



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR – MENDERES - GÖRECE

527 ADA – 5 PARSEL

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600064
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 28, Menderes/İzmir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 527 Ada, 5 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 6.975.000.- TL KDV Dahil: 8.230.500.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan 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 tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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 Getirilen Sınırlamalar

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 5 parsel sayılı, 7.180,95 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

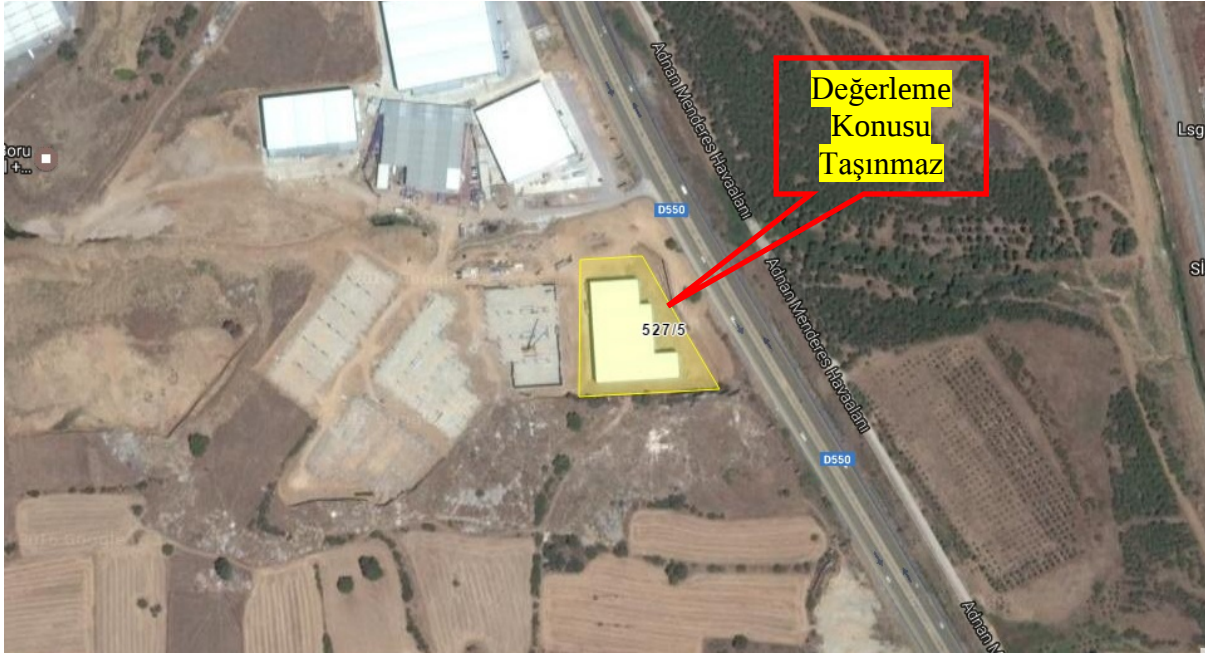
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 28, Menderes/İzmir*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın batısında ve yaklaşık 500 m uzağında, Menderes İlçesi’nin kuzeyinde ve yaklaşık 3,5 km uzağındadır. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak depolar, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz, İzmir - Aydın Karayolu’nun batısında bulunmakta olup, bu yola yaklaşık 125 m. cephelidir. Taşınmazın, kuzey yönünde yer alan Gazimur İlçesi’ne uzaklığı yaklaşık 4,5 km’dir.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak yarım huni biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Doğu cephesinde İzmir - Aydın Karayolu bulunmakta olup batısında 4 parsel, güneyinde 6 parsel bitişiktir. Etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Koordinatları; “38.281415, 27.145912” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	527
İlçesi	Menderes	Parsel No	5
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	7.180,95
Köyü	-	Yevmiye No	8080
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2728
Pafta No	-	Tapu Tarihi	15.08.2014
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarih ve sayısı bulunmayan mimari proje incelenmiş; 19.02.2016 gün ve 144 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı ruhsatı; 2-A yapı sınıfında, 1 ünite ve 3.506,00 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmadığı öğrenilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 2.000 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre, depolama binası; parselin yaklaşık olarak orta bölümünde bulunmakta olup tek bölümlü ve 3.506 m² yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 3.506 m ²
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depo zemininin şap beton, duvarlarının sıvalı ve boyasız olduğu görülmüştür. Deponun iç bölmelerinin yapılmamış olduğu görülmüştür. Deponun yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları sürgülü demir doğramadır.

Parsel üzerindeki deponun toplam yapı inşaat alanı 3.506 m² olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Güncel durumda depolar boş ve kiralamaya uygun durumdadır.

2.4.2 Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1 Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 15.08.2014 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. 19.02.2016 günlü yapı ruhsatına dayalı olarak parsel üzerine depo yapılmıştır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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 algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.4.1. Olumlu Faktörler

- İzmir - Aydın Karayolu'na cepheli olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması.

3.4.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Aras Emlak / 533 – 540 44 81):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.599 m2 yüzölçümlü arsa 3.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 589.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m2 yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 529.- TL*]

- **Satılık Arsa (Tahir Emlak / 542 – 766 80 21):** Değerleme konusu taşınmazın güneybatısında, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 3.818 m2 yüzölçümlü arsa 2.300.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 602.- TL]
- **Satılık Arsa (İzmax Emlak / 505 – 785 42 91):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 8.200 m2 yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 610.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 530 – 610 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, arsa piyasa metrekare satış fiyatının 550.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.180,95 m2 x 550.- TL) = ~ **3.950.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	3.506	2016	0	800	2.804.800	% 0,00	0	2.804.800
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.000	2016	0	118	236.000	% 0,00	0	236.000
						3.040.800		0	3.040.800

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.950.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.041.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.991.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Sahibinden / 532 – 612 43 02):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 2 yıllık binada, depolama amaçlı kullanıma uygun, 500 m2 kapalı alanlı depo aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (KW Bornova Emlak / 506 – 772 75 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 9.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (Boran Emlak / 533 – 685 33 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Begüm Emlak / 555 – 726 64 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 800 m2 kapalı alanlı depo aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki deponun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; $(3.506 \text{ m}^2 \times 12.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 505.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **6.958.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		505.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	75.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	303.600
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	3.950.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	3.041.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		6.991.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 43,50
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,74
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,26
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		171.538
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		132.062
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 4,47
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		320.467
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	4.432.553
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	6.957.586
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	3.506	800	2.804.800
				2.804.800

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili 28.12.2015 gün ve REYS-201500048 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 3.950.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 6.991.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 6.958.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, maliyet ve gelir yöntemiyle elde edilen değer in yaklaşık ortalaması üzerinden, **6.975.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgeleri henüz alınmamıştır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması için yapı kullanma izin belgesi için başvuruda bulunulmalı ve sonrasında taşınmazın cins değişikliği yaptırılmalıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 5 parsel sayılı, 7.180,95 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 6.975.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 8.230.500.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
M. Burak BAŞALP
SPK Lisans No: 404566



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

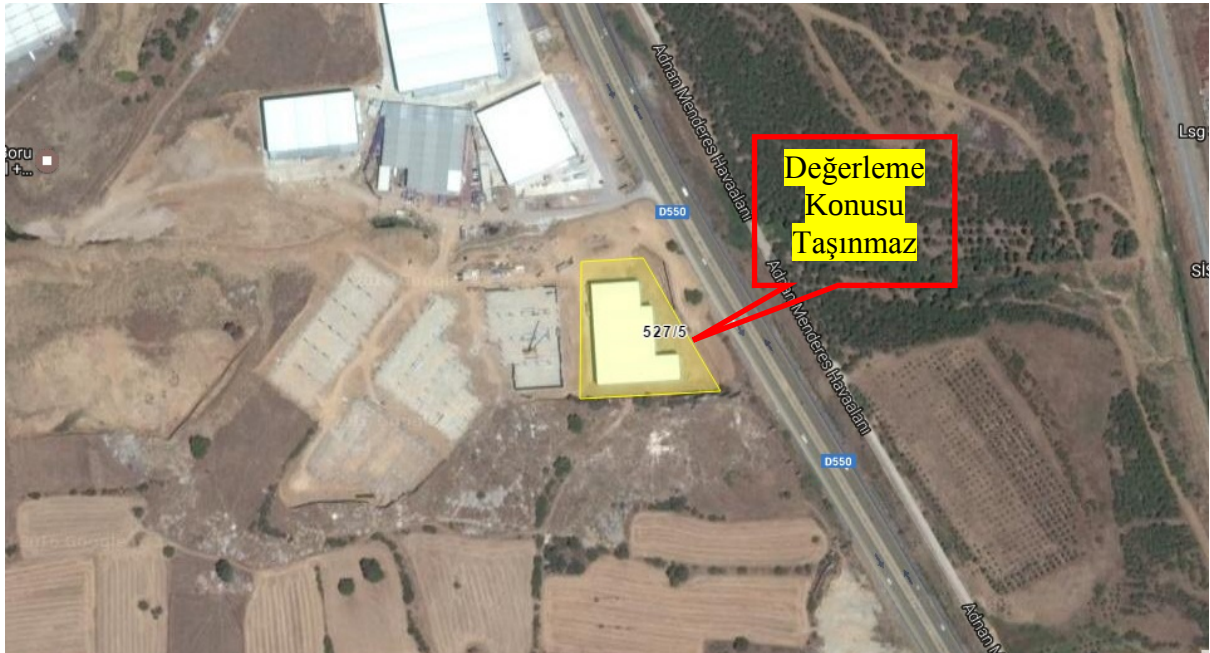


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 13:45:51	2016-21829	20161206003080	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	20664048	Cilt / Sayfa No	28 / 2728	
İl / İlçe	İZMİR / MENDERES	Ada / Parsel	527 / 5	
Kurum Adı	Menderes	Yüzölçüm	7180,95000	
Mahalle / Köy Adı	GÖRECE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış ve İpotek - 15.8.2014 - 8080	

İli	İZMİR	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	2.209.211,29	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			537	5	ha	m²	dm²
						7.180,95 m²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 20664048					
	Edinme Sebebi	Tamamı ÜNSPED PAKET SERVİSİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ilke REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI						
	ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8080	28	2728		15/08/2014	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur. Ali ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOTE : * Mülkiyetin güncel ayhı hakları ile birlikte için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kararı Hükümeti gerektiren adını değiştirme ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

T.C. MENDERES BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Gün : 01.10.2014
Sayı : 13112/6993

Ad Soyad : Reysaş GYO A.Ş.
Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Güleriyüz Cd. No:23
Sancaktepe/İSTANBUL

NOT : *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
*Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
*Tedaş görüşü alınması gerekmektedir.
* Karayolları 2 Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

İmar Durumu Sorulan Gayrimenkulün				İnşaat Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NIZAM TAKS. EMSAL 0.50
İlçesi/Bucağı	MENDERES			Kat Adedi	-----
Köyü	GÖRECE			Bina Yüksekliği	12.80 m
Sokağı	-----			Bina Derinliği	KROKİDE
KADASTRO	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
IMAR	17M-3C	527	5	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Meri İmar Planı	17M-3C	527	5	Arka Bahçe Mesafesi	-----
Ölçüsü	UYGULAMA İMAR PLANI			Saçak-Parapet	-----
Onay Tarihi	1 / 1000				
	21.11.1997				

Yukarıda imar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir.İşbu imar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz. İleride imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

ONAY : T.C. 01.10.2014



T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 22742422-310.5.02-E.21141
Konu : Görece Mh. 527 ada 5 ve 9 parseller hk.

22/12/2016

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 06.12.2016 tarih ve 35518 kayıtlı dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize sunulur.

 e-imzalıdır

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

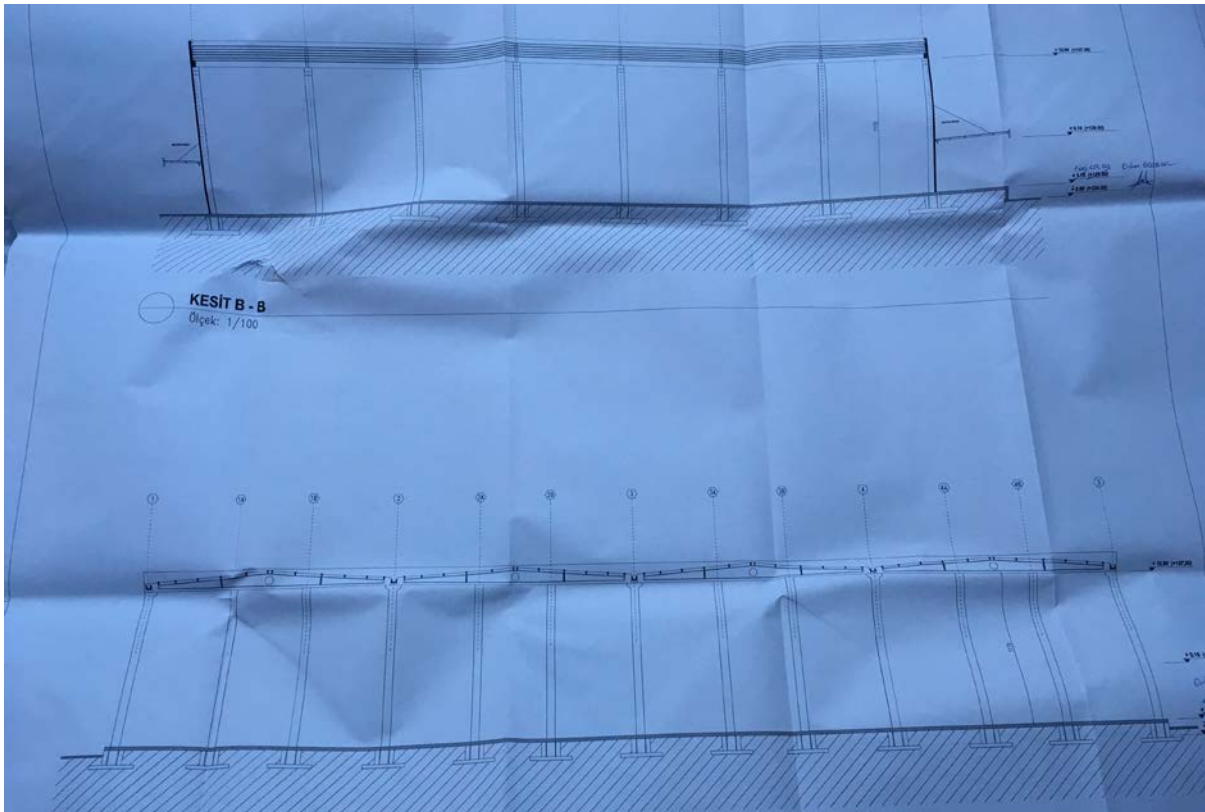
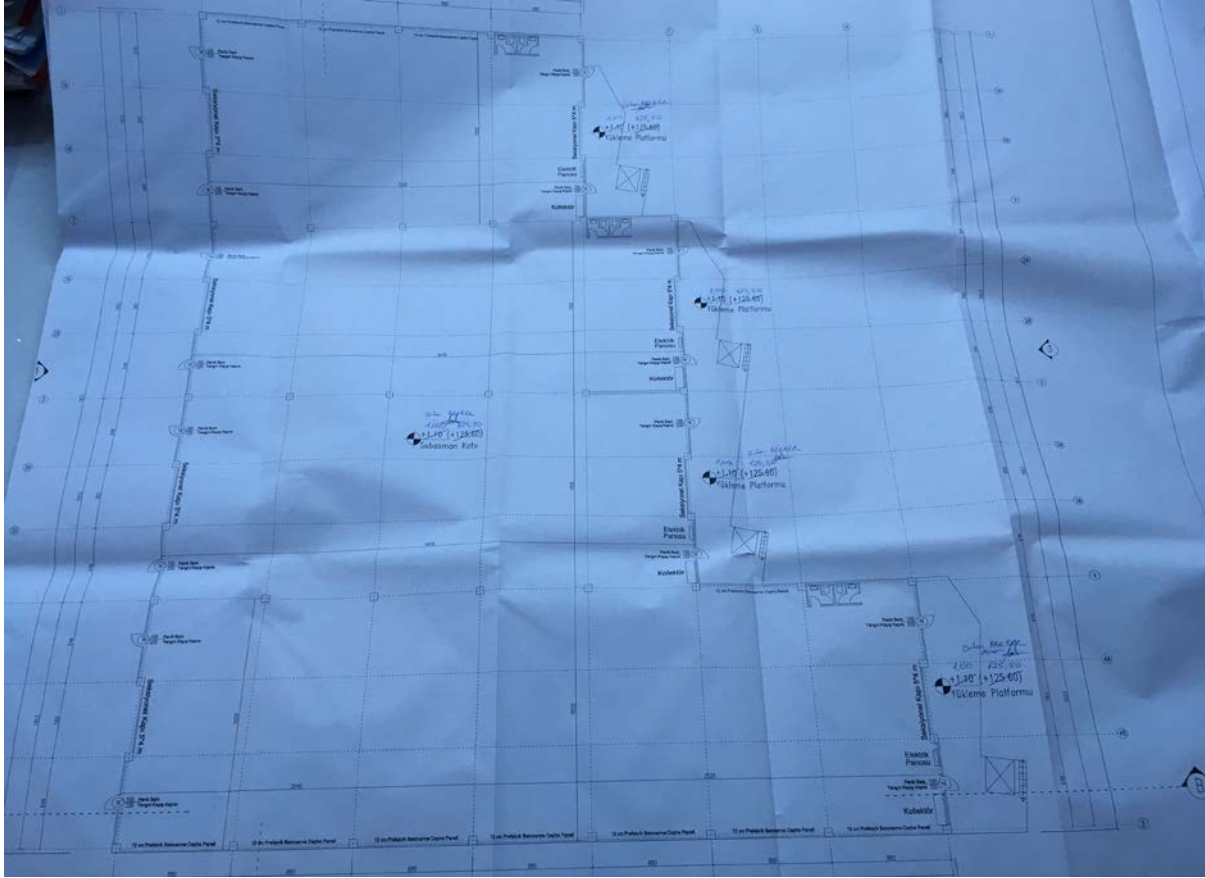
Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Cad. No:1 35470 Menderes/İZMİR Telefon: (232) 700 00 00 /Bilgi için:Nurşen SÖNMEZ-1062
Faks: (232) 700 10 72 İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü – imar@menderes.bel.tr
Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre NİL ÖZGEN tarafından 22.12.2016 tarihinde e-imzalanmıştır.
Evrağınızı <http://ebys.menderes.bel.tr/e-imza/> linkinden 7381FE79X7 kodu ile doğrulayabilirsiniz.

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

YAPI SAHİBİ REYSAŞ G.Y.O.				
ONAY				
ARSANIN				
İL İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA 17M - 3C	ADA NO 527	PARSEL 5	ALAN 7.180 m2	EMSAİ TAKS 0.50 = 3.590,00
EMSALE DAHİL ALANLAR				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				3.505,8
ARSİVE AITTIR				
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI ÖNVANI	ORHAN BERBER MİMAR - İEU	 Orhan BERBER Oda No: 42097 Sicil 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 Gazimir / İZMİR Gazimir V.D 613 082 5225		MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. <u>Hasan MASİPLİ</u> Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No: 26596	
İZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

6.5.3. Kat Planları ve Kesitler



[illegible]

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.07.2015

No : 404566

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

Mustafa Burak BAŞALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

