



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.



## DEĞERLEME RAPORU

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

**İSTANBUL - PENDİK - KURNA**

**0 ADA - 695 PARSEL**

**TARLA**

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.



## ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200053
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
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	Kurna Köyü, Domuzderesi Mevkii, 0 Ada, 695 Parsel, Pendik/İstanbul
Taşınmaz ID	23427788
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 0 Ada, 695 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Rezerv Yapı Alanı + Triyaj Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arazi

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	157.875.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	186.292.500.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	157.875.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	186.292.500.- TL

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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**

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 0 ada, 695 parsel sayılı, 37.147 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” 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.

#### **1.3. 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.

#### **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; “Kurna Köyü, Domuzderesi Mevkii, 0 Ada, 695 Parsel, Pendik/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz ile Viaport AVM arasından Anadolu Otoyolu geçmektedir. Değerleme konusu taşınmaz, Anadolu Otoyolu’nun kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmazın Viaport AVM’ye kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık 200 m’dir. Anadolu Otoyolu’nun kuzeyinde kalan ve taşınmazın yakın çevresi sayılabilecek yaklaşık 2 km yarıçapındaki alanda yapılaşma yok denilecek düzeydedir. Yakın çevrede tarım amaçlı kullanılan ya da boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli ve engebelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzey sınırı henüz açılmamış Bayır Sokak’a yaklaşık 278 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, E-80 Bağlantı Yolu’nun kenarındadır, ancak bu yola bağlantısı yoktur. Koordinatları; “40.9397, 29.3307” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Pendik	Parsel No	695
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	37.147,00
Köyü	Kurna Köyü	Yevmiye No	27264
Sokağı	-	Cilt No	4
Mevkii	Bayır Altında (Domuzderesi)	Sayfa No	699
Pafta No	-	Tapu Tarihi	31.12.2010
Niteliği	Tarla		
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 aşağıdaki kayıtlar bulunmamaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (09.07.2020 - 22770).
- 3402 sayılı kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (30.03.2021 - 15253).

#### **2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Pendik Belediyesi Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parselinde içinde yer aldığı bölge, 20.08.2021 gün ve 1562445 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın oluru ile rezerv yapı alanı ilan edilmiştir. Değerleme konusu parsel, rezerv yapı alanı içinde ve ayrıca triyaj (demiryolu için vagon düzenleme) alanı lejantında yer almaktadır. Alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu kadastral parsel karşılığında, % 45 oranında düzenleme ortaklık payı kesilerek, rezerv yapı alanı içinde başka bir yerden imar parseli verilecektir.

#### **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**

- Ana arterler üzerinde yer alması.

##### **2.7.2. Olumsuz Faktörler**

- Triyaj alanında yer alması.

## 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**

**Arazi Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Newport Gayrimenkul / 501 – 911 60 76):** Değerleme konusu taşınmazın güneybatı bitişiğinde, rezerv yapı alanı içinde, 180 ada 6 parsel sayılı, 9.998,17 m2 yüzölçümlü tarla 45.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.501.- TL*]
- **Satılık Arazi (Portföy Express Türkiye / 536 – 326 88 03):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, rezerv yapı alanı içinde, 178 ada 1 parsel sayılı, 796,18 m2 yüzölçümlü tarla 3.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.396.- TL*]
- **Satılık Arazi (Remax Gold / 505 – 840 30 90):** Değerleme konusu taşınmazın yakın bölgede, rezerv yapı alanı içinde, 0 ada 623 parsel sayılı, 11.600 m2 yüzölçümlü tarlanın 963 m2'lik pay 4.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.413.- TL*]
- **Satılık Arazi (Portföy Express Türkiye / 536 – 326 88 03):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, rezerv yapı alanı içinde, 196 ada 1 parsel sayılı, 176.803,96 m2 yüzölçümlü tarlanın 2.500 m2'lik payı 11.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.600.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; imar durumu ve ana yoldan görünürlüğü göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın piyasa metrekare satış fiyatının 4.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri;  $(37.147 \text{ m}^2 \times 4.250.- \text{ TL}) = \sim 157.875.000.-\text{TL}$  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

Uygulamasını 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 değerlendirilmesinde kullanılırlar.

Taşınmaz için, bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Rezerv Yapı Alanı + Triyaj Alanı” biçimindedir. Bu durumuyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 500.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### 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 “rezerv yapı alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

#### 4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu parselinde içinde yer aldığı bölge, 20.08.2021 gün ve 1562445 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın oluru ile rezerv yapı alanı ilan edilmiştir.

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

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

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

-

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

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### 4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü'nde; “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme” ve “3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

#### 4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Rezerv Yapı Alanı + Triyaj Alanı” biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Tarla” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Rezerv Yapı Alanı + Triyaj Alanı” biçimindedir. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma (emsal) yöntemi uygulanabilmektedir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

### 5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta, 695 parsel sayılı, 37.147 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Tarla" olan, Reysaş 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>157.875.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>186.292.500.- TL</b>
<b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>157.875.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>186.292.500.- TL</b>

**Değerleme Uzmanı**  
Müştak Duran SARIOĞLU  
SPK Lisans No: 406396

**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.