Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

# REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## MANİSA İLİ, TURGUTLU İLÇESİ, 6.MINTIKA MAHALLESİ, 2559 ADA, 7 PARSEL DEPOLAMA BİNASI

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AHMET IPEK
Bu belge ********** kimlik numarali AHMET IPEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 12:25

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 14:28

BERRIN KURTULUS SEVER
Bu belge ********** kimlik numarali BERRIN KURTULUS SEVER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 14:37

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| **SÖZLEŞME TARİHİ** | 2.12.2024 |
| **DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ** | 3.12.2024 |
| **DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** | 31.12.2024 |
| **RAPOR TARİHİ** | 6.01.2025 |
| **RAPOR NO** | RYGYO-2410218 |
| **KULLANIM AMACI** | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| **GİZLİLİK DERECESİ** | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ. |
| **DEĞERLEME KONUSU** | 1 ADET DEPOLAMA BİNASI İNŞAATI |
| **DEĞERLEME ADRESİ** | SELVİLİTEPE MAHALLESİ, 1021 SOKAK, NO: 3 TURGUTLU/MANİSA |
| **RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR** | Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627)<br>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |
| **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 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 ve Mimari Projeler
**Ek 3 -** İmar Durumu (kopya)
**Ek 4 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
**Ek 5 -** Tapu Sureti
**Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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 depolama binasının 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 depolama binası inşaatının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410218 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Şerife 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 rapor bulunmamaktadır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---|---|
| **Rapor Numarası** | | | |
| **Rapor Tarihi** | | | |
| **Rapor Konusu** | | | |
| **Raporu Hazırlayanlar** | | | |
| **Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)** | | | |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 2559 ada 7 parsel | | |
|---|---|---|
| İli | : | MANİSA |
| İlçesi | : | TURGUTLU |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | 6.MINTIKA MAH. |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 2559 |
| Parsel No | : | 7 |
| Alanı | : | 71.565,35 m² |
| Vasfı | : | ARSA |
| Sınırı | : | |
| Sahibi | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) |
| Yevmiye No | : | 19095 |
| Cilt No | : | 16 |
| Sayfa No | : | 1565 |
| Tapu Tarihi | : | 19.08.2024 |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 30-10-2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlügü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

***Rehin;***

AKBANK T.A.Ş. lehine, 05-09-2024 tarih, 10967 yevmiye numaralı, 900000000.00 TL bedelli, 1.derece ipotek

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

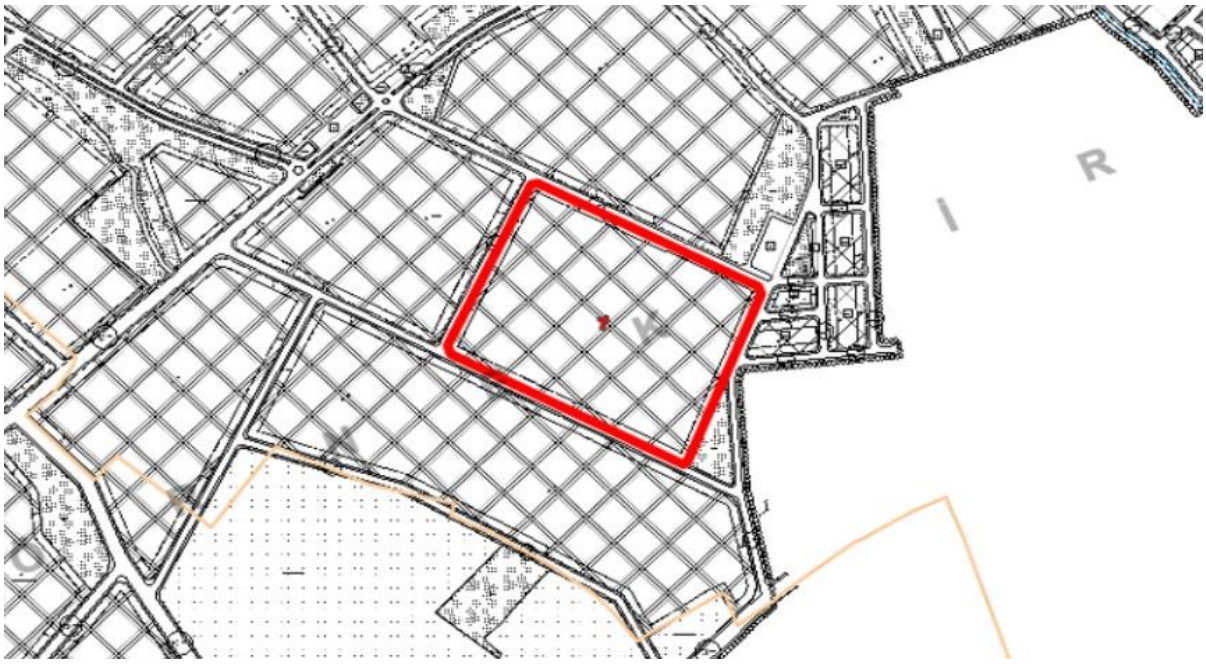
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu 2559 ada 7 parsel 19.08.2024 tarihinde 2559 ada 2-3-4-5-6 parsellerin tevhidi işleminden oluşmuştur.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

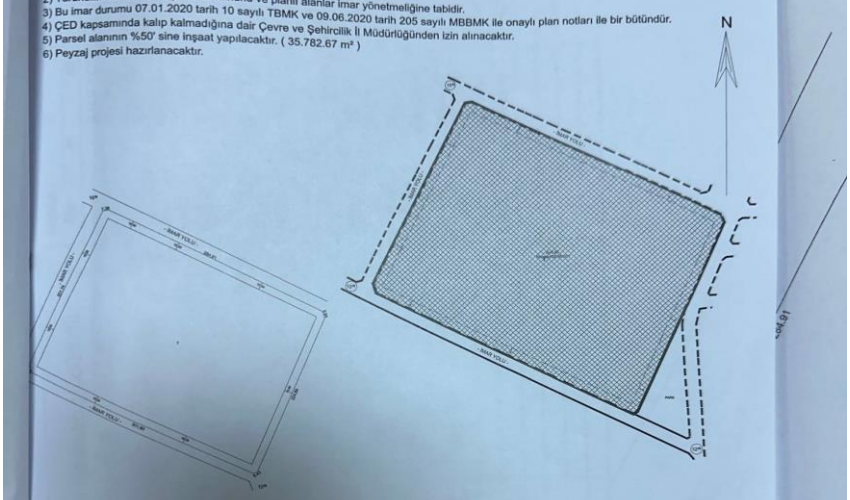
Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğnüden alınan bilgiye göre parsel 09.06.2020 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Turgutlu İlçesi Uygulama Planında "Sanayi Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: Serbest biçimindedir.



TC
TURGUTLU BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Sayı: 232 (23.08.2024)
Tarih: 27.08.2024

- Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

NOT: 1) Bu imar durumu 27.08.2025 tarihine kadar geçerlidir.
2) Yürürlükte olan 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar imar yönetmeliğine tabidir.
3) Bu imar durumu 07.01.2020 tarih 10 sayılı TBMK ve 09.06.2020 tarih 205 sayılı MBBMK ile onaylı plan notları ile bir bütündür.
4) ÇED kapsamında kalıp kalmadığına dair Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden izin alınacaktır.
5) Parsel alanının %50' sine inşaat yapılacaktır. ( 35.782.67 m² )
6) Peyzaj projesi hazırlanacaktır.




İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMEKULÜN

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| İli | Turgutlu | | | İnş. Nizamı / Kullanım | Sanayi Alanı | |
| Mahallesi | 6. Mıntıka | | | Kat Adedi | --- | |
| Sokağı | ---- | | | Yençok | Serbest | |
| | Pafta | Ada | Parsel | | | |
| KADASTRO | --- | 2559 | 7 | Emsal | 35.782.67 m² | |
| Mer'i İmar Planı | Turgutlu 1/1000 Ölçekli Uyg. Rev. İmar Planı | | | Ön Bahçe Mesafesi | Şekildeki gibi | |
| Ölçüsü | 1/1000 | | | Arka Bahçe Mesafesi | Şekildeki gibi | |
| Tastik Tarihi | 07.01.2020-10 TBMK / 09.06.2020-205 MBBMK | | | Yan Bahçe Mesafesi | Şekildeki gibi | |
| | | | | Harç | 364.983.23 TL | |

Yukarıda İmar durumu, meri mevzuata tabi olunarak tanzim edilmiştir.
Işbu İmar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir.İnşaat yapılamaz.
İleride imar planlarında bir değişiklik olursa, herhangi bir hak iddia edilemez.

ÜMİT BİLİN İMAR MANAY
27.08.2024

ORÇUN KOBİLİ EREN
27.08.2024

SİNAN TUTAR İmar Müdürü
27.08.2024

Belgenin e-imzalı suretine
https://yapiruhsati.turgutlu.bel.tr:5443/YapiBelgeleri/Web/BelgeDogrulama adresinden
32237ba4-af4a-4e1c-860d-b3b6a2ebb058 kodu ile erişebilirsiniz.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

### 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

Turgutlu Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmazın değerleme gününde tarafımıza gösterilmiş olan dosyasında;
- 26.09.2024 tarih ve 20899 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yeni yapı ruhsatı sanayi amacıyla yol kotu üstü 1 olmak üzere 1 kat ve 42.336,00 m² kapalı alana sahip olan prefabrik, 2C yapı sınıfındaki tek için verilmiştir.
- Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YOL KOTU ALTI | YOL KOTU ÜSTÜ | TOPLAM KAT SAYISI | YAPI SINIFI | TOPLAM ALANI (M2) |
| 26.09.2024 | 20899 | Yeni Yapı | Sanayi | 1 | | 1 | 1 | 2C | **42.336,00** |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde inşaatına başlanmış yapıya ilişkin; 24.09.2024 tarihli onaylı mimari proje, 26.09.2024 tarihli yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Taşınmaz, inşaat halinde olup inşaat seviyesi % 5 dir.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

İzyap Manisa Yapı Denetim Ltd. Şti.
Atılgan Ofis, Bahriye Üçok Mah. Orhan Şaik Gökyay Cd. No:68 K:2 D:4 Karşıyaka

### 2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, mevcut ruhsat ve proje kapsamında hazırlanmış olup, proje veya ruhsat bilgilerinin değişmesi halinde değer değişebilecektir.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



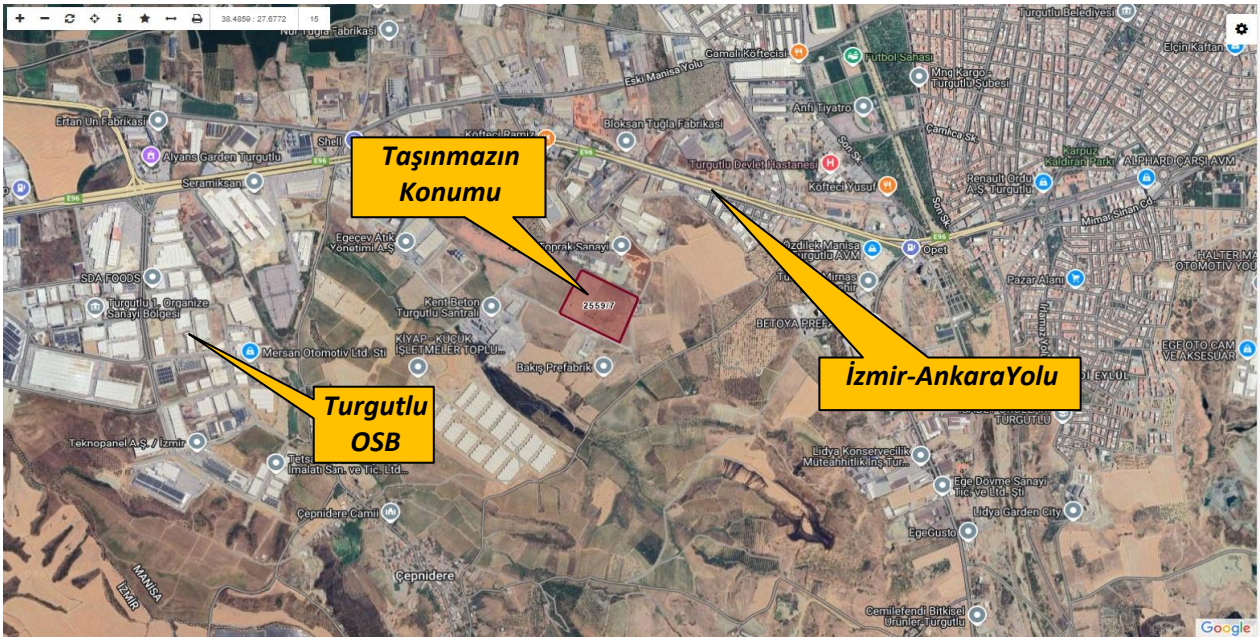
## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, 6.Mıntıka Mahallesi, 2559 ada 7 parsel 71.565,35 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul arsa niteliğinde olup inşai faaliyetler sürmektedir. 2559 ada 7 parsel, geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde depo inşaatı sürmektedir.

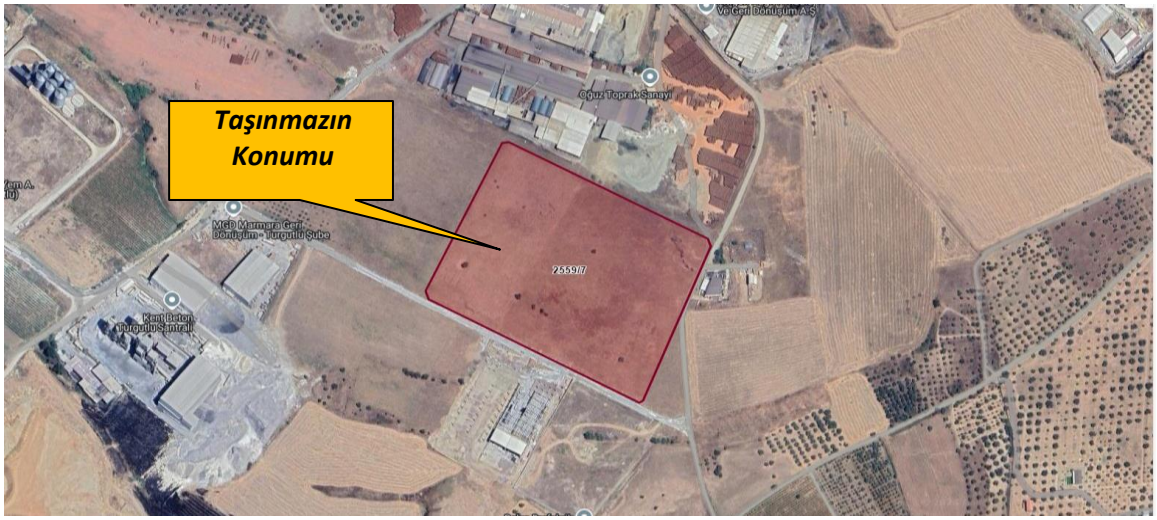
### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "Selvilitepe Mahallesi, 1021 Sokak, N3: 3 Turgutlu/Manisa" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir-Ankara Karayolunu'nun yaklaşık 790 m güneyinde, Turgutlu İlçesi merkezinin yaklaşık 3,5 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.




### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşmak için; İzmir-Ankara Karayolu üzerinde doğu yönünde ilerlenirken, sağ koldaki Fabrikalar Sokağa girilip sol koldaki TOK Sanayi Sitesi Sokağa dönülüp 500 m ilerlendiğinde yolun batısında kalan taşınmaza ulaşım sağlanır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır.

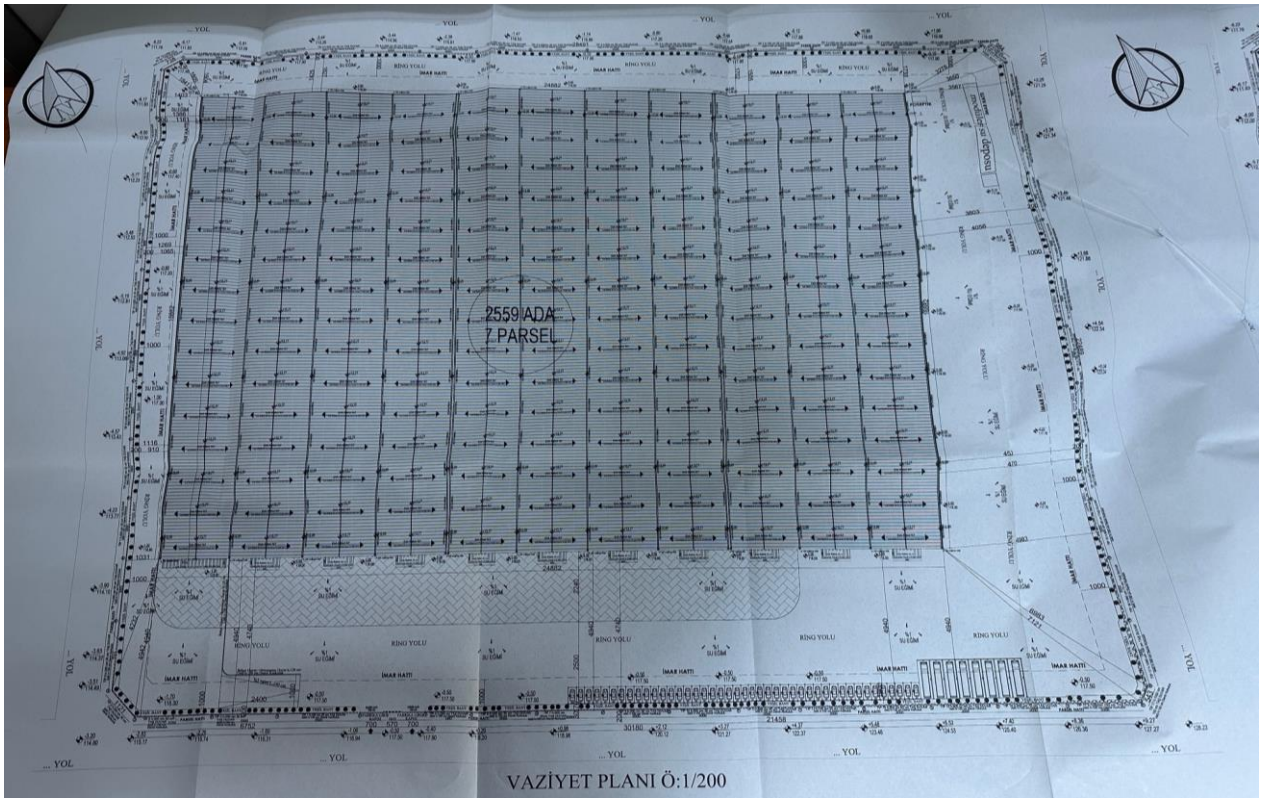


## 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

### 3.4.1 - Genel Özellikleri

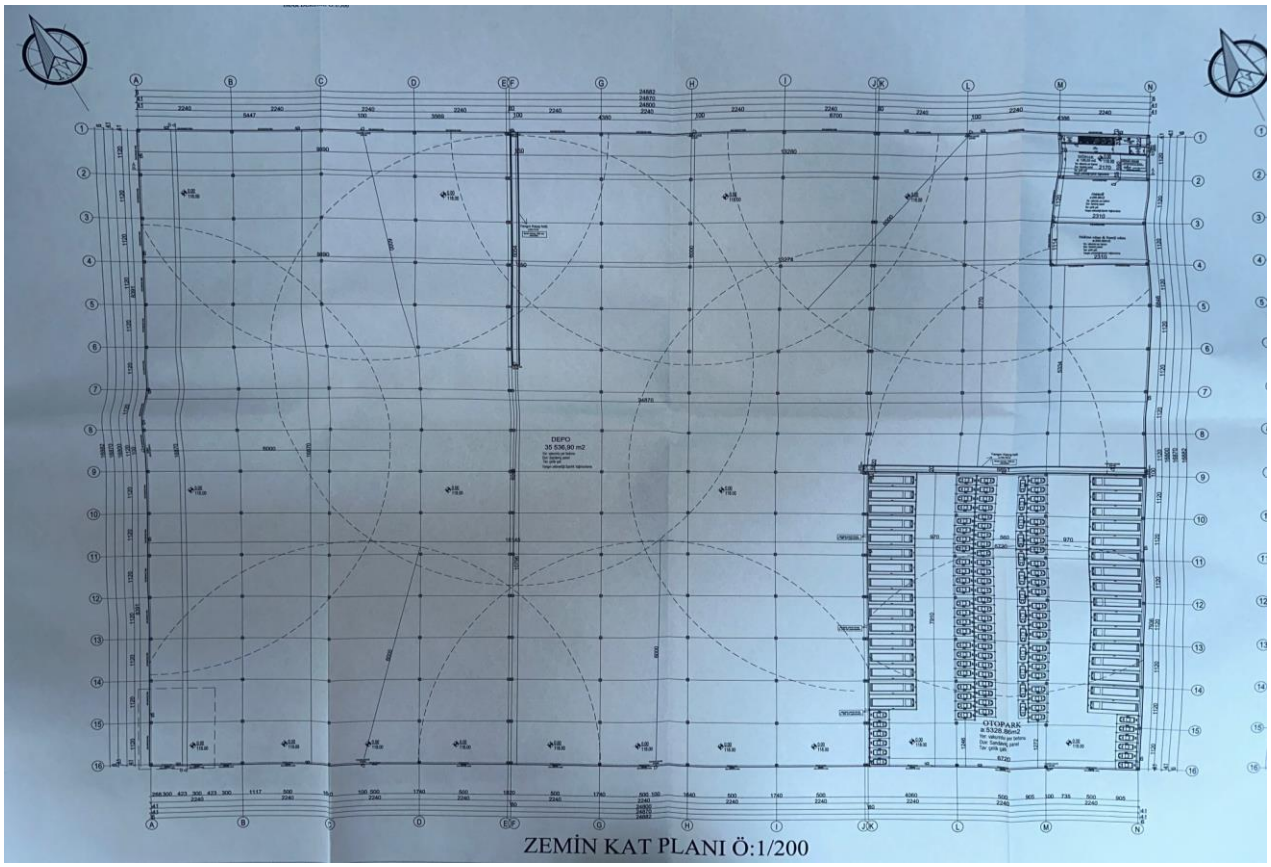
Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, 6.Mıntıka Mahallesi, 2559 ada 7 parsel 71.565,35 m² yüz ölçümüne sahiptir. 2559 ada 7 parsel, geometrik olarak dörtgen formda, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde zemin kattan ibaret olan prefabrik 1 adet sanayi binası inşa edilmektedir.

Onaylı mimari projeye göre;
**- A Blok:** Zemin katta 36.400 m² depo, 5.335 m² otopark, 270 m² sığınak ve 331 m² otopark olmak üzere toplam yaklaşık brüt 42.336 m² yapı inşaat alanlıdır.



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





**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 | : | - |
| Park Yeri | : | Mevcut |
| Güvenlik | : | - |
| Manzarası | : | - |
| Cephesi | : | K-G-D-B |

Deprem Bölgesi: 1.Derece [X] 2.Derece [ ] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemede; inşaat halindeki konu taşınmazın sadece bir kısmının kolonları dikilmiş durumdadır.

### 3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı herhangi bir yapı olmadığı gözelnmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

## 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 4.1.1 - Manisa İli

Manisa, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık 14. şehridir. "Şehzadeler Şehri" olarak da bilinir. Türkiye çapında Sultaniye Üzümü, Kırkağaç Kavunu, Akhisar Zeytini, Salihli Kirazı, Köprübaşı Çileği ve Mesir Macunu ile ünlüdür. Antik çağda "Magnesia", Roma İmparatorluğu döneminde tam ismiyle "Magnesia ad Sipylum" olarak anılmıştır.

Manisa, 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. Merkez ilçe Şehzadeler ve Yunusemre olarak 2 ye ayrılarak toplam 17 adet ilçesinin tamamı Manisa Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dahil edildi. Manisa büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

**Harita 1 - Manisa' nın Konumu**

İzmir ilinin doğusundai İzmir-Ankara ve İzmir İstanbul akslarında konumludur. Türkiye'nin en gelişmiş ve en büyük organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Manisa ili üzümü, kavunu, mesir macunu ile ünlüdür. Bölgenin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. Ayrıca Manisa Türkiye'nin en hızlı sanayileşen 3. kentidir. Kent merkezi olarak Türkiye'nin en yoğun göç alan şehirlerinden birisidir.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Manisa İlinin Toplam Nüfusu 1.475.716 kişidir.

### 4.1.2 - Turgutlu İlçesi

Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa ilinin ilçelerinden biridir. Turgutlu; doğusunda Ahmetli, batısında Manisa, Kemalpaşa, kuzeyinde Saruhanlı, güneyinde Ödemiş ve Bayındır ilçeleri ile çevrilidir. Ege Denizi'nin 55 km doğusunda olup denizden yüksekliği 78 metredir. Yüzölçümü 530 km²'dir. Turgutlu'nun ekonomik yapısı, tarıma ve sanayiye dayalıdır. İlçenin %54'ünde tarım yapılmaktadır. Turgutlu'da Gediz Havzası'nın verimli topraklarının bulunması ve Akdeniz iklimi sayesinde çekirdeksiz üzüm, pamuk, tütün, domates, buğday, kiraz, şeftali, erik ve zeytin ziraatı yapılan başlıca ürünlerdir. Sofralık üzüm üretimi önem kazandığından yayla bağcılığı gelişmektedir. Pamuk tarımı Gediz Havzası'nda yapılmaktadır. Tütün, kırsal kesimin geçim kaynağıdır. Kapari, kekik gibi alternatif bitkiler ekimi tanıtılmaktadır. Hububat; kırsal alanlarda tütün, taban arazilerde pamukla münavebeye girmektedir. Arpa üretimi, hayvanların yeşil ot ihtiyacını karşılamak için yapılmaktadır. Meyvecilikte şeftali, kiraz, erik ve incir üretimi önemlidir. Kiraz ve incir ihraç edilmektedir. Zeytin ağacı sayısı azdır. İlçede konserve fabrikalarının etkisi ile domates, biber ve hıyar ekimi önem kazanmıştır. Hayvancılık bitkisel üretim kadar önemli değildir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Turgutlu ilçesinin Toplam Nüfusu 177.071 kişidir.

### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

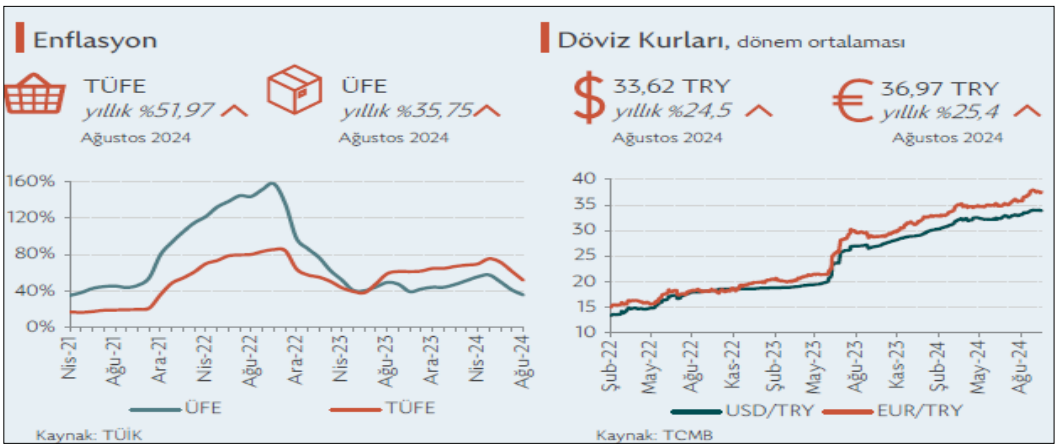
**Türkiye Ekonomik Görünüm**

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politakalarının 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.

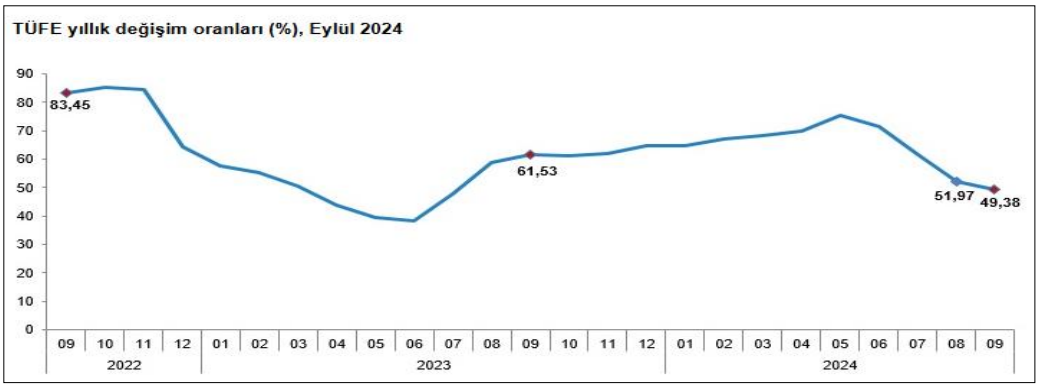
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK,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

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

| | | GSYH | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Yıl | Çeyrek | 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.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 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 enflasyonun 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 öngörüleri 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 ayrışan 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 açıktaki 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 gerçekleşmeler 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:**

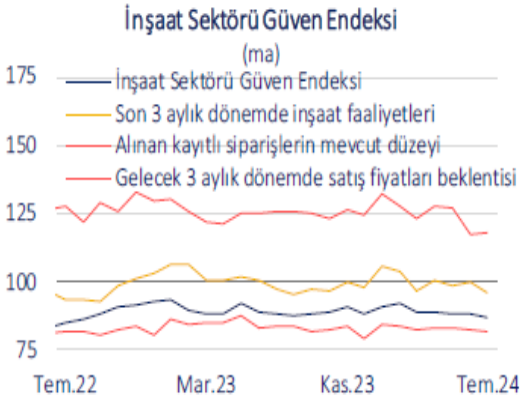
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.
Ocak-Mart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

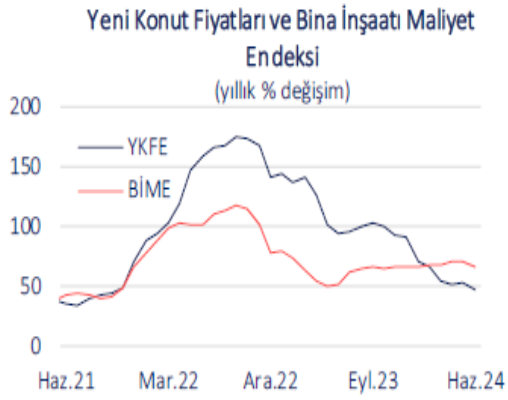
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. 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 edilememekteydi.

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)

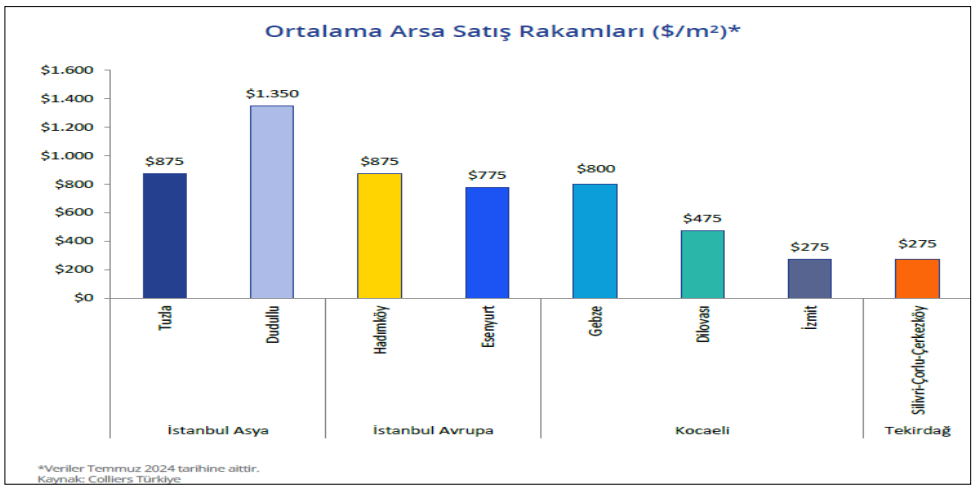



***Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler***

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)

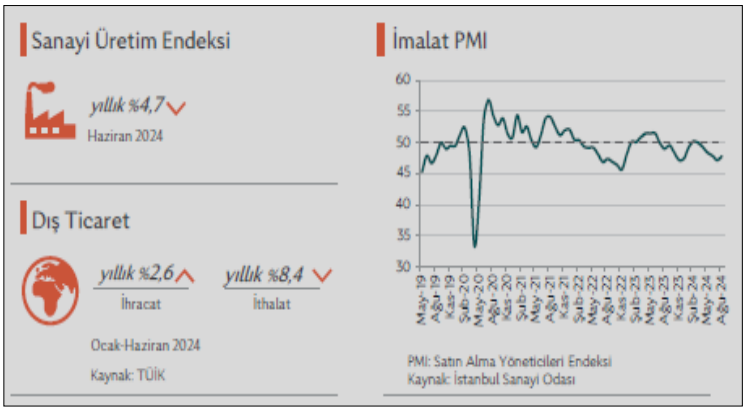


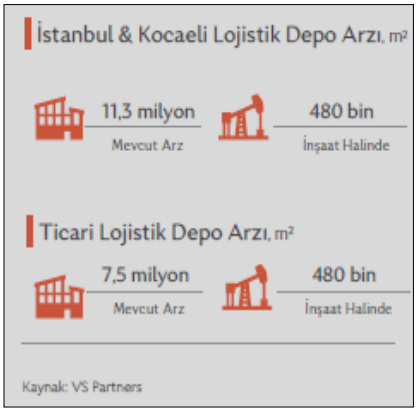
İmalat PMI endeksi, yılın ikinci çeyreği boyunca nötr 50 değerinin altında seyrederek, zayıflayan talebin üretim, istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasıyla Ağustos 2024'te 47,8 olarak kaydedilmiştir.

• 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, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)




### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Turgutlu 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.

* Parselin düz topoğrafyada olması.

* Ruhsat ve projesinin onaylanmış olması

#### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Taşınmazın niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 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 değerleme 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; değerleme 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 eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası 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 ve Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

**ARSA EMSALLERİ**

**Satılık Emsaller**

**1 Emlak Ofisi**

Tel 0 (537) 412 69 98

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi sanayi imarlı olduğu belirtilen 10.476 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 40.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. (Çepnidere-3112 ada 2 parsel)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 10476 .-M² | 40.000.000 .-TL | 3.818 .-TL/M² |

**2 Emlak Ofisi**

Tel 0 (507) 703 27 83

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi sanayi imarlı olduğu belirtilen 8.820,62 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 40.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir. (9.Mıntıka-754 ada 9 parsel)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 8820,6 .-M² | 40.000.000 .-TL | 4.535 .-TL/M² |

**3 Emlak Ofisi**

Tel 0 (236) 314 45 25

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi sanayi imarlı olduğu belirtilen 4.500 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 20.250.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 4500 .-M² | 20.250.000 .-TL | 4.500 .-TL/M² |

**4 Emlak Ofisi**

Tel 0 (236) 314 45 25

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi sanayi imarlı olduğu belirtilen 10.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 50.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 10000 .-M² | 50.000.000 .-TL | 5.000 .-TL/M² |

**5 Emlak Ofisi**

Tel 0 (236) 314 45 25

Yakın konumda bulunan E=0.50 sanayi sanayi imarlı olduğu belirtilen 6.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 30.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 6000 .-M² | 30.000.000 .-TL | 5.000 .-TL/M² |

## KİRALIK DEPO EMSALLERİ

**6 Emlak Ofisi**

Tel 0 (533) 286 43 26

Aynı bölgede bulunan 5.750 m² alanlı arsa üzerinde, 3000 m² olarak pazarlanan H=9,5 metre olan depolama binası için 375.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Yeni bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. (6.Mıntıka-2570 ada 6 parsel)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 3000 .-M² | 375.000 .-TL | 125 .-TL/M² |

**7 Emlak Ofisi**

Tel 0 (538) 741 26 68

Aynı bölgede bulunan 4.000 m² alanlı olarak pazarlanan H=9,0 metre olan saç profil duvar ve tavanlı depolama binası için 450.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Yapı kalitesi daha kötü olup konumu da daha kötüdür.

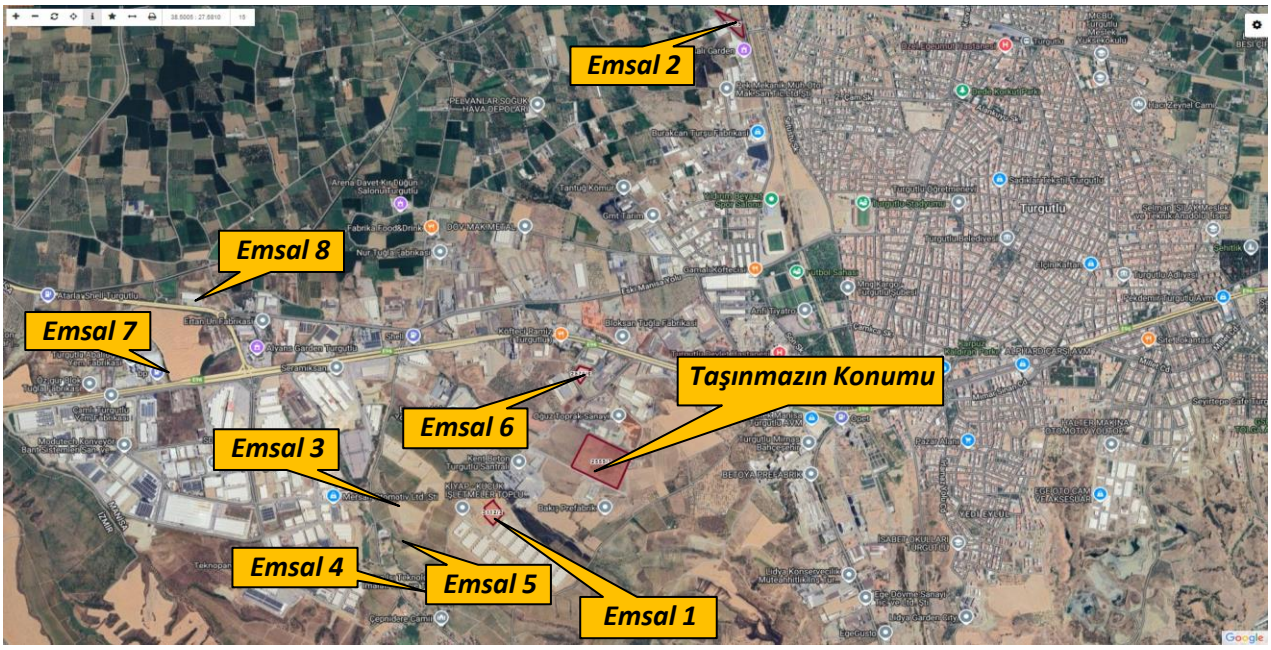
| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 4000 .-M² | 450.000 .-TL | 113 .-TL/M² |

**8 Emlak Ofisi**

Tel 0 (236) 312 45 45

Aynı bölgede bulunan 1.500 m² alanlı olarak pazarlanan H=9,0 metre olan depolama binası için 350.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. Yapı kalitesi daha kötü olup konumu da daha kötüdür.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KİRALIK** | 1500 .-M² | 350.000 .-TL | 233 .-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 değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi 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 değerlemesi 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 bulunulmaktadır.

| | | 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 - 2559 ada 7 parsel) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1) | EMSAL (2) | EMSAL (3) | EMSAL (4) | EMSAL (5) |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 40.000.000<br>SATILIK<br>0% | 40.000.000<br>SATILIK<br>0% | 20.250.000<br>SATILIK<br>0% | 50.000.000<br>SATILIK<br>0% | 30.000.000<br>SATILIK<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 71.565,35 | 10.476<br>3.818<br>-10% | 8.821<br>4.535<br>-10% | 4.500<br>4.500<br>-10% | 10.000<br>5.000<br>-10% | 6.000<br>5.000<br>-10% |
| LEJANTI<br>LEJANTINA İLİŞKİN DÜZELTME | S | SANAYİ<br>0% | SANAYİ<br>0% | SANAYİ<br>0% | SANAYİ<br>0% | SANAYİ<br>0% |
| İMAR DURUMU<br>İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME | E=0.50 | E=0.50<br>0% | E=0.50<br>0% | E=0.50<br>0% | E=0.50<br>0% | E=0.50<br>0% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 20% | 18% | 10% | 6% | 10% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | ruhsatlı arsa nitelikli projeye uygun | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 30% | 28% | 20% | 16% | 20% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **5590** | **4.964** | **5.805** | **5.400** | **5.800** | **6.000** |

Değerleme konusu taşınmaz arsa 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 3.500.-TL/m² - 5.000.-TL/m² aralığında metrekare birim fiyatı istendiği gözlemlenmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre 2559 ada 7 parselin, alan olarak nitelikli proje geliştirmeye uygun büyüklükte olması, ruhsatlı olması dikkate alınarak arsanın birim m² değerinin 5.590,00 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ada No** | **Parsel No** | **Alanı (m²)** | **Birim m² Değeri** | **Parselin Değeri (.-TL)** |
| **2559** | **7** | **71.565,35** | **5.590** | **400.050.306,50** |
| **PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)** | | | | **400.000.000,00** |

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, ancak parsel üzerinde herhangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen parselin arsa değerleri üzerine, mevcut durumda inşaat faaliyeti devam eden ve gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti, diğer parseller için alınmış olan ruhsat belgeleri maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda Yapı Ruhsatları alınmış ve gerçekleşen inşaat maliyetleri dikkate alınarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Hesaplamalar ruhsat alanları üzerinden yapılmıştır.

İncelenen ruhsat belgelerine göre bina için 2.C yapı sınıfına göre alınmıştır. 2.C yapı sınıfına ait birim maliyet 7.750.-TL/m²'dir. Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir.

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.

Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

| **İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI** | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** | | | | | | | | |
| **Bina** | 15.000 | .-TL/M² | X | 42.336,00 | M² | = | 635.040.000 | .-TL |
| **Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** | | | | | | **=** | **635.040.000** | .-TL |

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondu önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

| Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet | | |
|---|---|---|
| | | **Öngörülen Maliyet (TL)** |
| **İnşaat Maliyeti** | = | 635.040.000 |
| Çevre düzeni, peyzaj (%2) | = | 12.700.800 |
| **Projenin Toplam İnşaat Maliyeti** (A) | = | 647.740.800 |
| Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) | = | 19.432.224 |
| **Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** (A+B) | = | **667.173.024** |
| Genel Giderler<br>Satış- Pazarlama Giderleri ( %5) (C) | = | 32.387.040 |
| **Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet** (A+B+C)) | = | **699.560.064** |

| Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri | | |
|---|---|---|
| Arsa Değeri | = | 400.000.000 TL |
| Projenin Toplam İnşaat Maliyeti | = | 667.173.024 TL |
| Genel Giderler<br>Satış- Pazarlama Giderleri ( %5) (C) | = | 32.387.040 |
| Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı<br>((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%15) | = | 160.075.954 TL |
| **Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer** | = | 1.259.636.018 TL |
| **Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer** | = | **1.259.640.000 TL** |

| Gerçekleşmiş Maliyet | | |
|---|---|---|
| **Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti** | = | 667.173.024 TL |
| **Projenin İnşaat Seviyesi** | = | 5,00% |
| **Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşa Maliyeti** | = | **33.358.651 TL** |

Parsel üzerinde sadece proje ruhsat maliyetlerinin ve kolon dikim işlemlerinin yapıldığı görülmüş olup, mevcut durum değeri arsa değerine mevcut inşa etme maliyetlerinin eklenmesi ile takdir edilmiştir.

| | | |
|---|---|---|
| PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ | = | 400.000.000 .-TL |
| GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ | = | 33.358.651 .-TL |
| **MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)** | = | **433.358.651 .-TL** |
| **MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)** | = | **433.360.000 .-TL** |

- **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

| | |
|---|---|
| **Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)** | **1.259.640.000 TL** |
| **Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)** | **433.360.000 TL** |

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir.

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 ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının projesine uygun olarak inşaatının tamamlanarak kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Değeri;**

| | |
|---|---|
| **TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ (.-TL)** | **400.000.000 TL** |

- **Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;**

| | |
|---|---|
| **TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BÜGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)** | **1.259.640.000 TL** |
| **TAŞINMAZIN MEVCUT İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERİ (.-TL)** | **433.360.000 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir. Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi ve nihai değerin takdirinde maliyet yöntemi yaklaşımı kullanılmıştır

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer 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.

### 6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre parsel üzerinde inşaatına başlanmış yapıya ilişkin; 24.09.2024 tarihli onaylı mimari proje, 26.09.2024 tarihli yeni yapı ruhsatı mevcuttur. Taşınmaz, inşaat halinde olup inşaat seviyesi % 5 dur. Mevcut halde de parsel üzerindeki inşaa edilen yapıların projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz inşaat seviyesi düşük proje olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### 6.5.9 - 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;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz ve ya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması rapor eklerinde yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 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 projenin,

31.12.2024 **tarihli toplam değeri içim;**

**433.360.000 .-TL**

**(Dört Yüz Otuz Üç Milyon Üç Yüz Altmış Bin TürkLirası )**

**Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;**

**520.032.000 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.

| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ | |
|---|---|
| TL | TL |
| ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) |
| 433.360.000 | 520.032.000 |
| **PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ** | |
| TL | TL |
| ( KDV HARİÇ ) | ( KDV DAHİL ) |
| 1.259.640.000 | 1.511.568.000 |

| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|---|
| **Ahmet İPEK** | **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ** | **Berrin KURTULUŞ SEVER** |
| Lisans No: 411627 | Lisans No: 405453 | Lisans No: 401732 |

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