

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, GÖRECE MAHALLESİ, KARAPINAR MEVKİİ, 515 ADA, 9
PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700042

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	15
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	28
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	28
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	29
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	29
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	29
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	30
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	32
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	32
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	32
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	33
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	35
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	36
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	37
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
8.SONUÇ BÖLÜMÜ	38
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	38
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	39

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700042'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 515 Ada 9 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Semih BAHADIR – SPK Lisans No: 403120

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İstanbul'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

515 ADA - 9 PARSEL	
İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: MENDERES
MAHALLESİ	: GÖRECE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: KARAPINAR
SINIRI	: PLANINDADIR
PAFTA NO	: 17M-3AB
ADA NO	: 515
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 15.601,00
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 35
SAHİFE NO	: 3425
TARİH	: 27.09.2013
YEVMIYE NO	: 9068
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

515 ADA-9 PARSEL

Menderes Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.47’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.47’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Menderes Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu 515 ada, 9 parsel, 08.10.1996 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, depolama alanındadır ve ayrık nizam, EMSAL: 0.50, maksimum yapı yüksekliği 6.80 metre, ön bahçe mesafesi:10 metre, komşu bahçe mesafesi:5 metre şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Bu alanlarda yapı yüksekliği, yoğunluğu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile arakat oluşturmamak koşuluyla maksimum 12.80 metre olarak uygulanabilir.

Parselin kullanım şekli ve yapılması, mer’i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 MENDERES BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde taşınmaza ait 12.09.2014 gün ve 373-374 onay sayılı yapı ruhsatlarına esas bila tarihli mimari proje incelenmiş; 12.09.2014 gün ve 373 sayılı A blok için düzenlenmiş ilk yapı ruhsatı, 12.09.2014 gün ve 374 sayılı B blok için düzenlenmiş ilk yapı ruhsatı, 25.12.2014 gün ve 373 sayılı A blok için düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı ve 25.12.2014 gün ve 374 sayılı B blok için düzenlenmiş isim değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmadığı tespit edilmiştir.

A blok için tanzim edilmiş yapı ruhsatı 4 üniteden oluşan toplam 5170 m2 alanlı, 2-C yapı sınıfında, tek katlı depo alanları için, B blok için tanzim edilen yapı ruhsatı 3 üniteden oluşan toplam 2630 m2 alanlı, 2-C yapı sınıfında tek katlı depo alanları için verilmiştir. Taşınmazların henüz yapı kullanma izin belgelerinin alınmadığı tespit edilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje ve yapı ruhsatları ile uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapının denetimi, Ege Denetim Proje ve Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje ve yapı ruhsatları bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.47’de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, taşınmazın plan tasdik tarihi 08.10.1996 olup, taşınmazın imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No:24 (A1-A2-A3-A4, B1-B2-B3) adresinde yer almakta ve **N: 38.283216, E: 27.144030** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Süleyman Demirel Bulvarı (Menderes – İzmir – Aydın Yolu D-550 Karayolu), bölgenin ana arterleri arasında yer almakta olup yoğun bir araç trafiğine sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için İzmir Adnan Menderes Havaalanından Menderes istikametine doğru gidilirken yaklaşık 800 metre sonra sağda yer almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



Taşınmaz Süleyman Demirel Bulvarı üzerinde, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın batısında, Menderes ilçe merkezine kuş uçuşu 3.6 km uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmakta iken parselin doğu sınırında yer alan iç imar yolunun henüz asfaltlanmadığı gözlemlenmiştir. Bölge, Menderes Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve bölgenin altyapısında halen eksiklikler bulunmamaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No:24 (A1-A2-A3-A4, B1-B2-B3) adresinde yer alan 515 ada 9 parselde kayıtlı 15.601,00 m² yüzölçümlü "Arsa" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2014 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş A ve B blok olarak adlandırılmış zemin kattan oluşan depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Parsel girişi Süleyman Demirel Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 3
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: PREFABRİK BETON
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ PANEL
Isıtma-Soğutma:	YOK
Yangın Tesisatı	: VAR
Diğer	: Parsel içerisinde diğer bölümler saha betonu ile kaplıdır. Parsel sınırları arka ve yan kısımda bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: ORTA
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde zemin katlı, depo nitelikli, A ve B blok olarak adlandırılmış 2 adet yapı bulunmaktadır. A blok parselin doğu kısmında, B blok ise batı kısmında yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapıların oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 7.801 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projesine göre A blok depo alanı, zemin kattan oluşmakta olup toplam 1 katlıdır. Brüt 5170 m² alanlı 4 adet depo bölümünden (1731 m², 1293 m², 1080 m² ve 1066 m²) oluşmaktadır. Kat yüksekliği 12.80 metredir. Depo amaçlı kullanımdadır.

Mimari projesine göre B blok depo alanı, zemin kattan oluşmakta olup toplam 1 katlıdır. Brüt 2630 m² alanlı 3 adet depo bölümünden (881 m², 868 m² ve 881 m²) oluşmaktadır. Kat yüksekliği 12.80 metredir. Depo amaçlı kullanımdadır.

Blok	Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
A	Zemin Kat	Depo	5170,00 m ²
B	Zemin Kat	Depo	2630,00 m ²
			7800,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede her iki yapının da depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin beton kaplı, duvarlar sıvalı ancak boyasız olduğu görülmüştür. Dış cepheleri boyalı, çatısı çelik kontrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Binaların yükleme bölümlerinde katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapısı bulunmaktadır. Yapıların içerisinde yer alan kiracıların izin vermemesi nedeniyle iç mahal görüntüleri çekilememiştir.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklamaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Yıl
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi⁽¹⁾																			
2007	70 586 296	35 375 533	35 209 723	49 747 859	24 526 965	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽²⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 006	26 064 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽²⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 249	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 381 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 796 305	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 632 804	37 191 315	57 385 706	28 863 076	28 032 131	17 338 563	8 679 379	8 608 104	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 968 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽³⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 433 451	3 337 565	3 295 895	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽³⁾
2014	77 695 904	38 904 302	38 791 602	71 286 182	35 705 990	35 630 182	6 409 722	3 220 312	3 161 430	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 953	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 148 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 818 871	40 043 650	39 771 221	73 678 788	36 936 010	36 735 739	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinayet oranlarından tahmin edilmiştir.

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex-ratio.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili sınıflar ve idari köyler üzerine yapılan Adres Veri Tabanı (AVT) tabii yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünme ve birleşim işlemleri dikkate alınmıştır.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legitimacy and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDGRN) in accordance with the related regulations and administrative systems.

(3) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6300 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünme değişiklikleridir.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6300.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 16 | 51

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırımlar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve

kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

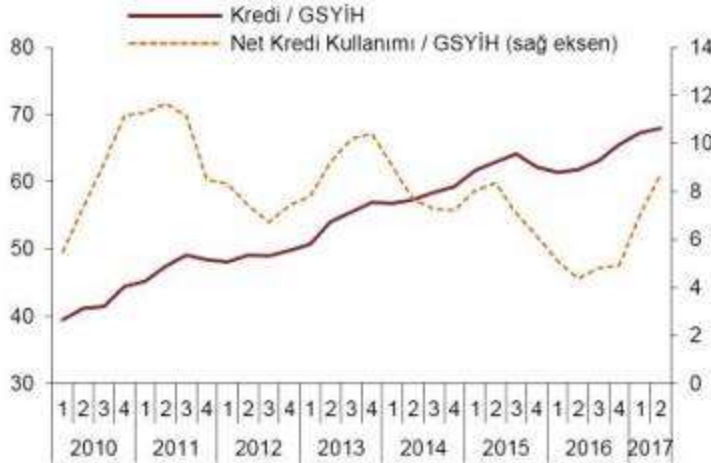
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahil değildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimini olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

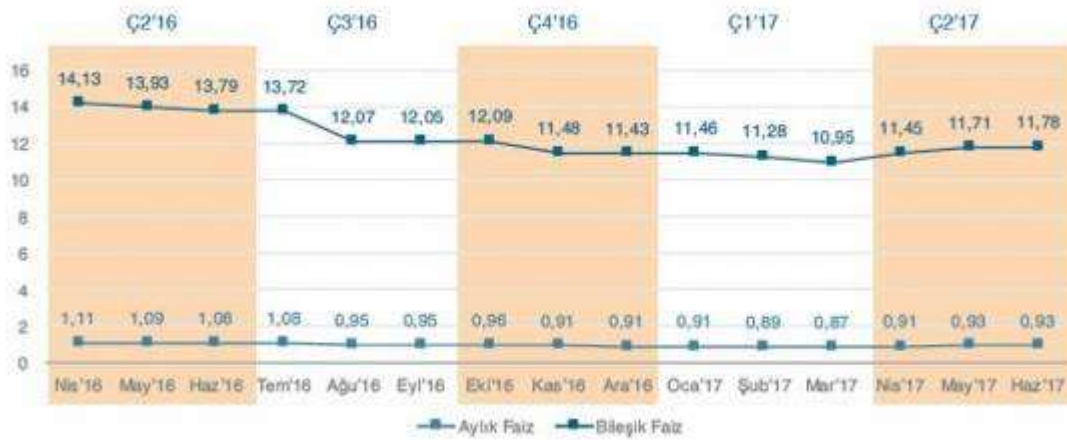
Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullanılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisine Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

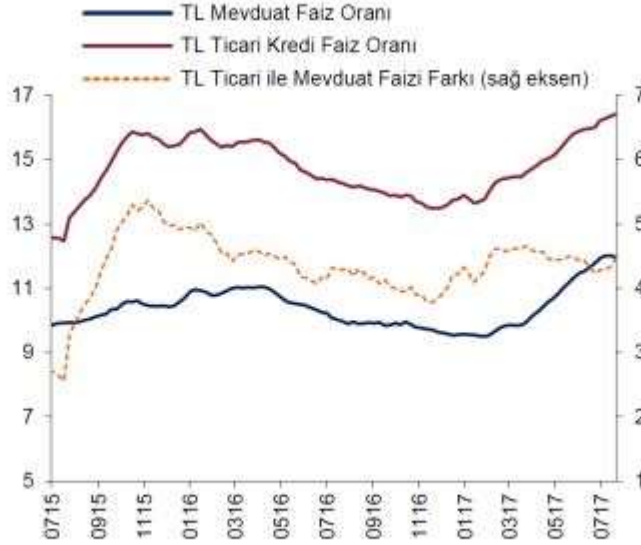


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullanılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullanılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullanılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullanılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yıllık itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ İZMİR İLİNE AİT BİLGİLER COĞRAFİ KONUM:



İzmir, 262 31' ve 284 48' doğu boylamlarıyla 393 68' ve 378 19' kuzey enlemleri arasında bulunur. İzmir il toprakları toplam 12.007 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

İzmir, çok yönlü üretim olanağı, zengin doğal kaynakları ve nitelikli yaşam kalitesini bir arada sunabilmesiyle hem Türkiye'de hem de dünyada öne çıkan bir bölge olup tarım, sanayi ve hizmetler ana sektörlerinin tümünde önemli potansiyel gösterir. Ekonominin önemli bir göstergesi olan ihracat açısından İzmir gelişim içindedir. İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan, Türkiye'nin 3. büyük kentidir. İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır. İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, metropol olması, Türkiye'nin en Avrupai şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur. İzmir ili kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir.



- İzmir İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

İzmir'de, diğer il ve ilçelerle bağlantıyı sağlayan gelişmiş bir kara yolu altyapısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Bornova'da bulunan otogardır. İzmir'a kuzeyden ulaşım E87, D240 üzerinden, doğudan D240, E881, E96 ve güneyden ise yine E-87 ve D550 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Çevre Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir.

Demiryolu

Ege Bölgesi ile İzmir, Türkiye'de demir yolu ağının en yaygın olduğu bölgedir. Türkiye'nin ilk demir yolu hattı, İzmir-Aydın hattının 1860 yılında yapılan bölümüdür. Demir yolu alt yapısı, Cumhuriyet Dönemi'nde hızla gelişmiş olan kente bugün, ana hat trenleri, bölgesel trenler ve banliyö trenleri ile ulaşım sağlanmaktadır. Yapım aşamasında olan Ankara-İzmir Yüksek Hızlı Tren projesi tamamlandığında ise 15 saatten fazla süren yolculuk süresi yaklaşık 4 saate düşecektir.

İzmir kent merkezine Karşıyaka (kuzey) yönünden ve Gazimemir'den (güney) giriş yapan iki farklı demir yolu bağlantısı vardır. Kuzeydeki hat Menemen'de ikiye ayrılarak doğuya yönelir. Bu hat, İzmir'in Anadolu'nun iç kesimleriyle bağlantısını sağlar. Demir yolu hatları, Basmane ve Alsancak garları ile İzmir Limanı'na ulaşır.

ülkeden 86 şehre ve İstanbul üzerinden 1 saatlik aktarmalı uçuşlar ile dünyanın bir çok yerine rahatlıkla ulaşabilirsiniz.

ADNAN MENDERES HAVALİMANI

İzmir Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	1,2	1,0	1,0	1,0	1,4	2,0	3,0	3,6	3,8	4,5	5,4	6,1	7,0	7,8	8,4	9,5	9,9
Dış Hatlar	1,3	1,5	1,5	1,4	1,5	1,7	1,5	1,6	1,7	1,7	2,1	2,4	2,4	2,5	2,6	2,6	2,1
Toplam	2,5	2,5	2,5	2,4	2,9	3,7	4,5	5,2	5,5	6,2	7,5	8,5	9,4	10,2	10,9	12,2	12,0

Deniz Yolu

Ulusal ve uluslararası deniz ulaşımı açısından oldukça büyük bir potansiyele sahip olan İzmir'de, Alsancak, Aliağa-Nemrut, Dikili ve Çeşme limanları olmak üzere 4 liman bulunur. İzmir'in potansiyelini önemli oranda artıracak ve işletmeye alındığında dünyanın en büyük 10 limanı arasında yer alacak olan Çandarlı Limanı'nın yapımı ise devam etmektedir.

Alsancak Limanı

Ege Bölgesi'nin en büyük limanı olan Alsancak Limanı, İç Anadolu ve Ege Bölgesi'nin ithalat kapısı olmasının yanı sıra demir ve kara yolu bağlantılarıyla Avrupa, Orta Doğu ve Asya ülkeleri arasında önemli bir ticaret limanıdır. Ağırlıklı olarak yük ve kruvaziyer yolcu gemilerine hizmet sunan Alsancak Limanı, Ege Bölgesi'nin turizm zenginliklerine kolayca ulaşabilecek konumda olup Adnan Menderes Havalimanı'na 25 km uzaklıktadır.



Aliğa-Nemrut Limanları

Nemrut ve Aliğa'da bulunan BATIÇİM, Ege Çelik, Ege Gaz, Ege Gübre, HABAŞ, İzmir Demir Çelik, Milangaz, Nempont, Petkim, Tüpraş, TOTAL, TCE EGE (Alpet), Petrol Ofisi liman ve iskelelerinin ülke ekonomisine önemli katkıları vardır. Bu iskele ve limanlarda yılda yaklaşık 15 milyar ABD doları tutarında ticari işlem gerçekleştirilmektedir.



Çeşme Limanı

Hizmet türü feribot, Ro-Ro ve yolcu taşıma olan Çeşme Limanı, İzmir'e 85, Adnan Menderes Havalimanı'na 110, Çeşme merkezine ise 1 km uzaklıktadır. Çeşme Limanı'nda genel olarak Çeşme-Trieste (İtalya) hattında çalışan Ro-Ro gemilerine, Yunan adalarına sefer yapan kruvaziyer gemilerine, Çeşme-Sakız Adası (Yunanistan) hattında çalışan küçük tonajlı gemilere hizmet verilmektedir. Limanda ayrıca kılavuzluk, römorkaj, güvenlik, acil sağlık ve otopark hizmetleri de verilmektedir.

Dikili Limanı

İzmir'e 120, Bergama'ya 26 km uzaklıkta yer alan Dikili Limanı'ndaki mevcut iskele, hem dökme yük gemilerine hem de yolcu gemilerine hizmet verebilecek niteliktedir.

Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımda önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İzmirliyi en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne ait 2017 yılı itibari ile 15 adet Hafif Yolcu Gemisi, 1 Adet Yolcu Gemisi ve 4 adet Arabalı Vapur bulunmaktadır. İzmir Körfezinde bulunan 9 adet iskele Bostanlı, Karşıyaka, Mordoğan, Foça, Alsancak, Pasaport, Konak, Göztepe ve Üçkuyular iskeleleri başlıca iskele noktalarıdır.



Şehir İçi

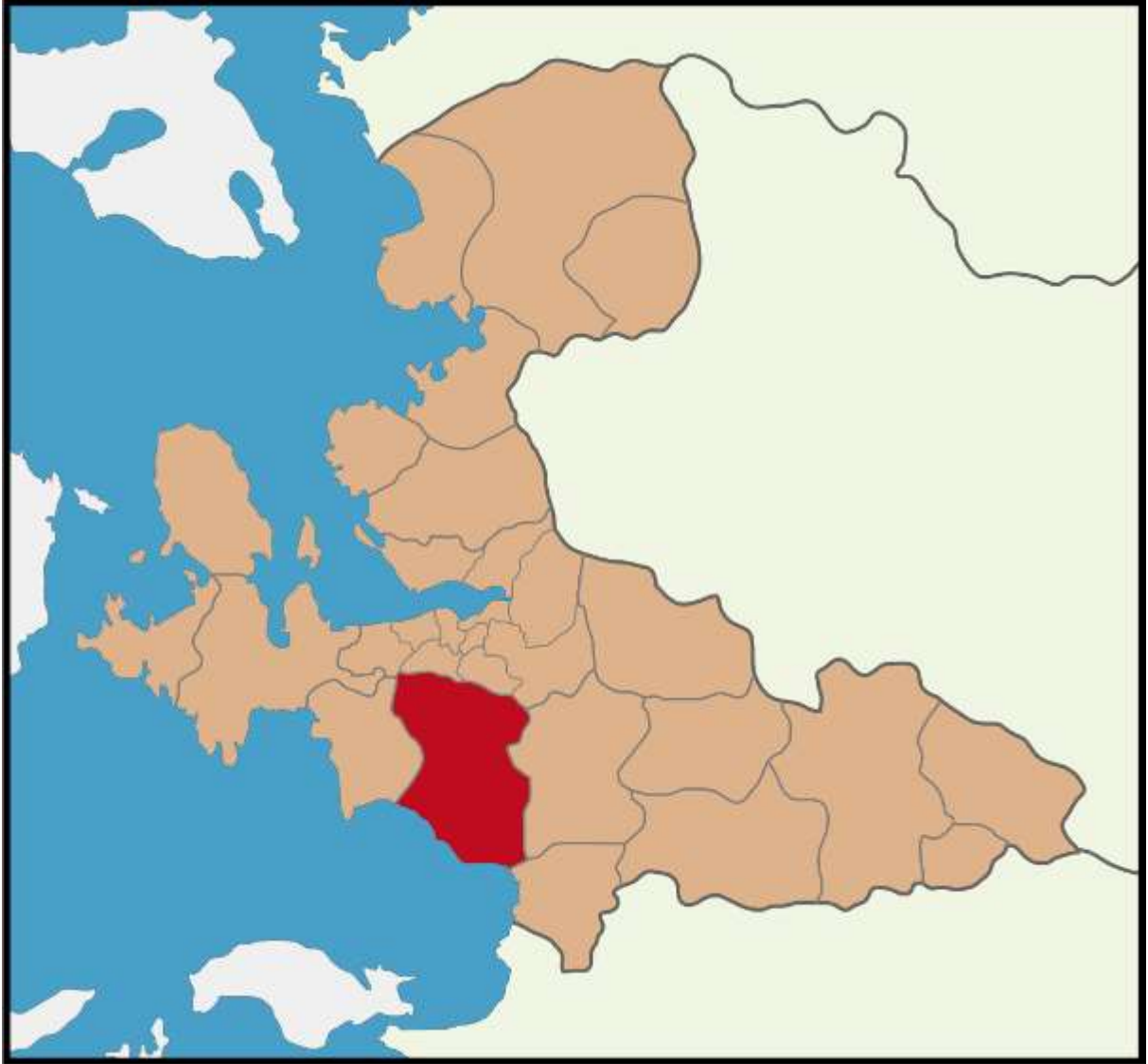
İzmir'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sitem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır.

1945 yılında kurulan ESHOT Genel Müdürlüğü toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin tümünde ciddi kolaylık sağlamaktadır. İnşası devam eden Konak Tramvayı ve 2017 yılının ikinci yarısında faaliyete giren Karşıyaka Tramvayı bu hatta en önemli ulaşım aracı haline dönmüştür. Bununla birlikte İzmir'in raylı sistem açısından en çok tercih edilen ulaşım aracı olan İZBAN, Aliğa-Selçuk arasındaki banliyö hattında hizmet veren, ülkemizin havalimanı bağlantılı, en büyük kent içi raylı toplu taşıma sistemlerinden biridir. Hilal, İzmir Metro'su ile İZBAN'ın, Halkapınar'dan sonraki ikinci kesişme noktasıdır ve özellikle Güney yönünden gelen yolcuların, İzmir Metro'suna aktarma yaparak Konak yönüne ulaşmalarında büyük kolaylık sağlamıştır. Günde 550 bin yolcu hedefine doğru ilerleyen İZBAN'ın, Cumaovası'ndan sonraki istasyonları olan Develi, Tekeli, Pancar, Kuşçuburun, Torbalı, Tepeköy, Sağlık ve Selçuk'un açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 136 kilometreyi bulmuş, kuzeyde Bergama'ya kadar uzanacak olan İZBAN hattı, proje tamamlandığında 185 kilometreye ulaşacaktır.

MENDERES İLÇESİNE AİT BİLGİLER

14. yüzyıl ortalarında memleketini genişleten Karasi Beyliğini topraklarına katan Orhan Gazi'nin, etki ve nüfuzu İzmir'e kadar yayılmıştır. O tarihten itibaren Menderes bir köy olarak tanınmaya başlamıştır. 14. yüzyıl sonlarında Yıldırım Beyazıt İzmir'i ele geçirmiş ve Menderes çevresinde kendisini tanıtmış olan Cüneyt Bey'in babası İbrahim Ağayı İzmir'e subaşı olarak atamıştır. Yıldırım Beyazıt'ın seferden sefere koşması İzmir'in Rodos şövalyelerinden iyice temizlenmesini engellemişse de, Timur sonuca ulaşmıştır.

Cüneyt Bey'in Sinan Fakı adlı kadısı, Menderes'le Gölcükler arasında kendi adıyla anılan bir köy kurmuştur. Bu köyün halkı, veba salgını sonucu tümüyle ölmüş, köy de bakımsız kaldığı için harap olmuştur. Rodos'un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman'ın orduları bir süre Menderes'te konaklamıştır, Menderes'i karargah olarak kullanmıştır. Bu sırada bölgeye "Cem Ovası" denildiği kayıtlardan anlaşılmaktadır. 9 Eylül 1922'de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve Cumaovası adını almıştır. 3 Haziran 1988 tarihinde adı değiştirilerek Menderes olmuş ve ilçe haline getirilmiştir.



5216 Sayılı Büyükşehir yasasıyla birlikte 2009 yılında Özdere, Gümüldür, Görece, Değirmendere, Tekeli, Oğlananası kademe belediyeleri tüzel kişilikleri kaldırılarak tüm varlıklarıyla birlikte Menderes Belediyesi'ne bağlanmıştır. 6360 On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereği 18 köy tüzel kişiliği kaldırılarak 1 Nisan 2014 itibariyle Menderes Belediyesi'ne bağlanmıştır. Son yapılan bu değişikliklerle birlikte Menderes yüz ölçümü bakımından 46 mahallesıyla toplam yüzde bin beşyüz oranında büyümüştür. Akçaköy, Ataköy, Çakaltepe, Çamönü, Çatalca, Çile, Çileme, Develi, Efemçukuru, Gölova, Karakuyu, Keler, Kısık, Kuyucak, Küner, Sancaklı, Şaşal ve Yeniköy mahalle statüsünde ilçeye bağlanmıştır.

Yıllara Göre Menderes Nüfusu

Yıl	Menderes Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	86.494	43.816	42.678
2015	83.331	42.126	41.205
2014	81.297	41.380	39.917
2013	77.706	39.392	38.314
2012	74.831	37.905	36.926
2011	73.191	37.064	36.127
2010	70.977	35.723	35.254
2009	69.515	35.157	34.358
2008	68.029	34.520	33.509
2007	64.065	32.484	31.571

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi

yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlandırma modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama

alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde “**Maliyet Yaklaşımı**” ve “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Varna Gayrimenkul: 0 555 769 89 88**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, havalimanı karşısında, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 20.000 m2 alanlı arsa için 15.000.000-TL istenilmektedir. (750.-TL/m²)

*** Emsal-2: Boran Emlak: 0 530 333 44 66**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 5.000 m2 alanlı arsa için 4.500.000-TL istenilmektedir. (900.-TL/m²)

*** Emsal-3: Varna Gayrimenkul: 0 555 769 89 88**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, havalimanı karşısında, ana yola 120 metre cephesi olduğu beyan edilen, köşe konumlu, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 17.000 m2 alanlı arsa için 18.500.000-TL istenilmektedir. (1.088.-TL/m²)

*** Emsal-4: Özay Emlak: 0 532 591 38 68**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İZDEP 1 ve İZDEP 2 depolama alanları arasında, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 10.000 m2 alanlı arsa için 10.000.000-TL istenilmektedir. (1.000.-TL/m²)

*** Emsal-5: Bizim İzemlax: 0 505 785 67 80**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, daha güneyde ve iç kısımda, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 8.200 m2 alanlı arsa için 5.000.000-TL istenilmektedir. (609.-TL/m²)

*** Emsal-6: Kubat Emlak: 0 553 558 39 03**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, iç kısımda, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 5.282 m2 alanlı arsa için 3.000.000-TL istenilmektedir. (567.-TL/m²)

*** Emsal-7: Boran Emlak: 0 533 070 88 64**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı yapılaşma şartlarına sahip depolama imarlı 19.000 m2 alanlı arsa için 16.000.000-TL istenilmektedir. (842.-TL/m²)

Emsal Satılık Depolar

*** Emsal-8: Mehmet Gökdemir İnşaat: 0 533 506 92 54**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, 6000 m2 arsa üzerine yeni inşa edilmiş, 3000 m2 kapalı kullanım alanına ve 3000 m2 açık kullanım alanına sahip tek katlı depo 7.500.000.-TL bedel ile satışıdır. Ayrıca ilgili taşınmazın aylık 40.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Satış bedeli üzerinden m2 birim değeri: 2.500-TL/m², aylık m2 birim kira değeri: 13,33.-TL/m2/ay)

*** Emsal-9: Ecir Gayrimenkul: 0 541 730 52 00**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, 3740 m2 arsa üzerine inşa edilmiş, 5 yıllık, 1000 m2 kapalı depo kullanım alanına, 200 m2 idari bina kısmına ve 2540 m2 açık kullanım alanına sahip emsal 2.950.000.-TL bedel ile satıştır. (Satış bedeli üzerinden m2 birim değeri: 2.458-TL/m²)

*** Emsal-10: Varna Gayrimenkul: 0 555 769 89 88**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, havalimanı karşısında, yeni inşa edilmiş, 1000 m2 kapalı kullanım alanına sahip emsal 2.600.000.-TL bedel ile satıştır. Taşınmaz ayrıca 13.000.-TL bedelle kiralıktır. (Satış bedeli üzerinden m2 birim değeri: 2.600-TL/m² , aylık m2 birim kira değeri: 13,00.-TL/m2/ay)

Emsal Kiralık Depolar

*** Emsal-11: Sahibi - Ahmet Filiz: 0 555 504 94 47**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, havalimanı karşısında, 6619 m2 alanlı arsa içerisinde 3310 m2 kapalı alana ve 12.80 metre yüksekliğe sahip depo 30.000.-TL bedelle kiralıktır. (9.06-TL/m²/ay)

*** Emsal-12: Ecir Gayrimenkul: 0 541 730 52 00**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, 4000 m2 kapalı alana ve 12.80 metre yüksekliğe sahip depo 40.000.-TL bedelle kiralıktır. (10-TL/m²/ay)

*** Emsal-13: Oksoy Gayrimenkul: 0 532 331 71 44**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, havalimanı karşısında, 10.000 m2 alanlı arsa içerisinde 5000 m2 kapalı alana ve 12.80 metre yüksekliğe sahip depo 35.000.-TL bedelle kiralıktır. (7-TL/m²/ay)

*** Emsal-14: Gökdemir İnşaat Emlak: 0 553 297 90 90**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, havalimanı karşısında, 3000 m2 kapalı alana ve 12.80 metre yüksekliğe sahip depo 30.000.-TL bedelle kiralıktır. (10-TL/m²/ay)

*** Emsal-15: İZDEP Genel Müdürü: 0 553 669 43 50**

Değerlemeye konu taşınmazların kuzeyinde yer alan, 2010 yılında faaliyete geçen 110 dönüm üzerinde 109 bağımsız bölümlü 333 m2'den 3.000 m2'ye kadar farklı tip ve büyüklükte depo amaçlı kullanılan 109 adet bağımsız bölümden oluşan İZDEP Kooperatifinin Genel Müdürü ile yapılan görüşmede, bölgede 450 m2 - 500 m2'nin altında büyüklüğe sahip olan depoların tercih edilirliğinin çok düşük olduğu, genellikle orta ve büyük alanlı depoların tercih edildiği öğrenilmiştir. Metrekare başına kira değerinin küçük alanlı depolarda konumuna göre 12.-TL/m2/ay - 13.-TL/m2/ay civarında olduğu, depo alanı büyüdükçe m2 birim değerinin 10.-TL/m2/ay – 11.-TL/m2/ay aralığına düştüğü, satış m2 birim değerlerinin ise küçük alanlı depolarda yine konumuna bağlı olmak koşuluyla 2.800.-TL/m2 civarında olduğu ve alan büyüdükçe bu birim değerinin aşağı yönlü indiği bilgileri edinilmiştir.

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık depo ilanlarının yanı sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler, beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

- Depolama alanında yer alması.
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.
- Altyapı hizmetlerinin tam anlamıyla tamamlanmamış olması

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 5	Emsal 7
SATIŞ FİYATI		15.000.000	4.500.000	5.000.000	16.000.000
ALAN	15.601,00	20.000	5.000	8.200	19.000
BİRİM M ² DEĞERİ		750	900	610	842
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	5%	5%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.50	E:0.50	E:0.50	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.50	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	DEPOLAMA	Depolama	Depolama	Depolama	Depolama
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%	10%
KONUM		BENZER	İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-20%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-15%	25%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	760	638	765	762	884

$$\text{Salt Arsa Değeri} = (1 / 1) \times 760 \text{ TL/M}^2 \times 15.601,00 \text{ m}^2 = 11.857.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 760.-TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 11.857.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. Depo yapıları, ruhsat belgelerine göre II-C yapı sınıfında olmalarına karşın, inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak IV-A yapı grubunda inşaa edilmiş oldukları saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL'dir. Yapı 2014 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte yaklaşık %3 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		7.800 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-A)		882 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		6.879.600,00 ₺
Amortisman	3%	206.388,00 ₺
Saha Düzenlemesi ve diğer ilave maliyetler		400.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		7.073.212,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		7.075.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	760 TL/M ²	X	15.601,00 M ²	=	11.857.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	907,05 TL/M ²	X	7.800,00 M ²	=	7.075.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					18.932.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 11.857.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 7.075.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 18.932.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup, henüz yapı kullanma izin belgesi almamış ve cins değişikliği yapılmamıştır. Taşınmazın tamamlanması durumundaki değerinin mevcut durum değeri aynı ve 18.932.000.-TL olacağı düşünülmektedir.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli

gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)				
BİLGİ		Emsal 8	Emsal 9	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		7.500.000	2.950.000	2.600.000
ALAN	7.800,00	3.000	1.000	1.000
BİRİM M ² DEĞERİ		2.500	2.950	2.600
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-10%	-15%	-15%
İMAR KOŞULLARI		E:0.50	E:0.50	E:0.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.50	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
FONKSİYON	Depolama	Depolama	Depolama	Depolama
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.540	2.375	2.655	2.600
Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 2.540 TL/M² x 7.800,00 m² = 19.812.000 ₺				

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 2.540.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 515 ada 9 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **19.812.000.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %5'lik bir fark

olduğu gözlemlenmiştir. Her iki yöntem ile de uyumlu sonuçlar elde edilmektedir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 11	Emsal 12	Emsal 8	Emsal 14
AYLIK KİRA DEĞERİ		30.000	40.000	40.000	30.000
ALAN	7.800,00	3.310	4.000	3.000	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		9	10	13	10
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		5%	5%	5%	5%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50	E:1.50	E:1.50
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.50	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	20%	10%	10%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		22%	22%	12%	12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12,35	11,06	12,20	14,93	11,20

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	12,35 TL/M ²	x	7.800,00 m ²	=	96.000 ₺
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			96.000 ₺	x	12	=	1.152.000 ₺

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 515 ada 9 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **96.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **1.152.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın üzerindeki inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup, henüz yapı kullanma izin belgesi almamış ve cins değişikliği yapılmamış olduğundan, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 18.932.000.-TL (OnSekizMilyonDokuzYüzOtuz İkiBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

515 ADA 9 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.932.000-TL	4.959.526.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 22.339.760,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih BAHADIR
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403120





Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE (0216) 410 26 78
Erenköy / D.17/337 5331 Tic.Sic.No:781439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İli	İZMİR	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	MENDERES					
Mahallesi						
Köyü	GÖRECE					
Sokağı						
Mevkii	KARAPINAR					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
4.600.000,00	17M-3AB	315	4	ha	m ²	dm ²
Niteliği	ARSA					
Planıdır	Planlıdır					
Satışı	Zemin Sıra No: 20665342					
Edinme Sebebi	Tamamı REYNSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYNSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış ileteninden.					
Sahibi	REYNSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	0068	35	3425		27/09/2013	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<small>NOT: Mülkiyet devri için bu belgeyi yetki belgesiyle birlikte tapu sicil müdürlüğüne sunarak devri işlemi tamamlanmalıdır. *Tasitli Karar ve İcra Kararı geçiren mahkemelerin bu belgeye göre tapu işleri hâlinde işlem yapılabilir.</small>						

TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kuvvetli Alan: ADAM / BENER		Tarih: 11/10/2017 3:47:54 PM	
NebzeNo: 021717213207		DezemeNo: 20171110-2317-F01063	
DezemeNo: 021717213207		DezemeNo: 20171110-2317-F01063	
Tasınmaz Tipi:	AnaCesimmez	Ada/Parceli:	315/9
Tasınmaz ID:	20252347	Yüzölçümü(m2):	15601.00
İli/İlçe:	İSTANBUL/MENDERE	Ana Tasınmaz Miteliği:	ARSA
Kurum Adı:	ENKONEN İK		
Mahalle/ESY Adı:	GÖRÜCE M		
Nevkili:	SARAFINAR		
Sit/Sayfa No:	15/1425		
Kayıt Durumu:	KAYIT		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Riese) Sisten No	Melik	El Birliği No	Sıra Fay/Payda	Metrekare	Edinme Sebehi-Tarih-Yevmiye	Terkim Sebehi-Tarih-Yevmiye
(H) 748304557	(SK:6590586) BRYNAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350941817	-	1 / 1	15601.00	Menderes TM Satış 27/09/2013 - 5088	-



İMAR DURUMU



T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 22742422-754. -E.19636
Konu: İmar Durumu hk.

13/12/2017

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 21.11.2017 tarih ve 38946 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; İlçemiz Görece Mahallesi, 515 ada 9, 522 ada 12, 526 ada 1, 527 ada 5 ve 527 ada 9 parsel sayılı taşınmazların imar durumu hakkında tarafınıza bilgi verilmesi istenilmektedir.

İlgi dilekçenize istinaden Belediyemizce yapılan incelemelerde; söz konusu 515 ada 9, 522 ada 12, 526 ada 1, 527 ada 5 ve 527 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde, depolama alanında kaldığı tespit edilmiştir. İmar planına göre bu alanlardaki yapılaşma koşulu; Emsal:0.50, Hmax:6,80m'dir. (Bir bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.) Ayrıca bu alanlarda yapı yüksekliği; yoğunluğu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla hmax:12.80m uygulanabilir.

Bilgilerinize sunulur.

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince
E-İmza ile imzalandığına tasdik olunur.
13.12.2017
Adı Soyadı / Ünvanı

e-İmzalıdır

Nil ÖZGEN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Cad. No:1 35470 Menderes/İZMİR Telefon: (232) 700 00 00 /Bilgi için:Nurşen SÖNMEZ-1062
Faks: (232) 700 10 72 İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - imar@menderes.bel.tr
Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre Nil ÖZGEN tarafından 13.12.2017 tarihinde e-İmzalanmıştır.
Evrakınızı <http://obys.menderes.bel.tr/e-imza/> linkinden İEİBBD2B34 kodu ile doğrulayabilirsiniz.

YENİ YAPI RUHSATI

2792528

YAPI RUHSATI		1. Ruhsat veriliş tarihi 12.09.2014	2. Ruhsat no 373	3. Ruhsat alanı no	4. Ruhsat alanı no
5. Ruhsat alanı sayı ve adresi S. YERİ: BEKİRPAZARI Sokak: BEKİRPAZARI Mahalle: BEKİRPAZARI Nispetiye Cad. No: 125 Şişli/Beşiktaş/İstanbul		6. Ruhsat alanı sayı ve adresi S. YERİ: BEKİRPAZARI Sokak: BEKİRPAZARI Mahalle: BEKİRPAZARI Nispetiye Cad. No: 125 Şişli/Beşiktaş/İstanbul	7. Ruhsat alanı sayı ve adresi S. YERİ: BEKİRPAZARI Sokak: BEKİRPAZARI Mahalle: BEKİRPAZARI Nispetiye Cad. No: 125 Şişli/Beşiktaş/İstanbul	8. Ruhsat alanı sayı ve adresi S. YERİ: BEKİRPAZARI Sokak: BEKİRPAZARI Mahalle: BEKİRPAZARI Nispetiye Cad. No: 125 Şişli/Beşiktaş/İstanbul	9. Ruhsat alanı sayı ve adresi S. YERİ: BEKİRPAZARI Sokak: BEKİRPAZARI Mahalle: BEKİRPAZARI Nispetiye Cad. No: 125 Şişli/Beşiktaş/İstanbul

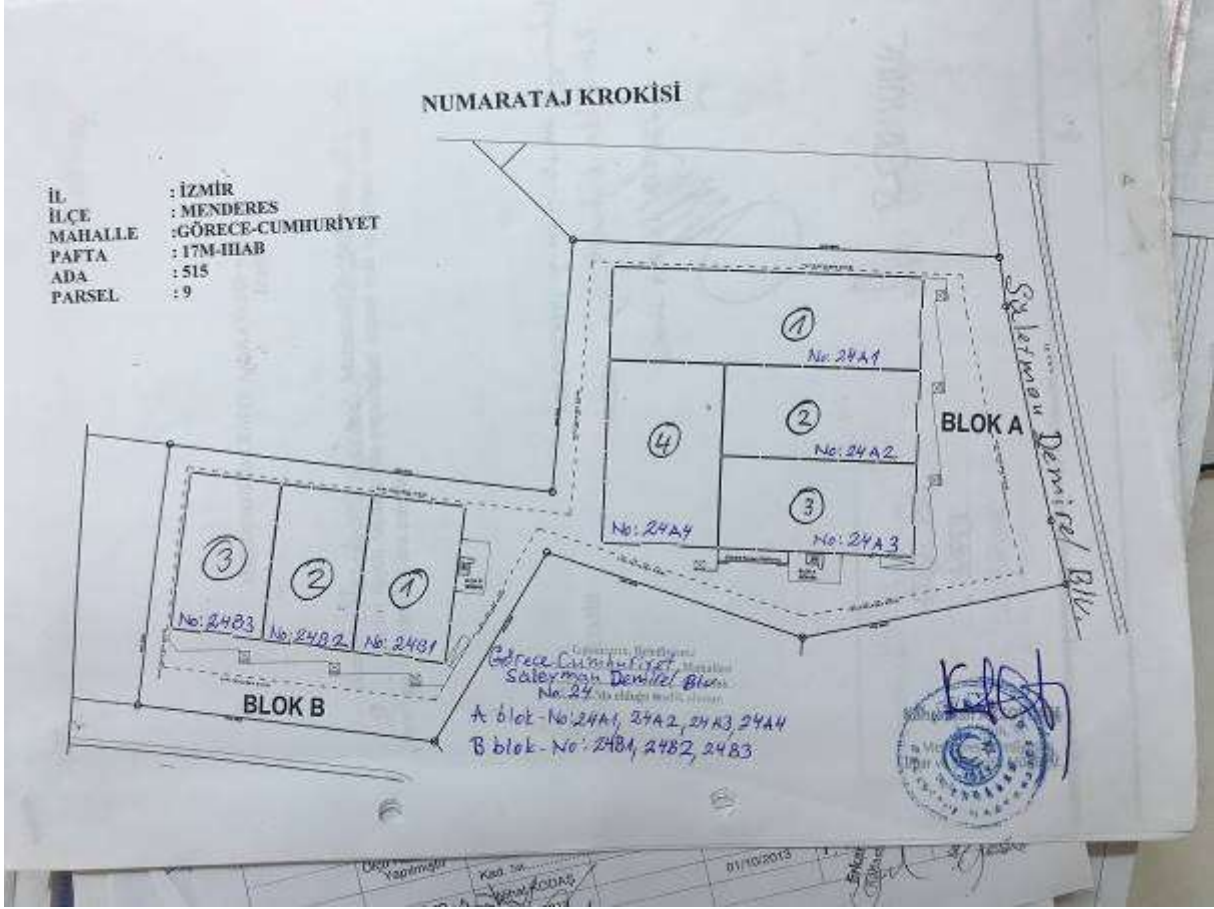
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
17. Adres: BEKİRPAZARI SOKAĞI BEKİRPAZARI MAHALLESİ BEKİRPAZARI SOKAĞI NO: 125 ŞİŞLİ/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		32. Adres: BEKİRPAZARI SOKAĞI BEKİRPAZARI MAHALLESİ BEKİRPAZARI SOKAĞI NO: 125 ŞİŞLİ/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL		42. Adres: BEKİRPAZARI SOKAĞI BEKİRPAZARI MAHALLESİ BEKİRPAZARI SOKAĞI NO: 125 ŞİŞLİ/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL	
33. Etiler no: 123456789		34. Etiler no: 123456789		35. Etiler no: 123456789	
36. Etiler no: 123456789		37. Etiler no: 123456789		38. Etiler no: 123456789	
39. Etiler no: 123456789		40. Etiler no: 123456789		41. Etiler no: 123456789	
43. Etiler no: 123456789		44. Etiler no: 123456789		45. Etiler no: 123456789	
46. Etiler no: 123456789		47. Etiler no: 123456789		48. Etiler no: 123456789	
49. Etiler no: 123456789		50. Etiler no: 123456789		51. Etiler no: 123456789	

Form Düzeltmelerine Kısmi İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler			
52. Kat alanı (m ²)	53. Kat alanı (m ²)	54. Kat alanı (m ²)	55. Kat alanı (m ²)	56. Kat alanı (m ²)	57. Kat alanı (m ²)
58. Kat alanı (m ²)	59. Kat alanı (m ²)	60. Kat alanı (m ²)	61. Kat alanı (m ²)	62. Kat alanı (m ²)	63. Kat alanı (m ²)
64. Kat alanı (m ²)	65. Kat alanı (m ²)	66. Kat alanı (m ²)	67. Kat alanı (m ²)	68. Kat alanı (m ²)	69. Kat alanı (m ²)
70. Kat alanı (m ²)	71. Kat alanı (m ²)	72. Kat alanı (m ²)	73. Kat alanı (m ²)	74. Kat alanı (m ²)	75. Kat alanı (m ²)
76. Kat alanı (m ²)	77. Kat alanı (m ²)	78. Kat alanı (m ²)	79. Kat alanı (m ²)	80. Kat alanı (m ²)	81. Kat alanı (m ²)

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
82. Kat alanı (m ²)	83. Kat alanı (m ²)	84. Kat alanı (m ²)	85. Kat alanı (m ²)	86. Kat alanı (m ²)	87. Kat alanı (m ²)
88. Kat alanı (m ²)	89. Kat alanı (m ²)	90. Kat alanı (m ²)	91. Kat alanı (m ²)	92. Kat alanı (m ²)	93. Kat alanı (m ²)
94. Kat alanı (m ²)	95. Kat alanı (m ²)	96. Kat alanı (m ²)	97. Kat alanı (m ²)	98. Kat alanı (m ²)	99. Kat alanı (m ²)
100. Kat alanı (m ²)	101. Kat alanı (m ²)	102. Kat alanı (m ²)	103. Kat alanı (m ²)	104. Kat alanı (m ²)	105. Kat alanı (m ²)

Yapı Projeleri		Yapı Projeleri		Yapı Projeleri	
106. Kat alanı (m ²)	107. Kat alanı (m ²)	108. Kat alanı (m ²)	109. Kat alanı (m ²)	110. Kat alanı (m ²)	111. Kat alanı (m ²)
112. Kat alanı (m ²)	113. Kat alanı (m ²)	114. Kat alanı (m ²)	115. Kat alanı (m ²)	116. Kat alanı (m ²)	117. Kat alanı (m ²)
118. Kat alanı (m ²)	119. Kat alanı (m ²)	120. Kat alanı (m ²)	121. Kat alanı (m ²)	122. Kat alanı (m ²)	123. Kat alanı (m ²)
124. Kat alanı (m ²)	125. Kat alanı (m ²)	126. Kat alanı (m ²)	127. Kat alanı (m ²)	128. Kat alanı (m ²)	129. Kat alanı (m ²)
130. Kat alanı (m ²)	131. Kat alanı (m ²)	132. Kat alanı (m ²)	133. Kat alanı (m ²)	134. Kat alanı (m ²)	135. Kat alanı (m ²)

NUMARATAJ KROKİSİ





MİMARİ PROJE

REYSAŞ - 1 DEPOLARI

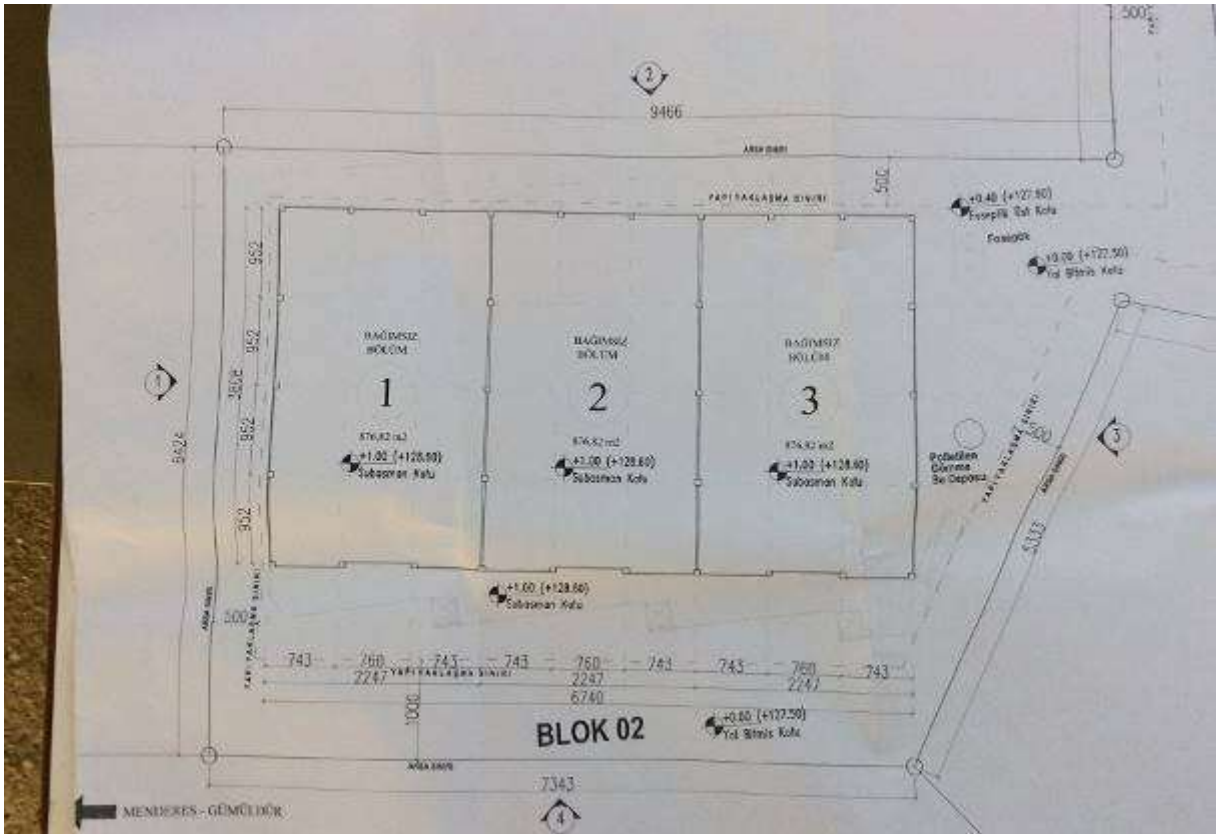
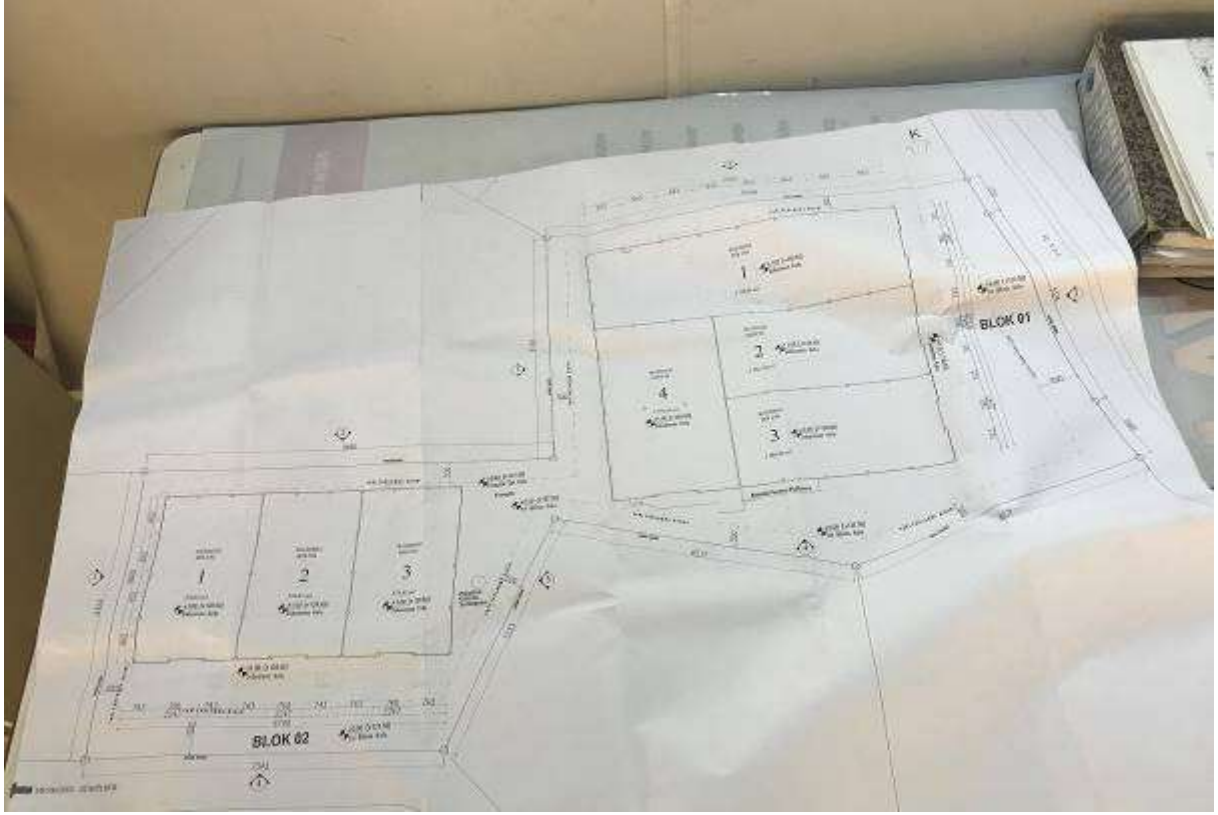
YAPI SAHİBİ
REYSAŞ G.Y.O.

ONAY

ARSANIN

Eİ İZMİR		İLİMLİ MENDERES		MÜHÜR GÖRÜCE	
PAPTA	ADA NO	PARSEL	MEAN	TAKSİT	
17M3A-B	515	9	15.601 m2	TAKSİT 0.90 = 7.800,50 m2	
EKSİLE DİĞİL ALANLAR				1.791,80 m2	
BLOK 01 İNŞAAT BÖLÜMÜ 01				1.005,70 m2	
BLOK 01 İNŞAAT BÖLÜMÜ 02				1.000,00 m2	
BLOK 01 İNŞAAT BÖLÜMÜ 03				1.293,05 m2	
BLOK 01 İNŞAAT BÖLÜMÜ 04				1.109,61 m2	
BLOK 01 EKSİLE DİĞİL ALANLAR TOPLAMI				3.368,36 m2	
BLOK 02 İNŞAAT BÖLÜMÜ 01				876,81 m2	
BLOK 02 İNŞAAT BÖLÜMÜ 02				876,81 m2	
BLOK 02 İNŞAAT BÖLÜMÜ 03				2.611,47 m2	
BLOK 02 EKSİLE DİĞİL ALANLAR TOPLAMI				4.365,09 m2	
EKSİLE DİĞİL OLMAYAN ALANLAR				144,00 m2	
BLOK 01 - 02 İNŞAAT BÖLÜMÜ 01 (77 m2) EKSİLE DİĞİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI				7.800,00 m2	
EKSİLE DİĞİL ALANLAR TOPLAMI				7.800,00 m2	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI UNVANI ODA NO	ALİ EREN ALPTEPEK MİMAR - JEK 41.992	 MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ALPTEPEK ALİ EREN T.C. 0 532 464 12 11 T.C. 0 212 464 12 50 EĞİTİM MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		
MENDERES BELEDİYESİ ONAY					
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY					
İZSU ONAY					
MİMARLAR ODASI ONAY					

MİMARİ PROJE

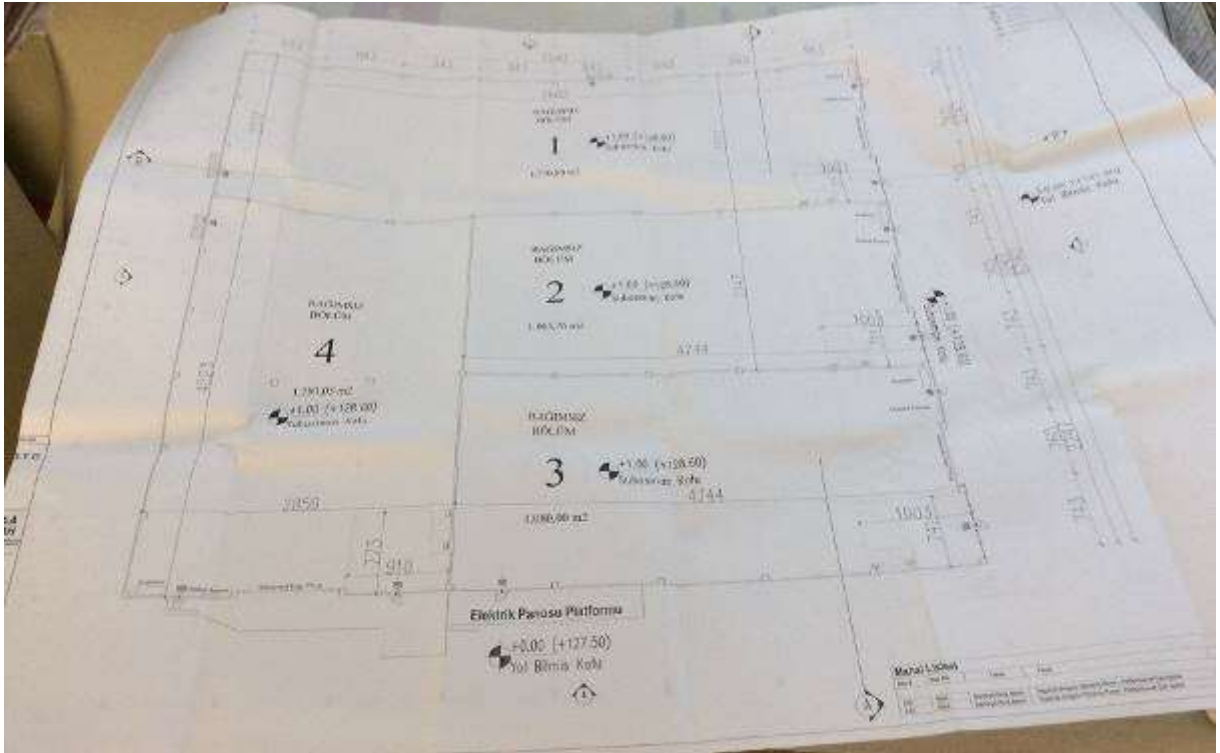
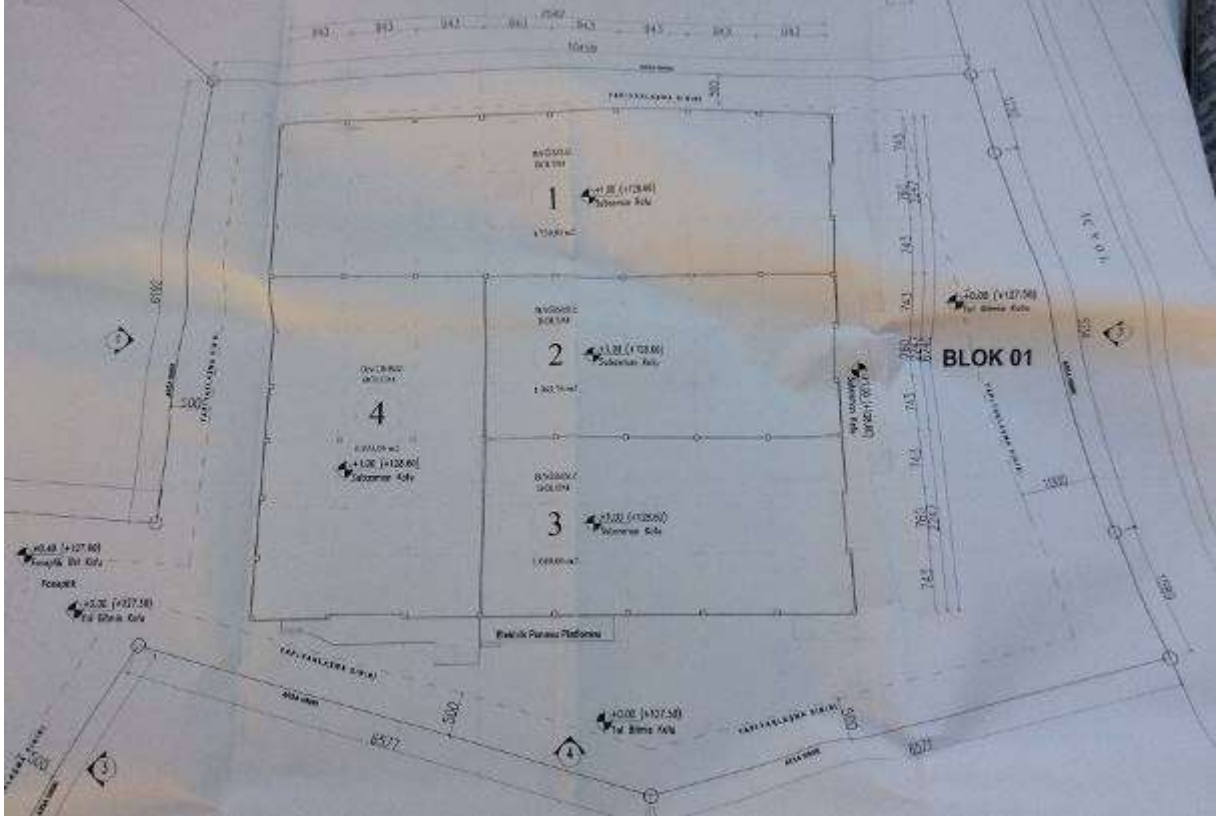


Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

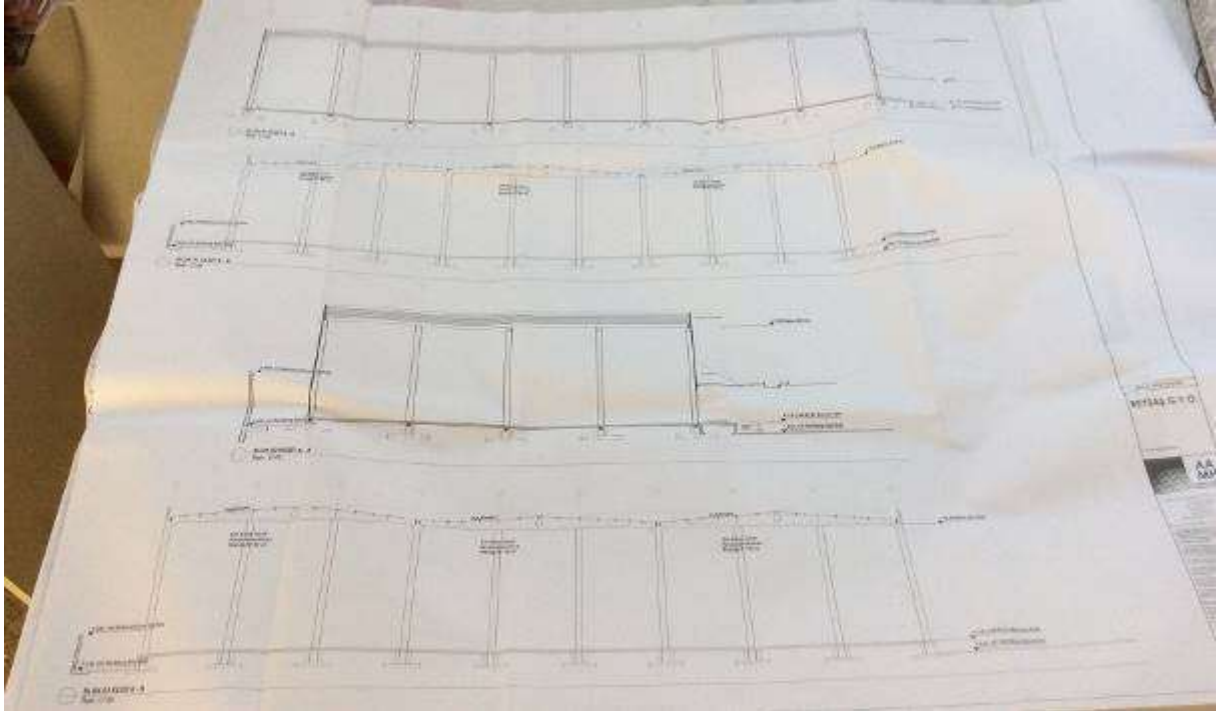
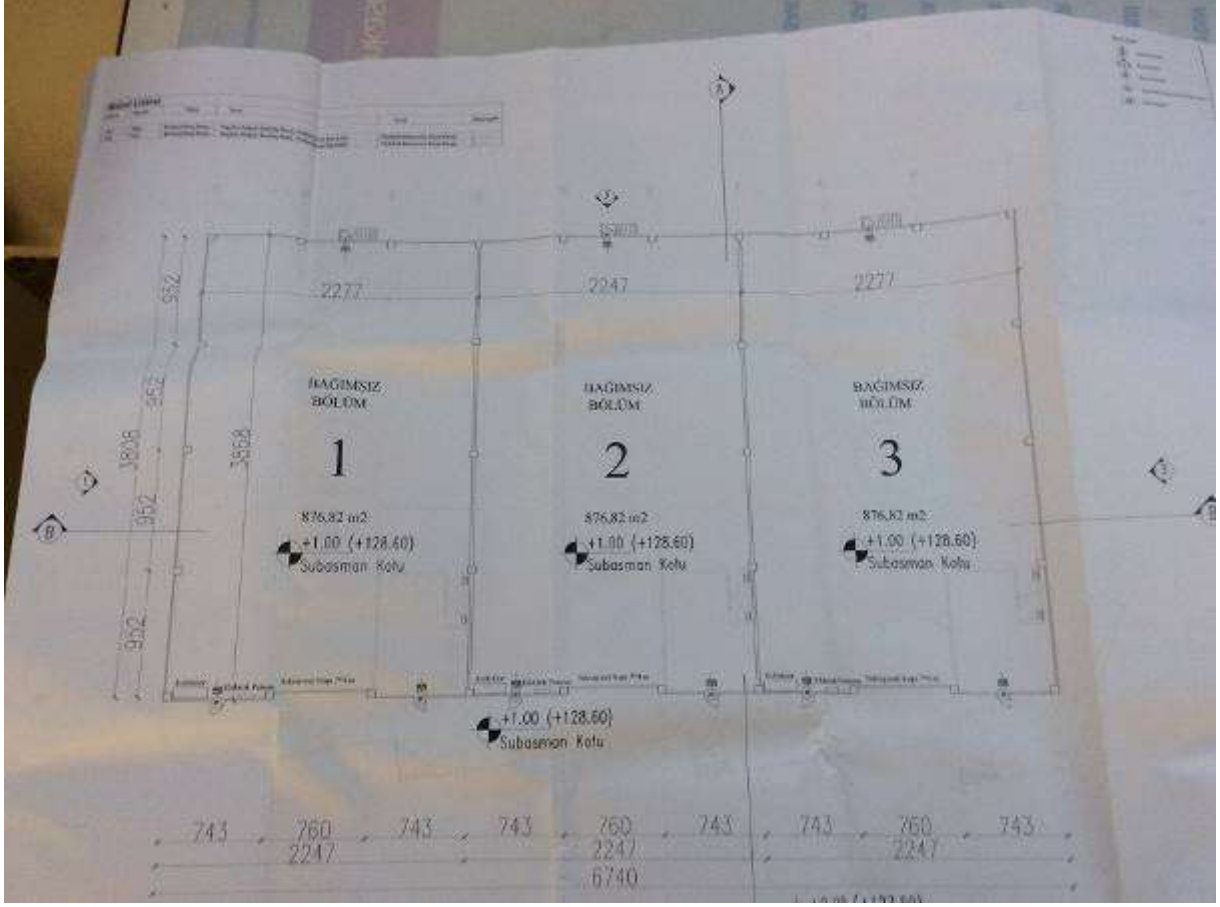
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 46 | 51

MİMARİ PROJE



MİMARİ PROJE



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 25.12.2014

No : 403120

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Semih BAHADIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı