



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.



## DEĞERLEME RAPORU

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

**İSTANBUL - ARNAVUTKÖY - ÖMERLİ**

**211 ADA - 5 PARSEL**

**DEPO**

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**

<b>Rapor No</b>	REYS-202200054
<b>Rapor Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	27.01.2022 / 05
<b>Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?</b>	Evet

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 34/1-2, Arnavutköy/İstanbul
<b>Taşınmaz ID</b>	98844930
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 Ada, 5 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, TAKS: 0,60, KAKS: 1,50, 3 Kat, Hmax: Serbest
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama

<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;</b>	<b>Yasal Durum Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>112.701.000.- TL</b>
		<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>132.987.180.- TL</b>
	<b>Mevcut Durum Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>112.701.000.- TL</b>
		<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>132.987.180.- TL</b>

**Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

### 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, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada, 5 parsel sayılı, 7.323,34 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (684689/732334) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (47645/732334) 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; “Ömerli Mahallesi, Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi, No: 9/A, Arnavutköy/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Hadımköy – İstanbul Caddesi üzerinde kuzeye doğru ilerlerken sağda yer alan İhsangazi Sokak’a girilip yaklaşık 1,15 km sonra yine sağdaki Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi üzerinde yaklaşık 300 m ilerlendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz; Hadımköy - Ömerli Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama, üretim ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda bulunmakta olup Hadımköy - İstanbul Caddesi’ne kuş uçuşu yaklaşık 1,05 km uzaklıktadır. Taşınmazın yakın çevresinde değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak beşgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama binası bulunmakta olup kuzey, batı ve güney cepheleri istinat duvarı ile çevrilidir. Doğusundan geçen Prof. Mehmet Bozkurt Caddesi’ne yaklaşık 88 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.1332, 28.6371” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	211
İlçesi	Arnavutköy	Parsel No	5
Mahallesi	Ömerli	Yüzölçümü (m2)	7.323,34
Köyü	-	Yevmiye No	5386
Sokağı	-	Cilt No	23

Mevkii	-	Sayfa No	2212
Pafta No	F21D13B 1C	Tapu Tarihi	26.02.2018
Niteliği	Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		684689/732334 47645/732334

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

**Şerhler Bölümü:**

**Reysaş GYO Payı Üzerinde**

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira şerhi (27.08.2004 - 5079).

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

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin güncel imar durumu; 08.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Kat: 3" biçimindedir.

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 15.01.1998 gün ve 925 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 15.01.1998 gün ve 925 sayılı ilk yapı ruhsatı, 13.09.2006 gün ve 1591 sayılı yenileme ruhsatı ile 01.12.2010 gün ve 79 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (bodrum + zemin) ve 3.962 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir

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

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde bir adet 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 2.600 m<sup>2</sup>'lik bölümü parke taş kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup toplam 2 katlıdır. Bodrum katta (~ 719 m<sup>2</sup>) yemekhane, mutfak, ofis ve büro bölümleri bulunmakta olup zemin katta (~ 3.243 m<sup>2</sup>) depo bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde; toplam 3.962 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olup bodrum kat yüksekliği yaklaşık 4,20 m, zemin kat yüksekliği, yaklaşık 10 m'dir.

**Deponun;**

**Yapı Tarzı** : Betonarme  
**Yapı Düzeni** : Ayrık

Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 3.962
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere	: Demir Doğrama (Kapı), PVC (Pencere)
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Alüminyum Panel
Dış Cephe	: Boyalı
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum kat ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Zemin katın yaklaşık 150 m<sup>2</sup>'lik bölümünde ofis, büro, wc ve soyunma odaları bulunmaktadır. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar plastik boyalı, ofis ve büro bölümlerinde zemin lamine parke, duvarlar plastik boyalı, soyunma odaları ve wc bölümlerinde ise zemin seramik malzeme kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. Binanın iç kapıları PVC malzemeli, dış kapıları demir doğrama, dış cephesi boyalı, çatısı alüminyum panel kaplıdır. Binada; bodrum katta 2 adet, zemin katta 2 adet olmak üzere 4 adet katlanabilir (seksiyonel kapı) kapı bulunmaktadır.

#### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

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

-

#### 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

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

-

#### 2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

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

### 2.7.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Hadımköy - İstanbul Caddesi'ne yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

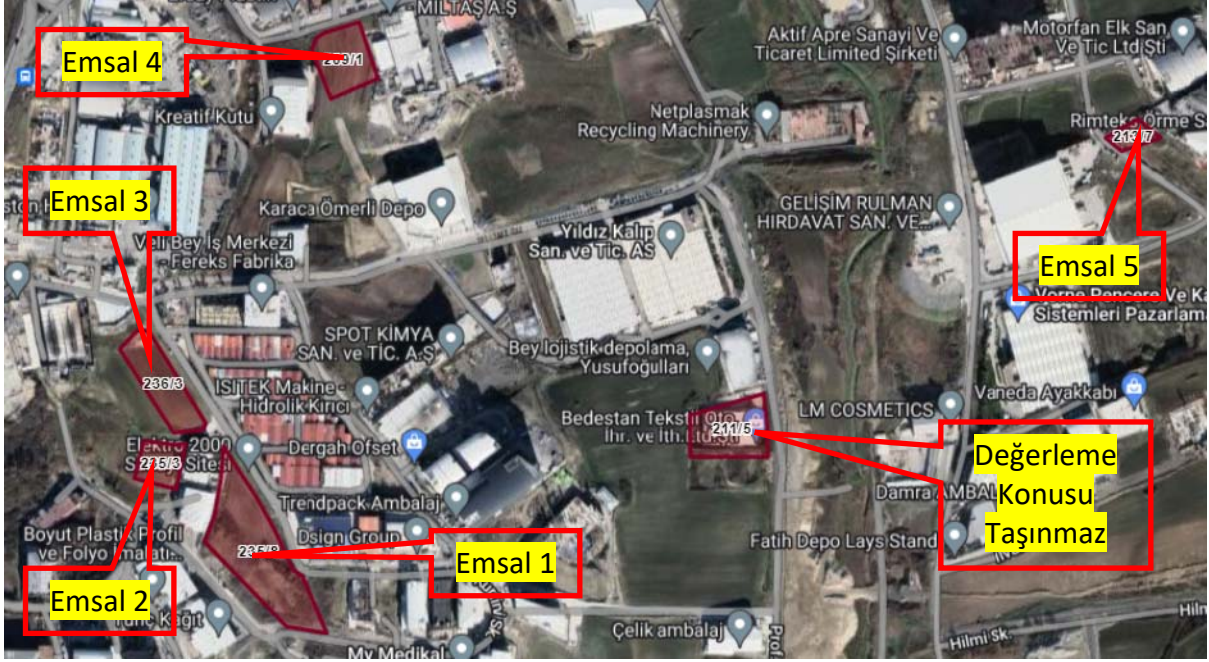
#### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

#### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık (Baco Yapı / (532 – 604 76 44):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 235 ada 8 parsel sayılı, 15.154,80 m2 yüzölçümlü arsa 185.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 12.207.- TL*]
- **Satılık Arsa (Dem Gayrimenkul Danışmanlık / 539 – 697 75 75):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 235 ada 3 parsel sayılı, 3.167,43 m2 yüzölçümlü arsa 40.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 12.629.- TL*]
- **Satılık Arsa (Baco Yapı / (532 – 604 76 44):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 236 ada 3 parsel sayılı, 6.646,60 m2 yüzölçümlü arsa 93.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 13.992.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Final / 532 – 235 34 23):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 209 ada 1 parsel sayılı, 5.692,36 m2 yüzölçümlü arsa 70.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 12.297.- TL*]
- **Satılık Arsa (Keller Williams Nova / 532 – 314 14 50):** Değerleme konusu taşınmazla yakın bölgede, aynı imar durumuna (KAKS: 1,50) sahip, 213 ada 7 parsel sayılı, 1.540,26 m2 yüzölçümlü arsa 14.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 9.089.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 12.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.323,34 m2 x 12.250.- TL) = ~ **89.711.000.- 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

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



Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-C	3.962	2006	14	6.400	25.356.800	% 15,00	3.803.520	21.553.280
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.600	2006	14	650	1.690.000	% 15,00	253.500	1.436.500
						27.046.800		4.057.020	<b>22.989.780</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 89.711.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 22.990.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **112.701.000- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*" uygulanmıştır.

#### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

##### Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı  
Ro: Risksiz getiri oranı  
Rp: Risk primi  
Eo: Enflasyon oranı  
Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama amaçlı yapılar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depolama Binası (Realty World / 533 – 166 32 84):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, zemin kat, iç yüksekliği 8 m olan, 2.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 210.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 84.- TL*]
- **Kiralık Depolama Binası (Akdoğan İnşaat Emlak / 532 – 385 13 44):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 4 katlı toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 400.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 80.- TL*]
- **Kiralık Depolama Binası (Uzman Arsa Ofisi / (532 – 492 06 11):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, zemin kat, iç yüksekliği 4 m olan, 1.600 m2 kapalı alanlı depo aylık 120.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 75.- TL*]
- **Kiralık Depolama Binası (Sahibinden / 532 – 341 93 99):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, zemin kat, iç yüksekliği 12 m olan, 2.400 m2 kapalı alanlı depo aylık 240.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 100.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; ana caddeye yakınlığı, büyüklüğü, yapı yaşı ve iç yüksekliği göz önünde tutularak, değerlendirme konusu taşınmazın deponunun aylık metrekare kira fiyatının 80.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri;  $(3.962 \text{ m}^2 \times 80.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 3.804.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

#### Veriler

- |  |             |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi   | : ~ % 4,00  |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı     | : ~ % 4,19  |

#### Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacak;
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre değişmeyecektir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **54.741.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı"</b>	
<b>Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	20
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	3.804.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 175.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	2.354.968
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 89.711.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 22.990.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	112.701.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 20,40
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,02
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,98
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.874.576
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	480.392
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 3,20
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 4,19</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	2.354.968
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	35.816.718
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>54.740.742</b>
<b>Not :</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m <sup>2</sup> )	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-C	3.962	6.400	<b>25.356.800</b>

## **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 değerlendirme (*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 değerlendirme yapılan taşınmaz 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, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

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

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

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

Yukarıdaki "2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler" başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde (Reysaş GYO payı üzerinde);

- Şerhler Bölümü'nde; "Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapıli değeri;

- maliyet yöntemine göre, 112.701.000.- TL;
  - gelir (*verim*) yöntemine göre, 54.741.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun güncel imar durumuna göre oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **112.701.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşmıştır.

#### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

#### 5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 211 ada, 5 parsel sayılı, 7.323,34 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Betonarme Çelik Fabrika Binası ve Arsası" olan, Reysaş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (684689/732334) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (47645/732334) 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>112.701.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>132.987.180.- TL</b>
<b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>112.701.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>132.987.180.- TL</b>

**Değerleme Uzmanı**  
Müşhak 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.