



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - MENDERES - GÖRECE

527 ADA - 9 PARSEL

DEPOLAR

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200037
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	21.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Müştak Duran SARIOĞLU
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, 5120 Sokak, A - B - C Blok, No: 3A – 3B – 3C, Menderes/İzmir
Ana Taşınmaz ID	33555204
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 527 Ada, 9 Parsel, A Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 Bağımsız Bölümler, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 Bağımsız Bölümler, C Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Depo
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazların;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	217.021.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	256.084.780.- TL
Mevcut Durum Değeri		KDV Hariç	217.021.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	256.084.780.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 9 parsel sayılı, 21.268,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, A Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 ve 7, C Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsayıdığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

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

Taşınmazların parseli, geometrik olarak fil ayağı biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde 3 adet depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 101 m, kuzeybatısındaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 214 m, güneyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 87 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.2810, 27.1442” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	527
İlçesi	Menderes	Parsel No	9
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	21.268,71

Köyü	-	Yevmiye No	4369
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	-
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.04.2017
Niteliği	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;									
Sıra	Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Cilt No	Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	A	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2686	503 / 10606	1.008,69
2	A	2	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2687	503 / 10606	1.008,69
3	A	3	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2688	495 / 10606	992,65
4	A	4	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2689	497 / 10606	996,66
5	A	5	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2690	829 / 10606	1.662,43
6	A	6	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2691	674 / 10606	1.351,60
7	B	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2692	511 / 10606	1.024,73
8	B	2	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2693	497 / 10606	996,66
9	B	3	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2694	503 / 10606	1.008,69
10	B	4	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2695	497 / 10606	996,66
11	B	5	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2696	495 / 10606	992,65
12	B	6	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2697	829 / 10606	1.662,43
13	B	7	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2698	674 / 10606	1.351,60
14	C	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2699	594 / 10606	1.191,18
15	C	2	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2700	445 / 10606	892,38
16	C	3	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2701	439 / 10606	880,35
17	C	4	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2702	437 / 10606	876,34
18	C	5	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2703	735 / 10606	1.473,93
19	C	6	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2704	449 / 10606	900,40
								10606 / 10606	21.268,71

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü;

- 05.04.2017 tarihli yönetim planı (07.04.2017 - 4369).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Depolama Alanı,

KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir” biçimindedir.

Menderes Belediyesi ve Menderes Tapu Müdürlüğü’nde taşınmazlara ilişkin, onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiştir. Menderes Belediyesi’nde; üç ayrı blok (A, B ve C) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. A Blok için 04.08.2016 gün ve 469 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 82 sayılı yapı kullanma izin belgesi; B Blok için 04.08.2016 gün ve 470 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 83 sayılı yapı kullanma izin belgesi; C Blok için 04.08.2016 gün ve 471 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 84 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

A Blok’un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.501 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

B Blok’un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 7 ünite ve 4.006 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

C Blok’un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.099 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde prefabrik betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, tek katlı, A, B ve C blok olarak adlandırılmış üç adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 6.400 m2’lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeler göre; batıdan güneye doğru eğilerek uzanan parselin batısında A Blok, ortasında B Blok ve güneyinde C Blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- *A Blok:* 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no’lu bağımsız bölüm 503 m2, hemen kuzeybatısında yer alan 2 no’lu bağımsız bölüm 503 m2, 1 no’lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 3 no’lu bağımsız bölüm 495 m2, 2 no’lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no’lu bağımsız bölüm 497 m2, 3 ve 4 no’lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 5 no’lu bağımsız bölüm 829 m2, 5 no’lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 6 no’lu bağımsız bölüm 674 olmak üzere, A Blok toplam yaklaşık 3.501 m2 yapı inşaat alanıdır.
- *B Blok:* 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 olarak numaralandırılmış 7 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no’lu bağımsız bölüm 511 m2, hemen güneybatısında ve orta sırada yer alan 2 no’lu bağımsız bölüm 497 m2, güneybatıda yer alan 3 no’lu bağımsız bölüm 503 m2, 2 no’lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no’lu bağımsız bölüm 497 m2, 3 no’lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 5 no’lu bağımsız bölüm 495 m2, 4 ve 5

no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 829 m2, 6 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 7 no'lu bağımsız bölüm 674 m2 olmak üzere, B Blok toplam yaklaşık 4.006 m2 yapı inşaat alanıdır.

- C Blok: 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Güneybatıda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 594 m2, hemen kuzeydoğusunda yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 445 m2, 1 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 439 m2, 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 437 m2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 735 m2, 5 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 449 m2 olmak üzere, C Blok toplam yaklaşık 3.099 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 10.606
Yaşı	: 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere	: Seksiyonel
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunmaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

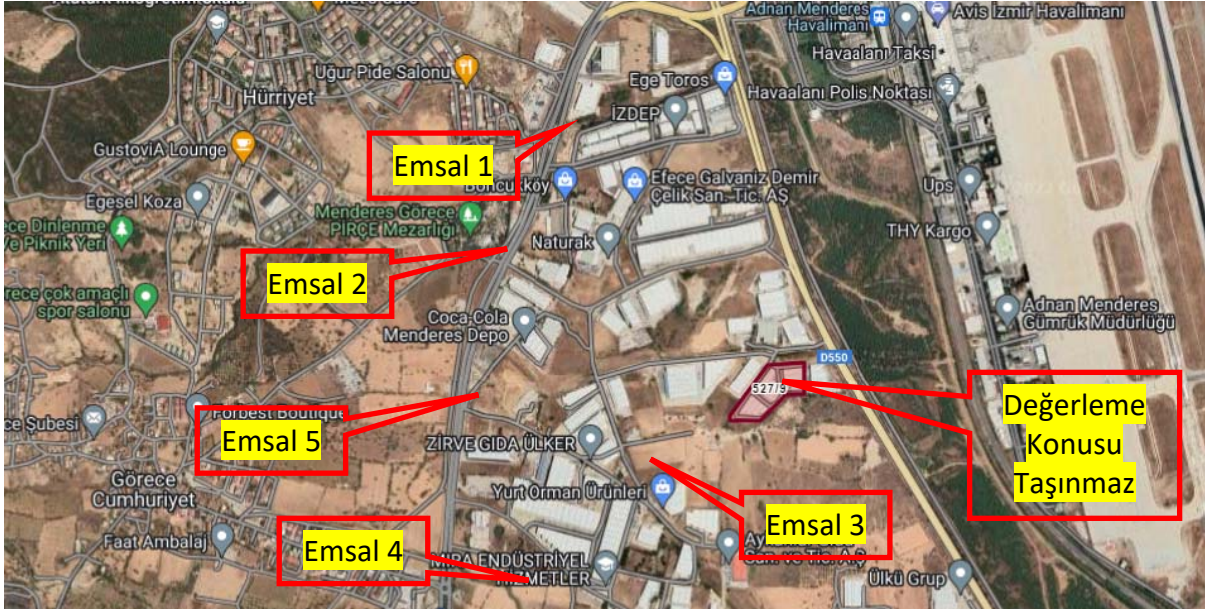
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Turpa Menderes Emlak / 533 – 282 48 45):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 0,50) sahip, 259 ada 5 parsel sayılı 6.236 m2 yüzölçümlü arsa 37.000.000 TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.933.- TL*]
- **Satılık Arsa (Üçelmas Emlak / 507 – 919 22 61):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 15.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.667.- TL*]
- **Satılık Arsa (Özay Yatırım Emlak Ofisi / 532 – 591 38 68):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 6.250 m2 yüzölçümlü arsa 37.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 6.000.- TL*]

- **Satılık Arsa (Özay Yatırım Emlak Ofisi / 532 – 591 38 68):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 8.100 m2 yüzölçümlü arsa 52.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 6.481.- TL]
- **Satılık Arsa (Özay Yatırım Emlak Ofisi / 532 – 591 38 68):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 5.025 m2 yüzölçümlü arsa 30.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 5.970.- TL]



Karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir – Aydın Karayoluna yakın olması da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu ana taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 6.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin arsa değeri; (21.268,71 m2 x 6.250.- TL) = ~ **132.929.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)		
A	1	Depo	Zemin	4-A	2016	6	503,00	7.700	% 6,00	232.386	3.640.714	1.008,69	6.250	9.945.000		
A	2	Depo	Zemin	4-A	2016	6	503,00	7.700	% 6,00	232.386	3.640.714	1.008,69	6.250	9.945.000		
A	3	Depo	Zemin	4-A	2016	6	495,00	7.700	% 6,00	228.690	3.582.810	992,65	6.250	9.787.000		
A	4	Depo	Zemin	4-A	2016	6	497,00	7.700	% 6,00	229.614	3.597.286	996,66	6.250	9.826.000		
A	5	Depo	Zemin	4-A	2016	6	829,00	7.700	% 6,00	382.998	6.000.302	1.662,43	6.250	16.391.000		
A	6	Depo	Zemin	4-A	2016	6	674,00	7.700	% 6,00	311.388	4.878.412	1.351,60	6.250	13.326.000		
B	1	Depo	Zemin	4-A	2016	6	511,00	7.700	% 6,00	236.082	3.698.618	1.024,73	6.250	10.103.000		
B	2	Depo	Zemin	4-A	2016	6	497,00	7.700	% 6,00	229.614	3.597.286	996,66	6.250	9.826.000		
B	3	Depo	Zemin	4-A	2016	6	503,00	7.700	% 6,00	232.386	3.640.714	1.008,69	6.250	9.945.000		
B	4	Depo	Zemin	4-A	2016	6	497,00	7.700	% 6,00	229.614	3.597.286	996,66	6.250	9.826.000		
B	5	Depo	Zemin	4-A	2016	6	495,00	7.700	% 6,00	228.690	3.582.810	992,65	6.250	9.787.000		
B	6	Depo	Zemin	4-A	2016	6	829,00	7.700	% 6,00	382.998	6.000.302	1.662,43	6.250	16.391.000		
B	7	Depo	Zemin	4-A	2016	6	674,00	7.700	% 6,00	311.388	4.878.412	1.351,60	6.250	13.326.000		
C	1	Depo	Zemin	4-A	2016	6	594,00	7.700	% 6,00	274.428	4.299.372	1.191,18	6.250	11.744.000		
C	2	Depo	Zemin	4-A	2016	6	445,00	7.700	% 6,00	205.590	3.220.910	892,38	6.250	8.798.000		
C	3	Depo	Zemin	4-A	2016	6	439,00	7.700	% 6,00	202.818	3.177.482	880,35	6.250	8.680.000		
C	4	Depo	Zemin	4-A	2016	6	437,00	7.700	% 6,00	201.894	3.163.006	876,34	6.250	8.640.000		
C	5	Depo	Zemin	4-A	2016	6	735,00	7.700	% 6,00	339.570	5.319.930	1.473,93	6.250	14.532.000		
C	6	Depo	Zemin	4-A	2016	6	449,00	7.700	% 6,00	207.438	3.249.862	900,40	6.250	8.877.000		
Çevre Düzbelemesi							1-A	2016	6	6.400,00	650	% 6,00	249.600	3.910.400	-	3.910.000
										4.899.972	80.676.628	21.268,71		213.605.000		

Taşınmazların Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 132.929.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 80.676.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **213.605.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan ana taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi" uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Taşınmazların yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazlardan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 12 m olan, 170 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 88.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlak Buraya / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 8 m olan, 500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 80.- TL*]
- **Kiralık Depo (Favoring Gayrimenkul / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12,8 m olan, 3.300 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 76.- TL*]
- **Kiralık Depo (Qzen Gayrimenkul / 532 – 779 35 88):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12 m olan, 3.310 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 91.- TL*]

- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 3 yıllık, iç yüksekliği 10 m olan, 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 350.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 70.- TL]

Karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının yaklaşık 90.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların yıllık kira geliri; (10.606 m2 x 90.- TL x 12 Ay) = ~ **11.454.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 3,48

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacak;
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyecektir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazların değeri yaklaşık **217.021.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		11.454.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 750.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	7.360.122
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 132.929.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 80.676.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		213.605.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 37,77
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,51
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,49
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.580.294
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		2.779.828
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 27,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 25,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 2,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 3,48
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		7.769.018
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	153.205.583
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	217.021.245
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmazlar için kira değeri belirlemesi, "3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
A	1	Depo	5-A	503,00	7.700	3.873.100
A	2	Depo	5-A	503,00	7.700	3.873.100
A	3	Depo	5-A	495,00	7.700	3.811.500
A	4	Depo	5-A	497,00	7.700	3.826.900
A	5	Depo	5-A	829,00	7.700	6.383.300
A	6	Depo	5-A	674,00	7.700	5.189.800

B	1	Depo	5-A	511,00	7.700	3.934.700
B	2	Depo	5-A	497,00	7.700	3.826.900
B	3	Depo	5-A	503,00	7.700	3.873.100
B	4	Depo	5-A	497,00	7.700	3.826.900
B	5	Depo	5-A	495,00	7.700	3.811.500
B	6	Depo	5-A	829,00	7.700	6.383.300
B	7	Depo	5-A	674,00	7.700	5.189.800
C	1	Depo	5-A	594,00	7.700	4.573.800
C	2	Depo	5-A	445,00	7.700	3.426.500
C	3	Depo	5-A	439,00	7.700	3.380.300
C	4	Depo	5-A	437,00	7.700	3.364.900
C	5	Depo	5-A	735,00	7.700	5.659.500
C	6	Depo	5-A	449,00	7.700	3.457.300
				10.606,00		81.666.200

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik

sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin “sanayi (depolama) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu ana taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Ana Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu ana taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazların Değerine Etkisi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü’nde; “Yönetim planı”,

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt; taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “Depo” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “Depo” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yapıları değerleri toplamı;

- maliyet yöntemine göre, 213.605.000.- TL;
- gelir (verim) yöntemine göre, 217.021.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerlerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, toplam **217.021.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 9 parsel sayılı, 21.268,71 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, A Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 ve 7, C Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerlerinin;

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	217.021.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	256.084.780.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	217.021.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	256.084.780.- TL

ve maliyet yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerini yapı inşaat alanları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda;

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Alan (m ²)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
A	1	Depo	503,00	10.292.000	12.145.073
A	2	Depo	503,00	10.292.000	12.145.073
A	3	Depo	495,00	10.129.000	11.951.911
A	4	Depo	497,00	10.170.000	12.000.201
A	5	Depo	829,00	16.963.000	20.016.432
A	6	Depo	674,00	13.791.000	16.273.915
B	1	Depo	511,00	10.456.000	12.338.235
B	2	Depo	497,00	10.170.000	12.000.201
B	3	Depo	503,00	10.292.000	12.145.073
B	4	Depo	497,00	10.170.000	12.000.201
B	5	Depo	495,00	10.129.000	11.951.911
B	6	Depo	829,00	16.963.000	20.016.432
B	7	Depo	674,00	13.791.000	16.273.915
C	1	Depo	594,00	12.154.000	14.342.293

C	2	Depo	445,00	9.106.000	10.744.647
C	3	Depo	439,00	8.983.000	10.599.775
C	4	Depo	437,00	8.942.000	10.551.485
C	5	Depo	735,00	15.040.000	17.746.777
C	6	Depo	449,00	9.187.000	10.841.228
			10.606,00	217.021.000	256.084.780

yukarıdaki tabloda gösterildiği gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Müştak Duran SARIOĞLU

SPK Lisans No: 406396

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.