



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**İSTANBUL - ESENYURT - ESENYURT**

**2642 ADA - 1 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

Rapor No	REYS-202200055
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	Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, Esenyurt/İstanbul
Taşınmaz ID	19593204
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	702.974.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	829.509.320.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	702.974.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	829.509.320.- TL

**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, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel sayılı, 20.617,53 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” 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 karşılıklı 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; "Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, 2642 Ada, 1 Parsel, Esenyurt/İstanbul" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Örnek Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda yer almaktadır. Yakın çevresinde; Alkop Sanayi Sitesi, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar, ticari işletmeler ve boş arsalar yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 1589. Sokak'a yaklaşık 204 m, kuzeydoğu sınırı henüz açılmamış 1586. Sokak'a yaklaşık 105 m, güneybatı sınırı henüz açılmamış 1590. Sokak'a yaklaşık 110 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2642 ada 2 ve 4 parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Taşınmazın koordinatları; "41.0699, 28.6410" biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	2642
İlçesi	Esenyurt	Parsel No	1
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	20.617,53
Köyü	Esenyurt	Yevmiye No	4326
Sokağı	-	Cilt No	326
Mevkii	Haramidere Sivata	Sayfa No	32368
Pafta No	F21D18C2A18C2D	Tapu Tarihi	22.01.2015
Niteliği	Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

**Serhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira serhi (11.01.2018 – 2160).

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, 78.600.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (22.01.2015 - 4326).
- Akbank T.A.Ş. lehine, 2. derecede, 150.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (02.09.2021 - 9805).

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

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 12.07.2013 gün ve 1529 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m" biçimindedir.

Esenyurt Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, tarihi bulunmayan onaylı mimari proje incelenmiş; 10.01.2017 gün ve 30803 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2018 gün ve 3261 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altında 2 kat, yol kotu üstünde 2 kat) ve 41.865,06 m2 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 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; 2. bodrum katta (~ 14.265 m2) depolama alanı, sığınak, bay ve bayan wc, su deposu ve mekanik tesisat bölümleri, 2. bodrum katın asma katında (~ 682 m2) ofis, depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katta (~ 13.057 m2) depolama alanı, bay ve bayan mescitleri, soyunma odaları, wc, yemekhane, arşiv, ofis ve mekanik tesisat bölümleri, 1. bodrum katın asma katında (~ 1.492 m2) ofis bölümleri, zemin katta (~ 11.564 m2) depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri, mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış olan zemin katın asma katında (~ 805 m2) kat alanı ile bay ve bayan mescit bölümlerinden oluşmaktadır. Depo toplam 41.685 m2 yapı inşaat alanıdır.

**Deponun:**

**Yapı Tarzı** : Karma  
**Yapı Düzeni** : Ayrık

Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Sayısı	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 41.865
Yaşı	: 4
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Kombi
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Seksiyonel
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; 2. bodrum kat, 2. bodrum katın asma katı, 1. bodrum kat, 1. bodrum katın asma katları, zemin kat ve zemin katın asma katından oluştuğu görülmüştür. her katta yangın söndürme sisteminin bulunduğu görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, duvarları sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Her katında yangın söndürme sistemi bulunana binanın 2. bodrum katta 11 adet, 1. bodrum katta 15 adet ve zemin katta 14 adet seksiyonel katlanabilir 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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.7.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na 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

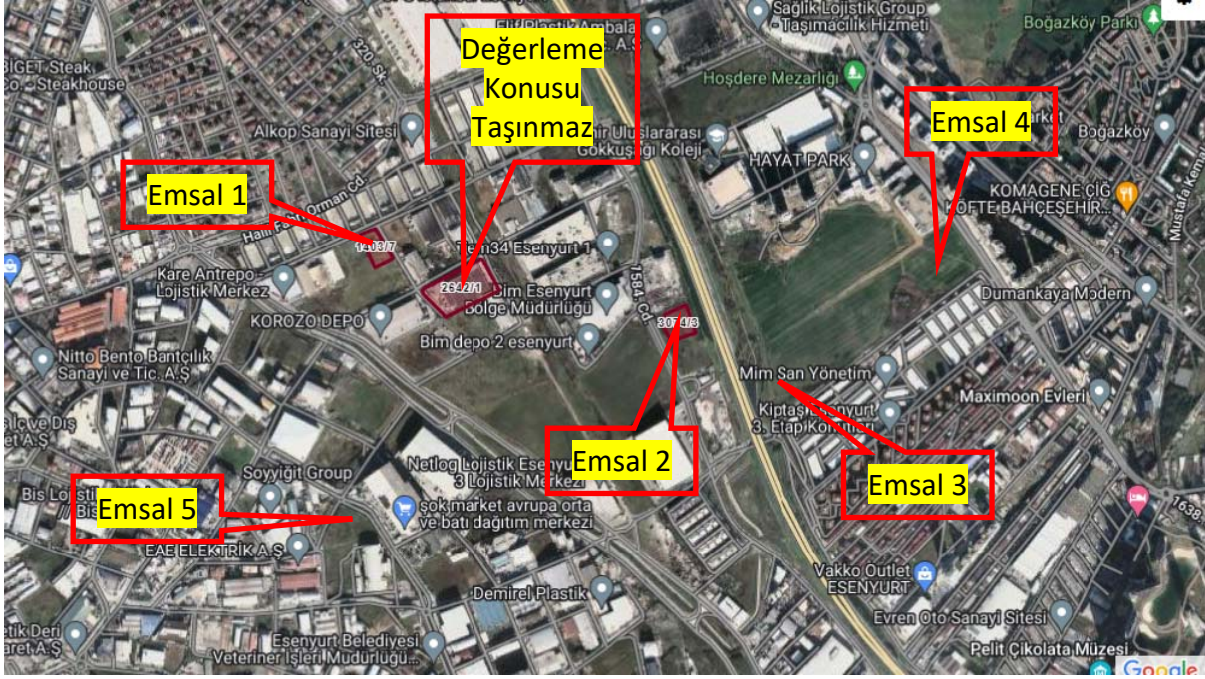
#### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

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

- **Satılık Arsa (Remax Referans / 505 – 342 44 24):** Değerleme konusu taşınmaza çok yakın, Esenyurt Mahallesi, 1403 ada 7 parsel sayılı, sanayi alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 6.000,02 m2 yüzölçümlü arsa 82.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 13.667.- TL*]
- **Satılık Arsa (Arı Emlak / 546 – 886 70 79):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Esenyurt Mahallesi, 3074 ada 3 parsel sayılı, sanayi alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa 96.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 13.714.- TL*]
- **Satılık Arsa (Livane Emlak 532 – 236 13 89):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 20.000 m2 yüzölçümlü arsa 310.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 15.500.- TL*]
- **Satılık Arsa Livane Emlak 532 – 236 13 89):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede sanayi alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 23.500 m2 yüzölçümlü arsa 335.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 14.255.- TL*]
- **Satılık Arsa (Kent Emlak / 532 – 587 49 00):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede sanayi alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 6.200 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 13.710.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve yüzölçümü önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 13.750.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri;  $(20.617,53 \text{ m}^2 \times 13.750.- \text{ TL}) = \sim 283.491.000.- \text{ TL}$  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

**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.



Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	5-A	41.865	2018	4	7.700	322.360.500	% 6,00	19.341.630	303.018.870
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2018	4	650	5.200.000	% 6,00	312.000	4.888.000
						327.560.500		19.653.630	<b>307.906.870</b>

*Taşınmazın Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 283.491.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 307.910.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **591.401.000.- 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 değerlemesinde 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.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Türkeş Grup / 541 – 652 62 27):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 12 m olan, 8.000 m<sup>2</sup>, kapalı alanlı depo binası aylık 950.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 119.- TL*]
- **Kiralık Depo (Gold Gayrimenkul / 532 – 606 25 88):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 12 m olan, 3.828 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası aylık 425.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 111.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Referans / 532 – 237 07 56):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 10,5 m olan, 5.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası aylık 675.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 123.- TL*]
- **Kiralık Depo (Gold Gayrimenkul / 532 – 606 25 88):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 12 m olan, 9.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası aylık 900.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 100.- TL*]
- **Kiralık Depo (Gold Gayrimenkul / 532 – 606 25 88):** Taşınmazla aynı bölgede, iç yüksekliği 7,3 m olan, 3.700 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası aylık 450.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 122.- TL*]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 120.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (41.865 m<sup>2</sup> x 120.- TL x 12 Ay) = ~ **60.286.000.- TL** olacaktır.

#### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,25
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 4,63

### Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **702.974.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	60.286.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 4.750.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	33.478.676
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 283.491.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 307.910.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	591.401.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 52,06
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,08
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,92
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	16.048.169
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	17.430.507
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]	% 3,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 2,60
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 4,63</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)	33.478.676
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	439.731.269
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>702.973.679</b>
<b>Not :</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı 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 (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	5-A	41.865	7.700	322.360.500

## **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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin "*sanayi (depolama) 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 yapılması 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 Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler**

Yukarıdaki "2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler" başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılaşdırılmasına 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 kütüğünün;

- Şerhler Bölümü'nde; "TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1.- TL'den kira şerhi";
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine ipotek"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; 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 "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" olup yapılmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

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

Taşınmazın yapı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 591.401.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, 702.974.000.- TL

olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **702.974.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

### 5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel sayılı, 20.617,53 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası” 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>702.974.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>829.509.320.- TL</b>
<b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>702.974.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>829.509.320.- 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.