



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İZMİR - BAYINDIR - CANLI**

**108 ADA - 2 PARSEL**

**ARSA**

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

## ÖZET BİLGİLER

|                                         |                                          |
|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| Rapor No                                | REYS-202200040                           |
| Rapor Tarihi                            | 23.12.2022                               |
| Değerleme Tarihi                        | 19.12.2022                               |
| Rapor Türü                              | Değerleme Raporu                         |
| Raporu Hazırlayanlar                    | Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                | Fatih ÖZER                               |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası   | 27.01.2022 / 05                          |
| Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır? | Evet                                     |

|                                         |                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Taşınmazın Adresi                       | Canlı Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii, 108 Ada, 2 Parsel, Bayındır/İzmir             |
| Taşınmaz ID                             | 53219084                                                                              |
| Tapu Kayıt Bilgileri                    | İzmir İli, Bayındır İlçesi, Canlı Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii, 108 Ada, 2 Parsel |
| Tapu Kütüğündeki Niteliği               | Arsa                                                                                  |
| Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum | Sanayi Alanı, KAKS: 0,60                                                              |
| Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu       | Boş Arsa                                                                              |

|                                       |                     |                  |                 |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Rapor<br>Tarihine Göre<br>Taşınmazın; | Yasal Durum Değeri  | KDV Hariç        | 20.734.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 18) Dahil | 24.466.120.- TL |
|                                       | Mevcut Durum Değeri | KDV Hariç        | 20.734.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 18) Dahil | 24.466.120.- TL |

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

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

## **BÖLÜM 1**

### **DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI**

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

İzmir İli, Bayındır İlçesi, Canlı Mahallesi, 108 ada, 2 parsel sayılı, 10.633 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları**

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme 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.

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

Bulunmamaktadır.

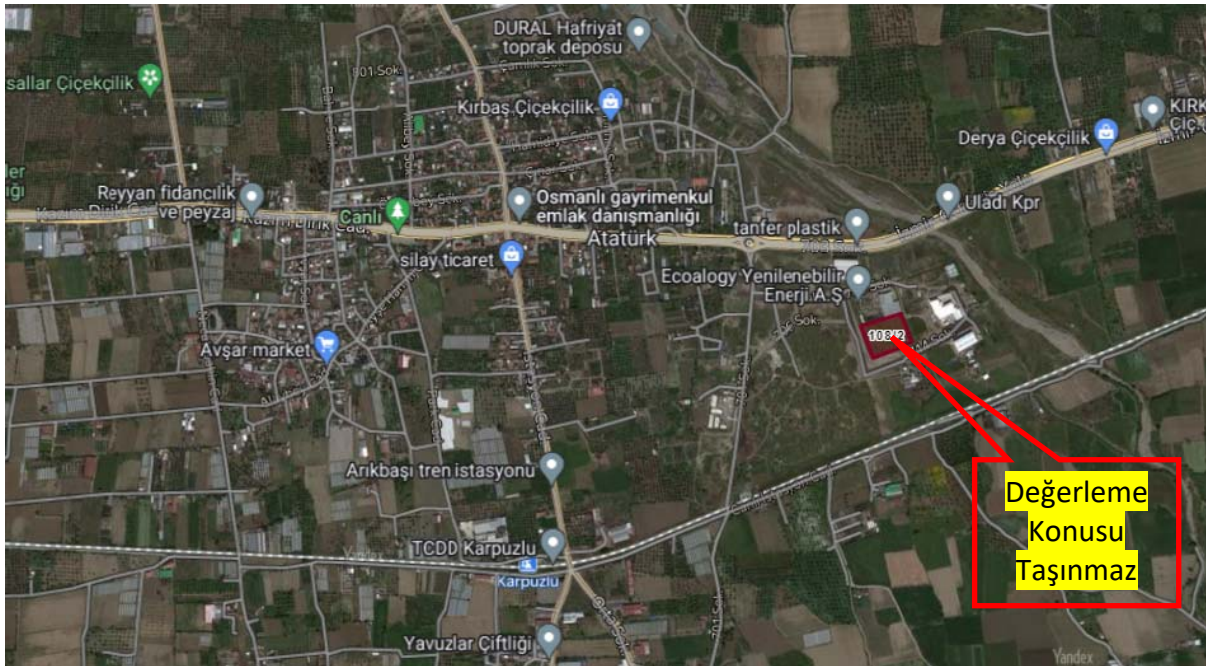
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Canlı Mahallesi, Demiryolu Üstü Mevkii, 108 Ada, 2 Parsel, Bayındır/İzmir” adresinde yer almaktadır. Bayındır Yolu Caddesi üzerinden önce güneye doğru 701. Sokak’a, sonra doğuya doğru 709. Sokak’a ve en son yine güneye doğru 710. Sokak’a girilip yaklaşık 100 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz solda yer almaktadır. Yakın çevrede; Tanfer Plastik, Ecoalogy Yenilenebilir Enerji ve İzban Karpuzlu İstasyonu, boş araziler ve tarım alanları yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolama işlevli bir gelişim göstermektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneybatı, güneydoğu ve kuzeydoğu sınırları imar yolarına cepheli olan parselin kuzeybatı sınırı komşu parselle bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan parselin etrafında sınırlarını belirleyici tel örgü, çit vb. bir unsur bulunmamaktadır. Parsel bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.1895, 27.5677” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |          |                |           |
|-----------------|----------|----------------|-----------|
| İli             | İzmir    | Ada No         | 108       |
| İlçesi          | Bayındır | Parsel No      | 2         |
| Mahallesi       | Canlı    | Yüzölçümü (m2) | 10.633,00 |
| Köyü            | -        | Yevmiye No     | 4902      |
| Sokağı          | -        | Cilt No        | 8         |

|          |                                           |             |            |
|----------|-------------------------------------------|-------------|------------|
| Mevkii   | Demiryolu Üstü                            | Sayfa No    | 754        |
| Pafta No | İz.L19-D-0                                | Tapu Tarihi | 29.03.2022 |
| 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, taşınmazın tapu kütüğünde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Bayındır Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60" biçimindedir.

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

##### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

#### 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

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

-

### 2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

### 2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

#### 2.7.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama işlevli olarak gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşımının kolay olması.

#### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) 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 (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Coldwell Banker / 505 – 615 30 53):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Canlı Mahallesi, 127 ada 4 parsel sayılı, 31.000 m2 yüzölçümlü arsa 65.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.097.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sezgin Dursun / 532 – 586 68 43):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı Canlı Mahallesi, 102 ada 5 parsel sayılı, 442 m2 yüzölçümlü arsa 1.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.828.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Emtur Emlak Müşavirliği / 232 – 246 62 20):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve imar durumuna sahip (KAKS: 0,60) arsaların 2.000 – 2.250 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 2.125.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Remax Hit / 232 – 856 22 23):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve imar durumuna sahip (KAKS: 0,60) arsaların 2.000.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalarla ilgili bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi satış fiyatının 1.950.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri;  $(10.633 \text{ m}^2 \times 1.950.- \text{ TL}) = \sim 20.734.000.- \text{ TL}$  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 düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

#### 3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 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.

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmektedir.

### 3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 12 m olan, 170 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 88.- TL*]
- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 3 yıllık, iç yüksekliği 10 m olan, 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 350.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlak Buraya / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 8 m olan, 500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 80.- TL*]
- **Kiralık Depo (Favoring Gayrimenkul / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12,8 m olan, 3.300 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 76.- TL*]
- **Kiralık Depo (Qzen Gayrimenkul / 532 – 779 35 88):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12 m olan, 3.310 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 76.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; daha nitelikli yapılacak olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 85.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.931.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

| <b>Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Arsa Lejantı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              | Sanayi Alanı |                   |
| Arsa Yüzölçümü (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |              | 10.633,00         |
| Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              | 0,60         | ~ 6.380           |
| Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |              | ~ 4               |
| Depo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |              | 6.380             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | 5-A          | 7.700             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Giderleri (TL)                                          |              | 49.126.000        |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |              | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | -            | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Giderleri (TL)                                          |              | 0                 |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |              | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | -            | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Yapı Giderleri (TL)                                          |              | 0                 |
| Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |              | 0                 |
| Projelendirme Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              | % 2          | 982.520           |
| Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              | % 1          | 491.260           |
| Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              | % 1          | 491.260           |
| <b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |              | <b>51.091.040</b> |
| Depo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     | ~            | 6.380             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |              | 85,00             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |              | 6.507.600         |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     | ~            | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |              | 0,00              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |              | 0                 |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     | ~            | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |              | 0,00              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |              | 0                 |
| İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              | ~            | 200.000           |
| Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              | % 23,00      |                   |
| Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                              |              | 4.614.009         |
| Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              | ~            | 35                |
| Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              | % 25,00      |                   |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              | % 3,50       |                   |
| Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              | % 28,50      |                   |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              | % 25,00      |                   |
| Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              | % 2,80       |                   |
| Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              | % 4,90       |                   |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |              | <b>76.561.604</b> |
| <b>Arsa Artık Değeri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |              |                   |
| Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |              | 76.561.604        |
| Toplam Yapım Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              | 51.091.040        |
| Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |              | 4.044.751         |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |              | 893.219           |
| Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |              | <b>20.532.595</b> |
| <b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |              | <b>1.931</b>      |
| <b>Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |              |                   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.</li> <li>Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.</li> </ol> |                                                              |              |                   |

### 3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 57.500.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapıli durumu için kira değeri belirlemesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başliğı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

## 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; yüzölçümü, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 29.03.2022 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

#### 4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

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

#### 4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazın yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş 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 kütüğünde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUÇ**

##### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 20.734.000.- TL;
  - Proje geliştirme yöntemine göre, 20.533.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden **20.734.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

**5.3. Sonuç Değer**

İzmir İli, Bayındır İlçesi, Canlı Mahallesi, 108 ada, 2 parsel sayılı, 10.633 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reyas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

|                                   |                         |                        |
|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Yasal Durum Piyasa Değeri</b>  | <b>KDV Hariç</b>        | <b>20.734.000.- TL</b> |
|                                   | <b>KDV (% 18) Dahil</b> | <b>24.466.120.- TL</b> |
| <b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b> | <b>KDV Hariç</b>        | <b>20.734.000.- TL</b> |
|                                   | <b>KDV (% 18) Dahil</b> | <b>24.466.120.- TL</b> |

**Değerleme Uzmanı**  
Müştak Duran SARIOĞLU  
SPK Lisans No: 404146

**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.