# REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
## (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, GÖRECE MAHALLESI, 527 ADA, 5 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700048
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 DEĞERLEMEYE 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 ..... 12
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..... 12
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..... 12
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER ..... 12
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ..... 13
**5. GENEL VE ÖZEL VERİLER ..... 13**
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER ..... 13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ..... 19
**6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ..... 26**
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI ..... 26
6.2 GELİR YAKLAŞIMI ..... 27
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI ..... 27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ..... 27
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ..... 28
**7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ ..... 30**
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ..... 30
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ..... 30
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ ..... 31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI ..... 33
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ ..... 34
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..... 35
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... 35
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 ..... 35
**8.SONUÇ BÖLÜMÜ ..... 36**
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ..... 36
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ..... 36
**9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) ..... 37**

# BÖLÜM 1

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI
Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700048'dir.

### 1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI
Bu rapor; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 Ada 5 Parsel numarasında kayıtlı "Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" 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 ilişkin 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 değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE 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 ilişkin 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,
- Raporda 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 problemli 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme hizmeti vermektedir.
Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / Istanbul 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, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme 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 değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme 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 değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, 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

| 527 ADA – 5 PARSEL | | |
|---|---|---|
| **İLİ** | : | İZMIR |
| **İLÇESİ** | : | MENDERES |
| **MAHALLESİ** | : | GÖRECE |
| **KÖYÜ** | : | - |
| **SOKAĞI** | : | - |
| **MEVKİİ** | : | - |
| **SINIRI** | : | PLANINDADIR |
| **PAFTA NO** | : | - |
| **ADA NO** | : | 527 |
| **PARSEL NO** | : | 5 |
| **YÜZÖLÇÜMÜ** | : | 7.180,95 |
| **NİTELİĞİ** | : | BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI |
| **CİLT NO** | : | 28 |
| **SAHİFE NO** | : | 2728 |
| **TARİH** | : | 15.08.2014 |
| **YEVMİYE NO** | : | 8080 |
| **MALİK** | : | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM) |

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

| 527 ADA-5 PARSEL |
|---|
| Menderes Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 20.11.2017 tarihinde, saat: 13.15'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.<br>**Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.<br>**Şerhler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.<br>**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.<br>**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 20.11.2017 tarihinde, saat: 13.15'de alınan değerleme 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, değerleme konusu 527 ada, 5 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 yapılanması, 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 19.02.2016 gün ve 80 onay sayılı yapı ruhsatlarına esas bila tarihli mimari proje incelenmiş; 19.02.2016 gün ve 80 sayılı depo yapısı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı ve 02.03.2017 gün ve 80 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Depo için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 1 üniteden oluşan toplam 3506 m2 alanlı, 2-A yapı sınıfında, tek katlı olarak düzenlenmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesine göre uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir 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, MEBA 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, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi 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 20.11.2017 tarihinde, saat: 13.15'de alınan değerleme 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:28 adresinde yer almakta ve **N: 38.281389, E: 27.145838** coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz kiracısı 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 satıhlı yollardan sağlanmakta iken parselin doğu sınırında yer alan iç imar yolunun henüz asfaltlanmadığı gözlemlenmektedir. 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:28 adresinde yer alan 527 ada 5 parselde kayıtlı 7.180,95 m² yüzölçümlü "Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2016 yılında betonarme çelik yapı tarzında inşa edilmiş zemin kattan oluşan depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Parsel girişi 5120 Sokak ve 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 : 1
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 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 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışında kalan alan (yaklaşık 3.674 m2'lik) saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projesine göre depo alanı zemin kattan oluşmakta olup toplam 1 katlıdır. Brüt 3506 m2 alanlı 1 adet depo bölümünden oluşmaktadır. Kat yüksekliği 12.80 metredir. Yapının kiracısı tarafından idari alan ve depo alanı olarak bölümlendirildiği görülmüştür.

| Kat | Mahali Özellikler | İnşaat Alanı |
|---|---|---|
| Zemin Kat | İdari alan ve depo | 3506,00 m² |
| | | **3506,00 m²** |

### 4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede yapının idari alan ve depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın idari alan bölümünün zemini laminat parke kaplı, duvarları boyalı, ofis alanları arası cam bölme ile bölünmüş durumdadır. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin beton kaplı, duvarlar sıvalı ancak boyasız olduğu görülmüştür. Dış cepheleri boyalı, çatısı 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, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme 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 kucaklaştırmaktadır 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: Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi[2] | | | | | | | | |
| 2007 | 70 586 256 | 35 376 533 | 35 209 723 | 49 747 859 | 24 928 985 | 24 818 874 | 20 838 397 | 10 447 548 | 10 390 849 |
| 2008 [3] | 71 517 100 | 35 901 154 | 35 615 946 | 53 611 723 | 26 946 806 | 26 664 917 | 17 905 377 | 8 954 348 | 8 951 029 |
| 2009 | 72 561 312 | 36 462 470 | 36 098 842 | 54 807 219 | 27 589 487 | 27 217 732 | 17 754 093 | 8 872 983 | 8 881 110 |
| 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 | 8 766 306 |
| 2011 | 74 724 269 | 37 532 954 | 37 191 315 | 57 385 706 | 28 863 575 | 28 522 131 | 17 338 563 | 8 679 379 | 8 659 184 |
| 2012 | 75 627 384 | 37 956 168 | 37 671 216 | 58 448 431 | 29 348 230 | 29 100 201 | 17 178 953 | 8 607 938 | 8 571 015 |
| 2013 [4] | 76 667 864 | 38 473 360 | 38 194 504 | 70 034 413 | 35 135 795 | 34 898 618 | 6 633 451 | 3 337 565 | 3 295 886 |
| 2014 | 77 695 904 | 38 984 302 | 38 711 602 | 71 286 182 | 35 765 990 | 35 520 192 | 6 409 722 | 3 228 312 | 3 181 410 |
| 2015 | 78 741 053 | 39 511 191 | 39 229 862 | 72 523 134 | 36 376 395 | 36 146 739 | 6 217 919 | 3 134 796 | 3 083 123 |
| 2016 | 79 814 871 | 40 043 650 | 39 771 221 | 73 671 748 | 36 936 010 | 36 735 738 | 6 143 123 | 3 107 640 | 3 035 483 |

| Yıl | Toplam - Total: Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total | Erkek Male | Kadın Female | Year |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Address Based Population Registration System (%) | | | | | | | | | |
| 2007 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 70,5 | 70,5 | 70,5 | 29,5 | 29,5 | 29,5 | 2007 |
| 2008 [3] | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 25,0 | 24,9 | 25,1 | 2008 [3] |
| 2009 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 75,5 | 75,7 | 75,4 | 24,5 | 24,3 | 24,6 | 2009 |
| 2010 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 76,3 | 76,4 | 76,1 | 23,7 | 23,6 | 23,9 | 2010 |
| 2011 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 76,8 | 76,9 | 76,7 | 23,2 | 23,1 | 23,3 | 2011 |
| 2012 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 77,3 | 77,3 | 77,2 | 22,7 | 22,7 | 22,8 | 2012 |
| 2013 [4] | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 91,3 | 91,3 | 91,4 | 8,7 | 8,7 | 8,6 | 2013 [4] |
| 2014 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 91,8 | 91,7 | 91,8 | 8,2 | 8,3 | 8,2 | 2014 |
| 2015 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 92,1 | 92,1 | 92,1 | 7,9 | 7,9 | 7,9 | 2015 |
| 2016 | 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

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

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve özel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

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

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

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

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

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

(3) The main reason of the major differences in the populations 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) 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. 6360.

### 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.

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, değerleme 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 kırılmalar 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 ettiğidir. 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 dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, 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 başlamış (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.

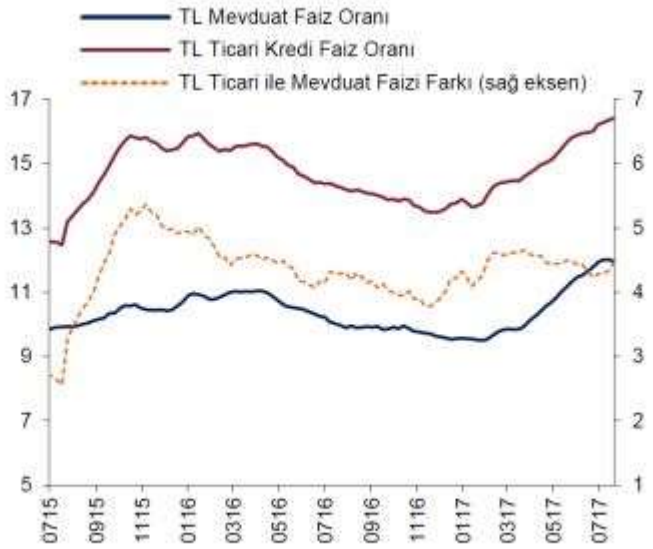
Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir.2017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

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 veride 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.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

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

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan 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. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

## 5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

**İZMIR 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**

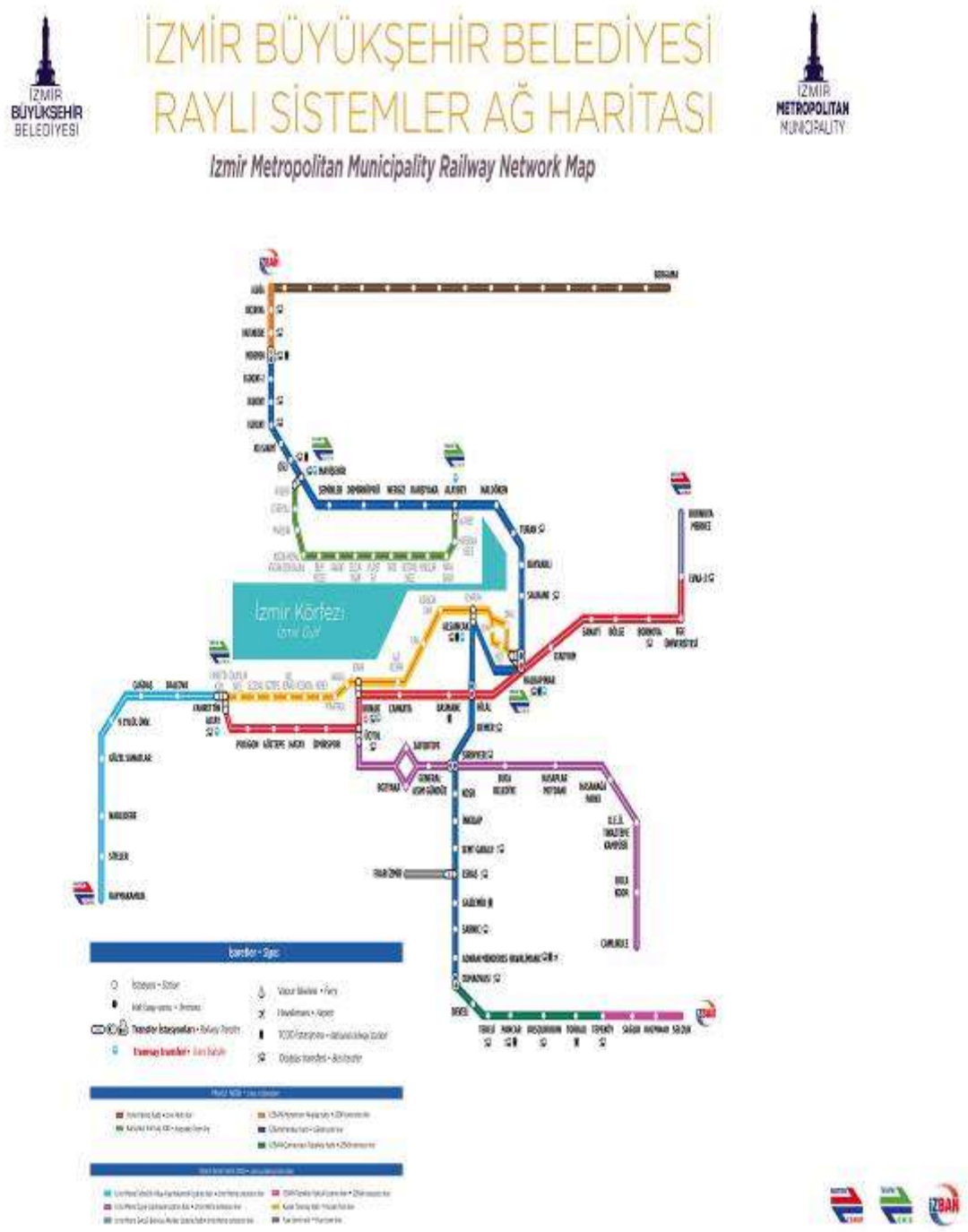
**Karayolu**

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 Gaziemir'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.




Şehir içi ulaşımı gösteren raylı sistem ağ haritası.

**Havayolu**

İzmir'da halihazırda hizmet veren Adnan Menderes Havalimanı bulunmaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Asya, Avrupa ve Afrika kıtalarındaki pek çok ülkeye 3-4 saatlik uçuş mesafesinde yer alan İzmir'e direkt uçuşlar ile 36

ülkeden 86 şehre ve İstanbul üzerinden 1 saatlik aktarmalı uçuşlar ile dünyanın birçok 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.

*Aliağa-Nemrut Limanları*

Nemrut ve Aliağa'da bulunan BATIÇİM, Ege Çelik, Ege Gaz, Ege Gübre, HABAŞ, İzmir Demir Çelik, Milangaz, Nemport, 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 İskeleleri başlıca iskele noktalarıdır.

**Şehir İçi**

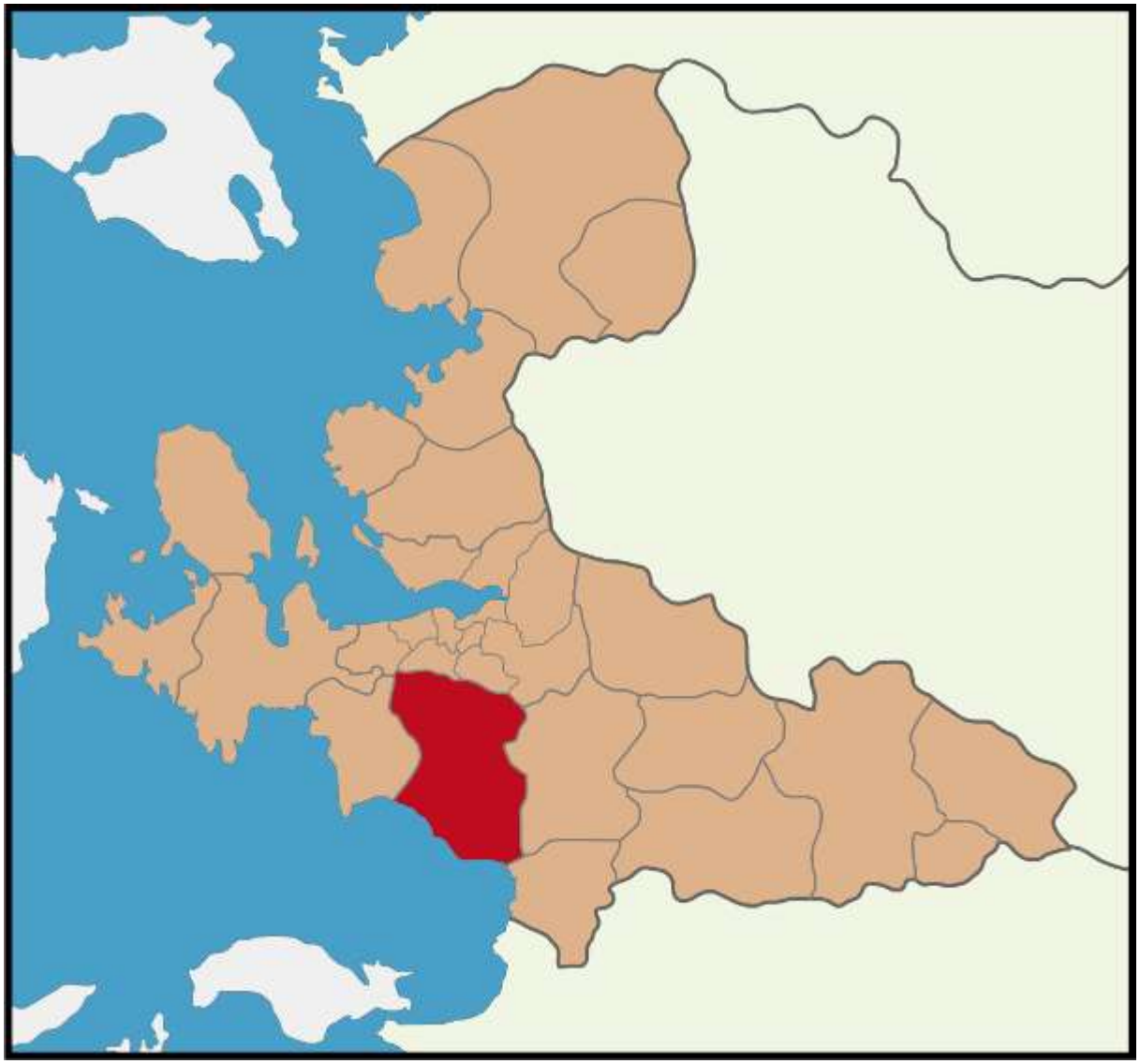
İzmir'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sitem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır.

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 dönüşmüştür. Bununla birlikte İzmir'in raylı sistem açısından en çok tercih edilen ulaşım aracı olan İZBAN, Aliağa-Selçuk arasındaki banliyö hattında hizmet veren, ülkemizin havalimanı bağlantılı, en büyük kent içi raylı toplu taşıma sistemlerinden biridir. Hilal, İzmir Metrosu ile İZBAN'ın, Halkapınar'dan sonraki ikinci kesişme noktasıdır ve özellikle Güney yönünden gelen yolcuların, İzmir Metrosu'na 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 mahallesiyle 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** | 32.494 | 31.571 |

# BÖLÜM 6

## 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

### 6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme 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 esası ve değerlemede 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 değerin, 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 türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine 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 fiyatlama modelleri.

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

### 6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 satıştadır. 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 satıştadır. (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 satıştadır. 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/$m^2$/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/$m^2$/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/$m^2$/ay)

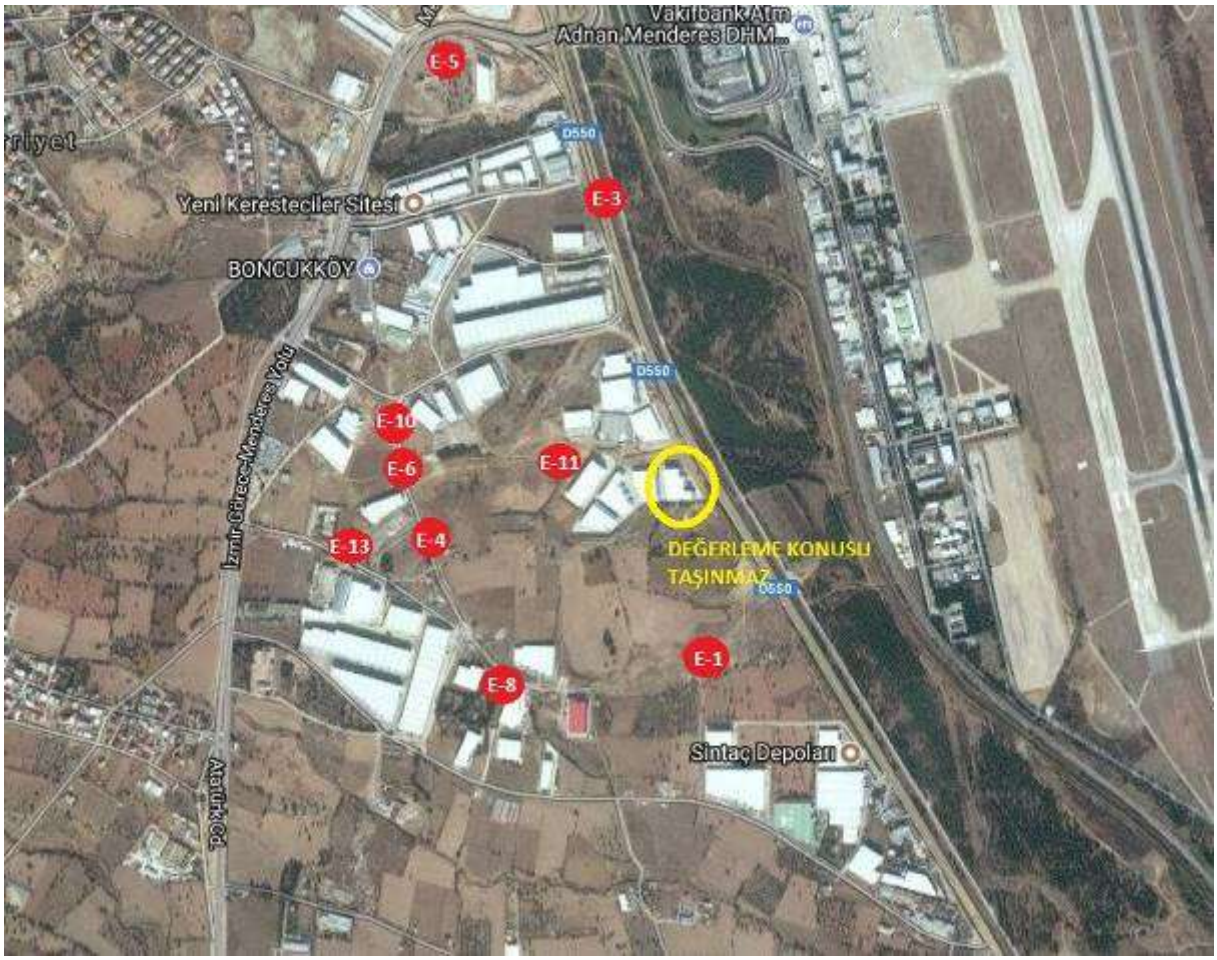
*** Emsal-14: Gökdemir İnşaat Emlak: 0 553 297 90 90**

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/$m^2$/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 değerin 10.-TL/m2/ay – 11.-TL/m2/ay aralığına düştüğü, satış m2 birim değerlerin ise küçük alanlı depolarda yine konumuna bağlı olmak koşuluyla 2.800.-TL/m2 civarında olduğu ve alan büyüdükçe bu birim değerin 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının

devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." 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 takdiri yapılır.

**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 | 7.180,95 | *20.000* | *5.000* | *8.200* | *19.000* |
| BİRİM M² DEĞERİ | | *750* | *900* | *610* | *842* |
| **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME** | | BÜYÜK<br>10% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BÜYÜK<br>10% |
| İMAR KOŞULLARI | | E:0.50 | E:0.50 | E:0.50 | E:0.50 |
| **YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME** | E:0.50 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| FONKSİYON | DEPOLAMA | Depolama | Depolama | Depolama | Depolama |
| **FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| ULAŞIM | | BENZER | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| **REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME** | | 0% | 10% | 10% | 10% |
| KONUM | | ORTA KÖTÜ | İYİ | KÖTÜ | BENZER |
| **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME** | | 10% | -20% | 20% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | | |
| **PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME** | | -15% | -10% | -10% | -15% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 5% | -20% | 20% | 5% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **780** | **788** | **720** | **732** | **884** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Salt Arsa Değeri** | (1 / 1) | X | 780 TL/M² | X | 7.180,95 m² | = | **5.601.000 ₺** |

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 780.-TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 5.601.000-TL takdir edilmiştir.

**Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri**

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. Depo yapıları, ruhsat belgelerine göre II-A 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 2017 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte herhangi bir amortisman oranı düşülmemiştir. Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

| **Proje Maliyetinin Analizi** | **DEPO/FABRİKA** | |
|---|---|---|
| Toplam İnşaat Alanı | | 3.506 m² |
| İnşaat Birim m² Değeri (IV-A) | | 882 ₺/m² |
| Toplam İnşaat Maliyeti | | 3.092.292,00 ₺ |
| Amortisman | *0%* | 0,00 ₺ |
| Saha Düzenlemesi ve diğer ilave maliyetler | | 200.000,00 ₺ |
| Toplam Proje İnşaat Gideri | | 3.292.292,00 ₺ |
| Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış) | | 3.295.000,00 ₺ |

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

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Arsa TOPLAM DEĞERİ =** | 780 | TL/M² | X | 7.180,95 | M² | = | **5.601.000 .-TL** |
| **İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ** | 939,82 | TL/M² | X | 3.506,00 | M² | = | **3.295.000 .-TL** |
| **TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ** | | | | | | | **8.896.000 .-TL** |

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 5.601.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 3.295.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 8.896.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

### 7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit 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 | 3.506,00 | 3.000 | 1.000 | 1.000 |
| BİRİM M² DEĞERİ | | 2.500 | 2.950 | 2.600 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER<br>0% | KÜÇÜK<br>-15% | KÜÇÜK<br>-15% |
| İMAR KOŞULLARI | | E:0.50 | E:0.50 | E:0.50 |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | E:0.50 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| FONKSİYON | Depolama | Depolama | Depolama | Depolama |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| ULAŞIM | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | KÖTÜ |
| REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME | | 5% | 5% | 10% |
| KONUM | | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 10% | 10% |
| DİĞER BİLGİLER | | -5% | -5% | -5% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 5% | -10% | -5% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 2.580 | 2.625 | 2.655 | 2.470 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri | (1 / 1) | x | 2.580 TL/M² | x | 3.506,00 m² | = 9.045.000 ₺ |

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 2.580.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 527 ada 5 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **9.045.000.-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 %2'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 değerin 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 | 3.506,00 | *3.310* | *4.000* | *3.000* | *3.000* |
| BİRİM M² DEĞERİ | | *9* | *10* | *13* | *10* |
| **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| İMAR KOŞULLARI | | E:0.50 | E:0.50 | E:0.50 | E:0.50 |
| **KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME** | E:0.50 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| **İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| **ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME** | | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% | KÖTÜ<br>20% |
| KAT YÜKSEKLİĞİ<br>**KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME** | | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% | BENZER<br>0% |
| DİĞER BİLGİLER<br>**PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME** | | 5%<br>-3% | 5%<br>-3% | 5%<br>-3% | 5%<br>-3% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | 22% | 22% | 22% | 22% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **12,93** | **11,06** | **12,20** | **16,27** | **12,20** |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Taşınmazın Aylık Kira Değeri** | (1 / 1) | x | 12,93 TL/M² | x | 3.506,00 m² | = | **45.000 ₺** |
| **Taşınmazın Yıllık Kira Değeri** | | | **45.000 ₺** | x | 12 | = | **540.000 ₺** |

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 527 ada 5 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **45.000,00-TL,** yıllık kira değeri ise **540.000,00-TL'**dır.

### 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 Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş 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 konumludur.

### 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 8.896.000.-TL (SekizMilyonSekizYüzDoksan AltıBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

| 527 ADA 5 PARSEL | TL | USD |
|---|---|---|
| **Pazar Değeri (KDV Hariç)** | **8.896.000-TL** | **2.330.442.-$** |

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 10.497.280,-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**

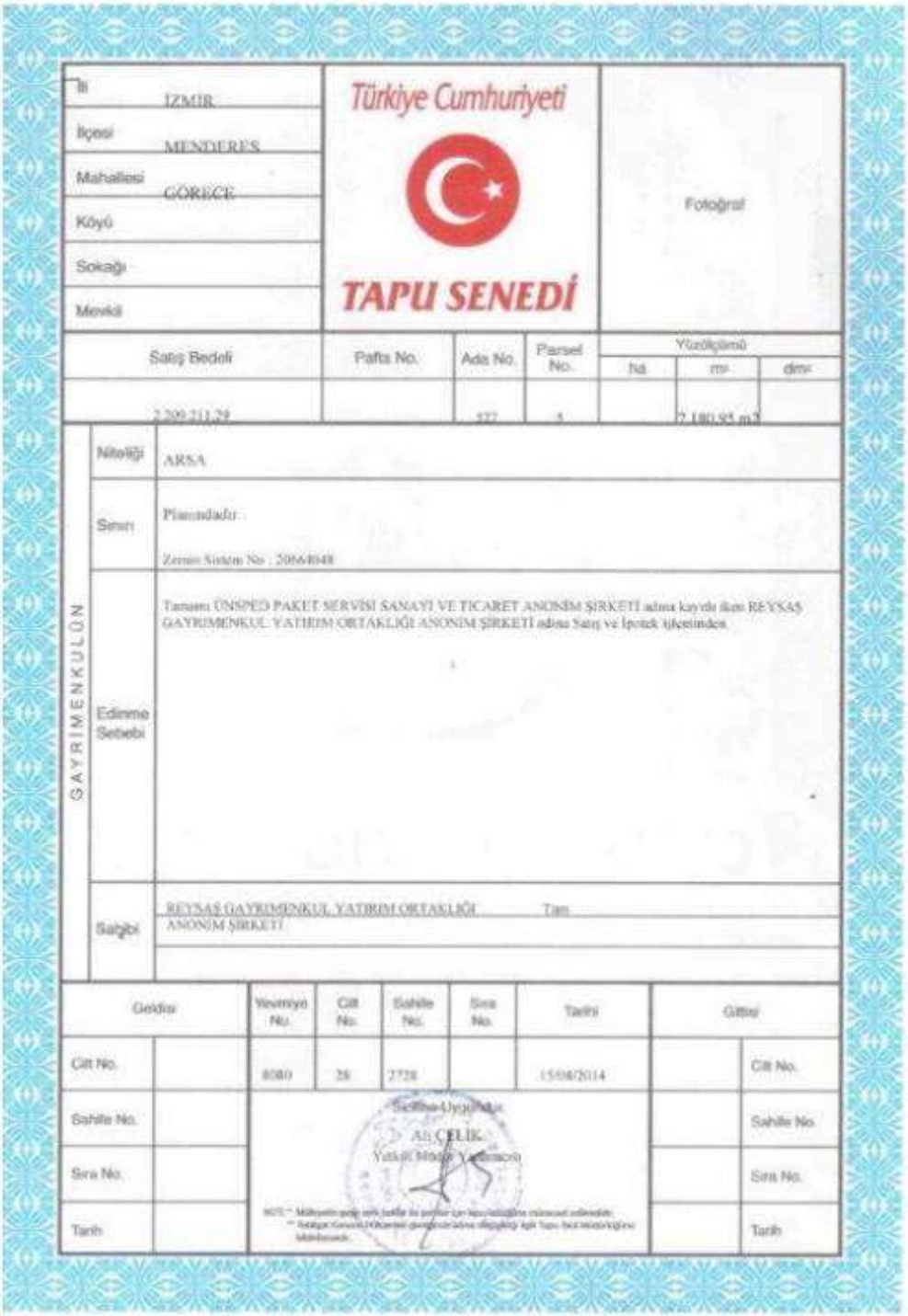
**Gonca ATASOY ALTUNBAŞ**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
**SPK Lisans No: 400334**

BİLGİ GAYRİMENKUL DEGERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mh.Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL Tel: (0216) 410 26 78
Erenköy V.D. 777 057 5331 Tic.Sic.No:781439
www.bilgidegerleme.com

# BÖLÜM 9

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

**TAPU BELGESİ**



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

| | |
|---|---|
| İli | İZMİR |
| İlçesi | MENDERES |
| Mahallesi | GÖREÇE |
| Köyü | |
| Sokağı | |
| Mevkii | |

Fotoğraf

| Satış Bedeli | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü ha | m² | dm² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.209.211,29 | | 522 | 5 | | 7.180,95 m2 | |

GAYRİMENKULÜN

| | |
|---|---|
| Niteliği | ARSA |
| Sınırı | Plandadır.<br>Zemin Sistem No : 20064048 |
| Edinme Sebebi | Tamamı ÜNİSPED PAKET SERVİSİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek İşlemesinden |
| Sahibi | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam |

| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cilt No. | | 8080 | 28 | 2728 | | 15/08/2014 | | Cilt No. |
| Sahife No. | | | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | | | Tarih |

Sicil Müdür Yardımcısı
Ali ÇELİK
Yetkili Müdür Yardımcısı

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtı Alan:ADEM PEKER — Tarih:11/20/2017 1:15:44 PM

| | | |
|---|---|---|
| MakbuzNo:0217112994 | DekontNo:20171120-2311-F01515 | BaşvuruNo:21996 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Taşınmaz Tipi:** | Arsa/Arazi | **Ada/Parsel:** | 527/5 |
| **Taşınmaz ID:** | 20661545 | **Yüzölçümü(m2):** | 7180.95 |
| **İl/İlçe** | İZMİR/MENDERES | **Ana Taşınmaz Nitelik:** | BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI |
| **Kurum Adı:** | Menderes TM | | |
| **Mahalle/Köy Adı:** | GÖKDERE M | | |
| **Mevkii:** | | | |
| **Cilt/Sayfa No:** | 58/5193 | | |
| **Kayıt Durum:** | Aktif | | |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (H1) 276287838 | (SN:65175175) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM şİRKETİ VKN:7350641817 | - | 1 / 1 | 7180.95 | Menderes TM Satış ve Devrek 15/08/2014 - 5060 | - |

## İMAR DURUMU

T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 22742422-754. -E.19636 13/12/2017
Konu: İmar Durumu hk.

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'dır. (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 imzalandığı teyit olunur. 13/12/2017 Adı Soyadı / Ünvanı

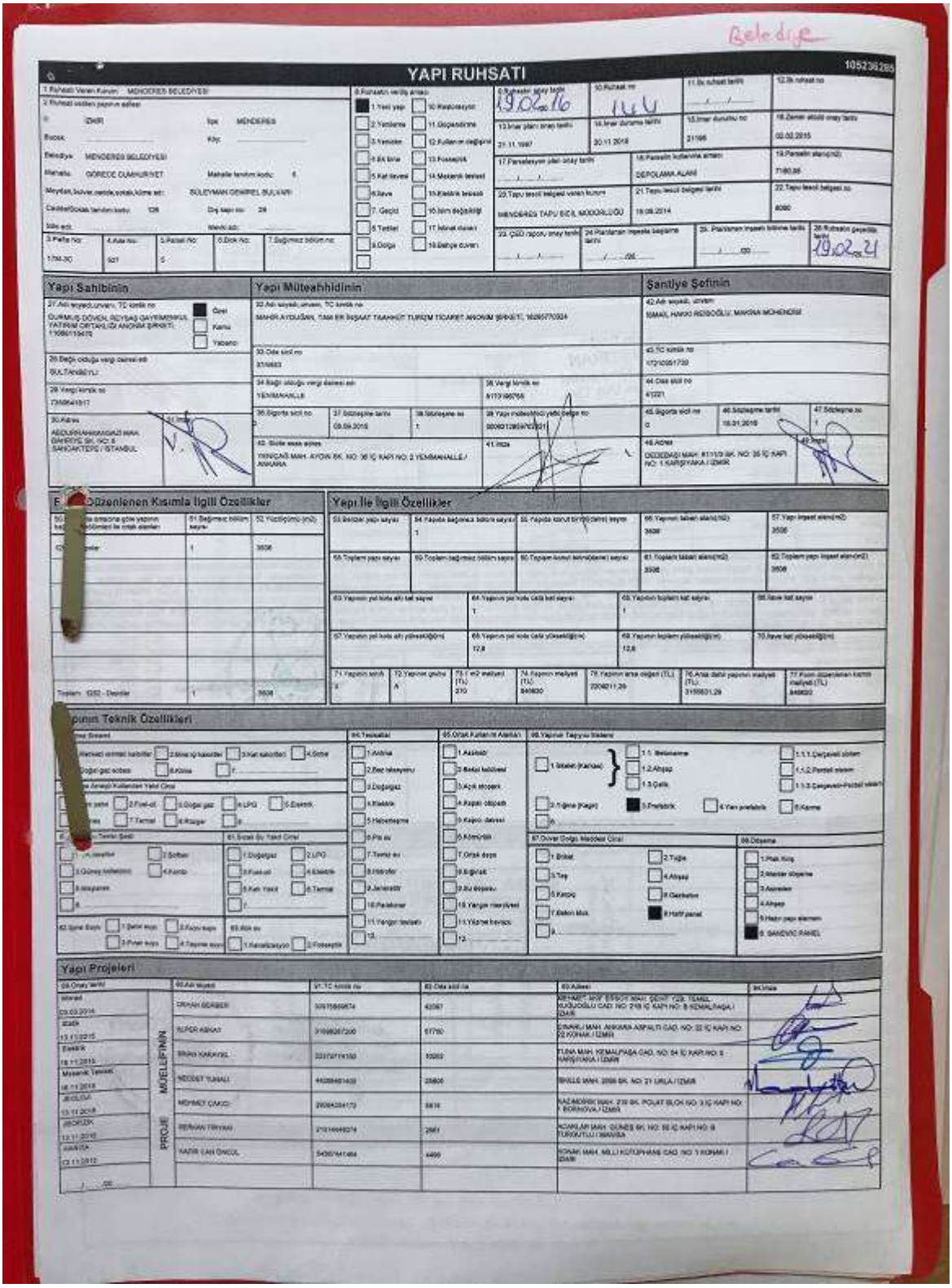
e-imzalıdır

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

Sezhat METİN
Hal Kadastro Teknikeri
Menderes Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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 NİL ÖZGEN tarafından 13.12.2017 tarihinde e-imzalanmıştır.
Evrağınızı http://ebys.menderes.bel.tr/e-imza/ linkinden 1E1BBD2BN4 kodu ile doğrulayabilirsiniz.

## YENİ YAPI RUHSATI



YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin

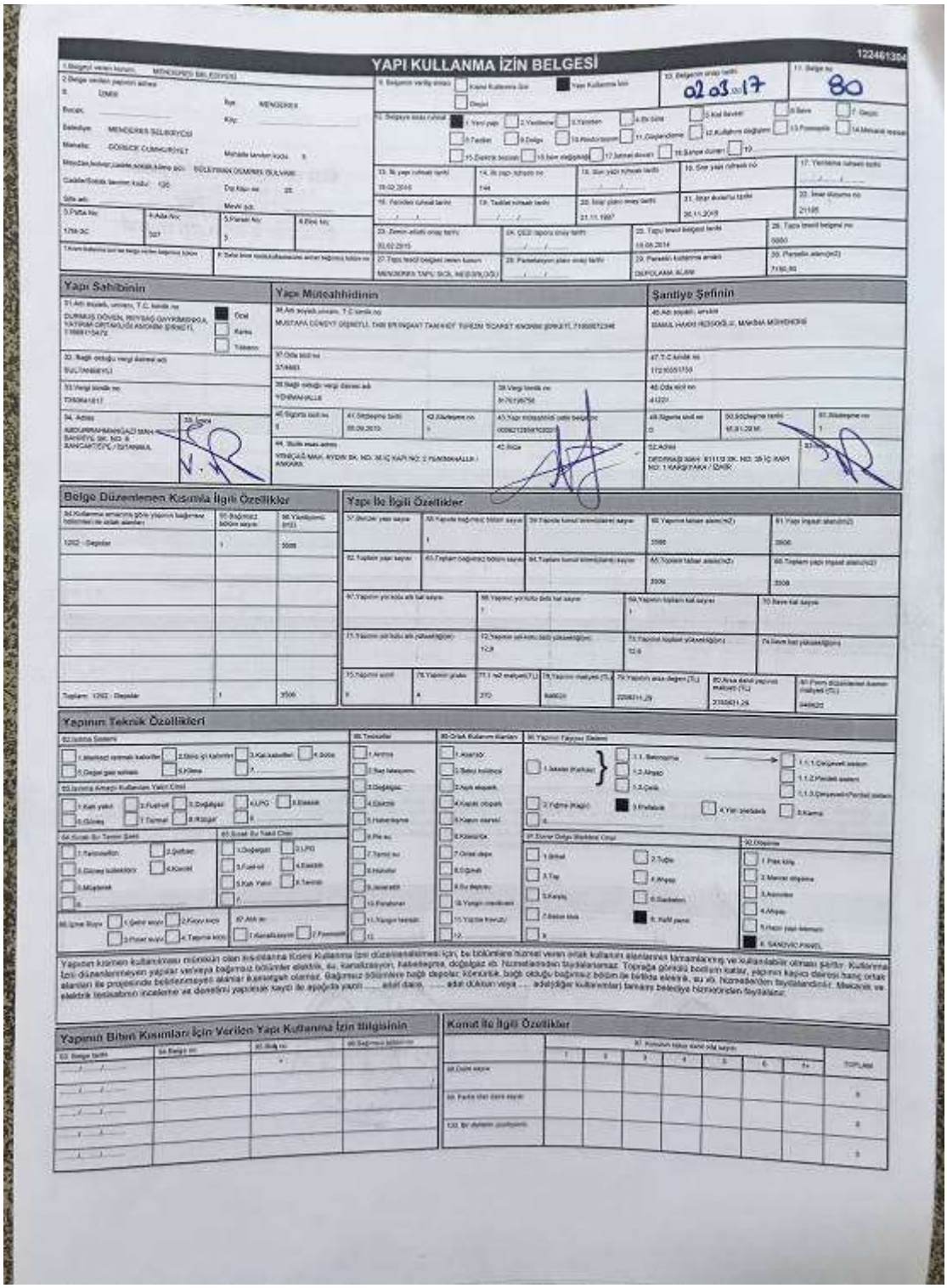
Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapı Projeleri

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

122461304

02.03.2017

80

MENDERES BELEDİYESİ

MENDERES

MENDERES BELEDİYESİ

GÖRECE CUMHURİYET

SÜLEYMAN OSMANLI SOKAK

Yapı Sahibinin

DURMUŞ DÖVEN, PRYSMG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Müteahhidinin

MUSTAFA DÖNEYT DEMİRYÜL İNŞ İNŞAAT TAAHHÜT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Şantiye Şefinin

İSMAIL HAKKI REŞKOĞLU, MAKİNA MÜHENDİSİ

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

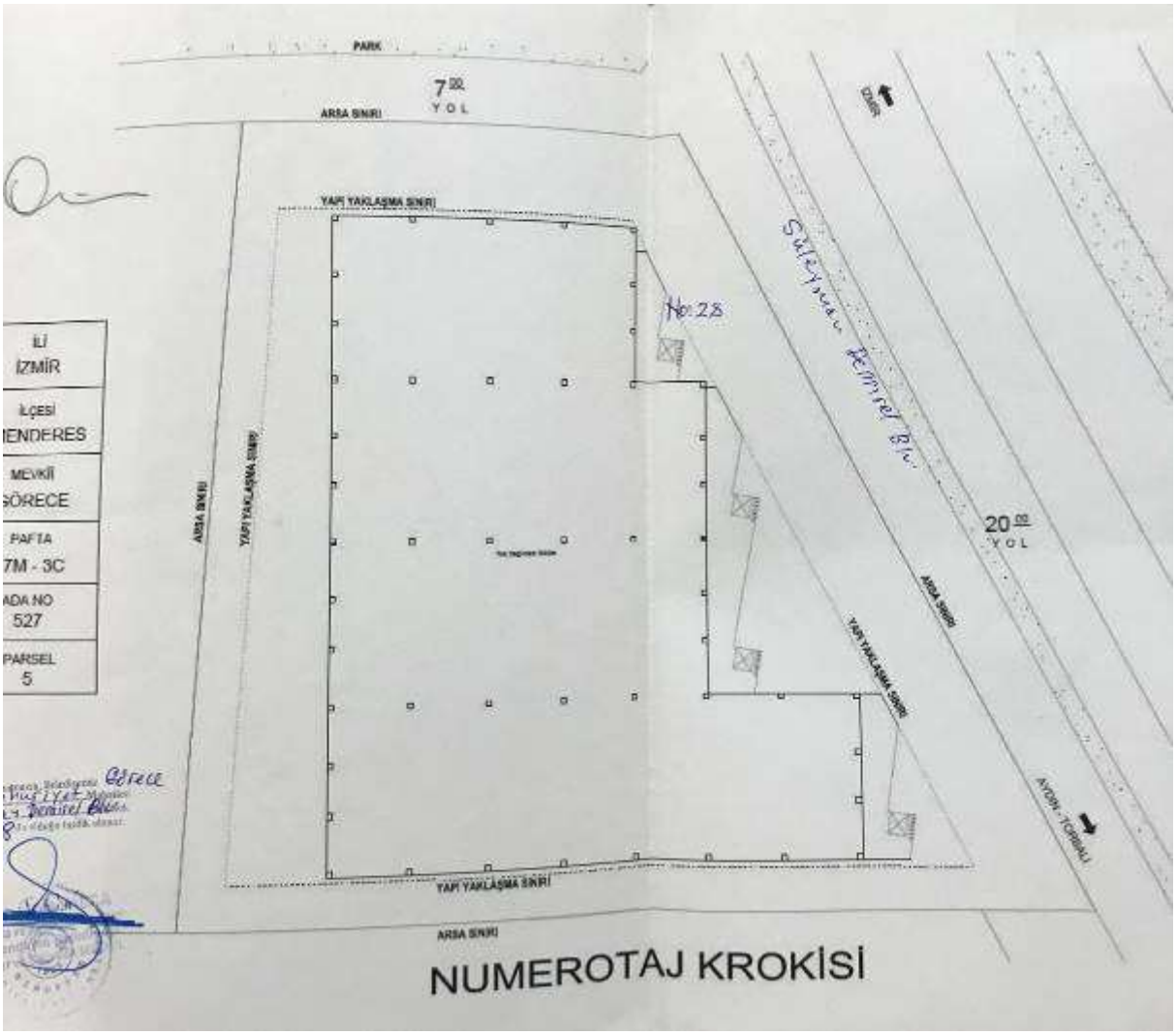
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

**NUMARATAJ KROKİSİ**



**MİMARİ PROJE**

# REYSAŞ - 3 DEPOLARI

YAPI SAHİBİ
REYSAŞ G.Y.O

ONAY

ARSANIN

| İLİ | İLÇESİ | MEVKİİ |
|---|---|---|
| İZMİR | MENDERES | GÖRECE |

| PAFTA | ADA NO | PARSEL | ALAN | EMSALİ |
|---|---|---|---|---|
| 17M - 3C | 527 | 5 | 7.180 m2 | TAKS 0.50 = 3.590,00 |

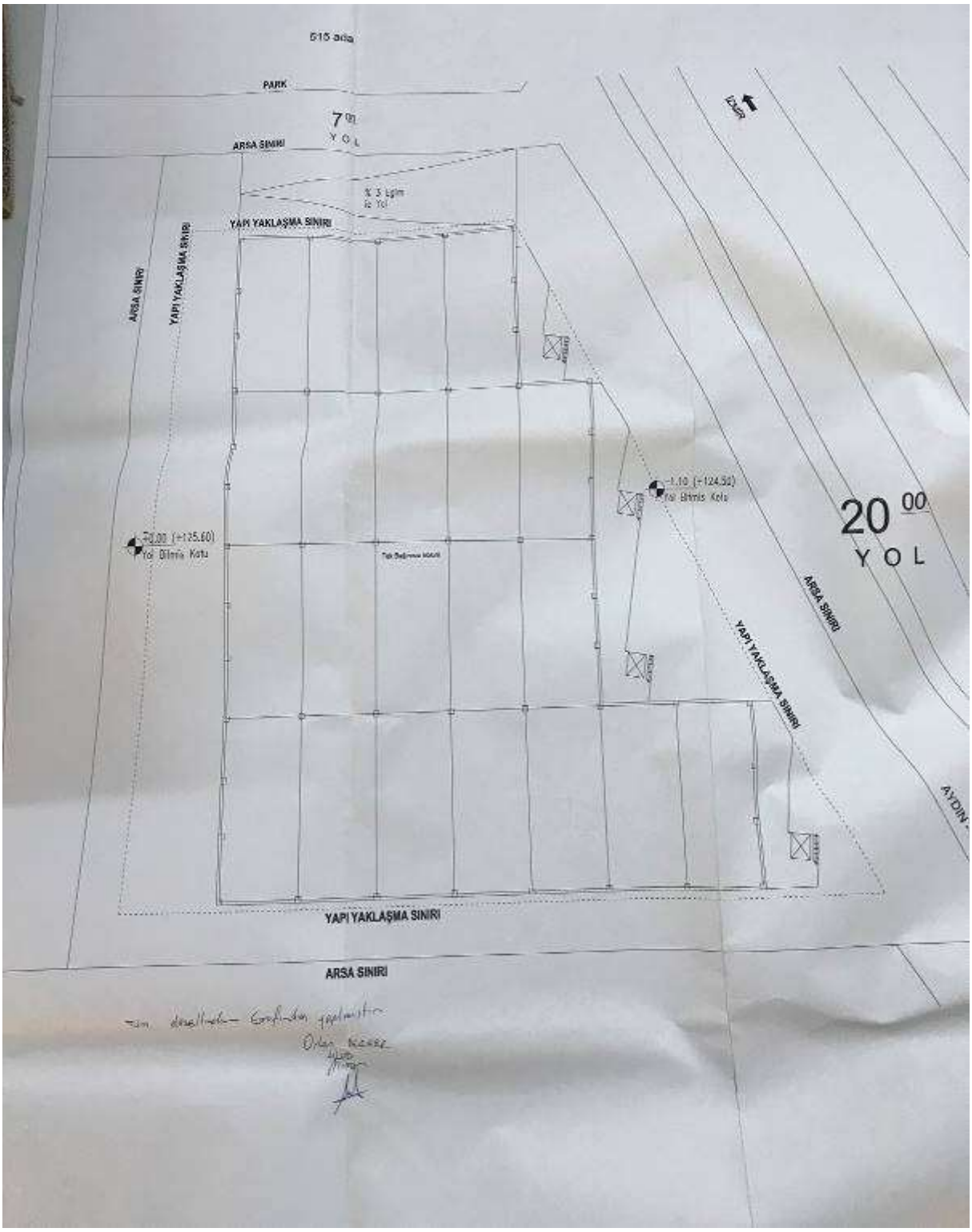
EMSALE DAHİL ALANLAR

BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01 3.505,8

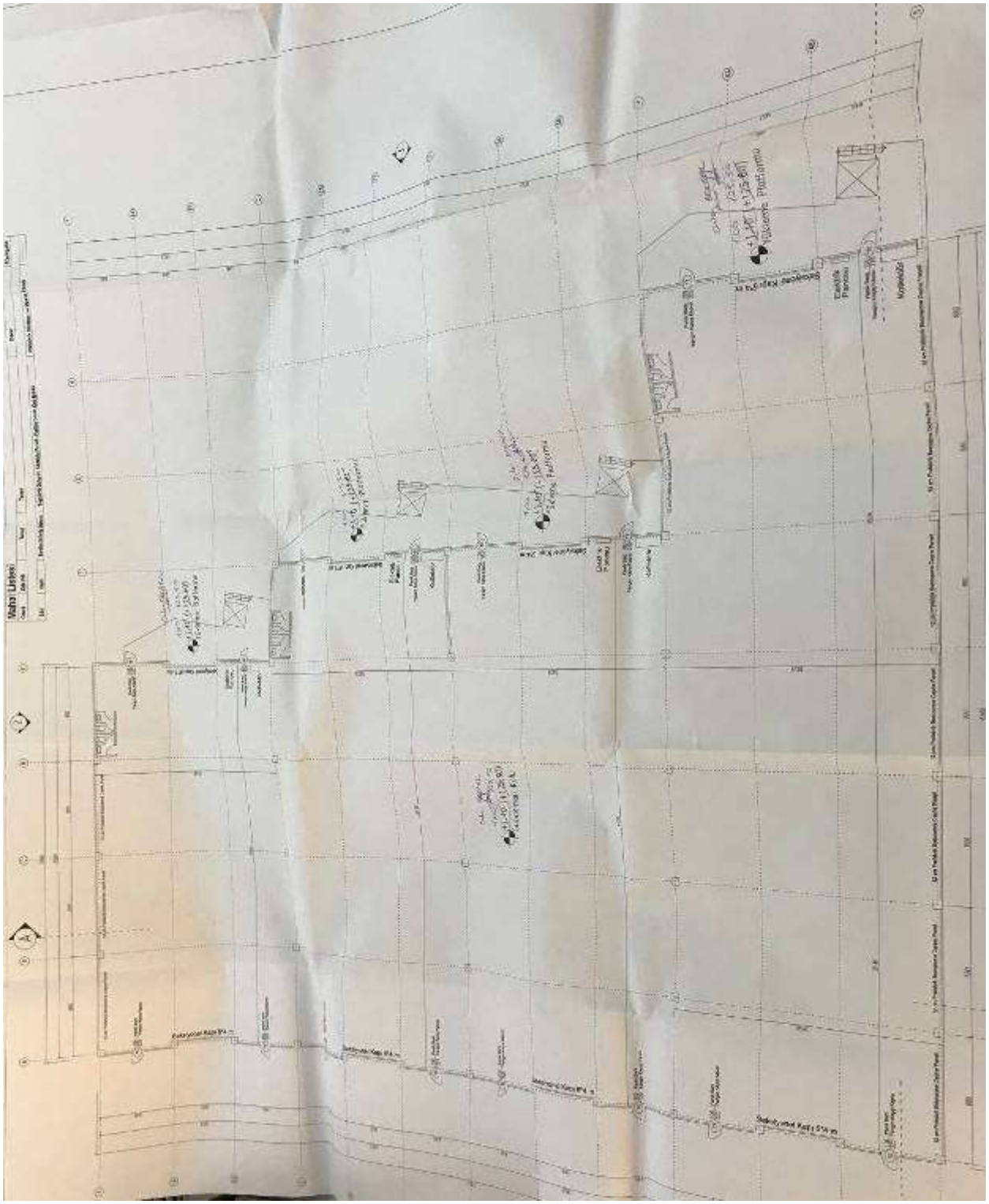
ARŞİVE AİTTİR

| | | | |
|---|---|---|---|
| MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY | ADI - SOYADI ÜNVANI | ORHAN BERBER MİMAR - İEU | Orhan BERBER Mimar Oda Sic. No: 42097 |
| | ODA NO | 42.097 | |
| MENDERES BELEDİYESİ ONAY | | | |
| YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY | MEBA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ 9 Eylül Mh. Önder Cd. No:54 D:2 Gaziemir / İZMİR Gaziemir V.D. 613 082 5225 | MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hasan [illegible] Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No: [illegible] | |
| İZSU ONAY | | | |
| MİMARLAR ODASI ONAY | | | |

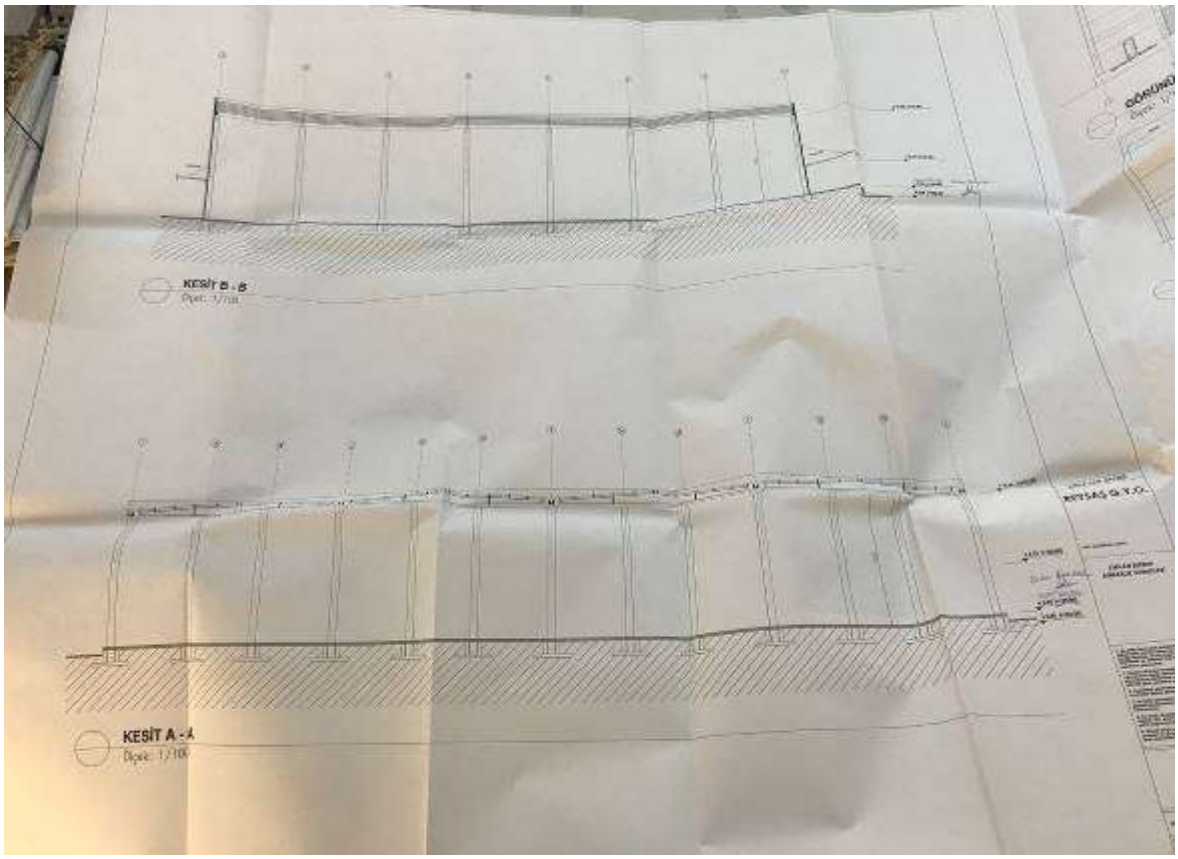
**MİMARİ PROJE**



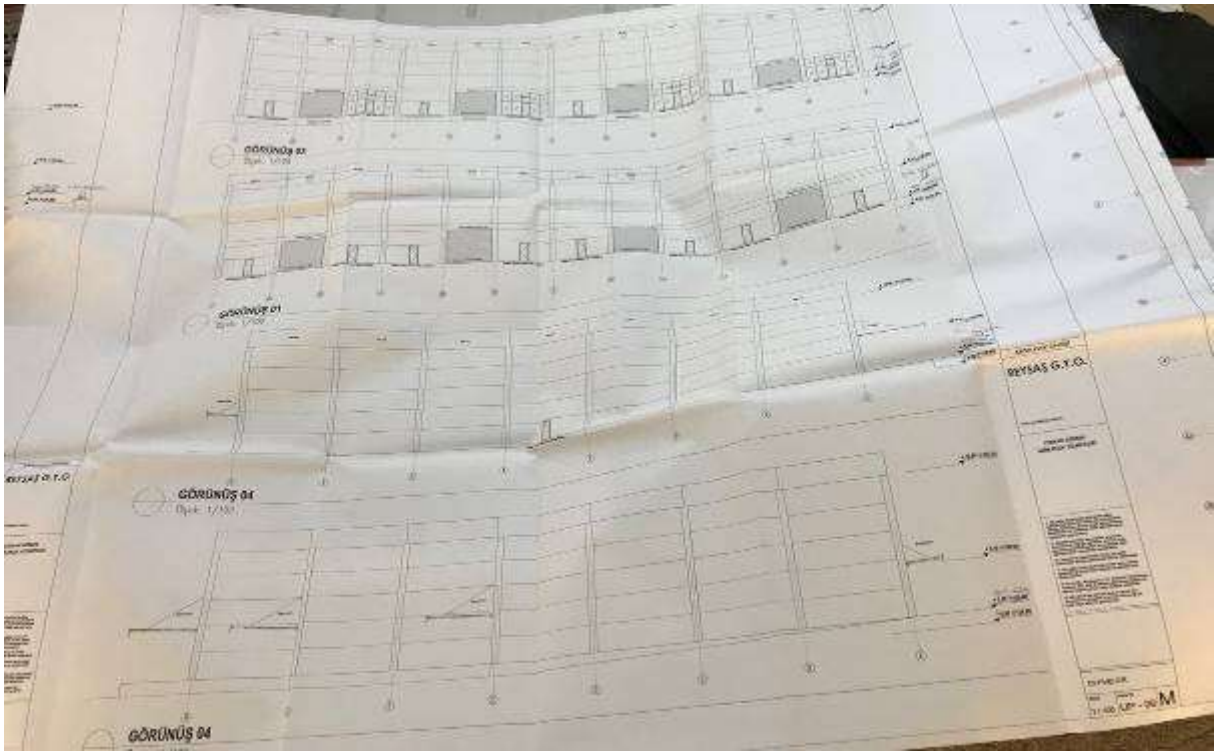
**MİMARİ PROJE**



**MİMARİ PROJE**




**MİMARİ PROJE**



**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.07.2006 No : 400334

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

**T.C.**
**BAŞBAKANLIK**
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı** : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-835 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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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

**MERKEZ** Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
**İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ** Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr