



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA - SARIÇAM - DAĞCI

151 ADA - 12 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.



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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200087
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Dağcı Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, 5911 Sokak, No: 2, Sarıçam/Adana
Taşınmaz ID	114840425
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi, 151 Ada, 12 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	344.965.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	407.058.700.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	344.965.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	407.058.700.- 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

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi, 151 ada, 12 parsel sayılı, 46.946,40 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsa” 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 Varsayımları

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; “Dağcı Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, 5911 Sokak, No: 2, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 18,75 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 11 km güneydoğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu’nun kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde iki katlı depo yapısı bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzeri tel çit ile çevrilidir. Güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu’na yaklaşık 150 m, batısındaki imar yoluna yaklaşık 235 m, kuzeyindeki imar yoluna yaklaşık 240 m cepheli olan parselin doğu sınırı komşu parsel bitişiktir. Parsel girişi güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Koordinatları; “36.9699, 35.5411” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	151
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	12
Mahallesi	Dağcı	Yüzölçümü (m2)	46.946,40
Köyü	-	Yevmiye No	16450
Sokağı	-	Cilt No	45
Mevkii	-	Sayfa No	4398

Pafta No	-	Tapu Tarihi	03.06.2021
Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Beyanlar Bölümü:

- Teferruat listesi kartonundadır (05.07.2001 – 5565).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 127.500.000.- TL'lik ipotek (30.07.2021 - 22796).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 11.06.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli, Sarıçam 2. Etap (Suluca Kürkçüler) İmar Planı Revizyonu kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50 m" biçimindedir.

Sarıçam Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi olmayan mimari proje incelenmiş; 11.08.2021 gün ve 282 sayılı ilk yapı ruhsatı görülmüştür. Taşınmazın dosyasında yapı kullanma izin belgesine ulaşılamamıştır; bilgisayar kayıtlarına bakılarak, dayanağı 11.08.2021 gün ve 282 sayılı ilk yapı ruhsatı olan, 29.12.2021 gün ve 497 sayılı yapı kullanma izin belgesinin verilmiş olduğu belirtilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılamayacağından taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin alınmamış olması olanaklı değildir.

Yapı Ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 2 kat, depolar olarak, toplam 32.444 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, 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 15.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

Mimari projesine göre yapı; zemin katta ofis, bay ve bayan giyinme odası, wc'ler, depo ve soğuk hava deposu bölümlerinden oluşmaktadır. Zemin kat yaklaşık 31.255 m2 yapı inşaat alanıdır. 1. kat ise yaklaşık 1.189 m2 ofis alanından oluşmaktadır. Toplam yapı inşaat alanı 32.444 m2'dir.

Deponun;

Yapı Tarzı	: Çelik Konstrüksiyon İskeletli Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 32.444
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Seksiyonel
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Isı Yalıtımlı Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun betonarme çerçeveli çelik konstrüksiyon iskeletli olarak yapılmış olduğu, duvarların panel levha ile kaplı, dış cephesinin betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısının çelik konstrüksiyon üzeri ısı yalıtımlı panel kaplama, dış giriş kapılarının seksiyonel katlanabilir alüminyum doğrama, zemininin sıkıştırılmış beton kaplı olduğu görülmüştür. Depoda toplam 23 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır. Deponun çatısının üzerine güneş enerji panelleri döşenmiştir. Zemin kat depolama alanının iki bölüme ayrılmış olduğu; 1 adet kuru depo, 1 adet soğuk deposu bölümlerinden oluştuğu görülmüştür. 1.katta; revir, bay-bayan wc ve soyunma odaları, mescit, yemekhane, ziyaretçi bekleme alanı, balkon ve ofis bölümleri 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

- Adana - Osmaniye Karayolu kenarında yer alması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması,
- Organize sanayi bölgesine yakın 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

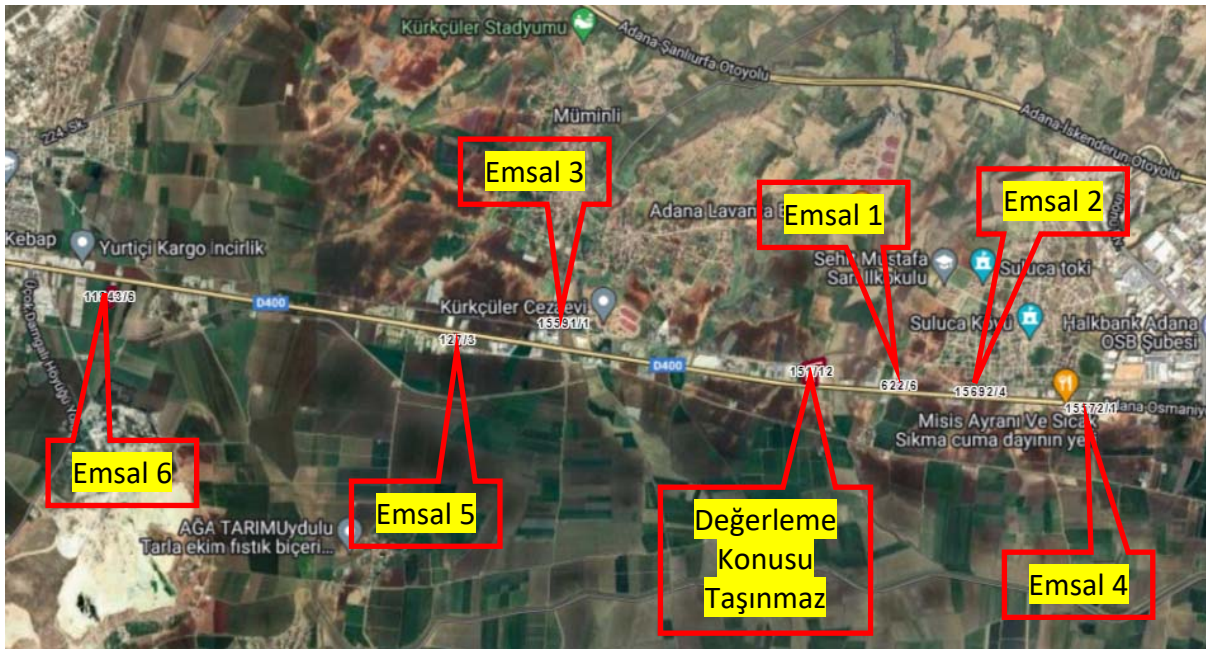
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Panevagy / 533 – 594 91 48):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede taşınmazın yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 2,40) imarlı, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada 6 parsel sayılı, 3.944 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.648.- TL*]
- **Satılık Arsa (Panevagy / 533 – 594 91 48):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 2,40) imarlı, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 15692 ada 4 parsel sayılı, 2.944 m2 yüzölçümlü arsa 4.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.613.- TL*]
- **Satılık Arsa (Zorlu Emlak / 543 – 898 11 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu'na kuş uçuşu yaklaşık 250 m uzaklıkta, Cezaevi Yolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Sarıçam İlçesi, Yürekli Mahallesi, 15591 ada 1 parsel sayılı, 3.917,23 m2 yüzölçümlü arsa 5.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.340.- TL*]

- **Satılık Arsa (Toprak Emlak / 532 – 055 09 45):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Yüreğir İlçesi, Suluca Mahallesi, 15572 ada 1 parsel sayılı, 2.637,93 m2 yüzölçümlü arsa 3.250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.232.- TL]*
- **Satılık Arsa (Hayrettin Acı / 542 – 284 80 00):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, İncirlik Hava Üssü'ne yakın ve daha merkezi konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Yüreğir İlçesi, Yürekli Mahallesi, 127 ada 3 parsel sayılı, 9.953 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.708.- TL]*
- **Satılık Arsa (Tayfun Tayfun / 533 – 653 63 43):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede uzak konumda, Adana – Osmaniye Karayolu'na göre 2. sırada, İncirlik Hava Üssü'ne yakın ve daha merkezi konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Yüreğir İlçesi, Güzel Cumhuriyet Mahallesi, 11843 ada 6 parsel sayılı, 13.000 m2 yüzölçümlü arsa 18.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.423.- TL]*



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; Adana – Osmaniye Karayolu'na cephesi bulunan parselin metrekare satış fiyatlarının yaklaşık 1.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; $(46.946,40 \text{ m}^2 \times 1.500.- \text{ TL}) = \sim 70.420.000.- \text{ TL}$ 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

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	32.444	2021	1	7.700	249.818.800	% 4,00	9.992.752	239.826.048
Çevre Düzenlemesi	1-A	15.000	2021	1	650	9.750.000	% 4,00	390.000	9.360.000
						259.568.800		10.382.752	249.186.048

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 70.420.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 249.186.000.- TL'lik yapı değeri toplamından **319.606.000.- 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 öğesidir.

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 geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Savaş Yıldırım Gayrimenkul / 532 – 220 96 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 12.000 m2 kapalı alanlı, oldukça donanımlı depo binası aylık 950.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 79.- TL*]
- **Kiralık Depo (Zorlu Emlak / 552 – 759 35 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 20.000 m2 kapalı alanlı, oldukça donanımlı depo binası aylık 1.500.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 75.- TL*]
- **Kiralık Depo (Ahmet Balçık / 505 – 122 33 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 225 m2 kapalı alanlı basit soğuk hava deposu aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 56.- TL*]

- **Kiralık Depo (Savaş Yıldırım Gayrimenkul / 532 – 220 96 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 56.- TL]

Değerlemesi yapılan depo ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 56 – 79 TL aralığında olabileceği anlaşılmıştır. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu yakınında bulunması ve yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun aylık metrekare kira fiyatının 70.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; $(32.444 \text{ m}^2 \times 70.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{27.253.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 4,94

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 30 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **344.965.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	30
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		27.253.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 90,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 1.750.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	17.538.829
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 70.420.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 249.186.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		319.606.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 77,97
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,60
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,40
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		3.864.397
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		13.674.432
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 2,40
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 4,94
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		17.538.829
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	209.115.993
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	344.964.693
Not : 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 (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	5-A	32.444	7.700	249.818.800

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 “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; 03.06.2021 günü yapılan birleştirme (*tevhit*) işlemi ile oluşturulmuş ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Daha sonraki dönemde değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumunun 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 kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü’nde; “*Teferruat listesi kartonundadır*”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsa*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapıli değeri;

- karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemlerine göre, 319.606.000.- TL
- gelir (*verim*) yöntemine göre, 344.965.000.- TL’dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **344.965.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı Mahallesi, 151 ada, 12 parsel sayılı, 46.946,40 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsa” 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.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	344.965.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	407.058.700.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	344.965.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	407.058.700.- TL

Değerleme Uzmanı

Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

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.