



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1226

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1226
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada 194 parselde bulunan “Dört Katlı Betonarme Depo Bina ve Arsası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Dört (44) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	21
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	21
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	21
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	21
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	26
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	30
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	30
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
5.1	Pazar Yaklaşımı	32
5.2	Maliyet Yaklaşımı	35
5.3	Gelir Yaklaşımı	36
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	38
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	39
7.	SONUÇ	40
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
7.2	Nihai Değer Takdiri	40
8.	UYGUNLUK BEYANI	41
9.	RAPOR EKLERİ	41

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1226 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yedi Eylül Mahallesi, 5531. Sokak, NO: 53 Torbalı / İZMİR
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada 194 parselde bulunan “TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSASI” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz depo olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 6 ada 194 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup E:0,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	40.000.000,00-TL (Kırk Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	47.200.000,00-TL (Kırk Yedi Milyon İki Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 02.11.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-1226 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada 194 parselde bulunan “TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSASI” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.11.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 246.000.001,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada 194 parselde bulunan "TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSASI" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Gayrimenkul; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada 194 parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında “TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSASI” vasıflı olan gayrimenkul, Philsa Caddesi’ne 250m, İzmir-Aydın Caddesi’ne 700m, İzmir’e 30 km ve Aydın’a 60 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazaulaşmak için; İzmir-Aydın Caddesi üzerinde yer alan Torbalı Ticaret Odası yanından yaklaşık 450 m batı istikamette ilerlenince sağa Philsa Caddesi’ne bağlanılır. Cadde üzerinde kuzey yönde 700 m ilerlendikten sonra sağa 5531. Sokağa dönülür ve 250 m ilerlenildiğinde ekspertize konu taşınmaz sol kolda yer almaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, küçük ölçekli sanayi, depo, ve birçok büyük sanayi tesisi bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, otel, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sanayi bölgesi ana arterlere yakındır.



Koordinatlar: Enlem: 37.1887 - Boylam: 27.3612

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

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT BİLGİSİ		Ada/Parsel:	
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	6/194	
Taşınmaz Kimlik No:	53602156	AT Yüzölçüm(m2):	29401.72
İl/İlçe:	İZMİR/TORBALI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Torbalı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORBALI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	70/6888	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
367024731	(SN:6706983) İŞ FİNANSAL KİRALAMA	-	1/1	29401.72	29401.72	6361 S.Y. Göre	-

1 / 2

ANONİM ŞİRKETİ V					Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 22-12-2016 23388
------------------	--	--	--	--	--

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 02.11.2020 tarihi 13.07 itibariyle alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün mülkiyeti tam hisse ile; REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Şirketi'ne aittir.

ŞERH :

* Finansal Kiralama Şerhi: İŞ LEASİNGREYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. nin 20/12/2016 tarih 16011745 sayılı Sözleşme ile. Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad: İŞ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ, MALİK: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (22-12-2016 16:49 – 23388)

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

T.C. TORBALI BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları Yazdır



Meri İmar Planı	Torbalı Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Sanayi Alanı
Tasdik Tarihi	12.07.2004
Ölçeği	1/1000
İlçe	TORBALI
Mahalle	TORBALI
Pafta	30N3B
Ada	6
Parsel	194
Hesap Alanı	29.503,99 m²
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S. (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama	
Kısıtlama	

Torbalı Belediyesi E-imar uygulamasından alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 6 ada 194 parsel, Torbalı Merkez 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmaktadır. TAKS: 0,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Torbalı Belediyesi Yapı Kontrol servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

Söz konusu taşınmaz İş Finansal Kiralama A.Ş. adına kayıtlıdır. Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde Finansal Kiralama Şerhi: TARAFLAR nin 11/07/2017 tarih 85897 sayılı Sözleşme bulunmaktadır. Sözleşme lehtarı Reysaş Gyo A.Ş. olup taşınmaz Reysaş GYO A.Ş. kullanımındadır.

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

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Torbalı Belediyesi imar arşivinde yapılan araştırmaya göre;

--İdari Bina için;

25.10.2011 tarihli 442 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve 24.04.2012 tarihli 140 belge numaralı tadilat ruhsatı (şantiye şefliği değişikliğinden ötürü), 16.08.2012 tarihli 837 belge numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi aldığı anlaşılmıştır.

--Depo için;

25.10.2011 tarihli 443 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve 24.04.2012 tarihli 141 belge numaralı tadilat ruhsatı (şantiye şefliği değişikliğinden ötürü), 16.08.2012 tarihli 838 belge numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi aldığı anlaşılmıştır.

--İdari bina için alınan 16.08.2012 tarihli 837 belge numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi 3-B yapı sınıfı hmax: 11,5 m ve 340 m² alan için verildiği anlaşılmıştır.

--Depo için alınan 16.08.2012 tarihli 838 belge numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi 2-B yapı sınıfı hmax: 11,5 m ve 14.343 m² alan için verildiği anlaşılmıştır.

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

Mimari Proje ve Resmî Belgeler

YAPI RUHSATI									
1. Formül: Yürürlük: TORBALI BELEDİYESİ					2. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
3. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					4. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
5. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					6. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
7. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					8. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
9. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					10. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
11. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					12. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
13. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					14. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
15. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					16. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
17. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					18. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
19. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					20. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
21. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					22. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
23. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					24. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
25. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					26. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
27. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					28. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
29. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					30. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
31. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					32. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
33. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					34. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
35. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					36. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
37. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					38. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
39. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					40. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
41. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					42. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
43. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					44. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
45. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					46. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
47. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					48. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
49. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					50. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
51. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					52. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
53. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					54. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
55. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					56. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
57. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					58. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
59. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					60. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
61. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					62. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
63. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					64. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
65. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					66. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
67. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					68. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
69. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					70. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
71. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					72. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
73. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					74. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
75. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					76. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
77. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					78. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
79. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					80. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
81. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					82. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
83. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					84. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
85. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					86. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
87. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					88. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
89. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					90. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
91. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					92. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
93. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					94. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
95. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					96. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
97. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					98. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				
99. Proje: Yürürlük: 16.05.2012					100. Proje: Yürürlük: 16.05.2012				

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİ											
1. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				2. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				3. Başvuru No: 858			
4. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				5. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				6. Başvuru No: 858			
7. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				8. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				9. Başvuru No: 858			
10. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				11. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				12. Başvuru No: 858			
13. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				14. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				15. Başvuru No: 858			
16. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				17. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				18. Başvuru No: 858			
19. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				20. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				21. Başvuru No: 858			
22. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				23. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				24. Başvuru No: 858			
25. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				26. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				27. Başvuru No: 858			
28. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				29. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				30. Başvuru No: 858			
31. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				32. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				33. Başvuru No: 858			
34. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				35. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				36. Başvuru No: 858			
37. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				38. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				39. Başvuru No: 858			
40. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				41. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				42. Başvuru No: 858			
43. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				44. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				45. Başvuru No: 858			
46. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				47. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				48. Başvuru No: 858			
49. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				50. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				51. Başvuru No: 858			
52. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				53. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				54. Başvuru No: 858			
55. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				56. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				57. Başvuru No: 858			
58. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				59. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				60. Başvuru No: 858			
61. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				62. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				63. Başvuru No: 858			
64. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				65. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				66. Başvuru No: 858			
67. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				68. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				69. Başvuru No: 858			
70. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				71. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				72. Başvuru No: 858			
73. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				74. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				75. Başvuru No: 858			
76. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				77. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				78. Başvuru No: 858			
79. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				80. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				81. Başvuru No: 858			
82. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				83. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				84. Başvuru No: 858			
85. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				86. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				87. Başvuru No: 858			
88. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				89. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				90. Başvuru No: 858			
91. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				92. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				93. Başvuru No: 858			
94. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				95. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				96. Başvuru No: 858			
97. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				98. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				99. Başvuru No: 858			
100. Başvuru Yeri: KURUMSAL DEĞERLEME				101. Başvuru Tarihi: 16.08.2012				102. Başvuru No: 858			

ÖN TETKİK	MİMARİTETKİK	MİMARİTETKİK
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ

HER TÜRÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKLER TARAFINDAN DÜZENLENİP BU BELGELERİ TASDİK EDEN KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN NALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU

(A ve B Bölümleri proje plan vb. belgelerin imzalı kopyasından doldurulacaktır.)

A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TORBALI
2	SİCİL NO	214 031 5501
3	SOYADI(ONYANI)	DOĞRUM
4	ADI	MURAL
5	BABA ADI	ÖNÜRİ
6	DOĞUM TARİHİ	27.08.1972
7	DOĞUM İLİ	ZİĞİR
8	VERİ İLÇE	TORBALI
9	MESLEĞİ	MİMAR
10	BAĞLI OLDUĞU ODA	ODAG 2019
11	ODA SİCİL NO	26282
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı İmzası:		

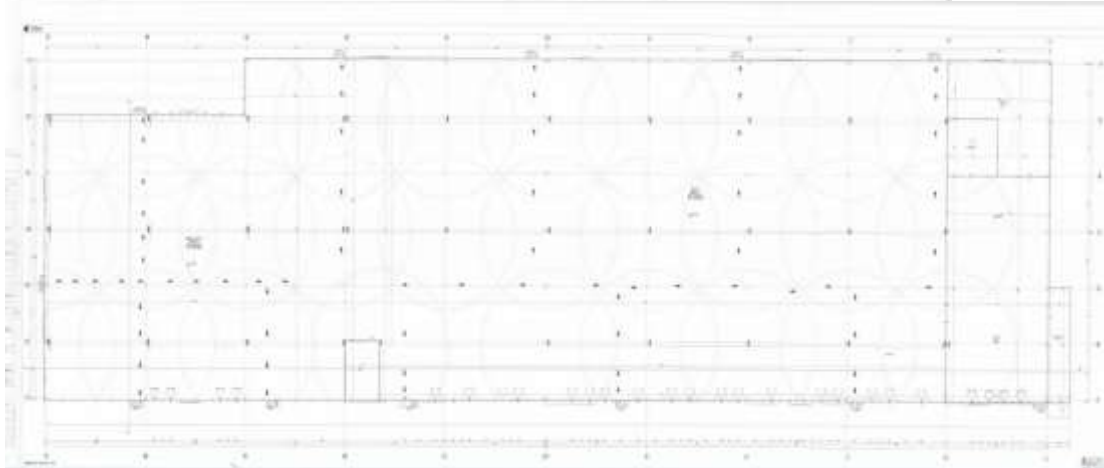
(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır)

21	KURUM ADI	
22	PROJE KAYIT NO	
23	PROJE ONAY TARİHİ	
24	İLGETİ DÖNEM	

B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI(ONYANI)	
14	ADI	
A	15 Mch. veya Semt	
D	16 Cad veya Sokak	
R	17 Kapı Numarası	
E	18 Daire Numarası	
S	19 İL	
I	20 İLÇE	
C	YAPILAN İŞİN	
21	çeşitli	
22	ODA PROJE KAYIT NO	
23	ADA NO	
24	PARSEL NO	

Yukarıda yer alan bilgiler
projeye uygun ve doğrudur.

2009
Tasdik eden kurum yetkisi
İMZA: KAŞE





İŞİN YERİ		
İLİ	İLÇESİ	BELDE
İZMİR	TORBALI	TORBALI
PAFTA	ADA	PARSEL
30N.III.A	6	194

BU PROJE AŞAĞIDA İZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		YAPI DENETİMİ	
ADI SOYADI	NURHAL COŞKUN	FİRMA ADI	ACAR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
ÜNVANI	MİMAR	YETKİ BEL. NO	2140054870
ODA SİCİL NO	25282		
BÜRO TESCİL BEL. NO	351531		
VERGİ D. NO	2140054870		

İŞ VEREN		ADİ SOYADI					
		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADİ SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BEL. NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES--TEL

MİMARLAR ODASI ONAYI	BİLGİLER
Bu mimari proje için 14 Mayıs 2012 tarih 25.15.2012.P.002879 sayılı Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir TMMOB Mimarlar Odası İZMİR Şubesi	1 İDARİ BİNA NET ALANI:340 M2 2 TOPLAM ALAN:340 M2 3 4 5 6

KULL. AMACI	İŞİN TÜRÜ	İŞİN ALANI	YAPI SIN	ŞUBE KAT BAY.
İDARİ BİNA	PREFABRİK	340 M2		

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOCALTILAMAZ-KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

ÖN TETKİK	MİMARİTETKİK	MİMARİTETKİK
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFLİĞİ	İMAR MÜDÜRÜ

HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKLERLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK BU BELGELERİ TASDİK EDEN KURUM VE KURULUSLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU

(A ve B Bölümleri proje planı şube/bölge/mülkiyet türüne göre doldurulacaktır.)

A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TORBALI
2	SİCİL NO	214 031 6501
3	SOYADI (UNVANI)	COŞKUN
4	ADI	NURHAL
5	BABA ADI	O NURİ
6	DOĞUM TARİHİ	27.08.1972
7	DOĞUM İL	İZMİR
8	YERİ	TORBALI
9	MESLEĞİ	MİMAR
10	BAĞLI OLDUĞU ODA	ODAGM 2009
11	ODA SİCİL NO	25282
Plan, proje resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı İmzası		

(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

21	KURUM ADI	
22	PROJE KAYIT NO	
23	PROJE ONAY TARİHİ	
24	İLGİLİ DÖNEM	

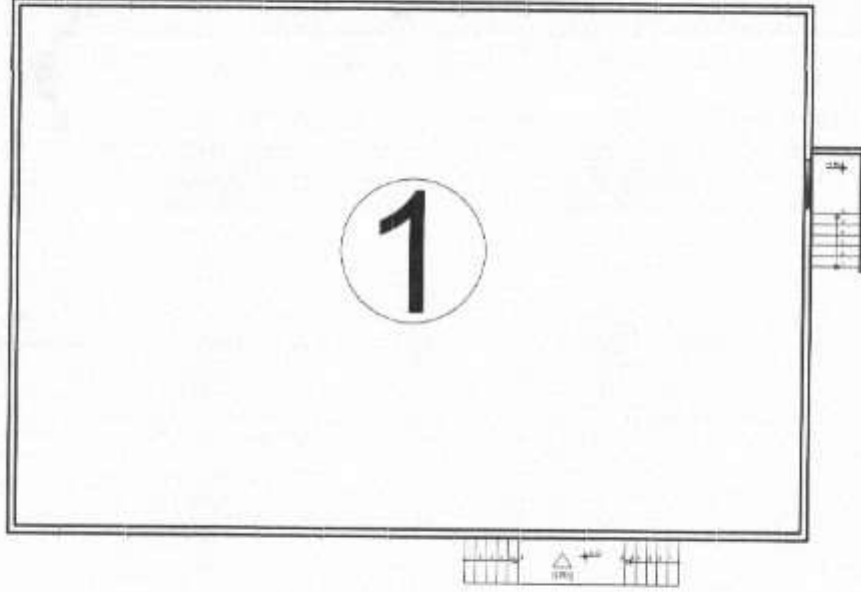
B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO	
13	SOYADI (UNVANI)	
14	ADI	
15	Mah. veya Smt.	
16	Cad. veya Sokak	
17	Kapı Numarası	
18	Daire Numarası	
19	İL	
20	İLÇE	
21	YAPILAN İŞİN	
22	ÇEŞİDİ	
23	ODA PROJE KAYIT NO	
24	ADA NO	
25	PARSEL NO	

Yukarıda yer alan bilgiler
projeye uygun ve doğrudur.

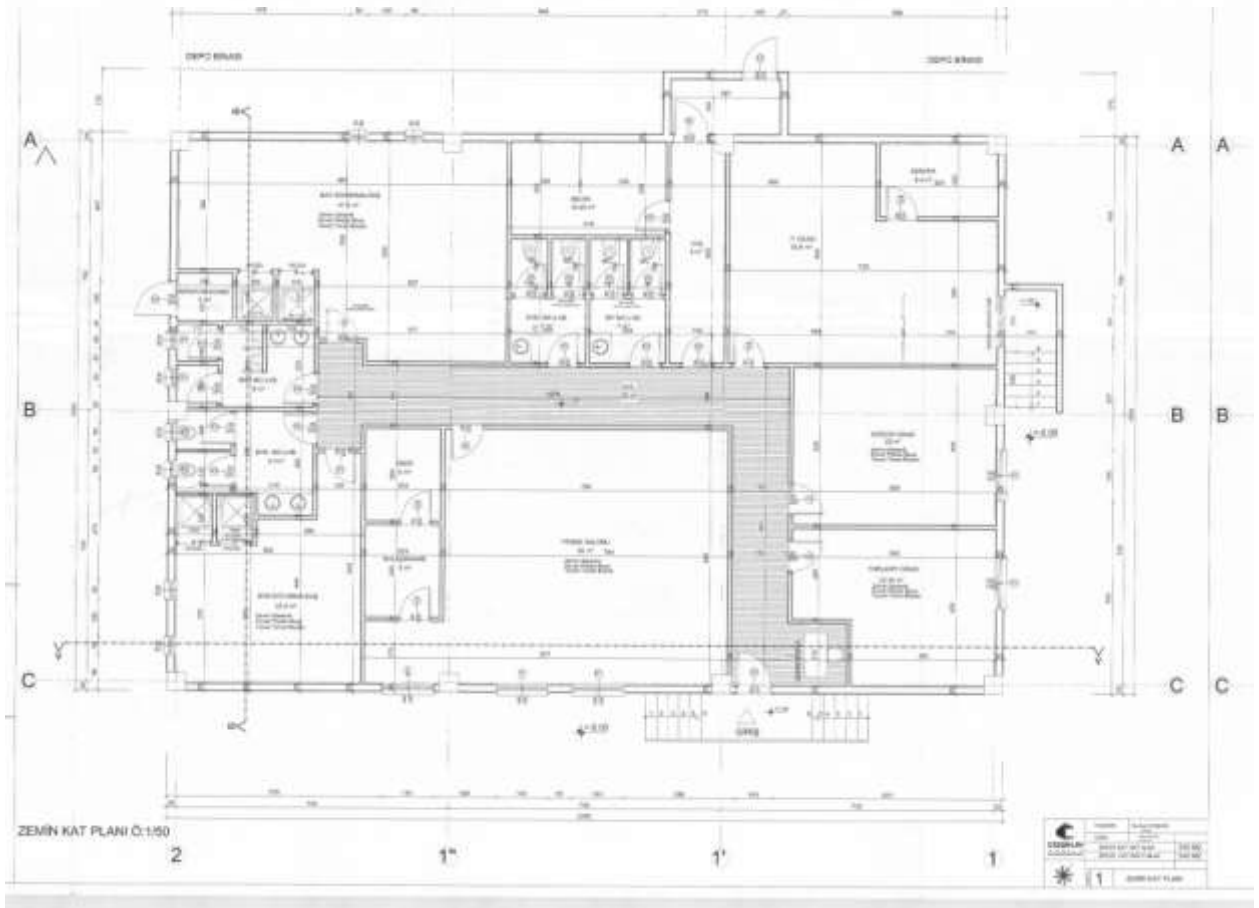
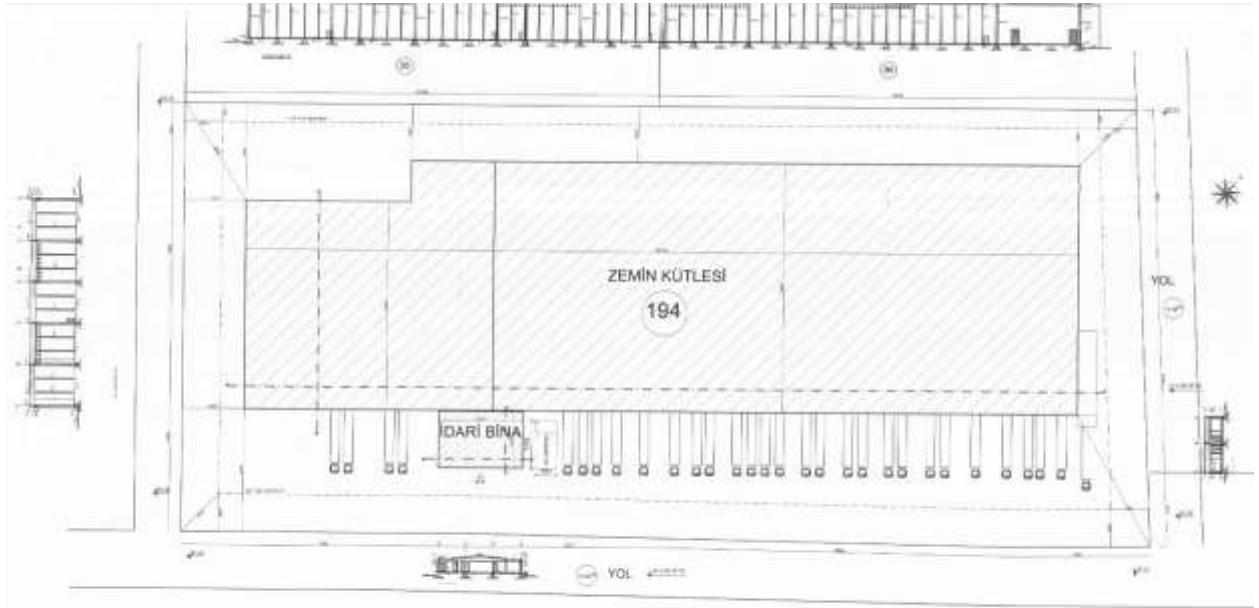
...../...../2009
Tasdik eden kurum yetkilisi
İMZA KAŞE

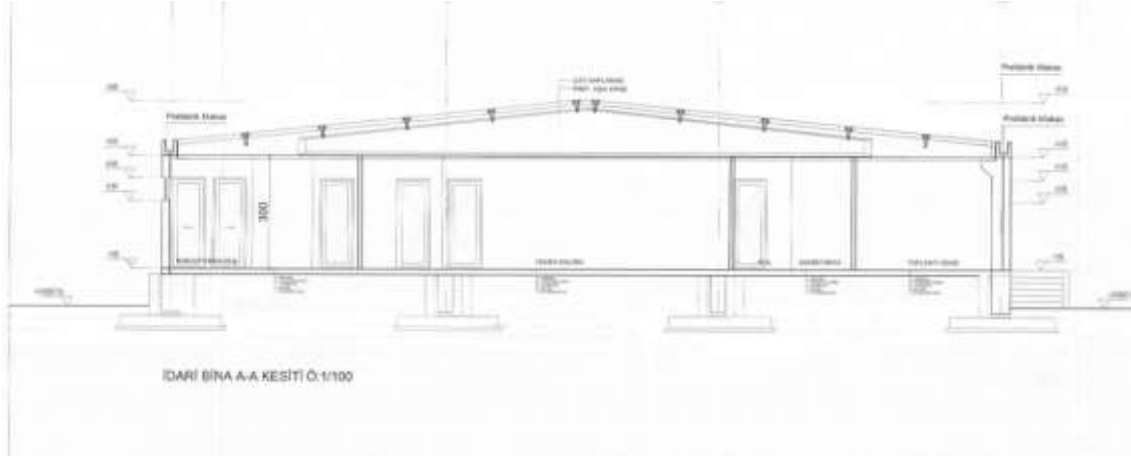
NUMARATAJ KROKİSİ

İŞİN YERİ		
İL	KÜLTÜR	MÜLÜR
İLÇE	TOBBALI	TOBBALI
PAFTA	KM	PAFTA
BOYUT	8	154



ZEMİN KAT





3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
Söz konusu gayrimenkulün yapı denetimi ACAR YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
Söz konusu taşınmaza herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi
Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir’de sanayi sektöründe istihdam edilen sayısı Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasından yüksektir. İzmir’de Aliaga, Bornova, Çiğli, Gaziemir, Kemalpaşa, Menderes, Menemen ve Torbalı ilçeleri sanayi yatırımlarının yoğunlaştığı ilçelerdir. Tekstil, konfeksiyon ve hazır giyim, gıda, içki, tütün, petrokimya, mobilya, plastik, inşaat malzemeleri, tıbbi malzeme, ambalaj, döküm, uzay ve havacılık, savunma sanayi, yenilenebilir enerji, yazılım, otomotiv, demir çelik, ayakkabı sektörleri İzmir’de önemli sanayi kolları arasındadır. 2017 Kasım itibarıyla 2.553 olan İzmir’deki yabancı sermayeli firma sayısı Kasım 2018 itibarıyla İzmir’de 2.646’ya çıkmıştır.

İlçe ekonomisinde sanayi ve tarım çok önemli bir yer tutmaktadır. Seracılık, sebzeçilik ve hayvancılık ileri düzeydedir. Torbalı ilçesi 1989 yılından itibaren İzmir’in en büyük sanayi merkezine dönüşmüştür. Alfemo, Merinos, JTI gibi firmalar ilçede fabrika açmış, ayrıca Tukaş, Opel, Chevrolet, Dr Oetker ve Philips firmaları ise merkezlerini bu ilçeye taşımışlardır. Sanayi üretiminin bölgede çoğalması ile daha önce tarım ve hayvancılık için kullanılan araziler yüzde binler ile ifade edilebilen değer artışları sayesinde sahiplerine büyük kazançlar sağlamıştır. Öncelikle ilçe nüfusu 10 yıllık bir süre içerisinde 24.000’den 140.000’lere tırmanmıştır. İlçe halkının yanı sıra İzmir ve diğer ilçelerden binlerce insan da bu kuruluşlarda çalışmaktadır.

2015 verilerine göre, "Ege'nin 100 büyük sanayi kuruluşu" listesindeki on beş şirket ile "Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşu" listesindeki beş şirket Torbalı merkezlidir.

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



Torbalı Nüfusu - İzmir

TORBALI
Nüfus: 185.908

Torbalı nüfusu 2019 yılına göre 185.908.

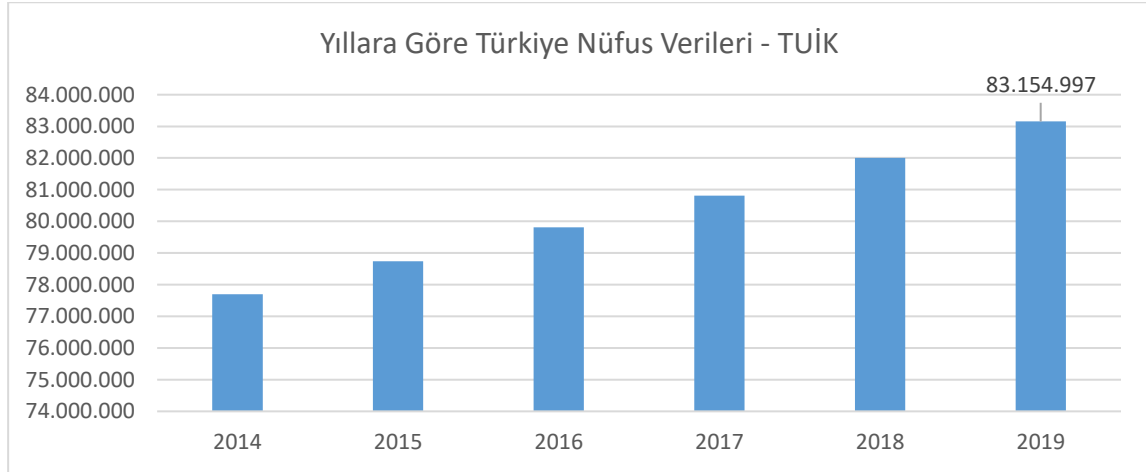
Bu nüfus, **93.994** erkek ve **91.914** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,56** erkek, **%49,44** kadındır.

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

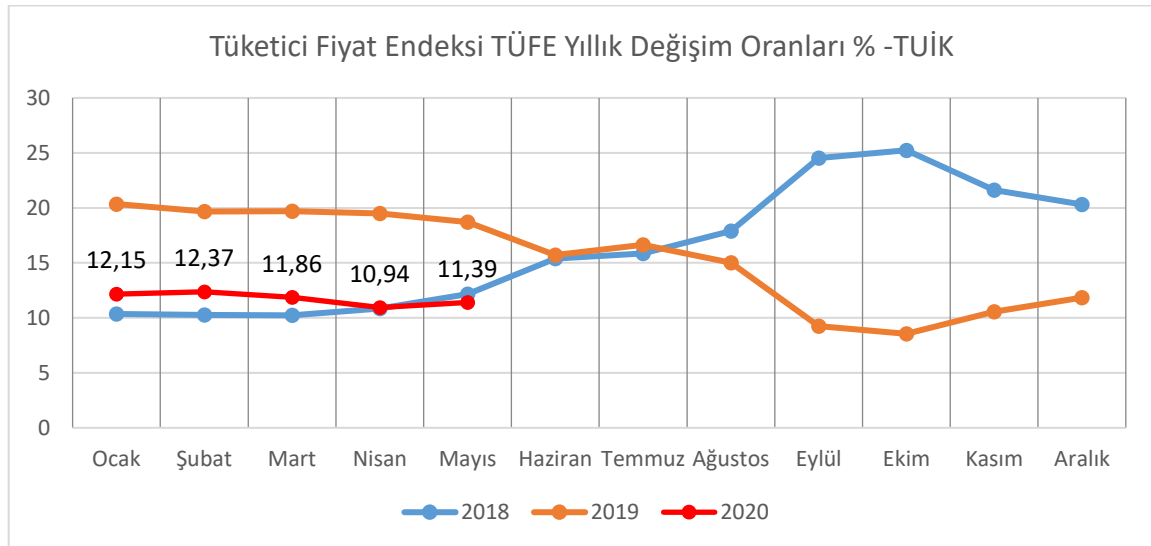
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



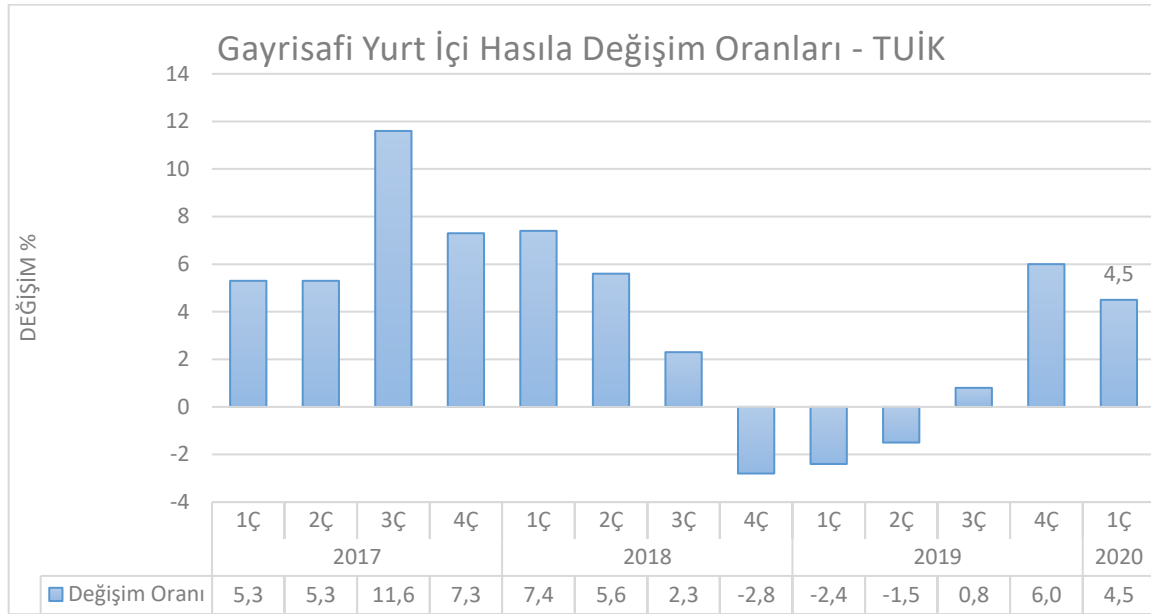
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **6 ada 194 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 29.401,72 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. İdari bina tek kat 340 m² ve depo tek kat 14.343 m² inşaat alanlarına sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre;

*İdari Bina; yemek salonu, revir, bay soyunma-duş, bayan soyunma duş, bay wc, bayan wc, hol, müdür odası, toplantı odası, IT odası, server odası bölümlerinden oluşmaktadır olup yaklaşık 340 m² alana sahiptir. Betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiştir. COVID-19 nedeni ile iç mahal görülemezdir.

Dışarıdan yapılan ekspertiz incelemesinde projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.

*Depo; betonarme prefabrik yapı tarzında inşaa edilmiştir. Toplam yapı alanı 13.343 m² inşaat alanına sahiptir. Yapının zemini helikopter beton ile kaplı, dış cephesi sac panel, çatı örtüsü ise çelik taşıyıcı üzerine sandwich panel kaplanmış vaziyettedir. Tavan yüksekliği yaklaşık 12 m dir. 26 adet garaj giriş kapıları katlanabilir alüminyum, yapı; betonarme ve strüktür malzemelerden 4A sınıfında yapılmıştır. Yapının inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyedir. Depo da 2 adet soğuk hava alanı yer almaktadır. Yapı oturumunun dışını çevreleyen parsel alanının yaklaşık 6.000 metrekaresi saha betonu ile kaplanmıştır.

Yapının zemini sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi sac panel ve alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır, iç hacimlerin tavan yüksekliklerinden yararlanılarak çelik iskelet üzeri sert zeminden imal edilmiş depolama alanları oluşturulmuştur. Yapı yangın söndürme amaçlı sprink sistemi ile donatılmıştır. Uydu görüntüsünden ve yerinde yapılan incelemede çatıda güneş panel sistemi mevcuttur.

TAŞINMAZ DIŞ MEKAN GÖRSELLERİ

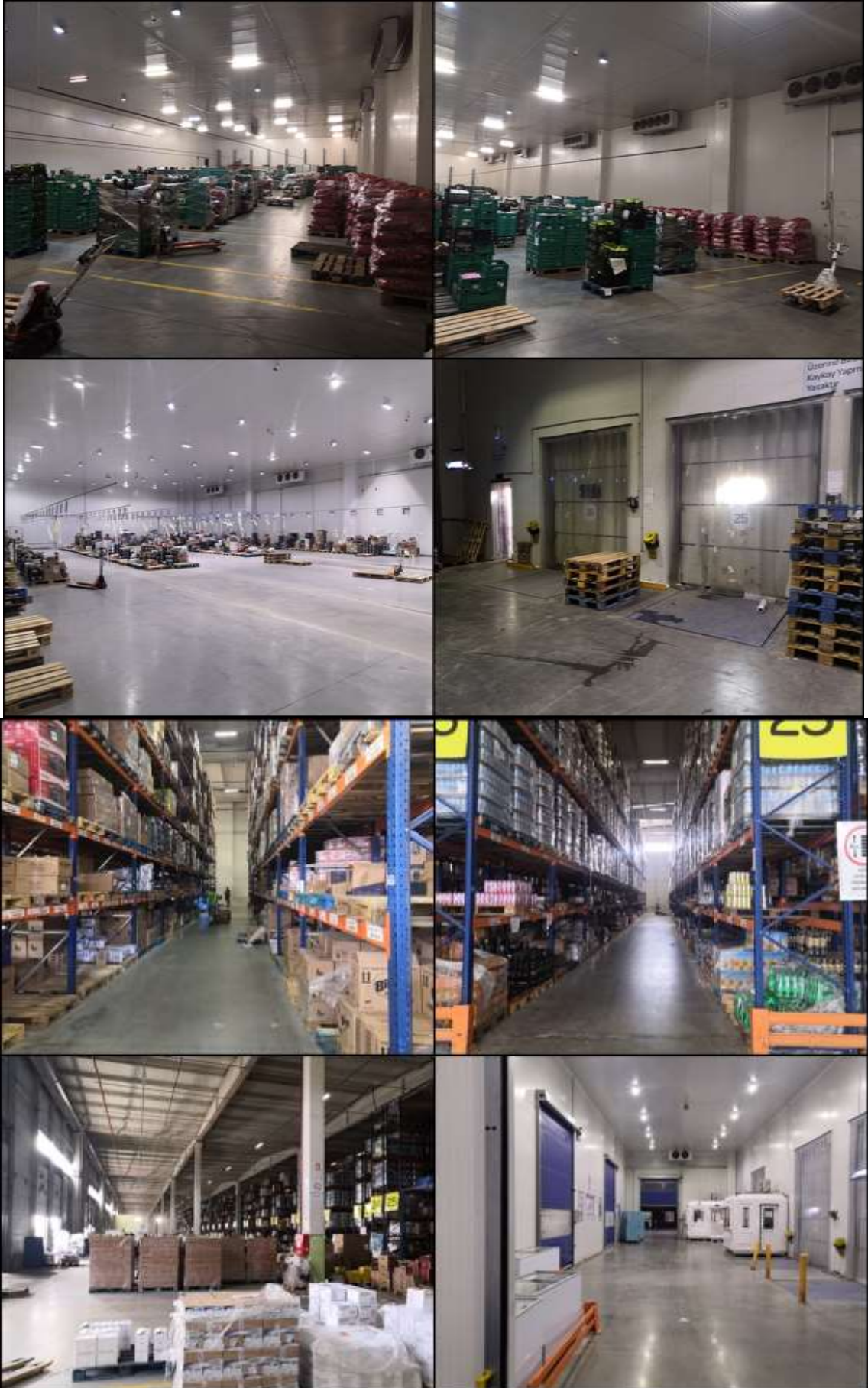


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

TAŞINMAZ İÇ MEKAN GÖRSELLERİ



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

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

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Yedi Eylül Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 5.841 m² yüzölçümlü parsel, 5.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması metrekare birim değeri pozitif yönde etkilemiştir)

$$(5.500.000\text{-TL} / 5.841 \text{ m}^2 * 0,80 \text{ -Pazarlık payı} \times 0,80 \text{ alan}) = \sim 602 \text{ TL/m}^2$$

Tor Emlak : 0 (535) 878 99 99

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu ÇapakMahallesi'nde bulunan, ana cadde üzerinde cepheli, sanayi alanı imarlı 6.000 m² yüzölçümlü parsel, 3.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlı olup alan olarak ise avantajlıdır.

$$(3.150.000\text{TL} - \text{TL} / 6.000 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ Pazarlık} \times 0,9 \text{ alan} \times 1,20 \text{ konum}) = \sim 510,00 \text{ TL/m}^2$$

CENTRAL 35: 0 (543) 452 11 19

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Yedi Eylül Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 2.000 m² yüzölçümlü parsel, 2.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması metrekare birim değeri pozitif yönde etkilemiştir.Emsal konum olarak benzer şerefeliyedir.)

$$(2.300.000 \text{ TL} / 2.000 \text{ m}^2 * 0,80 \text{ -Pazarlık payı} \times 0,80 \text{ alan}) = \sim 736\text{TL/m}^2$$

İZMİR YATIRIM DÜNYASI: 0 (533) 255 46 32

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Yedi Eylül Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 18.599 m² yüzölçümlü parsel, 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Konumundan ötürü şerefyesi % 20 düşüktür.

$$(13.000.000,- \text{ TL} / 18.599,00 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ Pazarlık} \times 1,20 \text{ konum} = 671 \text{ TL/m}^2)$$

ÖZKAR İNŞAAT: 0 (532) 615 62 98

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Yedi Eylül Mahallesi'nde bulunan benzer yapılaşma koşullarına sahip, sanayi alanı imarlı 18.193 m² yüzölçümlü parsel, 15.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum olarak kısmen avantajlıdır.

$$(15.000.000,- \text{ TL} / 18.193,00 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ Pazarlık} \times 0,90 \text{konum} = 593 \text{ TL/m}^2)$$

Turyap Mavişehir: 0232 362 80 90

[E:6 Kiralık Depo/] Tepeköy Mh.Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan, 2.232 m² kapalı alanı, 8 m iç yüksekliği, 15 yıllık depolama tesisi için aylık 27.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması metrekare birim değeri pozitif yönde etkilemiştir.)

$$(27.000,- \text{ TL} / 2.232,00 \text{ m}^2 = 12,09 \text{ TL/m}^2)$$

DİNAMİK GRUP: 0 (532) 364 14 70

[E:7 Kiralık Depo/] Torbalı Mahallesinde yer alan antrepo/depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 2.600 m² kapalı alan, 12 m iç yükseklik, aylık 31.000,- TL bedel ile kiralıktır. (Not: Emsal taşınmazın yüzölçümünün küçük olması metrekare birim değeri pozitif yönde etkilemiştir.)

(31.000,- TL /2.600,00 m²= 11,92 TL/m²)

NOKTA EMLAK: 0 (532) 261 58 74

[E:8 Kiralık Depo/Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Şekerpınar Mahallesinde yer alan ve antrepo olarak kullanılan; benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 9.600 m² kapalı alan, 9.5 m iç yükseklik, 8 adet rampası bulunan taşınmaz aylık 240.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(240.000,- TL /9.600,00 m² = 25 TL/m²)

Cenke Gayrimenkul: 0 532 465 80 36

[E:9 Kiralık Depo/Antrepo] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çapak Mahallesinde yer alan depo olarak kullanılan; değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma özelliklerine sahip, 5.000 m² kapalı alanlı taşınmaz aylık 50.000,- TL bedel ile kiralıktır.

(50.000,- TL /5.000,00 m²= 10 TL/m²)

Coldwell Banker Batı: 0 (532) 227 46 25

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



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

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

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ayrık nizam E: 0.50 sanayi tesisi imarlı arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık depo ve satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, reklam avantajı olması, arazi yapısı, tercih edilen bölgede yer alması vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 6 ada 194 parselin birim arsa değerine 687 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 29.401,72 m² x 687 TL/m² = ~ 20.200.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **20.200.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

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

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

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

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim ve 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Taşınmazların 3B grubu yapı sınıfında olduğu ve yıpranma payının %7 olduğu tespit edilmiştir.

Niteliği	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m2)	Yapım Yılı	Metrekare Birim Maliyeti (TL/m2)	Maliyet Tutarı (TL)	Yıpranma Payı	Yıpranma Payı Tutarı(TL)	Yıpranma Tutarı Düşülmüş Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-B	14.343,00	2011	₺1.450,00	20.797.350	7,00%	1.455.815	₺19.341.536
İdari Bina	3-B	340,00	2011	₺1.450,00	493.000	7,00%	34.510	₺458.490
Toplam								₺19.800.026

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri: = 20.200.000,00- TL Yapı Değeri: = 19.800.000,00- TL

Arsa + Yapı Değeri = 40.000.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **40.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında metrekaşe kira değeri tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 14.683 m² inşaat alanına sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekaşe birim toplam kira değeri aylık 14,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
14.683,00	14,00 ₺	205.562,00 ₺	2.466.744,00 ₺	/	0,0625	39.467.904,00 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için, **39.470.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 205.000 TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında imar durumuna uygun şekli ile yapılaşmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu 6 ada 194 parselde bulunan “TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSA” için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi ve depo vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

2020 yılının başından itibaren tüm dünyada etkisini gösteren Covid-19 pandemi sürecinde özellikle e-ticaret sektörünün hız kazanması ile internet üzerinden alışverişin artması sebebiyle depo ve antrepo nitelikli taşınmazlara talep artmıştır. Bu durum da ülkemiz sınırlarında talebi karşılayamayacak çoklukta olan depoların kira ve piyasa değerlerinin artmasına sebep olmuştur.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

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

Söz konusu taşınmaz İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait evrakların tam ve eksiksiz olduğu tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz İş Finansal Kiralama Anonim Şirketine ait olup taşınmaz kullanımı Reysaş Gyo A.Ş. ye aittir. Taşınmazın satışa konu olması durumunda tarafların onayı gerekmekte olup ilgili kira sözleşmelerinin incelenmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSA şeklinde yapılaşma bulunduğundan herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyüne alınmasına bir engel bulunmamaktadır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada 194 parselde bulunan "TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSA" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **40.000.000,00-TL** ve Yazıyla **Kırk Milyon Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 47.200.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2087/5
Taşınmaz Kimlik No:	87896240	AT Yüzölçümü(m2):	20871.43
İl/İlçe:	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çayırova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKSE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	427/42496	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört katlı betonarme depo ve arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
291217429	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20871.43	20871.43	Tevhit İşlemi (TSM) 28-01-2015 652	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973.(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Evet	100000000.00 TL	%22,08 değişken	1/0	F.B.K.	Çayırova - 13-02-2020 15:05 - 1722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2087 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çayırova - 13-02-2020 15:05 - 1722	-	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973.(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Evet	100000000.00 TL	%22,08 değişken	2/1	F.B.K.	Çayırova - 13-02-2020 15:05 - 1722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2087 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çayırova - 13-02-2020 15:05 - 1722	-	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973.(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	Evet	100000000.00 TL	%22,08 değişken	2/0	F.B.K.	Çayırova - 13-02-2020 15:05 - 1722
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çayırova - AKSE Mah. - (Aktif) - 2087 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Çayırova - 13-02-2020 15:05 - 1722	-	

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





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 811340)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan