



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MANİSA – YUNUSEMRE – KAYAPINAR

3311 ADA – 14 PARSEL

FABRİKA

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.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202400004
Rapor Tarihi	28.08.2024
Değerleme Tarihi	23.08.2024
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Müştak Duran SARIOĞLU
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	20.08.2024 / 09
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Manisa Organize Sanayi Bölgesi, Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi, 3. Kısım, No: 1-1F, Yunusemre/Manisa
Tapu Kayıt Bilgileri	Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Kayapınar Mahallesi, 3311 Ada, 14 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Fabrika Binası, Depo, İdari Bina ve Müştemilatı
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	İdari Bina, Üretim Tesisi ve Depolama

Rapor Tarihine Göre Taşınmazdaki Reyas GYO Payının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	828.658.000.- TL
		KDV (% 20) Dahil	994.389.600.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	861.916.000.- TL
		KDV (% 20) Dahil	1.034.229.200.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Kayapınar Mahallesi, 3311 Ada, 14 parsel sayılı, 37.196 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Fabrika Binası, Depo, İdari Bina ve Müştemilatı” olan taşınmazın 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 varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılaya ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Manisa Organize Sanayi Bölgesi, Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi, 3. Kısım, No: 1-1F, Yunusemre/Manisa” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Manisa Organize Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Yakın çevrede, değişik büyüklüklerde depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Doğusundaki Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi’ne yaklaşık 197 m, güneyindeki Mustafa Kemal Bulvarı’na yaklaşık 201 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde 2 katlı idari bina, 2 katlı fabrika binası ve tek katlı depo yapısı bulunmaktadır. Koordinatları; “38.6190, 27.3394” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Manisa	Ada No	3311
İlçesi	Yunusemre	Parsel No	14
Mahallesi	Kayapınar	Yüzölçümü (m2)	37.196,00
Köyü	-	Yevmiye No	22479
Sokağı	-	Cilt No	9
Mevkii	-	Sayfa No	853
Pafta No	20J2b	Tapu Tarihi	28.08.2024
Niteliği	Fabrika Binası Depo İdari Bina ve Müştemilatı		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Sardallar Dış Ticaret A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda, tapu kaydına, taşınmazın icra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da olduğu gibi kabul edilmiş sayılır (22.04.2015 – 6969).

Şerhler Bölümü:

- Finansal kiralama şerhi (06.05.2022 – 13491).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Manisa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin imar durumun; en son geçerli imar planına göre, "*Sanayi Alanı, KAKS: 0,70*" biçimindedir.

Manisa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; 4/A yapı sınıfında, 15.100 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş 28.04.2000 gün ve 20000002/44 sayılı ilk ruhsat; 4/A yapı sınıfında, 15.893 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş 22.01.2001 gün ve 200101/02 sayılı yeni inşaat + tadilat yapı ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 2.850 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş 13.07.2005 gün ve 117 sayılı ilave depo yapı ruhsatı; 3/B yapı sınıfında, 420 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş 14.09.2012 gün ve 585 sayılı idari bina ilave kat yapı ruhsatı; 4/A yapı sınıfında, 2.850 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş 14.09.2005 gün ve 40 sayılı yapı kullanma izin belgesi; 3/B yapı sınıfında, 420 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş 15.02.2013 gün ve 356 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; 2 katlı idari bina, 2 katlı fabrika binası ve tek katlı depo yapısı bulunmaktadır. Yapıların oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 2.500 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Etrafı metal çitlerle çevrili parselin girişi Ahmet Tütüncüoğlu Caddesi'nden sağlanmaktadır.

İdari Bina: Onaylı mimari projesine göre; zemin kat (~ 430 m2) ve 1. kat (~ 430 m2) olmak üzere, toplam 860 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin kat giriş holü, 2 toplantı odası, 2 yönetici odası, müdür odası, planlama odası, arşiv, çay ocağı, bay-bayan wc ve koridor bölümlerinden; 1. kat 2 müdür odası, 2 çalışma odası, muhasebe odası, toplantı salonu, satın alma odası, yemek odası, bay-bayan wc, mutfak ve koridor bölümlerinden oluşmaktadır.

Fabrika Binası: Onaylı mimari projesine göre; bodrum kat (~ 1.200 m2) ve zemin kat (~ 13.326 m2) olmak üzere, toplam 14.526 m2 yapı inşaat alanıdır. Tadilat yapı ruhsatına göre, sığınak dahil 14.956 yapı inşaat alanıdır. Değerlemede tadilat yapı ruhsatında belirtilen yapı inşaat alanı göz önüne alınmıştır.

Depo Yapısı: Onaylı mimari projesine ulaşılamayan, ancak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan 2.850 m2 yapı inşaat alanlı depo yapısı bulunmaktadır.

Yapıların:

Yapı Tarzı	: Betonarme – Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B / 5-A
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: Yasal 18.766 – Mevcut 21.962
Yaşı	: 24
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Demir Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Cadde
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; idari binanın projesine uygun olduğu, fabrikası yapısının yaklaşık 1.294 m2 büyütmeyle 16.250 m yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. İç yüksekliği yaklaşık 8,50 m olan fabrika yapısının dış cephesi alüminyum doğrama kaplı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplı, zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların boyasızdır.

Parsel üzerinde; ayrıca 100 m2 yapı inşaat alanlı trafo yapısı ve 22 m2 yapı inşaat alanlı bekçi kulübesi, sökülebilir basit malzemedan yapılmış 3 adet ve toplam 1.065 m2 kapalı alanlı depo ve 815 m2 alanlı yarı açık depo bulunmaktadır.

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

Parsel üzerinde ruhsatsız olarak yaklaşık 3.196 m2 alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri bulunmaktadır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması,
- Aydın – İzmir Karayolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Ruhsat dışı yapılaşma ve yapı büyütmelemlerinin bulunması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*), 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.

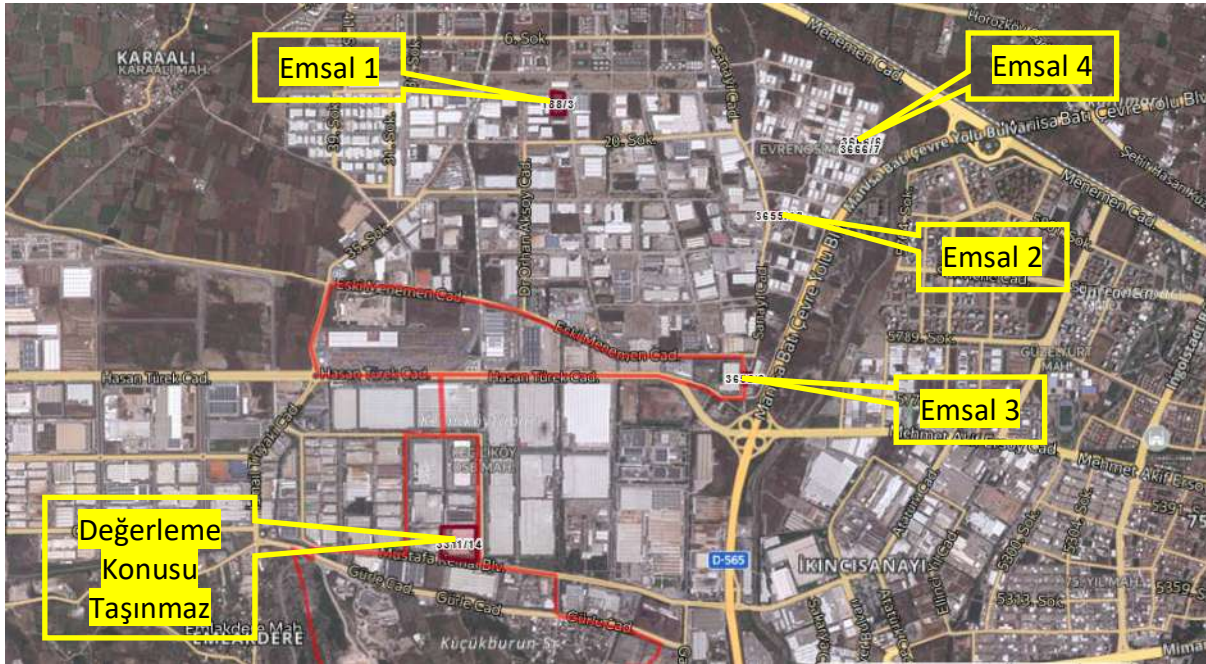
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Güleryüz Gayrimenkul / 553 – 927 60 99):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Muradiye Organize Sanayi Bölgesi’nde, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Muradiye Mahallesi, 188 ada 3 parsel sayılı, 8.487 m2 yüzölçümlü arsa 135.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 15.907.- TL]
- **Satılık Arsa (Keycity Türkiye Favori Gayrimenkul / 532 – 481 48 03):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Muradiye Organize Sanayi Bölgesi’nde, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Evronos Mahallesi, 3655 ada 12 parsel sayılı, 2.000 m2 yüzölçümlü arsa 28.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 14.250.- TL]
- **Satılık Arsa (Azizcan A. / 507 – 028 81 26):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Muradiye Organize Sanayi Bölgesi’nde, sanayi ve depolama alanı (KAKS: 0,20) imarlı,

Muradiye Mahallesi, 3652 ada 2 parsel sayılı, 2.204,51 m2 yüzölçümlü arsa 35.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 15.877.- TL]

- **Satılık Arsa (Sistem Gayrimenkul Danışmanlık / 507 – 957 70 94):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Muradiye Organize Sanayi Bölgesi'nde, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Evrenos Mahallesi, 3666 ada 6 ve 7 parsel sayılı, toplam 4.000 m2 yüzölçümlü, birbirine bitişik 2 adet arsa 64.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 16.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Manisa Organize Sanayi Bölgesi / 236 – 233 18 16):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Manisa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden, 01.07.2024 – 31.12.2024 arasında Manisa Organize Sanayi Bölgesi içinde peşin arsa tahsis fiyatının 14.000.- TL/m2 olarak belirlendiği öğrenilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 14.000.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; imar durumu (KAKS: 0,70) ve hafriyat giderleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare fiyatının 14.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(37.196 \text{ m}^2 \times 14.250.- \text{ TL}) = \sim 530.043.000.- \text{ TL}$ olarak 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 düşölür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değır eklenerek taşınmazın değırine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değır: Değırleme konusu taşınmazın yapı değırinin 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 Değırlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değışiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yasal Durum

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İdari Bina	3-B	860	2012	12	14.400	12.384.000	% 15,00	1.857.600	10.526.400
Fabrika Yapısı	5-A	14.956	2001	23	21.300	318.562.800	% 25,00	79.640.700	238.922.100
Depo Yapısı	5-A	2.850	2001	23	21.300	60.705.000	% 25,00	15.176.250	45.528.750
Trafo Yapısı	3-A	100	2001	23	12.250	1.225.000	% 25,00	306.250	918.750
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.500	2001	23	1.450	3.625.000	% 25,00	906.250	2.718.750
						396.501.800		97.887.050	298.614.750

Taşınmazın Yasal Durum Değır: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 530.043.000.- TL'lik arsa değır ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 298.615.000.- TL'lik yapı değırinin toplamından **828.658.000.- TL** değıre ulaşmaktadır.

Mevcut Durum

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İdari Bina	3-B	860	2012	12	14.400	12.384.000	% 15,00	1.857.600	10.526.400
Fabrika Yapısı	5-A	16.250	2001	23	21.300	346.125.000	% 25,00	86.531.250	259.593.750
Depo Yapısı	5-A	2.850	2001	23	21.300	60.705.000	% 25,00	15.176.250	45.528.750

Trafo Yapısı	3-A	100	2001	23	12.250	1.225.000	% 25,00	306.250	918.750
Bekçi Kulübesi	3-A	22	2001	23	12.250	269.500	% 25,00	67.375	202.125
Depo (Ruhsatsız)	2-C	1.880	2012	12	7.750	14.570.000	% 15,00	2.185.500	12.384.500
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.500	2001	23	1.450	3.625.000	% 25,00	906.250	2.718.750
						438.903.500		107.030.475	331.873.025

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 530.043.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 331.873.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **861.916.000.- 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 değerlemesinde kullanılırlar.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "*Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.*" denilmektedir. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemlerinin yanı sıra gelir yöntemi uygulanmasına gerek görülmemiştir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmaz için aylık 3.300.000.- TL kira değeri öngörülmüştür.

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 alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Bina	3-B	860	14.400	12.384.000
Fabrika Yapısı	5-A	16.250	21.300	346.125.000
Depo Yapısı	5-A	2.850	21.300	60.705.000
Trafo Yapısı	3-A	100	12.250	1.225.000
Bekçi Kulübesi	3-A	22	12.250	269.500

Depo (Ruhsatsız)	2-C	1.880	7.750	14.570.000
				435.278.500

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 taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, imar ve yapılaşma durumunun son 3 yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti, 28.08.2024 günü Sardallar Dış Ticaret A.Ş.’ye geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanmasında; mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olmayan ruhsat dışı yapı ve/veya yapı bölümleri bulunmaktadır. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parsel üzerinde ruhsatsız olarak yaklaşık 3.196 m2 alanlı yapı ve/veya yapı bölümleri bulunmaktadır. Parselin yapılaşma oranı göz önüne alındığında, söz konusu yapı ve/veya yapı bölümleri ruhsata bağlanabilir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılaştırılmasına 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 Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü’nde; “Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda, tapu kaydına, taşınmazın icra yoluyla satışı da içinde olmak üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da olduğu gibi kabul edilmiş sayılır”,
- Serhler Bölümü’nde; “Finansal kiralama şerhi”

kayıtları bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Fabrika Binası, Depo, İdari Bina ve Müştemilatı” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Öte yandan, taşınmazda ruhsatsız yapılar da bulunmaktadır. Ruhsatsız yapıların ruhsata bağlanması koşuluyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Fabrika Binası, Depo, İdari Bina ve Müştemilatı” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemleri uygulanmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları 2017’nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın

değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir. Bu çerçevede, taşınmazın değerlendirilmesi için karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemlerinin dışında başkaca bir yöntem uygulanmasına gerek görülmemiştir. Birbirinin tamamlayıcısı olarak kullanılan karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemlerinin sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Kayapınar Mahallesi, 3311 Ada, 14 parsel sayılı, 37.196 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Fabrika Binası, Depo, İdari Bina ve Müştemilatı” olan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	828.658.000.- TL
	KDV (% 20) Dahil	994.389.600.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	861.916.000.- TL
	KDV (% 20) Dahil	1.034.229.200.- TL


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTO: 847332
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

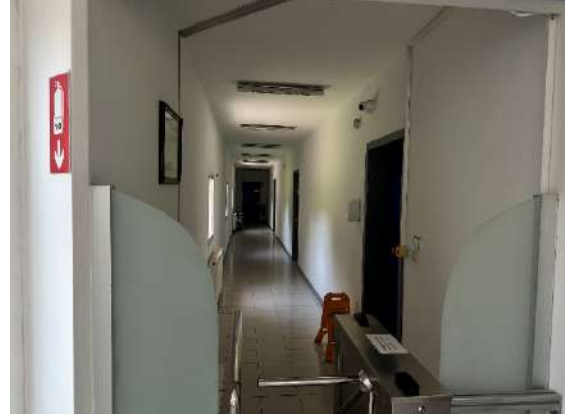
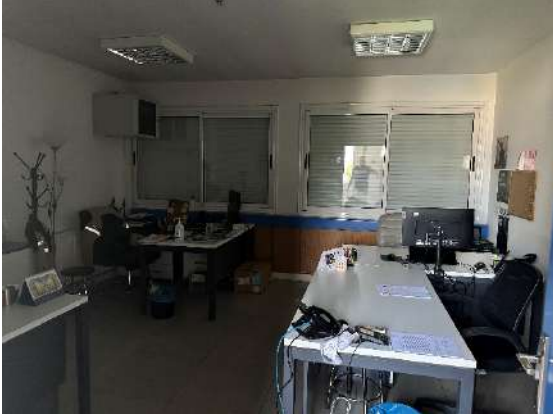
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar











6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3311/14
Taşınmaz Kimlik No:	17645345	AT Yüzölçümü(m2):	37196.00
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yunusemre	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYAPINAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/853	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	-Fabrika Binası, depo, idari bina ve müştemilatı

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
835697654	(SN:8525083) SARDALAR DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	37196.00	37196.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 28-08-2024 22479	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	SARDALAR DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yunusemre - 22-04-2015 14:45 - 6969	

6.4. İmar Paftası



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

İŞİN YERİ

M	İL	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D.
	MANİSA		KAYA PINAR Mah.	2052b2c	33 11	14	

Bu Proje Aşağıda İmzası ve Mühürü Bulunan Mimari/Mimarlar Tarafından Hazırlanmıştır. Projenin Orjinalini İmzalamış Mimarlar Ortak Mülkiyet Hakkında Sahibidirler.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ - T.C.			
AD SOYADI	SACİDE EKİZ	AD SOYADI	YILMAZBAKAR	AD SOYADI	YILMAZBAKAR	AD SOYADI	YILMAZBAKAR
ÜNVANI	MİMAR	ÜNVANI	MİMAR	ÜNVANI	MİMAR	ÜNVANI	MİMAR
ODA SİC.NO	2056	ODA SİC.NO	8943	ODA SİC.NO	8943	ODA SİC.NO	8943
YETKİ BL.NO	37-1164	YETKİ BL.NO	45007	YETKİ BL.NO	45007	YETKİ BL.NO	45007
VERGİ D.NO		VERGİ D.NO	78/0022999	VERGİ D.NO	78/0022999	VERGİ D.NO	78/0022999

İŞVEREN	ÜNVANI	ADRES	VERGİ DAİRESİ
	BIACHİ BİSİKLET SAN. TİC. A.Ş.	ORGANİZE SAN. SİTE. III BÖLGE MANİSA	

İADİLAT OLURU VEREN MİMAR	AD SOYADI	ÜNVANI	O.SİC.NO	Y.BEL.NO	V.D.NO	İMZA	ADRES

MİMARLAR ODASI ONAY:		BİLGİLER	

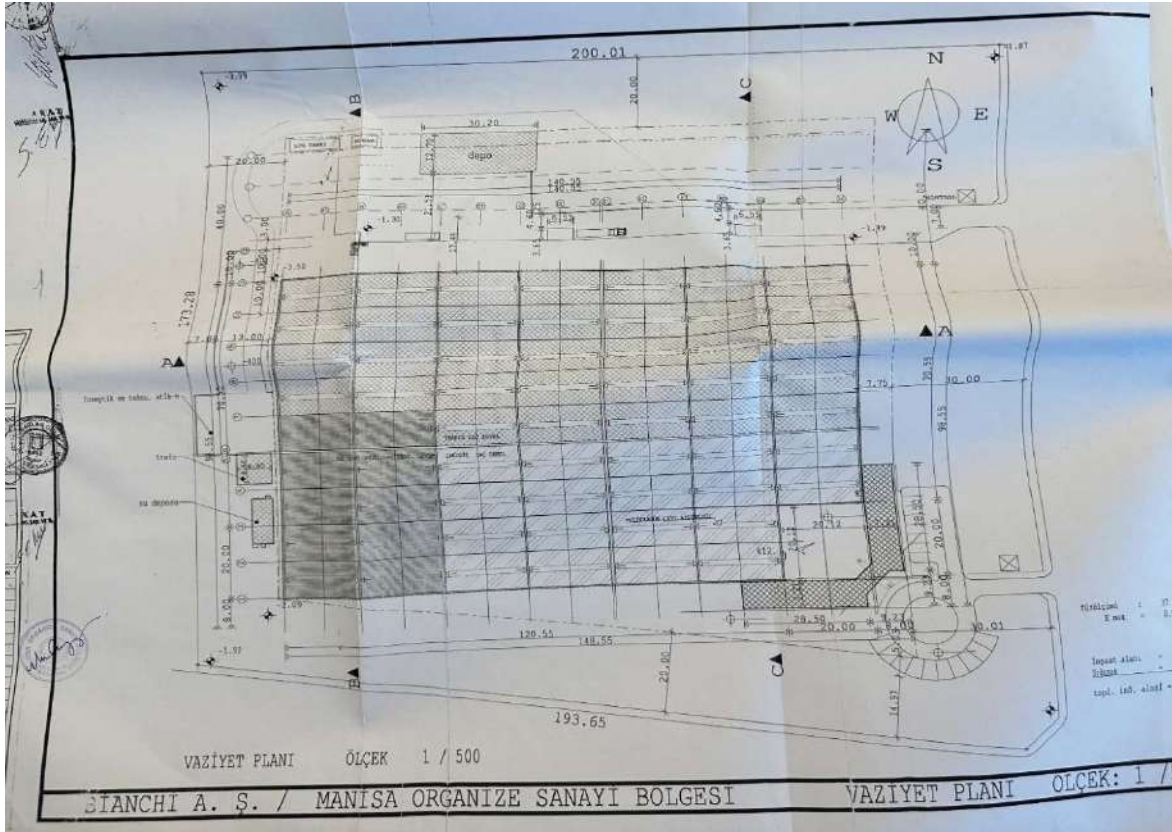
KL.AMACI	İNŞ. TÜRÜ	TOPLAM İNŞ. ALANI	Y.YAK. MAL	YAPI SNF.	M.HİZ. SİN.	Z.KIR. KTS.	ŞUBE
	PREFABRİK KARKAS	13.400					
		İSKAN EDİLEN İNŞ. ALANI					

FON OZALİT 2 OCAK 2001

ÖZALİT & FOTOKOPİ & AO KOPYA & RENKLİ FOTOKOPİ

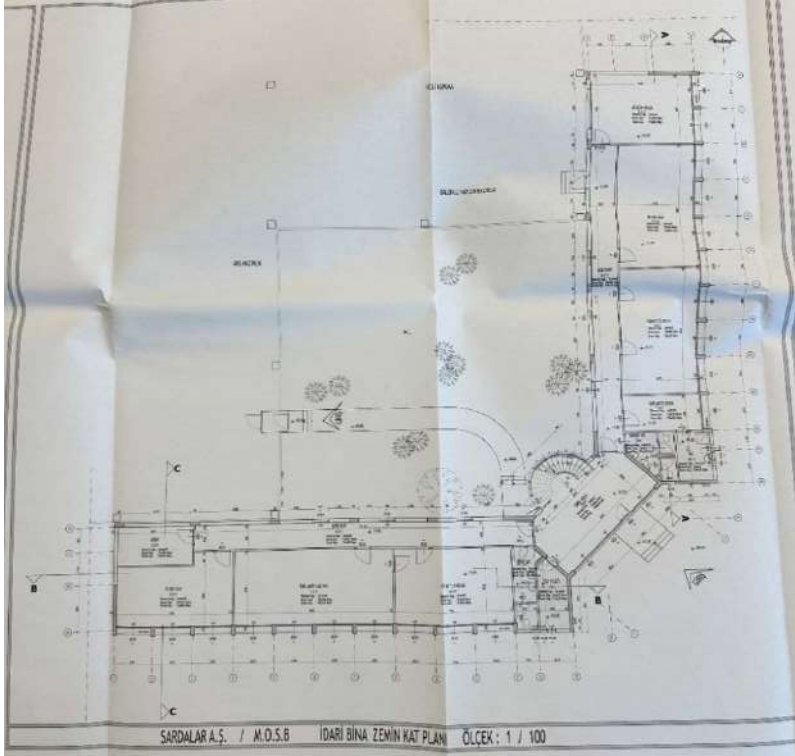
Cumhuriyet Bulvarı (2.Kordon) No:343/B Alsancak/İZMİR TEL:0.232.464 57 32-464 91 82

Vaziyet Planı

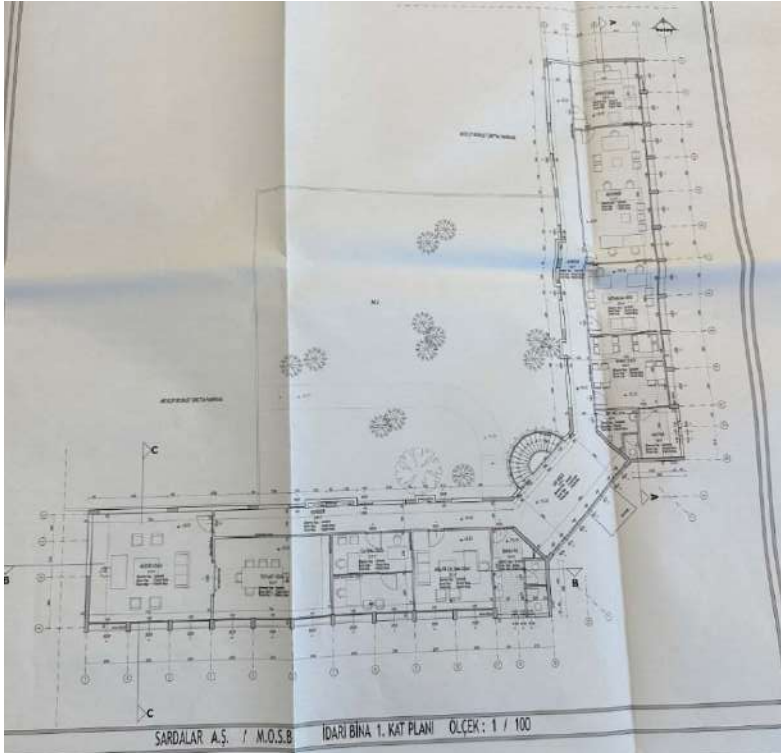


İdari Bina Kat Planları

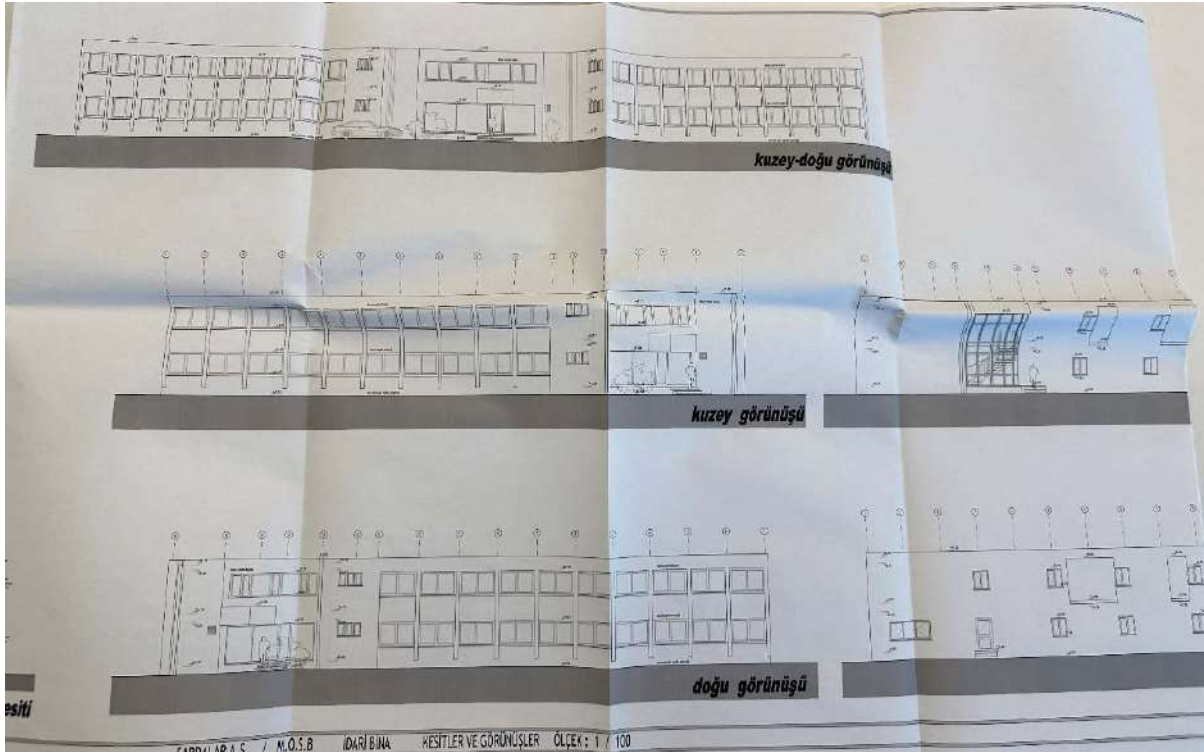
Zemin Kat



Birinci Kat

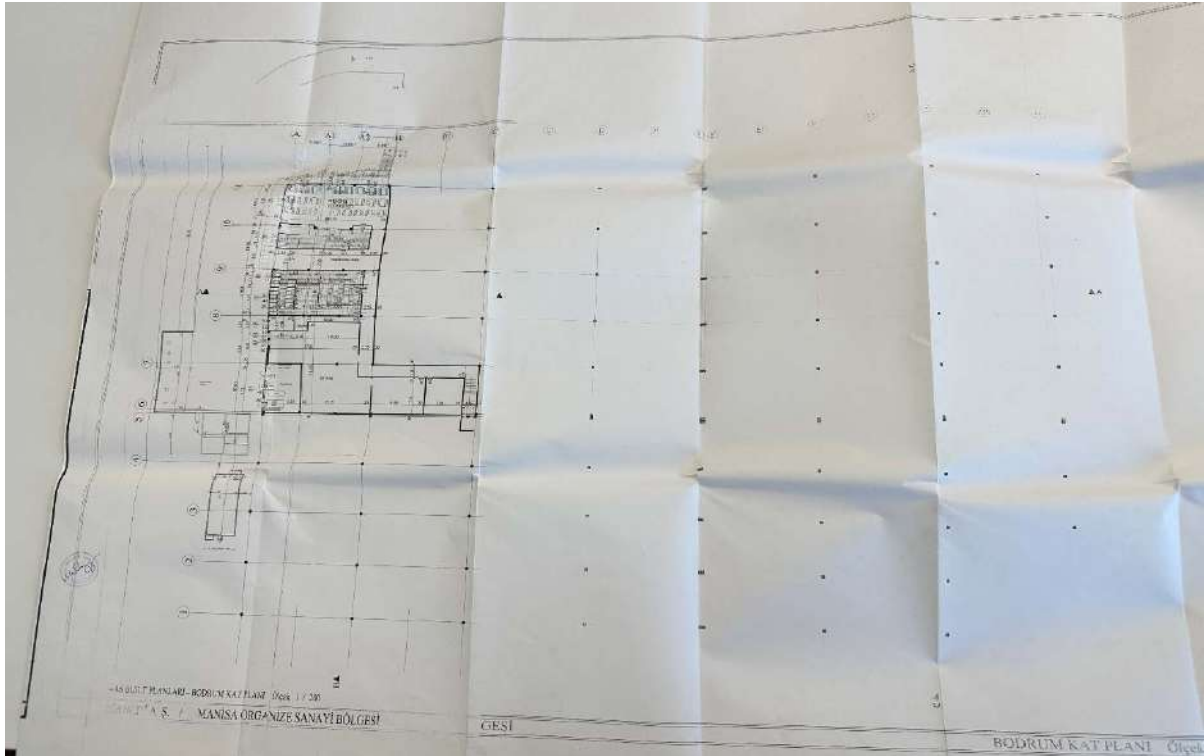


Kesit

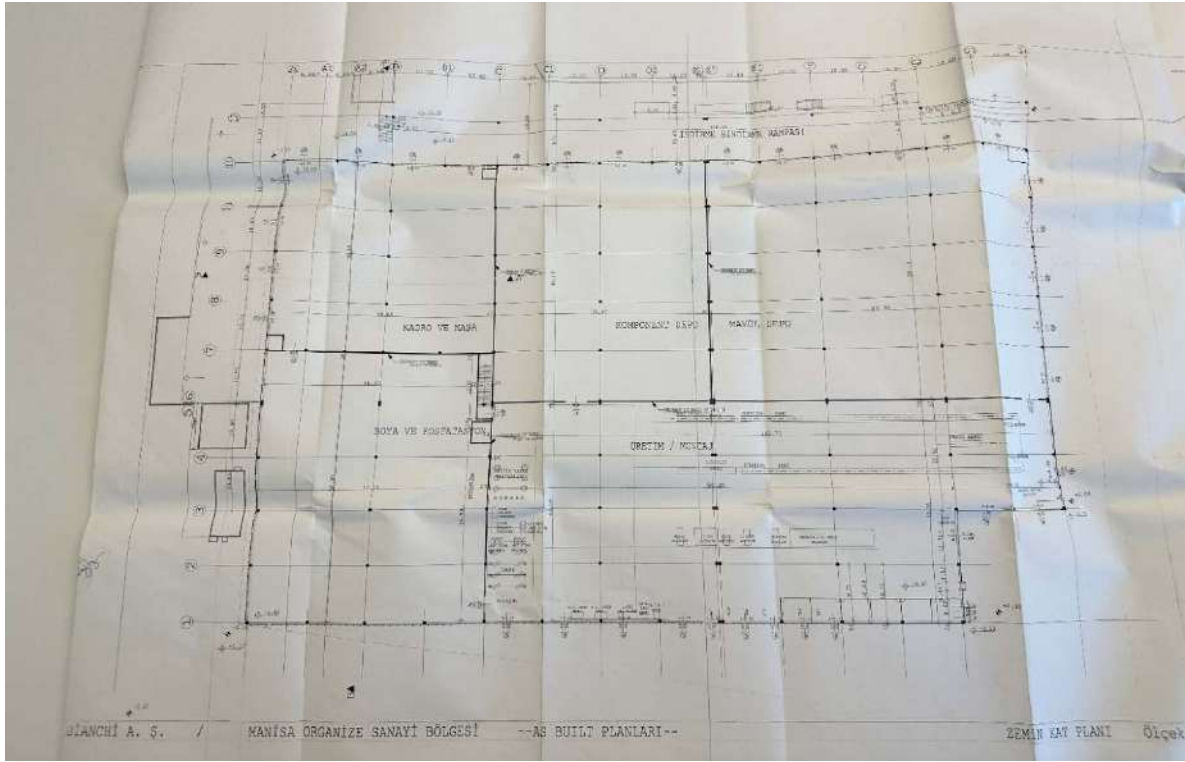


Fabrika Binası Kat Planları

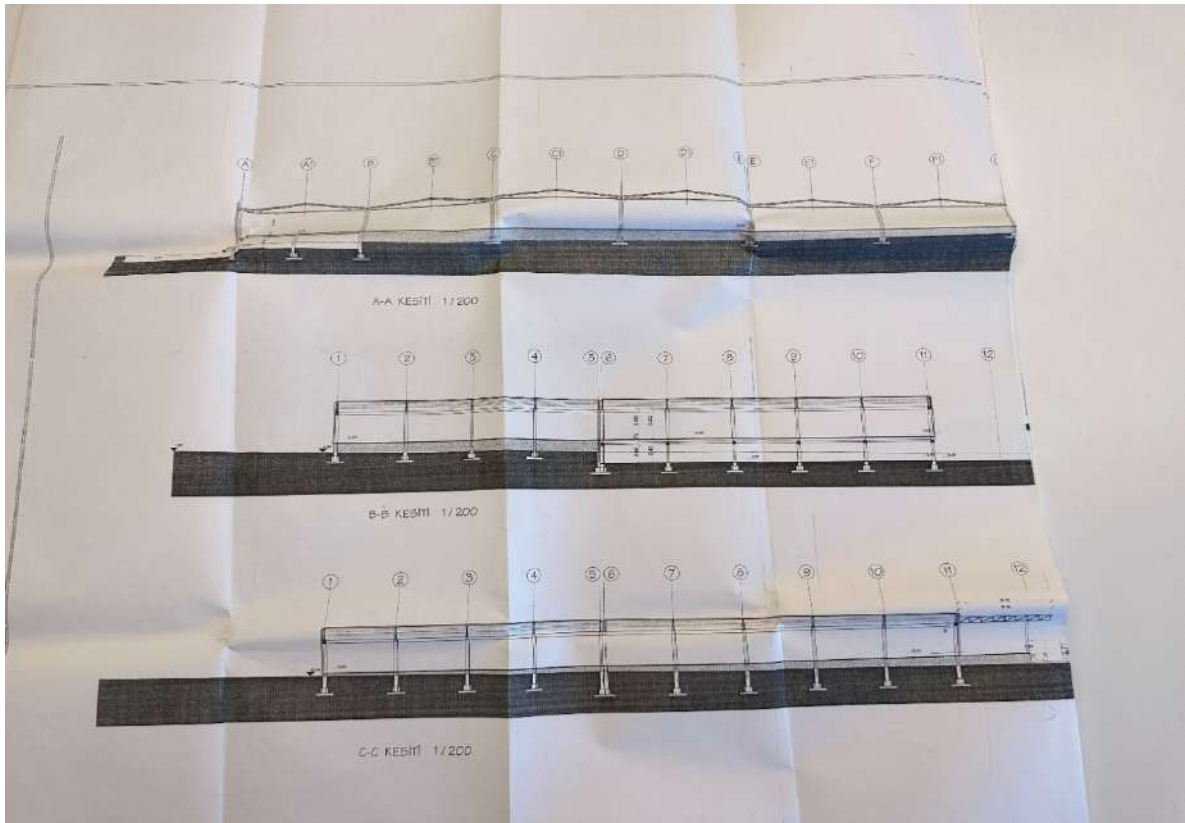
Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi



Sermaye Piyasası
Uyandırma, Sıfır ve Eğitim Kuruludur

Tarih : 10.02.2017

No : 406396

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

Müşhak Duran SARİOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.05.2021

Belge No: 2021-01.3983

Sayın Müştak Duran SARIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 54214428280 - Lisans No: 406396)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008

No : 400799

GAYRİMENKUL 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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN