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, YUNISEMRE İLÇESİ, KAYAPINARMAHALLESİ, 3311 ADA, 14 PARSEL FABRİKA BİNASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AHMET IPEK
Bu belge ********** kimlik numarali AHMET IPEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 12:21

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 14:27

BERRIN KURTULUS SEVER
Bu belge ********** kimlik numarali BERRIN KURTULUS SEVER tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 14:36

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-2410220
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET FABRİKA BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	KEÇİLİKÖY OSB MAHALLESİ, AHMET TÜTÜNCUOĞLU CADDESİ, NO: 1 Yunusemre/MANİSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) 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.

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

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 - İskan 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 fabrika 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 fabrika binasının değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410220 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)			

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3311 ada 14 parsel		
İli	:	MANİSA
İlçesi	:	YUNUSEMRE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KAYAPINAR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	3311
Parsel No	:	14
Alanı	:	37.196,00 m²
Vasfı	:	FABRİKA BİNASI, DEPO, İDARİ BİNA VE MÜŞTEMİLATI
Sınırı	:	
Sahibi	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	:	22768
Cilt No	:	9
Sayfa No	:	853
Tapu Tarihi	:	29.08.2024

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 31-10-2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlügü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan;

Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

(İlgili beyan OSB'nin rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

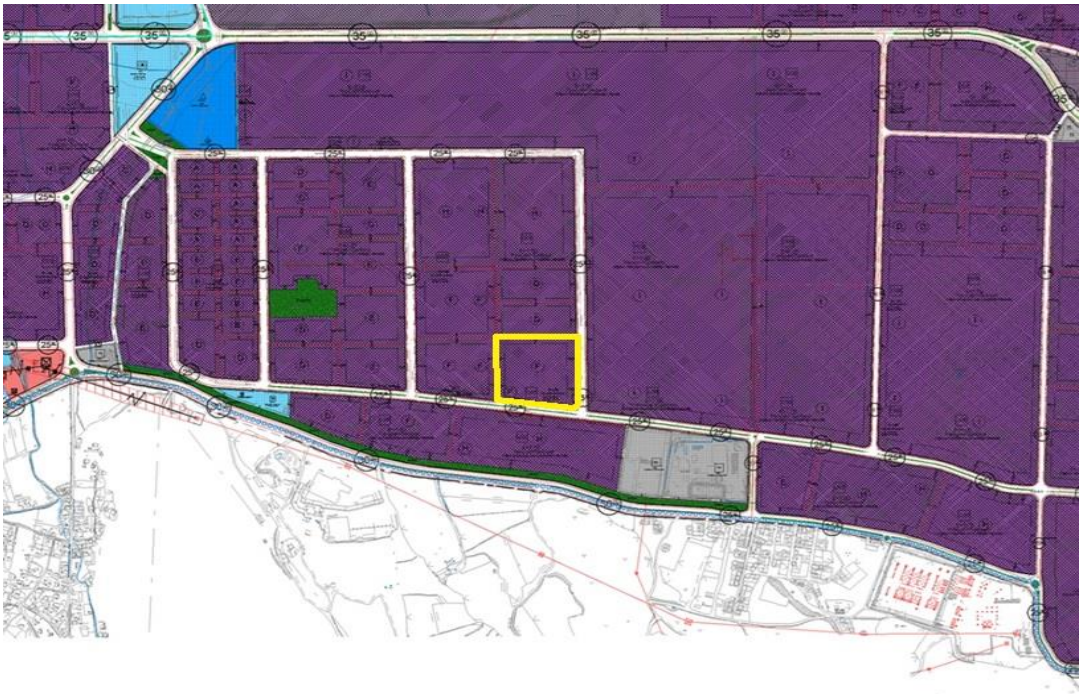
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz 29.08.2024 tarih 22768 yevmiye ile satış işleminden Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Manisa OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre parsel 1/1000 Ölçekli OSB Uygulama Planında “Sanayi Alanı, EMSAL: 1,00, Hmax: Serbest biçimindedir.



II., III., IV., V., VI. KISIM

46. EMSAL: KAT ALANLARI KATSAYISI=1.00'DİR.
47. YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=SERBESTTİR (YAPININ TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YÜKSEKLİK).
48. CEPHE GENİŞLİĞİ EN AZ 30 M., EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M^2'DİR.
49. ÇEKME MESAFELERİ, OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİNE İSTİNADEN AŞAĞIDAKİ TABLODAKİ GİBİDİR.

PARSEL ALANI	PARSEL	GERİ ÇEKME MESAFESİ (M)			ÇEVRE YEŞİLİ (M) (GERİ ÇEKME MESAFESİ		
		ÖN	YAN	ARKA	ÖN	YAN	ARKA
3000 - 5000	A	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
5001- 7000	B	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
7001-10000	C	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
10001-20000	D	15.00	10.00	15.00	4.00	4.00	4.00
20001-30000	E	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
30001-40000	F	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
40001-50000	G	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
50001-100000	H	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
100001-.....	I	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

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

Manisa OSB Müdürlüğü İmar Arşivi'nde taşınmazın değerleme gününde tarafımıza gösterilmiş olan dosyasında ruhsat ve iskan belgeleri görülmüş olup aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.
- Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

YAPI RUHSAT TABLOSU									
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
28.04.2000	2/44	Yeni İnşaat	Fabrika	5	1	1	2	2C	**15.100,00**
22.01.2001	01-02	Tadilat-Yeni İnşaat	Fabrika	6	1	1	2	2C	**15.893,00**
13.07.2005	117	İlave	Depo	1	0	1	1	4A	**2.850,00**
14.09.2012	585	Kat İlavesi	İdari bina	1	0	2	2	3B	**420,00**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU									
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
16.02.2001	01-01	Yapı Kullanma	Fabrika	6	1	1	2	2C	**15.893,00**
14.09.2005	40	İlave	Depo	1	0	1	1	4A	**2.850,00**
15.02.2013	366	Yapı Kullanma	İdari bina	1	0	2	1	3B	**420,00**

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme müşteri talebi doğrultusunda dışarıdan yapılmış olup mahallinde dışarıdan yapılan inceleme ve güncel hava fotoğraflarına göre parsel üzerinde bulunan iskanlı yapıların kat ve gabari olarak projesine uygun inşa edilmiş olduğu, projesinden farklı olarak ana yapı ile depo yapısı arasının kapatılarak depolama amaçlı kullanıldığı ve bahçe içinde ekonomik değeri olmayan basit tarzda yapılmış yarı açık ve kapalı yardımcı yapılar olduğu görülmüştür. Proje harici bu yapılar ruhsat gerektirmeyen basit yapılark olarak değerlendirilmiş olup, değerleme iskanlı yapılar üzerinden yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Özbay Yapı Denetim Ltd. Şti.
Anafartalar Mah. Mustafa Kemal Paşa Cad. 312 Vakıf İşh. D:313 Şehzadeler/Manisa

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 proje kapsamında yapılmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

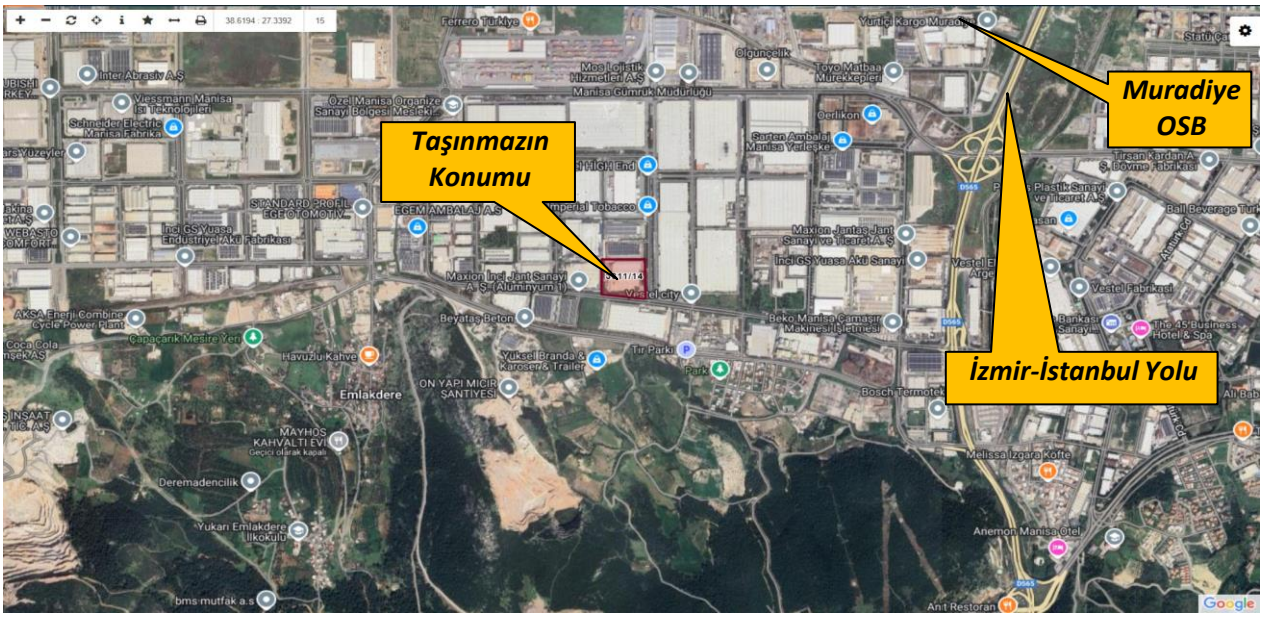
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Kayapınar Mahallesi, 3311 ada 14 parsel 37.196,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul "Fabrika Binası, Depo, İdari Bina ve Müştemilatı" niteliğinde olup mahalliyle örtüşmektedir. Konu parsel, geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 adet bisiklet fabrikası mecuttur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Keçiliköy OSB Mahallesi, Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi, 3. Kısım, No: 1 Yunusemre/Manisa” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Manisa Organize Sanayi Bölgesinde 120 civarında faal fabrika bulunmakta olup, 4. ve 5. Kısımlarda da fabrikalar kurulmaya başlanmıştır. OSB içinde; Karakol, TSE gibi resmi kurumlar, bankalar, yeşil ve sosyal donatı alanları mevcut olup BOSCH, Vestel, Arçelik, İnci Akü, Ferrero, Bianchi, Çimbeton ve Yonca Yağ gibi ulusal ve uluslararası üretim yapan fabrikalar bulunmaktadır. İzmir` de kurulmuş sanayi alanlarındaki doluluk ve düşük arz sebebiyle Manisa OSB, sanayi yatırımları açısından her geçen gün bir odak noktası haline gelmektedir. Organize Sanayi Bölgesine ulaşım İzmir-İstanbul Karayolundan sağlanmaktadır. Organize Sanayi Bölgesinin çevre düzenlemeleri ve alt yapısı tamamlanmış olup doğalgaz, atık su ve yağmur suyu şebekesi, elektrik, içme suyu, merkezi atık su arıtma tesisi, sıcak su buhar sistemi, lojistik gibi hizmetler sunulmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Organize Sanayi Bölgesi İzmir-İstanbul Karayoluna cepheli olup; Manisa şehir merkezine 5 km, İzmir` e 25 km, İzmir Limanına 40 km, İzmir Adnan Menderes Havaalanına 55 km mesafededir. Taşınmaz Manisa Organize Sanayi Bölgesi' nin ana ulaşım akslarında olan Mustafa Kemal Bulavrı üzerinde batı yönde ilerlerken sağ kolda, Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi ile kesişimde kalan köşe parselde konumludur.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Kayapınar Mahallesi, 3311 ada 14 parsel 37.196,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu parsel, geometrik olarak yamuk formda, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde 1 adet bodrum+zemin katlı fabrika binası, 1 adet 2 katlı idari bina, 1 adet depo, 1 adet trafo, 1 adet güvenlik binası bulunmaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;
- Fabrika Binası: 300 m² sığınak, 14.656 m² fabrika olmak üzere toplam yaklaşık brüt 14.956 m² inşaat alanlıdır.
- İdari Bina: Zemin katta 430 m², 1.katta 430 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 860 m² inşaat alanlıdır.
- Depo: Zemin katta yaklaşık brüt 2.850 m² inşaat alanlıdır.
- Depo: Zemin katta yaklaşık brüt 100 m² inşaat alanlıdır.
- Güvenlik: Zemin katta yaklaşık brüt 22 m² inşaat alanlıdır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Prefabrik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2C
Kullanım Amacı	:	Fabrika
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	2.Derece	3.Derece	4.Derece	5.Derece
	X				

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yapılan gözlemlerde iç mekanlarının acil tadilat ihtiyacı gerektirmediği kanaatine varılmıştır.

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 iskanlı yapıların projesine uygun olarak yapılmış olduğu tespit edilmiş olup proje ve ruhsat harici basit malzemeler ile yardımcı yapılar yapılmış olduğu tespit edilmiş olup ruhsat gerektirmeyen yapılar olduğu kanaatine varılmıştır.

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 - Yunusemre İlçesi

Yunusemre, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa ilinin ilçelerinden biridir. 12 Kasım 2012'de Manisa il merkezinin ikiye bölünmesiyle ayrı bir ilçe olmuştur. 257.993 kişilik nüfusuyla Manisa'nın en yüksek nüfuslu ilçesidir. İlçenin adı, 13. yüzyılda yaşamış tasavvuf ve Türk halk şairi Yunus Emre'den gelmektedir. İlçe, Gediz Ovası'nın üzerinde ve Spil Dağı ile Yamanlar Dağı'nın eteğinde kuruludur. İlçenin güneyinde Spil ve Yamanlar Dağı, batısında İzmir'in Menemen ilçesi, kuzeyinde Yunt Dağları, doğusunda Şehzadeler ilçesi ve kuzeydoğusunda Saruhanlı ilçesi bulunur. Gediz Nehri ilçenin içinden, yerleşim yerlerinin ise kuzeyinden geçer. İlçenin ana ekonomik geçim kaynağı tarım ve sanayidir. Özellikle Vestel'in tüm üretimini Manisa'da yapması dolayısıyla yerli halk için iş imkanı sağlar ve çevre illerden de bu sebeple göç alır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Yunusemre ilçesinin Toplam Nüfusu 270.276 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

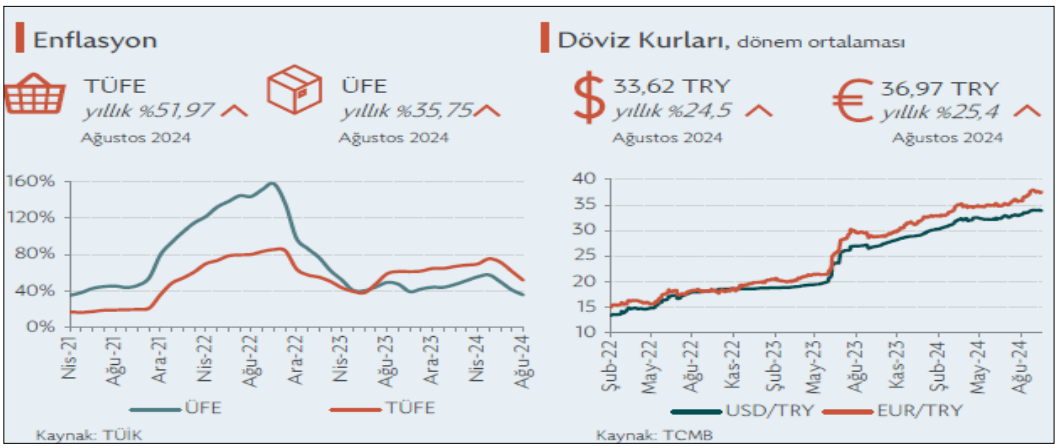
Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

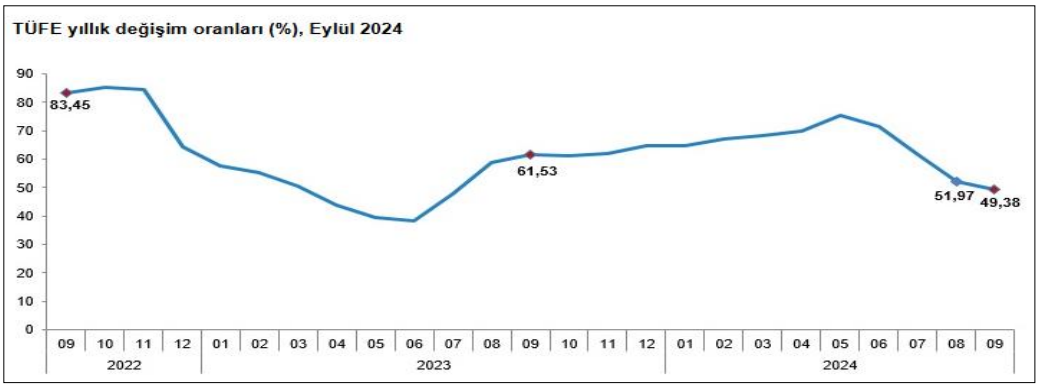
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK,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

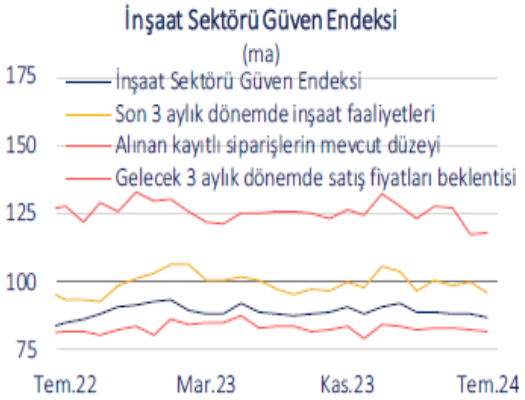
Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.
Ocak-Mart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

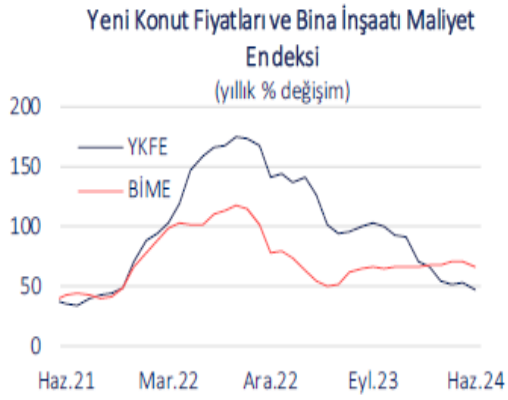
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir.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

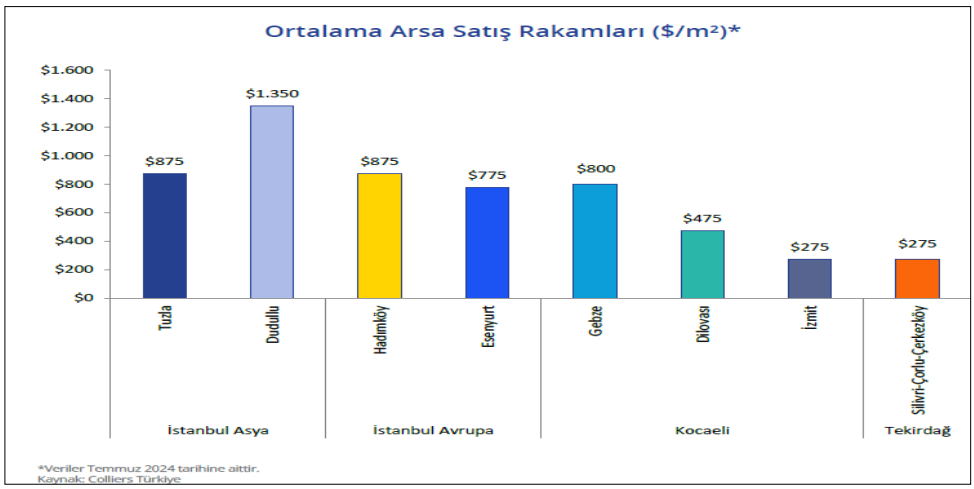




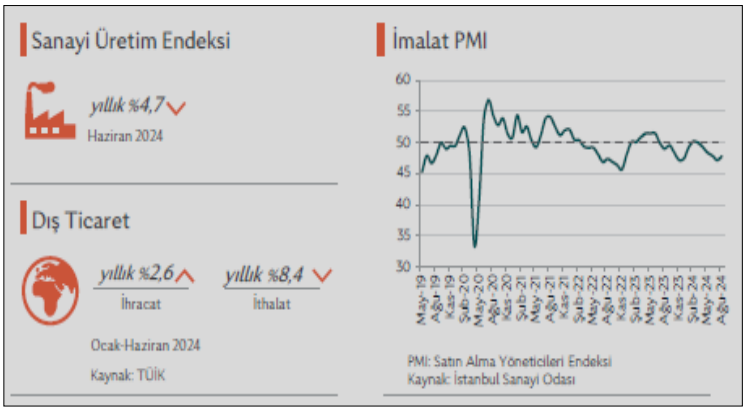
Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

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; Manisa OSB Müdürlüğü 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.

* OSB içinde 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 Manisa OSB Müdürlüğü

Tel 0 (236) 233 18 16

Manisa OSB Müdürlüğü yetkilisi ile yapılan görüşmede; 25.06.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile belirlenen 01.07.2024 – 31.12.2024 tarihleri arasında geçerli olan bölge arsa tahsis ve satış fiyatının, peşin: 14.000 TL/m2, 2 yıl vadeli: 22.000 TL/m2, 5 yıl vadeli: 29.000 TL/m2 olarak belirlendiği şifahen öğrenilmiştir.

SATILIK	1 .-M²	14.000 .-TL	14.000 .-TL/M²

2 Emlak Ofisi

Tel 0 (507) 107 36 76

Yakın konumda bulunan orta ölçekli sanayi bölgesi içinde, E=0.60 sanayi sanayi imarlı olduğu bilinen 2.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsa için 24.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

SATILIK	2000 .-M²	24.000.000 .-TL	12.000 .-TL/M²

3 Emlak Ofisi

Tel 0 (507) 957 70 94

Yakın konumda bulunan Muradiye OSB içinde, E=0.70 sanayi sanayi imarlı olduğu bilinen 15.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan 2.000 m2 kapalı alanlı olarak pazarlanan fabrika için 250.000.000.-TL fiyat istenilmektedir. Pazarlık payı bulunduğu belirtilmiştir.

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

4 Emlak Ofisi

Tel 0 (507) 957 70 94

Yakın konumda bulunan Muradiye OSB içinde, E=0.70sanayi imarlı olduğu bilinen 7000 m2 alanlı arsa üzerinde 7000 m2 (zemin kat 3500 m2+1.kat 3500 m2) kapalı alanı bulunan kısmen bakımlı fabrika 155.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	7000 .-M²	155.000.000 .-TL	22.143 .-TL/M²

5 Emlak Ofisi

Tel 0 (533) 730 05 52

Yakın konumda bulunan Muradiye OSB içinde, E=0.70sanayi imarlı olduğu bilinen 2400 m2 alanlı arsa üzerinde 1200 m2 kapalı alanı bulunan kısmen bakımlı fabrika 71.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1200 .-M²	71.500.000 .-TL	59.583 .-TL/M²

6 Emlak Ofisi

Tel 0 (505) 477 08 78

Yakın konumda bulunan 3655 ada 12 parsel E=0.70 sanayi imarlı olduğu bilinen 2000 m² alanlı arsa için 42.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2000 .-M²	42.000.000 .-TL	21.000 .-TL/M²

7 Emlak Ofisi

Tel 0 (236) 231 45 09

Manisa Yunusemre evrenos 2.orta ölçekli sanayi bölgesinde otobana yakın Emsal=0.60, sanayi imarlı arsa için 35.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	2000 .-M²	35.000.000 .-TL	17.500 .-TL/M²

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

8 Emlak Ofisi

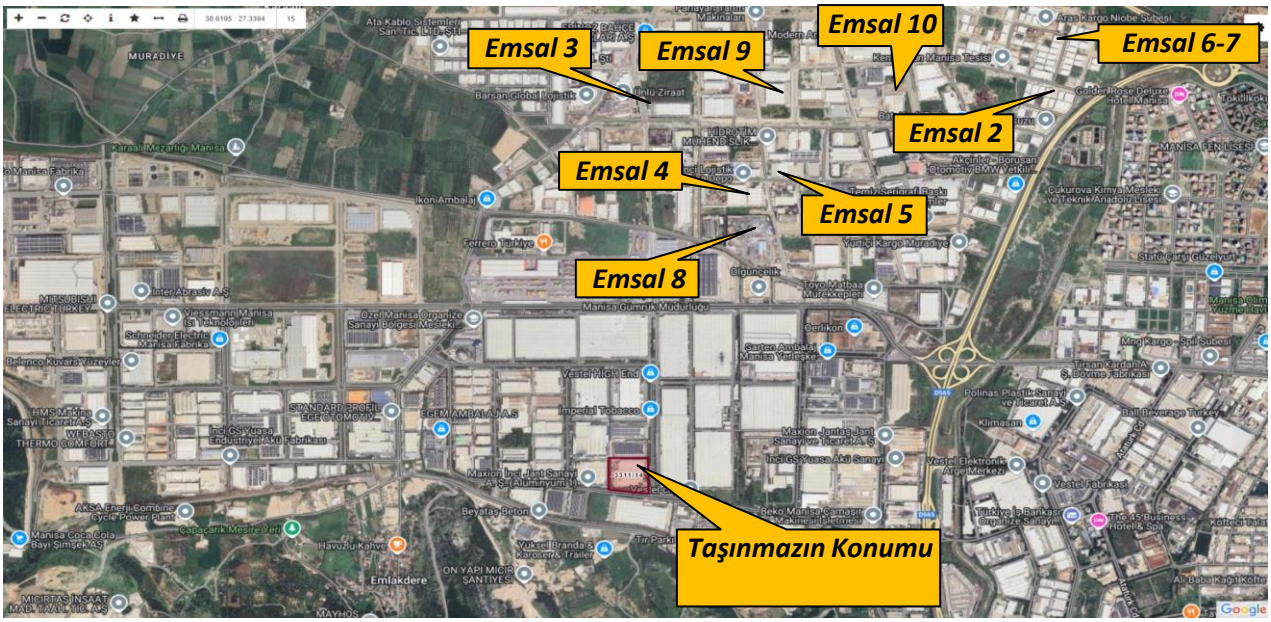
Tel 0 (507) 107 36 76

Aynı bölgede bulunan 1760 m² olarak pazarlanan H=9,5 metre olan fabrika binası için 300.000.-TL/Ay kira istenilmektedir. Benzer bina olup pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

KİRALIK	1760 .-M²	300.000 .-TL	170 .-TL/M²

9 Emlak Ofisi

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmaz için yaklaşık 7.-USD/m² civarında olabileceği beyan edilmiştir.



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 - 3311 ada 14 parsel)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		14.000 SATILIK 0%	24.000.000 SATILIK 0%	42.000.000 SATILIK 0%	35.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	37.196,00	1 14.000 0%	2.000 12.000 -20%	2.000 21.000 -20%	2.000 17.500 -20%
LEJANTI LEJANTINA İLİŞKİN DÜZELTME	S	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%	SANAYİ 0%
İMAR DURUMU İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1,00	E=1.00 0%	E=0.60 10%	E=0.60 10%	E=0.60 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-10%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**14900**	**14.000**	**10.800**	**18.900**	**15.750**

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 imarlı parseller için konum ve alanına bağlı olarak 14.000.-TL/m² - 20.000.-TL/m² aralığında metrekare birim fiyatı istendiği gözlemlenmiştir. Emsal düzeltme tablosuna göre konu parselin, alan olarak nitelikli proje geliştirmeye uygun büyüklükte olması, ruhsatlı olması dikkate alınarak arsanın birim m² değerinin 14.900,00 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)**
3311	**14**	**37.196,00**	**14.900**	**554.220.400,00**
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				**554.220.000,00**

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 ve iskan alanları üzerinden yapılmıştır.

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

TAŞINMAZIN DEĞERİ							
Arsa Değeri	**14.900 .-TL/M²**	**X**	**37.196,00 M²**	**=**	**554.220.000**	**.-TL**
Yapı Değeri -Fabrika	**14.000 .-TL/M²**	**X**	**14.656,00 M²**	**=**	**205.184.000**	**.-TL**
Yapı Değeri -Depo/Diğer	**14.000 .-TL/M²**	**X**	**3.657,00 M²**	**=**	**51.198.000**	**.-TL**
Yapı Değeri - İdari Bina	**7.500 .-TL/M²**	**X**	**850,00 M²**	**=**	**6.375.000**	**.-TL**
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				**=**	**163.395.400**	**.-TL**
			TOPLAM	=	**929.174.400**	**.-TL**
			TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ	=	**930.000.000**	**.-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)	**554.220.000 TL**

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

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	**930.000.000 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

Herhangi bir hukukü sorun bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

Nitelik	Toplam Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
FABRİKA BİNASI	19.163,00	247,00	4.734.000,00	56.799.132,00
	TOPLAM		4.734.000,00	56.799.132,00

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;
Tebliğin 22-1-b maddesinde"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.
Yapılan incelemelere göre taşınmazın incelenen mimari projesi ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde ana yapı iskan ve mimari projesi ile uyumludur. Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Tapudaki niteliği ile fiili kullanımı uyumludur.
Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “BİNA” başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" 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 için;**

930.000.000 .-TL

(Dokuz Yüz Otuz Milyon TürkLirası)

Katme Değer Vergisi Dahil değeri için;

1.116.000.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

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 alınmamıstır.
* 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.