsel sınırları içerisinde yönetim ve sosyal tesis binaları bağımsız olarak yapılacak ise Yençok:7.50m ve 2 katı geçemez. Üretim binası ve idari bina arasında dilatasyon yapılmak koşuluyla iki bina arasında bağlantı yapılabilir.

Yönetim ve sosyal tesis bölümü üretim binaları içerisinde yapılacak ise Yençok=3.50m ve tek (1) katı geçemez. Tek kat olarak planlanan yönetim bölümünün döşeme üst kotuna ulaşan merdiven düzenlenemez. Bu bölüm farklı bir amaçla kullanılamaz

53) Sanayi, KSS ve depolama alanlarında ilgili tüzük ve yönetmeliklere uyulması zorunludur. Gürültülü-tehlikeli- kokulu-patlayıcı-yanıcı maddeli-zararlı artık çıkarıcı çevre sağlığı yönünden sakıncalı türden tesis ve depolama yapılamaz.

54) Sanayi ve Depolama Alanlarında; Ruhsat safhasında Çevresel Etki Değerlendirme raporu, kapasite raporu ve peyzaj projesi istenecektir.

Windows'u Etkinleştir
Windows'u etkinleştirmek için Ayarlar'a gidin.

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

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

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

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 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

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat OZTANGUT
BAŞKAN

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