

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ,
GÖRECE MAHALLESİ,
19 ADET DEPO**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2024
RAPOR NO	RYGYO-2410192
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	19 ADET DEPO
DEĞERLEME ADRESİ	GÖRECE CUMHURİYET MAHALLESİ 5120.SOKAK A-B-C BLOKLAR NO:3A-3B-3C MENDERES/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Tapu Sureti
Ek 5 - İmar Durumu (kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 19 adet deponun değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 19 adet deponun değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410192 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor bulunmaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310152		
Rapor Tarihi	29.12.2023		
Rapor Konusu	19 ADET DEPO		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	413.030.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

527 ADA 9 PARSEL	
İli	: İzmir
İlçesi	: Menderes
Bucağı	: -
Mahallesi	: Görece
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No	:
Ada No	: 527
Parsel No	: 9
Alanı	: 21.268,71 m ²
Vasfı	: Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse Oranı	: 1/1
Blok No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Kat No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Bağ.Böl. No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Niteliği	: Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 4369
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: 7.04.2017

MÜLKİYET LİSTESİ								
BLOK NO	KAT NO	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			CİLT NO	SAYFA NO
A	ZEMİN	1	DEPO	503	/	10606	28	2686
A	ZEMİN	2	DEPO	503	/	10606	28	2687
A	ZEMİN	3	DEPO	495	/	10606	28	2688
A	ZEMİN	4	DEPO	497	/	10606	28	2689
A	ZEMİN	5	DEPO	829	/	10606	28	2690
A	ZEMİN	6	DEPO	674	/	10606	28	2691
B	ZEMİN	1	DEPO	511	/	10606	28	2692
B	ZEMİN	2	DEPO	497	/	10606	28	2693
B	ZEMİN	3	DEPO	503	/	10606	28	2694
B	ZEMİN	4	DEPO	497	/	10606	28	2695
B	ZEMİN	5	DEPO	495	/	10606	28	2696
B	ZEMİN	6	DEPO	829	/	10606	28	2697
B	ZEMİN	7	DEPO	674	/	10606	28	2698
C	ZEMİN	1	DEPO	594	/	10606	28	2699
C	ZEMİN	2	DEPO	445	/	10606	28	2700
C	ZEMİN	3	DEPO	439	/	10606	28	2701
C	ZEMİN	4	DEPO	437	/	10606	28	2702
C	ZEMİN	5	DEPO	735	/	10606	28	2703
C	ZEMİN	6	DEPO	449	/	10606	28	2704

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyan;

Yönetim Planı : 05/04/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (07.04.2017-4369)

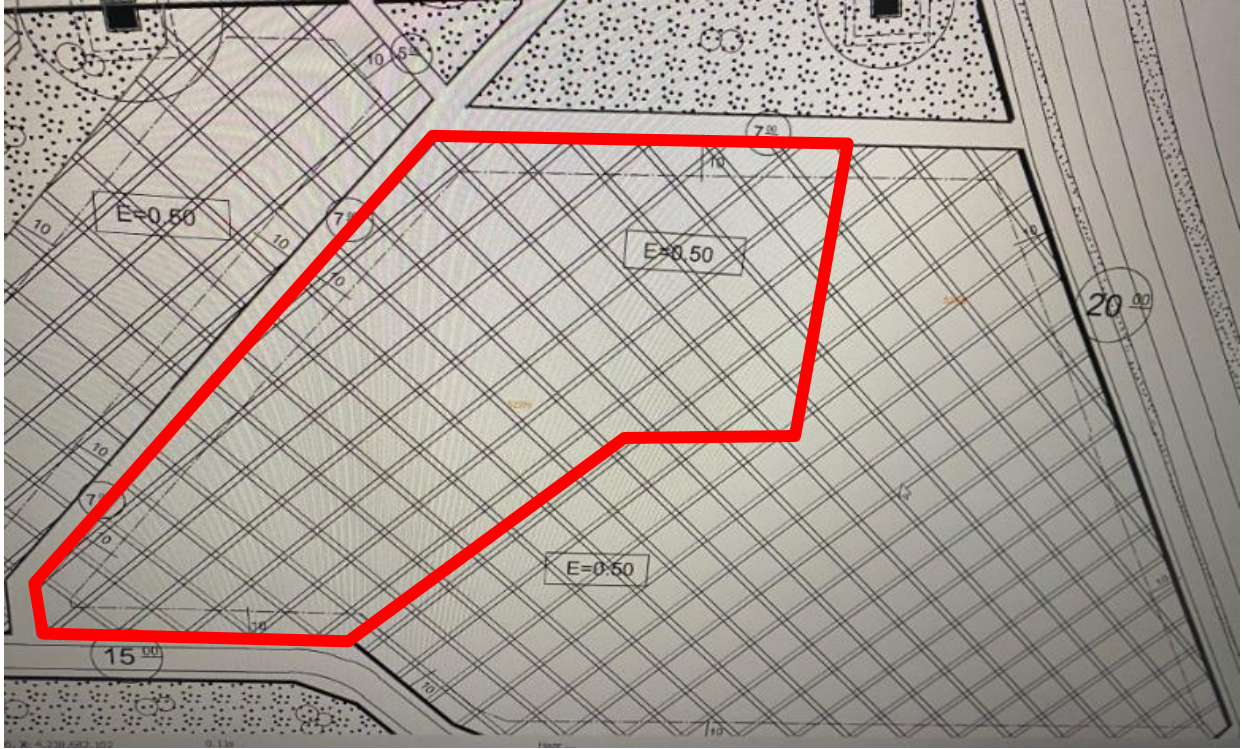
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son 3 yıllık dönemde mülkiyet değişikliği olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel 08.10.1996 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Menderes İlçesi Uygulama Planında "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir.



T.C. MENDERES BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları 360 Panorama Yazdır

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

Tasdik Tarihi	-	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	527
İlçe	MENDERES	Parsel	9
Mahalle	GÖRECE	Hesap Alanı	22.337,86 m ²
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	0,50
Bina Derinliği	-	Kol Alınacak Nokta	-

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Menderes Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazın değerlendirme gününde tarafımıza gösterilmiş olan dosyasında;

- 04.08.2016 tarih ve 469 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.501,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki A Blok için verilmiştir.
- 04.08.2016 tarih ve 470 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı depo amaçlı 7 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 4.006,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki B Blok için verilmiştir.
- 04.08.2016 tarih ve 471 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.099,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki C Blok için verilmiştir.
- 02.03.2017 tarih ve 82 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.501,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki A Blok için verilmiştir.
- 02.03.2017 tarih ve 83 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge depo amaçlı 7 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 4.006,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki B Blok için verilmiştir.
- 02.03.2017 tarih ve 84 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge depo amaçlı 6 adet bağımsız bölüm içeren, yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 3.099,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki C Blok için verilmiştir.
- Bila tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Kat irtifakı kurulmuştur.
- Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.
- Menderes Tapu Müdürlüğü'nde onaylı kat irtifakı projesi incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	4.08.2016	469	Yeni Yapı	Depo	6		1	1	2C	3.501,00
B	4.08.2016	470	Yeni Yapı	Depo	7		1	1	2C	4.006,00
C	4.08.2016	471	Yeni Yapı	Depo	6		1	1	2C	3.099,00
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK NO	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	2.03.2017	82	Yapı Kullanma İzni	Depo	6		1	1	2C	3.501,00
B	2.03.2017	83	Yapı Kullanma İzni	Depo	7		1	1	2C	4.006,00
C	2.03.2017	84	Yapı Kullanma İzni	Depo	6		1	1	2C	3.099,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2016 tarihli yeni yapı ruhsatı, 02.03.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut halde de parsel üzerindeki yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Meba Yapı Denetim Limited Şirketi
Zafer Mahallesi Akçay Caddesi No:142 D:404 Gazimir/İZMİR

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

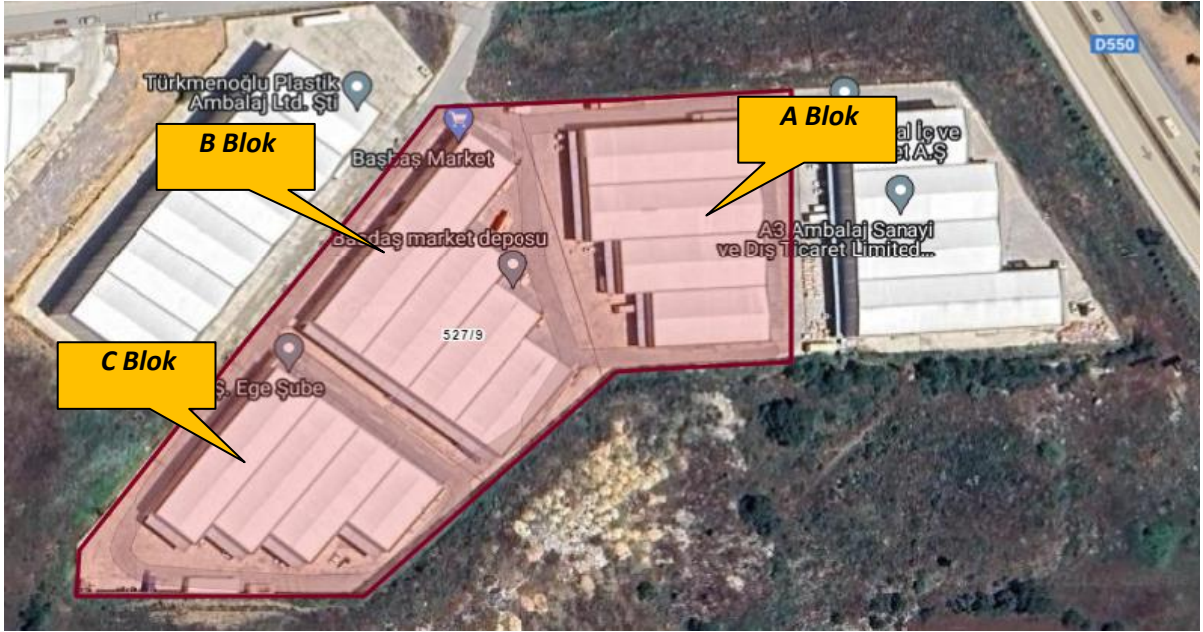
2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada 9 parsel üzerinde bulunan A-B-C Bloklardaki sırası ile A Blok 1-2-3-4-5-6 nolu bağımsız bölüm, B Blok 1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölüm, C Blok 1-2-3-4-5-6 nolu bağımsız bölümlerdir. Parsel 21.268,71 m² yüz ölçümüne sahiptir. 527 ada 9 parsel, geometrik olarak amorf şekilde, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde zemin kattan ibaret olan 3 adet depolama binası (A-B-C Bloklar) konumlandırılmıştır. Yapı oturumu dışında kalan kısımları saha betonu kaplıdır.



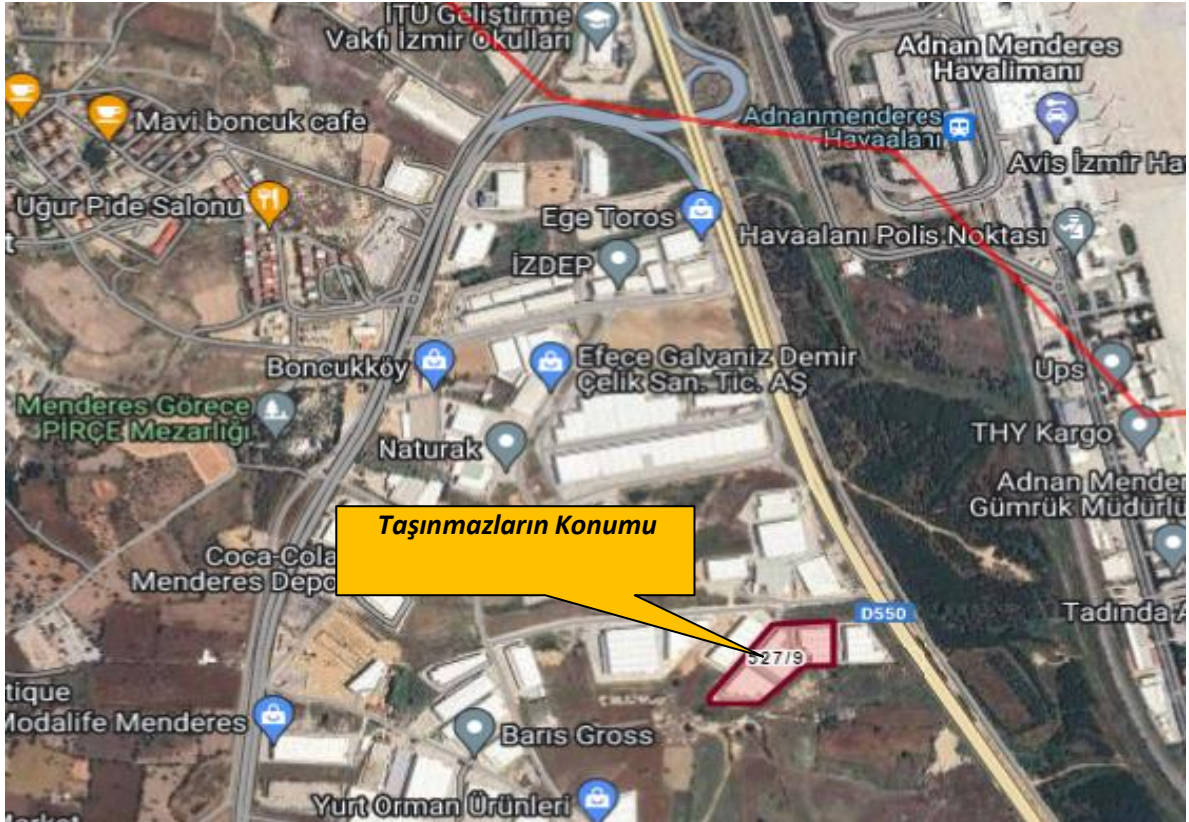
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; 5120 Sokak, A Blok, No: 3A (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, B Blok, No: 3B (A, B, C, D, E, F, G) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, C Blok, No: 3C (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı ana taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 1,14 m güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,4 km kuzeyinde, Gaziemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,75 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara Gaziemir Mahallesi merkezi yönünden ulaşmak için; D550 karayolu üzerinde güney yönünde ilerlenirken, Priştina Cadde'sine doğru batı istikametine dönülür. 100 m ilerlendiğinde 5120. Sokağa ulaşılır taşınmazlar bu sokak üzerinde konumludur.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada 9 parsel üzerinde bulunan A-B-C Bloklardaki sırası ile A Blok 1-2-3-4-5-6 nolu bağımsız bölüm, B Blok 1-2-3-4-5-6-7 nolu bağımsız bölüm, C Blok 1-2-3-4-5-6 nolu bağımsız bölümlerdir. Parsel 21.268,71 m² yüz ölçümüne sahiptir. 527 ada 9 parsel, geometrik olarak amorf şekilde, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde zemin kattan ibaret olan prefabrik 3 adet depolama binası (A-B-C Bloklar) konumlanmıştır. Yapı oturumu dışında kalan kısımları saha betonu kaplıdır.

Onaylı kat irtifakı projesine göre:

A Bloкта Bulunan;

1 Numaralı Bağımsız Bölüm: A bloğun kuzeydoğusunda yer almakta olup yaklaşık brüt 503 m² alanlıdır.

2 Numaralı Bağımsız Bölüm: A bloğun kuzeybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 503 m² alanlıdır.

3 Numaralı Bağımsız Bölüm: 1 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 495 m² alanlıdır.

4 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 497 m² alanlıdır.

5 Numaralı Bağımsız Bölüm: 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 829 m² alanlıdır.

6 Numaralı Bağımsız Bölüm: 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 674 m² alanlıdır.

B Bloкта Bulunan;

1 Numaralı Bağımsız Bölüm: B bloğun kuzeydoğusunda yer almakta olup yaklaşık brüt 511 m² alanlıdır.

2 Numaralı Bağımsız Bölüm: 1 numaralı bağımsız bölümün batı yönde bitişiğinde yer almakta olup yaklaşık brüt 497 m² alanlıdır.

3 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 503 m² alanlıdır.

4 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 497 m² alanlıdır.

5 Numaralı Bağımsız Bölüm: 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 495 m² alanlıdır.

6 Numaralı Bağımsız Bölüm: 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 829 m² alanlıdır.

7 Numaralı Bağımsız Bölüm: 6 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 674 m² alanlıdır.

C Bloкта Bulunan;

1 Numaralı Bağımsız Bölüm: C bloğun güneybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 594 m² alanlıdır.

2 Numaralı Bağımsız Bölüm: C bloğun kuzeybatısında yer almakta olup yaklaşık brüt 445 m² alanlıdır.

3 Numaralı Bağımsız Bölüm: 1 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 439 m² alanlıdır.

4 Numaralı Bağımsız Bölüm: 2 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 437 m² alanlıdır.

5 Numaralı Bağımsız Bölüm: 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerin güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 735 m² alanlıdır.

6 Numaralı Bağımsız Bölüm: 5 numaralı bağımsız bölümün güneyinde yer almakta olup yaklaşık brüt 449 m² alanlıdır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Prefabrik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2C
Kullanım Amacı	:	Depo
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç panel çatı kaplama
Dış Cephe	:	Alüminyum Kompzit
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	K-G-D-B
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemede; depoların zeminlerinin şap beton, duvarlarının ise sıvalı ve boyasız olduğu görülmüştür. A ve C blokta depoların iç bölmelerinin yapılmamış olduğu, B blokta ise yapılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Depoların yüklem bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel katlanabilmir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2016 tarihli yeni yapı ruhsatı, 02.03.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut halde de parsel üzerindeki yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan ve İzmir ilinin merkezi olan şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

İzmir, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve Ankara ile birlikte 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.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı kent ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), Türkiye'nin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase'in 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir, 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırada yer aldı.[35][36] Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 4.479.525 kişidir.

4.1.2 - Menderes İlçesi

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.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Menderes ilçesinin Toplam Nüfusu 109.356 kişidir.

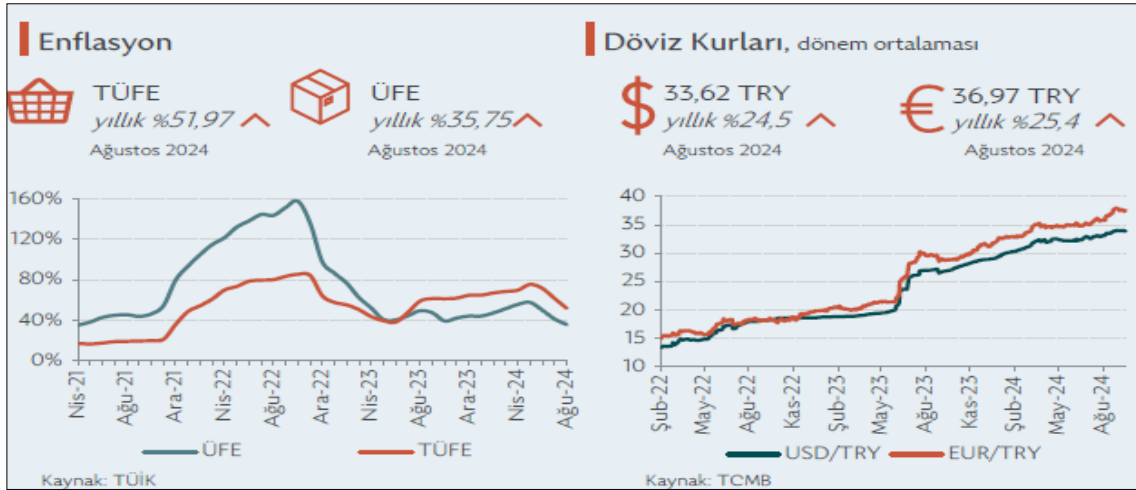


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

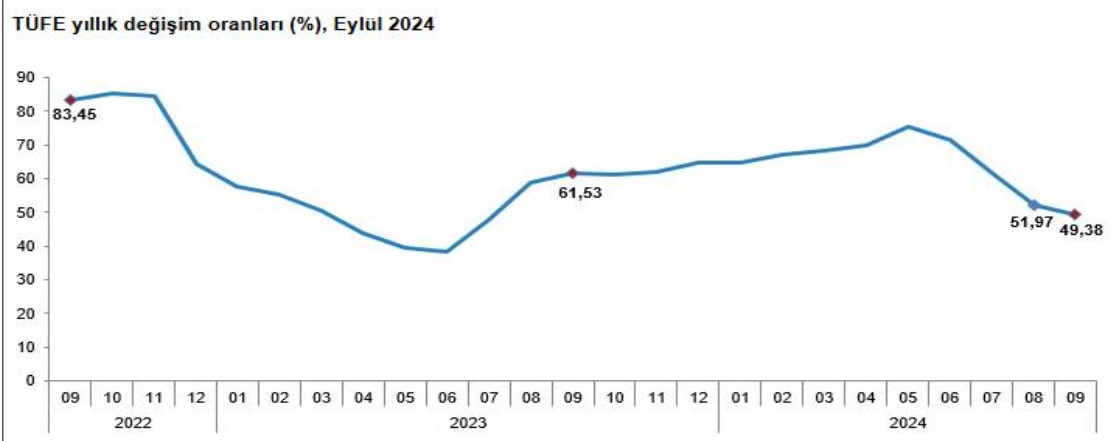
GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

göre 700,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerine ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrıran BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

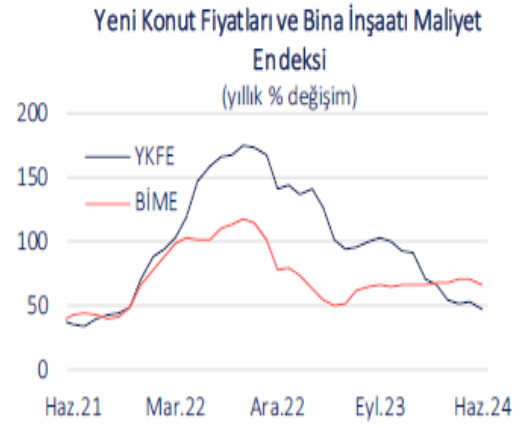
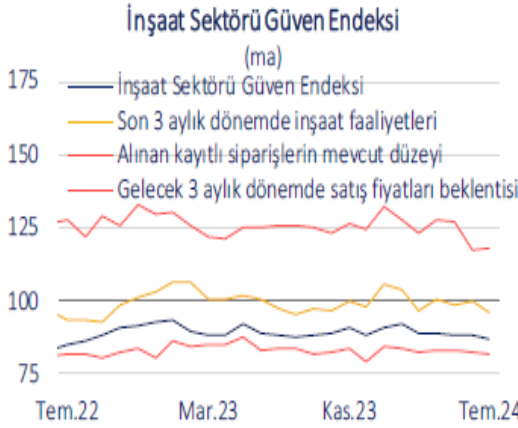
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)

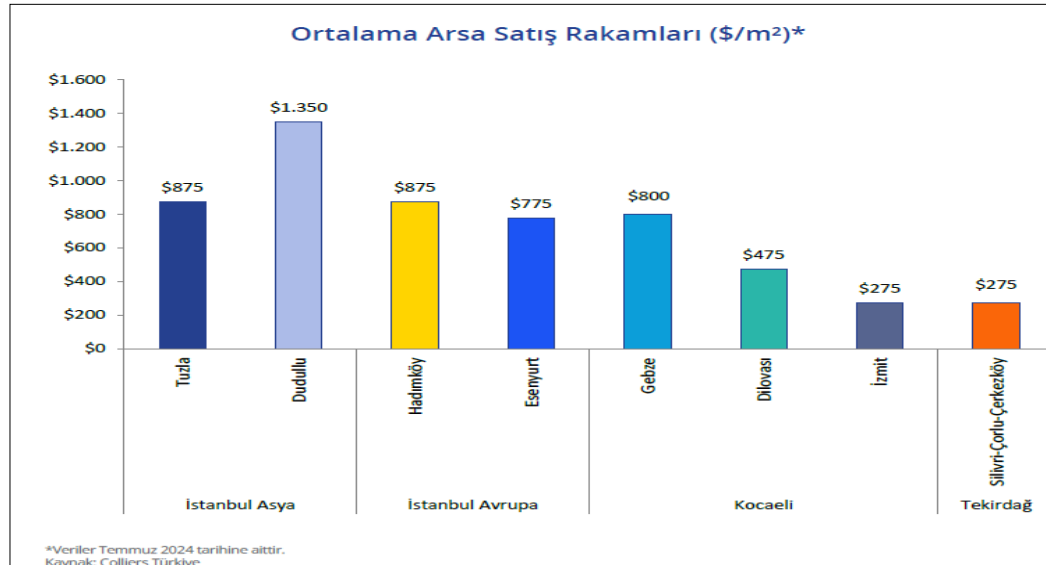


Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi etkilerinin azalmasıyla birlikte 2022 yılında başlayan kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2024 yılının ilk yarısında da 2023 yılına benzer bir şekilde seyretti. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında başlayan e-ticaret hacmindeki büyümenin 2024 yılında da 2023 yılındakine benzer bir eğilim ile devam etmesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep artmaya devam ediyor. Bu gelişmeler ışığında Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya devam ediyor.

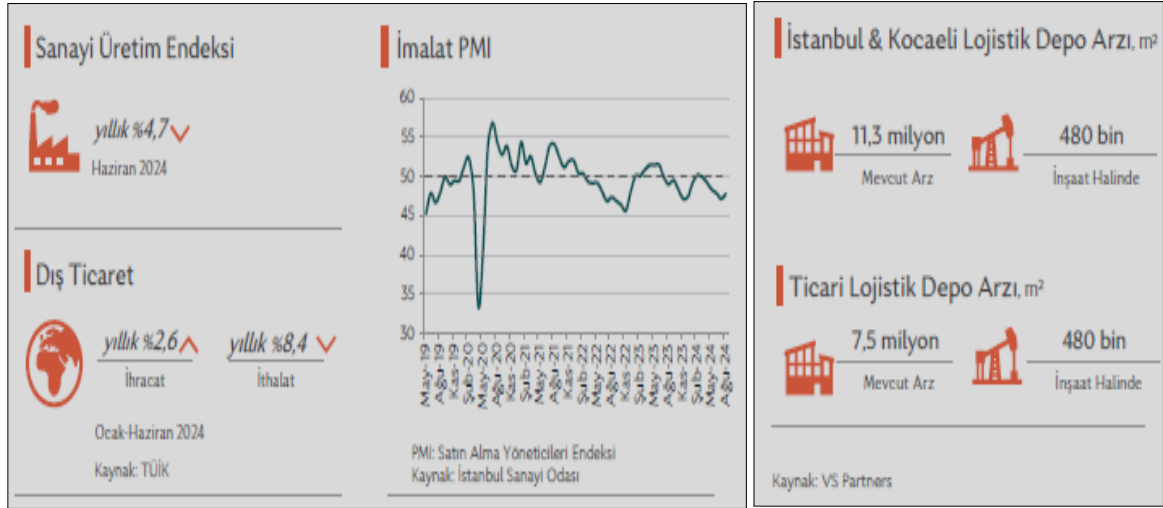
Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli ili ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %58'sini toplam 5.714.551m² büyüklüğündeki kiralanabilir alan oluşturuyor. Toplam stokun %32'si Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor. (Colliers Araştırma Raporu, 2024 İlk Yarı)



İmalat PMI endeksi, yılın ikinci çeyreği boyunca nötr 50 değerinin altında seyrederek, zayıflayan talebin üretim, istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasıyla Ağustos 2024'te 47,8 olarak kaydedilmiştir.

- İstanbul ve Kocaeli lojistik pazarlarında mevcut arz geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında sınırlı bir artış göstererek, 11,3 milyon m2 seviyesine yükselmiştir.
- Sessiz geçen ilk çeyreğin ardından, devam eden müzakerelerin sonuçlanmasıyla, toplam lojistik depo kiralama işlem hacmi, üç kattan fazla artış göstererek yaklaşık 189 bin m2 olarak kaydedilmiştir. 3. Parti Lojistik şirketleri toplam kiralama işlemlerinde %55 pay ile ilk sıraya yerleşirken, beyaz eşya kategorisi %24 ve perakende %21 pay ile sıralamayı takip etmiştir.
- Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, güçlü talebin yanında kira gelirlerinde süregelen yükselişe rağmen, geliştiricilerin getiri beklentisi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Diğer yandan, kiracıların daha büyük alanlara yönelik güçlü talebi paralelinde 2024'ün ilk yarısında kiralanan alanların ortalama büyüklüğü yaklaşık 27.000 m² seviyesinde gerçekleşirken, son 5 yılın ortalaması olan 14.500 m²'nin oldukça üzerinde kaydedilmiştir. (VS Partners Araştırma, 2Q 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Tek bir mülkiyetinin bulunması.
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiş olması.
- * İmarlı alanda yer alması.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

Satılık Emsaller

1 Jet Emlak

Tel 0532 472 33 72

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi depolama imarlı olduğu belirtilen net 9.798 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 135.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. (529 ada 2 parsel)

SATILIK 9798 .-M² 135.000.000 .-TL 13.778 .-TL/M²

2 Öğretmen Emlak

Tel 0232 251 63 63

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi depolama imarlı olduğu belirtilen net 6.150 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 90.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK 6150 .-M² 90.000.000 .-TL 14.634 .-TL/M²

3 Sahibinden

Tel www.sahibinden.com ilan no:1152636529

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi depolama imarlı olduğu belirtilen net 10.500 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 160.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. (515 ada 8 parsel)

SATILIK 10500 .-M² 160.000.000 .-TL 15.238 .-TL/M²

4 Öğretmen Emlak

Tel 0232 251 63 63

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi depolama imarlı olduğu belirtilen net 17.550 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 260.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK 17550 .-M² 260.000.000 .-TL 14.815 .-TL/M²

5 Nora Verda Gayrimenkul

Tel 0530 728 03 15

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi depolama imarlı olduğu belirtilen net 2.842 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 18.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. Konum olarak kötüdür. (806/58)

SATILIK 2842 .-M² 18.000.000 .-TL 6.334 .-TL/M²

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

6 Korkmaz Emlak

Tel 0232 782 26 27

Yakın konumda bulunan 450 m² alanlı olarak pazarlanan depolama binası için 85.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Yeni bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK 450 .-M² 85.000 .-TL 189 .-TL/M²

7 Ket Emlak

Tel 0532 629 35 59

Yakın konumda bulunan 1000 m² alanlı olarak pazarlanan depolama binası için 150.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Yeni bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

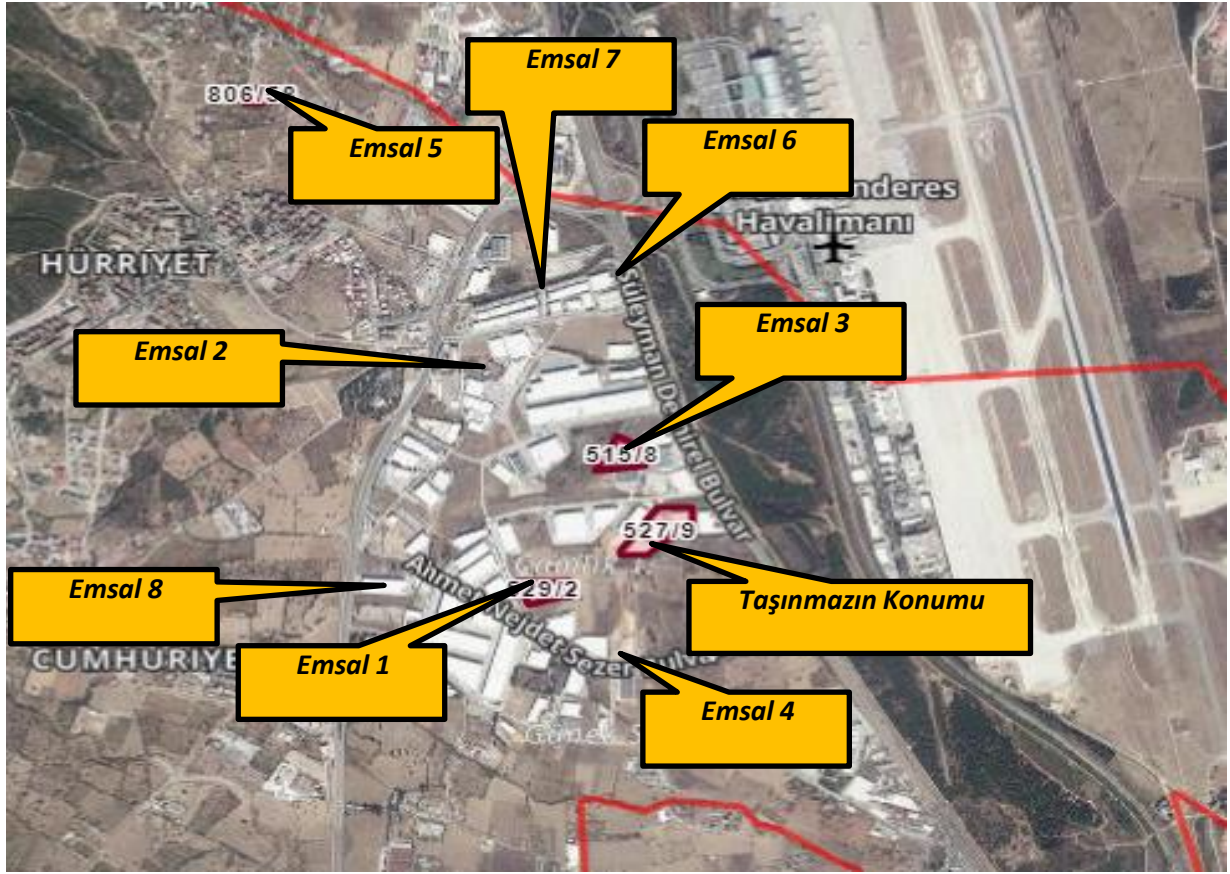
KİRALIK 1000 .-M² 150.000 .-TL 150 .-TL/M²

8 Favoring Emlak

Tel 0507 564 13 17

Yakın konumda bulunan 1600 m² alanlı olarak pazarlanan depolama binası için 250.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Yaklaşık 10 yaşında bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK 1600 .-M² 250.000 .-TL 156 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 527 ADA 9 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		135.000.000 SATILIK 0%	90.000.000 SATILIK 0%	160.000.000 SATILIK 0%	260.000.000 SATILIK 0%	18.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	21.268,71	9.798 13.778 -10%	6.150 14.634 -12%	10.500 15.238 -10%	17.550 14.815 0%	2.842 6.334 -20%
LEJANTİ LEJANTINA İLİŞKİN DÜZELTME	S-D	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.50	E=0.50 0%	E=0.50 0%	E=0.50 0%	E=0.50 0%	E=0.50 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		25%	20%	20%	25%	40%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	3%	5%	20%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	14260	15.156	15.073	16.000	17.778	7.284

Değerleme konusu taşınmaz depolama binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi-depolama imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın arsa değeri için bölgedeki arsa emsalleri incelenmiş olup, sanayi-depolama imarlı parseller için konum ve alanına bağlı olarak 10.000.-TL/m² - 15.000.-TL/m² aralığında metrekare birim fiyatı istendiği gözlemlenmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre 527 ada 9 parselin, arsanın birim m² değerinin 14.260 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
527	9	21.268,71	14.260	303.291.804,60
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				303.292.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değeri her bir bağımsız bölümün arsa payı nispetince bağımsız bölümlere dağıtılmış, bağımsız bölümlerin alanlarının amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen yapı değerinin ilave edilmesi ile parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin ayrı ayrı olacak şekilde değerine ulaşılmıştır.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZINLARIN TOPLAM DEĞERİ	
19 ADET DEPONUN TOPLAM DEĞERİ =	695.900.000 .-TL

TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ					ARSA DEĞERİ					BİNA DEĞERİ			DEĞER ARTIRICI UNSURLAR	TOP. DEĞER (TL)						
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (M²)	BİTİMLİLİK ORANI	ARSA ALANI (M²)	ARSA PAYI			ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/M²)	ARSA DEĞERİ (TL)	BRÜT ALANI (M²)	BİRİM MALİYET (TL/M²)	BİNA DEĞERİ (TL)	(GİRİŞİMCİ KARI, SAHA BETONU, PROJE GELİŞTİRME V.B.) (TL)					
A	1	ZEMİN	DEPO	503,00	100%	21.268,71	X	503	/	10606	X	14.260	=	503,00	X	26.000	=	13.078.000	5.492.000	33.000.000
A	2	ZEMİN	DEPO	503,00	100%	21.268,71	X	503	/	10606	X	14.260	=	503,00	X	26.000	=	13.078.000	5.492.000	33.000.000
A	3	ZEMİN	DEPO	495,00	100%	21.268,71	X	495	/	10606	X	14.260	=	495,00	X	26.000	=	12.870.000	5.405.000	32.500.000
A	4	ZEMİN	DEPO	497,00	100%	21.268,71	X	497	/	10606	X	14.260	=	497,00	X	26.000	=	12.922.000	5.427.000	32.600.000
A	5	ZEMİN	DEPO	829,00	100%	21.268,71	X	829	/	10606	X	14.260	=	829,00	X	26.000	=	21.554.000	9.052.000	54.400.000
A	6	ZEMİN	DEPO	674,00	100%	21.268,71	X	674	/	10606	X	14.260	=	674,00	X	26.000	=	17.524.000	7.360.000	44.200.000
B	1	ZEMİN	DEPO	511,00	100%	21.268,71	X	511	/	10606	X	14.260	=	511,00	X	26.000	=	13.286.000	5.580.000	33.500.000
B	2	ZEMİN	DEPO	497,00	100%	21.268,71	X	497	/	10606	X	14.260	=	497,00	X	26.000	=	12.922.000	5.427.000	32.600.000
B	3	ZEMİN	DEPO	503,00	100%	21.268,71	X	503	/	10606	X	14.260	=	503,00	X	26.000	=	13.078.000	5.492.000	33.000.000
B	4	ZEMİN	DEPO	497,00	100%	21.268,71	X	497	/	10606	X	14.260	=	497,00	X	26.000	=	12.922.000	5.427.000	32.600.000
B	5	ZEMİN	DEPO	495,00	100%	21.268,71	X	495	/	10606	X	14.260	=	495,00	X	26.000	=	12.870.000	5.405.000	32.500.000
B	6	ZEMİN	DEPO	829,00	100%	21.268,71	X	829	/	10606	X	14.260	=	829,00	X	26.000	=	21.554.000	9.052.000	54.400.000
B	7	ZEMİN	DEPO	674,00	100%	21.268,71	X	674	/	10606	X	14.260	=	674,00	X	26.000	=	17.524.000	7.360.000	44.200.000
C	1	ZEMİN	DEPO	594,00	100%	21.268,71	X	594	/	10606	X	14.260	=	594,00	X	26.000	=	15.444.000	6.486.000	39.000.000
C	2	ZEMİN	DEPO	445,00	100%	21.268,71	X	445	/	10606	X	14.260	=	445,00	X	26.000	=	11.570.000	4.859.000	29.200.000
C	3	ZEMİN	DEPO	439,00	100%	21.268,71	X	439	/	10606	X	14.260	=	439,00	X	26.000	=	11.414.000	4.794.000	28.800.000
C	4	ZEMİN	DEPO	437,00	100%	21.268,71	X	437	/	10606	X	14.260	=	437,00	X	26.000	=	11.362.000	4.772.000	28.700.000
C	5	ZEMİN	DEPO	735,00	100%	21.268,71	X	735	/	10606	X	14.260	=	735,00	X	26.000	=	19.110.000	8.026.000	48.200.000
C	6	ZEMİN	DEPO	449,00	100%	21.268,71	X	449	/	10606	X	14.260	=	449,00	X	26.000	=	11.674.000	4.903.000	29.500.000
TOPLAM DEĞER															695.900.000					

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi "depolar" olarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (.- TL)

695.900.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için arsa değeri Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Taşınmazların her birinin değeri ise yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, cins değişikliği yapılmıştır. Parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2016 tarihli yeni yapı ruhsatı, 02.03.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş ve yasal süreçlerini tamamlamıştır. Mevcut halde de parsel üzerindeki yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki depolama yapıları emsalleri incelenmiştir. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmazlar için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

527 ADA 9 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 19 BB AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	2.227.400,00
---	---------------------

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
A	1	Z	Depo	503,00	210,00	105.600	1.267.200
	2	Z	Depo	503,00	210,00	105.600	1.267.200
	3	Z	Depo	495,00	210,00	104.000	1.248.000
	4	Z	Depo	497,00	210,00	104.400	1.252.800
	5	Z	Depo	829,00	210,00	174.100	2.089.200
	6	Z	Depo	674,00	210,00	141.500	1.698.000
B	1	Z	Depo	511,00	210,00	107.300	1.287.600
	2	Z	Depo	497,00	210,00	104.400	1.252.800
	3	Z	Depo	503,00	210,00	105.600	1.267.200
	4	Z	Depo	497,00	210,00	104.400	1.252.800
	5	Z	Depo	495,00	210,00	104.000	1.248.000
	6	Z	Depo	829,00	210,00	174.100	2.089.200
	7	Z	Depo	674,00	210,00	141.500	1.698.000
C	1	Z	Depo	594,00	210,00	124.700	1.496.400
	2	Z	Depo	445,00	210,00	93.500	1.122.000
	3	Z	Depo	439,00	210,00	92.200	1.106.400
	4	Z	Depo	437,00	210,00	91.800	1.101.600
	5	Z	Depo	735,00	210,00	154.400	1.852.800
	6	Z	Depo	449,00	210,00	94.300	1.131.600
TOPLAM				10.606,00		2.227.400	26.728.800

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Taşınmazlar için ruhsat, iskan belgeleri alınmış, kat mülkiyeti kuurlmuş ve cins değişikliği yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu nedenle taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

695.900.000 .-TL

(Altı Yüz Doksan Beş Milyon Dokuz Yüz Bin TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

835.080.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003