



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR – MENDERES - GÖRECE

527 ADA – 5 ve 9 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	28.12.2015
Rapor No	REYS-201500048
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, 527 Ada, 5 ve 9 no'lu parsel, Menderes/İzmir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 527 Ada, 5 ve 9 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	5 Parsel: KDV Hariç: 3.590.000.- TL 5 Parsel: KDV Dahil: 4.236.200.- TL 9 Parsel: KDV Hariç: 10.634.000.- TL 9 Parsel: KDV Dahil: 12.548.120.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 kurallar 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/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 ve 9 parsel sayılı, 21.268,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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 taşınmazlar; “Görece Cumhuriyet Mahallesi, 527 Ada, 5 ve 9 Parsel, Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; İzmir Adnan Menderes Havalimanı’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. Taşınmazların, kuzey yönünde yer alan Gaziemir İlçesi’ne uzaklığı yaklaşık 4,5 km’dir.

5 Parsel: Doğusundaki İzmir - Aydın Karayolu’na yaklaşık 125 m cephesi bulunmaktadır. 9 no’lu parselin batısında yer almakta olup aralarında 4 no’lu parsel bulunmaktadır. Kadastral yola cephe olması karşın, yerinde yapılan incelemede, bu yolun henüz açılmadığı görülmüştür. Düz bir topografik yapıda olup geometrik olarak huni biçimlidir. Etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Koordinatları; “38.281415, 27.145912” biçimindedir.

9 Parsel: Doğusundaki İzmir - Aydın Karayolu ile aralarında 4 ve 5 no’lu parseller bulunmaktadır. İzmir - Aydın Karayolu’na uzaklığı yaklaşık 165 m’dir. Kadastral yola cephe olması karşın, yerinde yapılan incelemede, bu yolun henüz açılmadığı görülmüştür. Düz bir topografik yapıda olup geometrik olarak yamuk biçimlidir. Etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Koordinatları; “38.281533, 27.144439” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	527
İlçesi	Menderes	Parsel No	5 ve 9
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	7.180,95 ve 21.268,71
Köyü	-	Yevmiye No	8080
Sokağı	-	Cilt No	28 ve 37
Mevkii	-	Sayfa No	2728 ve 3603
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 taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 20.000.000.- (*para birimi belirtilmemiş*) ipotek (15.08.2014 - 8080).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama 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.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2 Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.3. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

Yoktur.

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

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 olmaları,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunmaları,
- İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na yakın olmaları.

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 sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (MYZ Emlak / 534 - 362 90 72):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 900 m güneyinde, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 462.- TL]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 481.- TL]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km güneybatısında, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.300 m² yüzölçümlü arsa 2.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 528.- TL]
- **Satılık Arsa (Koray Emlak / 532 – 702 87 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 750 m kuzeyinde, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 11.000 m² yüzölçümlü arsa 6.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 545.- TL]
- **Satılık Arsa (Koray Emlak / 532 – 702 87 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km güneybatısında, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.450.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 471.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 460 – 550 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların, yüzölçümleri, imar durumları ve İzmir - Aydın Karayolu'na yakın olmaları göz önünde bulundurularak, arsa piyasa metrekare satış fiyatlarının 500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre;

- **5 parselin** değeri; (7.180,95 m² x 500.- TL) = ~ **3.590.000.- TL**;
- **9 parselin** değeri; (21.268,71 m² x 500.- TL) = ~ **10.634.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazlardan 5 no'lu parselin yalnızca arsası için aylık 13.500.- TL dolayında, 9 no'lu parselin yalnızca arsası için aylık 40.000.-TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazların değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazlar üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazların arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Oksoy Emlak / 532 – 331 71 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 3 yıllık binada, depolama amaçlı kullanıma uygun, yükleme rampaları bulunan, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 10.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlaktaş Emlak / 232 – 472 22 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 9.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Turyap Emlak / 232 – 251 85 85):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Oksoy Emlak / 532 – 331 71 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 5 yıllık binada, 850 m2 kapalı alanlı depo aylık 6.800.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 8,00.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları ve binalar için yapılan araştırmalarda, aylık metrekare kira fiyatlarının 8 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların, ana caddeye cephesi ve yakınlığı, büyüklüğü ve bina niteliği göz önünde tutularak, aylık metrekare kira bedelinin 9,75. - TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki iki taşınmaz için birlikte proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekare değeri yaklaşık 486.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

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. Ters 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.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu		
Arsa Lejantı	Sanayi (Depolama) Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)		28.449,66
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)	1,30	~ 36.985
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 5
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	36.985
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	2-C
	Yapı Giderleri (TL)	15.903.550
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-
	Yapı Giderleri (TL)	0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-
	Yapı Giderleri (TL)	0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		0
Projelendirme Giderleri (TL)	% 5	795.178
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)	% 0	0
Öteki Giderler [<i>yönetim, sigorta vb.</i>] (TL)	% 1	159.036
Toplam Yapım Giderleri (TL)		16.857.763
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [<i>Kiraya Verilebilir Alan</i>] (m2)	~ 36.985
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	9,75
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	4.327.245
-	Güncel Kapasite Kullanımı [<i>Kiraya Verilebilir Alan</i>] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [<i>Kiraya Verilebilir Alan</i>] (m2)	~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	0
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		3.461.796
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 10,00
Girişimcilik (<i>Müteahhitlik</i>) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı		% 15,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,75
Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı		% 9,75
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)		32.043.938
Arsa Artık Değeri		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		32.043.938
Toplam Yapım Giderleri (TL)		16.857.763
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		685.182
Girişimcilik (<i>Müteahhitlik</i>) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		667.582
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		13.833.410
Arsa Metrekare Değeri (TL)		486
Açıklama		
1. Kapasitenin en uygun düzeyde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.		
2. Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.		

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

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların toplam arsa değerleri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 14.224.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 13.833.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerlerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **14.224.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazlar üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların tapu kütüğündeki nitelikleri “*Arsa*” olup üzerlerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “*Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “*SATILABİLİR*” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 5 parsel sayılı, 7.180,95 m2 yüzölçümlü ve 9 parsel sayılı, 21.268,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 14.224.000.- TL (4.869.732.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 16.784.320.- TL (5.746.284.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



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

5 Parsel


Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.11.2015 15:46:25	2015-18052	20151110-824-F01489	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii		
Zemin No	20864048	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				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 15.8.2014 - 8080		

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	20000000,00	1.0	15.8.2014 - 8080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM GÖRECE Mahallesi 527 Ada 5 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.8.2014 - 8080

İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkil							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
2.209.211,29		527	5	ha	m ²	dm ²	
					7.180,95 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20664048					
	Edinme Sebebi	Tamamı ÜNSPED PAKET SERVİSİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	8080	28	2728		15/08/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Ali ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT: * Mülkiyetin güçlü ayrı haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** İstisnai Kurumlar Hükümeti gereğince adını değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır.</p>							

9 Parsel


Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.11.2015 15:49:07	2015-18054	20151110-824-F01495	16.00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii		
Zemin No	33555204	Cilt / Sayfa No	37 / 3603	
İl / İlçe	İZMİR / MENDERES	Ada / Parsel	527 / 9	
Kurum Adı	Menderes	Yüzölçüm	21268,71000	
Mahalle / Köy Adı	GORECE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 15.8.2014 - 8080		

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	20000000,00	1.0	15.8.2014 - 8080

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM GORECE Mahallesi 527 Ada 9 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.8.2014 - 8080

İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
6.543.295,02		527	9	ha	m ²	dm ²	
					21.268,71 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 3355204					
	Edinme Sebebi	Tamamı ÜNSPED PAKET SERVİSİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8080	37	3603		15/08/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sticiline Uygundur.</p> <p>Ali ÇELİK</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT: Mülkün parçaları halinde satış için tapu kütüğüne mütahat edilmiştir. ** Tapu Kanunu Hükmüyle gereğince arsa değeriyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Durumu



T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



E-İmzalıdır

Sayı: 22742422-310.5.02-E.16936
Konu: Görece Mahallesi, 527 ada 5 ve 9parsellerhk.

18/11/2015

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 17.11.2015 tarih ve 20944kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; İlçemiz Görece Mahallesi, 527 ada 5 ve 9parsel 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.

İbrahim YALÇA
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince
E-İmza ile imzalandığı tasdik olunur-
27/11/2015
Adı Soyadı / Ünvanı



Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Cad. No:1 35470 Menderes/İZMİR
Telefon: 700 10 00/ 10 62 Faks: (232) 935 59 03
İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre İBRAHİM YALÇA tarafından 18.11.2015 tarihinde e-İmzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: <http://195.214.157.67/e-imza/confirmationCodeDocumentViewer.aspx?Code=85F027BFX5>

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
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



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008No : 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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN