Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - SANCAKTEPE - SAMANDIRA

0 ADA - 1975 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200015
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Eyüp Sultan Mahallesi, Kayalar Mevkii, Abdülhamit Caddesi, 0 Ada, 1975 Parsel, Sancaktepe/İstanbul
Taşınmaz ID	93922833
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 Ada, 1975 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı, TAKS: 0,40, KAKS: 1,30, 5 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Hafriyatı Yapılmış Arsa

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	**Yasal Durum Değeri**	**KDV Hariç**	**219.417.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**258.912.060.- TL**
	Mevcut Durum Değeri	**KDV Hariç**	**219.417.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**258.912.060.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme 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, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

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

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, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 ada, 1975 parsel sayılı, 6.965,62 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

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

Bulunmamaktadır.

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

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "*Eyüp Sultan Mahallesi, Kayalar Mevkii, Abdülhamit Caddesi, 0 Ada, 1975 Parsel, Sancaktepe/İstanbul*", adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İmam Rabbani Caddesi üzerinde güneydoğuya doğru gidilirken solda yer alan Abdülhamit Caddesi'ne girilip yaklaşık 125 m ilerlendiğinde solda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak konut amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Askeri Havaalanı, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, Sancaktepe Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ve 4 - 5 katlı apartmanlar yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneydoğusundaki Abdülhamit Caddesi'ne yaklaşık 71 m, kuzeydoğusundaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 97 m, kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 55 m cepheli olup doğu sınırı komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "40.9834, 29.2160" biçimindedir.

2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	1975
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	6.965,62
Köyü	-	Yevmiye No	18532
Sokağı	-	Cilt No	273
Mevkii	Kayalar	Sayfa No	27265
Pafta No	G22A05A3A	Tapu Tarihi	04.08.2016

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

Niteliği	Arsa	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

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

Şerhler Bölümü:
- Tedaş lehine, 152,29 m2'lik bölümünde trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı için 1.- KRŞ karşılığında kira sözleşmesi vardır (19.04.2017 - 9826).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sancaktepe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.07.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, "*Konut Alanı, TAKS: 0,40, KAKS: 1,30, 5 Kat*" biçimindedir.

Sancaktepe Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı bulunmayan "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" ve "J" adlandırılmış blokların mimari projeleri incelenmiş ve aynı bloklar için düzenlenmiş aşağıda dökümü bulunan yapı ruhsatları görülmüştür.

Yapı Ruhsatları									
Blok	**Tarih**	**Belge No**	**Kat Sayısı**	**Veriliş Amacı**	**Konut Alanı (m2)**	**Ofis, İşyeri ve Depoları (m2)**	**Sosyal Tesis (m2)**	**Ortak Alanı (m2)**	**Yapı İnşaat Alanı (m2)**
A	30.06.2017	1430041-6248	2B + Z + 2 NK	İlk Yapı Ruhsatı	903,33	-	-	98,29	1.001,62
B	30.06.2017	1430070-6275	B + Z + 3 NK	İlk Yapı Ruhsatı	1.177,27	-	-	134,71	1.311,98
C	30.06.2017	1430071-6276	B + Z + 3 NK	İlk Yapı Ruhsatı	1.322,79	-	-	140,53	1.463,32
D	30.06.2017	1430073-6278	B + Z + 4 NK	İlk Yapı Ruhsatı	2.990,59	1.259,32	-	1.013,55	5.263,46
E	30.06.2017	1430074-6279	B + Z + 4 NK	İlk Yapı Ruhsatı	836,06	-	-	385,56	1.221,62
F	30.06.2017	1430076-6280	B + Z + 3 NK	İlk Yapı Ruhsatı	853,55	-	-	139,51	993,06
G	30.06.2017	1430078-6282	B + Z + 3 NK	İlk Yapı Ruhsatı	1.176,46	-	-	138,90	1.315,36
H	30.06.2017	1430079-6283	B + Z + 2 NK	İlk Yapı Ruhsatı	652,17	-	-	104,52	756,69
I	30.06.2017	1430080-6284	B + Z + 2 NK	İlk Yapı Ruhsatı	800,69	-	-	103,35	904,04
J	30.06.2017	1430080-6284	2B	İlk Yapı Ruhsatı	-	-	537,92	6.546,31	7.084,23
					10.712,91	1.259,32	537,92	8.805,23	**21.315,38**

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Onaylı mimari projeye göre, parsel üzerinde; "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H" ve "I" olarak adlandırılmış 9 adet konut bloğu ile "J" olarak adlandırılmış sosyal tesis ve sosyal tesisin ortak alanları yapılacaktır. Parsel üzerinde yapılacak tüm yapılar; 10.712,91 m2 konut alanı, 1.259,32

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

m2 ofis ve işyeri alanı, 9.343,15 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 21.315,38 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

Onaylı mimari projesine göre;
A Blok: Parselin kuzeyinde sağdaki ilk blok olacaktır. 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 2. bodrum katta otopark, sığınak, wc'ler, blok giriş holü; 1. bodrum katta otopark, depolar, elektrik odası, blok giriş holü; zemin katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2 adet daire; 1. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 2 adet daire; 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 903,33 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 98,29 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.001,62 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

B Blok: Parselin doğusunda, ortada yer alan (sağdan ikinci) blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ve elektrik odası; zemin kat, 1 ve 2. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire; 3. normal katta giriş ve kat holü, rüzgarlık, 1 adet daire olmak üzere, toplam 7 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, A Blok; 903,33 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 98,29 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.001,62 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

C Blok: Parselin doğusunda, sağda yer alan ilk blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü ile elektrik, telekom ve zayıf akım odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgarlık ve 2'şer daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, C Blok; 1.322,79 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 140,53m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.463,32 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

D Blok: Parselin güneyinde yer alan blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 1. bodrum katta zemin kattaki dükkanların wc + depoları (~ 462 m2), kazan dairesi, blok giriş ve yangın güvenlik holü ve üst katlardaki dairelerin depoları; zemin katta 7 adet dükkan; 1 – 4. normal katlarda 10'ar adet daire olmak üzere, toplam 47 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 2.990,59 m2 konut alanı (satılabilir alan), 1.259,32 ofis ve işyeri (satılabilir alan) ve 1.013,55 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 5.263,46 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

E Blok: Parselin batısında, solda yer alan ilk blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere, toplam 6 katlı olacaktır. 1. bodrum katta depolar, blok giriş holü, jeneratör, elektrik ve bay-bayan soyunma odası ve yemekhane; zemin katta kapıcı dairesi ve 1 daire; 1. normal katta kat holü ve 2 adet daire, 2 – 4. normal katta kat holü ve 3'şer adet daire olmak üzere, toplam 12 bağımsız bölümlü olacaktır. Mimari projesine göre, D Blok; 836,06 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 385,56 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.221,62 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

F Blok: Parselin batısında, solda yer alan ikinci blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş

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

holü; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, F Blok; 853,55 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 139,51 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 993,06 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

G Blok: Parselin batısında, solda yer alan üçüncü blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat olmak üzere, toplam 5 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. ve 3. normal katlarda giriş ve kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 8 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, G Blok; 1.176,46 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 138,90 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 1.315,36 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

H Blok: Parselin batısında, solda yer alan dördüncü blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ile 1, 2. normal katlarda kat holü, rüzgârlık ve 2'şer adet daire olmak üzere, toplam 6 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, H Blok; 652,17 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 104,52 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 756,69 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

.

I Blok: Parselin kuzeyinde, solda yer alan blok olacaktır. Bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 katlı olacaktır. 1. bodrum katta otopark, depolar, blok giriş holü, elektrik odası; zemin kat ve 1. normal katta kat holü ve 2'şer adet daire, 2. normal katta 1 daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü olacaktır. Bodrum katta yer alan otopark alanı öteki blokların altı ile birleşik olacaktır. Mimari projesine göre, I Blok; 800,69 m2 konut alanı (satılabilir alan) ve 103,35 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 904,04 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

J Blok: A Blok'un 2. bodrum katı ile peyzaj alanı altında yer alan 1. bodrum katı olacaktır. Sosyal tesis *(buhar odaları, saunalar, havuz, erkek ve kadın soyunma odaları, duş alanları, wc, yangın güvenlik ve kat holü, depo, nem alma santrali)*, fitness *(fitness alanı, stüdyo ve hol)*, otopark, yangın ve kullanım suyu depoları, hidrofor, elektrik odası, giriş holü bölümlerinden oluşacaktır. J Blok; 537,92 m2 spor ve eğlence alanı ile 6.546,31 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 7.084,23 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.

<u>Yerinde yapılan incelemede</u>; hafriyat çalışmalarına başlandığı görülmüştür.

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

Sancaktepe Belediyesi Yapı Denetim Birimi'nden Ekoel Yapı Denetim Limited Şirketi'nin % 10 hakkedişin tamamlandığı bilgisi alınmıştır.

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

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

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
- Yapılaşmanın oldukça yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- 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, değerleme 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 bulgular aşağıdadır:

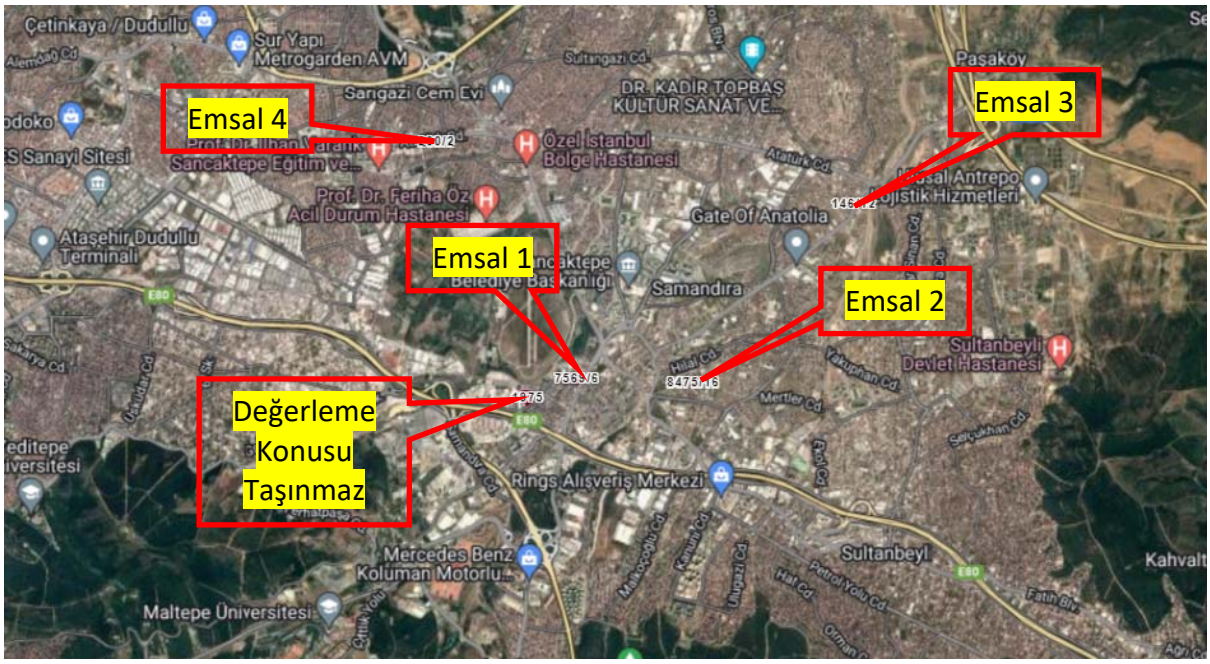
- **Satılık Arsa (Özkay İnşaat Emlak / 535 – 934 42 35)**: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samandıra Mahallesi, 7569 ada 6 parsel, Ulubatlı Hasan Caddesi ve Başkent Sokak cepheli, konut alanı (KAKS: 1,30) imarlı, 4.830 m2 yüzölçümlü arsa 165.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 34.161.- TL]*

- **Satılık Arsa (Harun Reşit Küçük / 543 – 360 89 35)**: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Samandıra Mahallesi, ara sokak cepheli, 8475 ada 16 parsel, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 421,93 m2 yüzölçümlü arsa 13.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 30.811.- TL]*

- **Satılık Arsa (Ayla Kılıçay / 532 – 235 91 61)**: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Atayolu Caddesi ve Akyıldız Caddesi cepheli, Yenidoğan Mahallesi, 146 ada 12 parsel, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 1.273,86 m2 yüzölçümlü arsa 35.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 27.476.- TL]*

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

- **Satılık Arsa (Remax Eksen / 532 – 366 99 99)**: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Sarıgazi Mahallesi, Atatürk Caddesi ve Dilek Sokak cepheli, 260 ada 2 parsel, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 488,22 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 34.820.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında; yüzölçümü ve imar durumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 31.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın değeri; (6.965,62 m2 x 31.500.- TL) = ~ **219.417.000.- 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 değerleme 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.

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

3.3. Gelir Yöntemleri

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

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

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Onaylı mimari projeleri çerçevesinde taşınmazın üzerine konutlar ve işyerleri yapılıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılabilecek konutlar ve işyerleri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Şenol Akkok / 532 – 100 08 21)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, 2+1 ve 72 m2 yapı inşaat alanlı daire 2.650.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 36.806.- TL]*

- **Satılık Daire (Şenol Akkok / 532 – 100 08 21)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, 1+1 ve 48 m2 yapı inşaat alanlı daire 1.750.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 36.458.- TL]*

- **Satılık Daire (Rexart / 553 – 595 89 96)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, 2+1 ve 105 m2 yapı inşaat alanlı daire 3.950.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 37.619.- TL]*

- **Satılık Daire (Restate Gayrimenkul / 533 – 380 82 12)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın City Hall Sitesi'nde, 10 katlı binanın 6. katında, 2+1 ve 65 m2 yapı inşaat alanlı daire 2.250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 34.615.- TL]*

- **Satılık Daire (Bülent Kok / 530 – 921 90 04)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Adres Koru Evleri Sitesi'nde, 10 katlı binanın 3. katında, 3+1 ve 80 m2 yapı inşaat alanlı daire 3.175.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 39.688.- TL]*

- **Satılık İşyeri (Necdet Turan / 532 – 272 92 52)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, zemin kat ve 356 m2 yapı inşaat alanlı işyeri 14.800.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 41.573.- TL]*

- **Satılık İşyeri (Açı Gayrimenkul / 552 – 301 44 84)**: Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Levander Sitesi'nde, zemin kat ve 286 m2 yapı inşaat alanlı işyeri 13.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 45.455.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazda yapılacak daire ve işyerleri ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların; daireler için

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

35.000 – 40.000 TL/m2 aralığında, işyerleri için 41.000 – 45.000 TL/m2 dolaylarında olduğu görülmüştür. Bu çerçevede, ortalama metrekare satış fiyatlarının; daireler için 36.500. – TL ve işyerleri için 42.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 31.438.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Arsa Değeri Bulma

Arsanın Lejantı	**Konut Alanı**	
Arsa Yüzölçümü (m2)		6.965,92
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)	*3,06*	21.316

	Yapım Maliyeti		
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		10.713
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		7.700
	Yapı Giderleri (TL)		**82.490.100**
İşyeri	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		1.259
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		7.700
	Yapı Giderleri (TL)		**9.697.380**
Ortak Alan	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		9.343
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		7.700
	Yapı Giderleri (TL)		**71.941.100**
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			**0**
Projelendirme Giderleri (TL)		*% 2*	**3.282.572**
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		*% 2*	**3.282.572**
Öteki Giderler [*yönetim, sigorta vb.*] (TL)		*% 2*	**3.282.572**
Toplam Yapım Giderleri (TL)			**173.976.295**

	Satışlar		
Konut	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 0*	0
	Satılabilir Alan (m2)		10.713
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		37.500
	Satış Tutarı (TL)		**401.737.500**
İşyeri	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 0*	0
	Satılabilir Alan (m2)		1.259
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		43.500
	Satış Tutarı (TL)		**54.783.900**
Ortak Alan	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 100*	9.343
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		
	Satış Tutarı (TL)		**0**
Toplam Satış Değeri (TL)			**456.521.400**

Arsa Artık Değeri		
Toplam Satış Değeri (TL)		456.521.400
Risksiz Getiri Oranı (Aylık Bileşik) = Girişimci İçin Fırsat Maliyeti	*% 25,00*	52.429.614
Girişimcilik *(Yüklenicilik)* Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık Bileşik)	*% 4,00*	11.122.369
Yatırım Yaklaşık Tamamlanma Süresi (Ay)		36
Toplam Satış Değeri İçindeki Arsa Payı Değeri (TL)		**218.993.122**
Arsa Metrekare Değeri (TL)		**31.438**

Açıklama

1. *Girişimcinin (yüklenicinin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırımın yaklaşık tamamlanma süresi sonuna değin elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvili bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "risksiz getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.*
2. *Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan ve yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermekte olan girişimcilik (yüklenicilik) karı, "risksiz getiri oranı" üzerinden bugüne indirgenmektedir.*
3. *Yatırım yaklaşık tamamlanma süresi; yapıların tümüyle bitirilmesi ve satılabilir duruma getirilmesi için öngörülen süreye karşılık gelmektedir. Yapım harcamalarının, yatırımın yaklaşık tamamlama süresi boyunca, her ayı başı ve eşit tutarlarda yapıldığı; yapıların bitirilmeden satılamayacağı ve toplam satış değerinin yapıların tamamlandığı gün belli olacağı; tüm yapım giderlerinin ve toplam satış değerinin bugünkü ekonomik koşullarda oluştuğu, gerek yapım giderlerinin ve gerekse de toplam satış değerinin aynı enflasyon oranının etkisinde kaldığı varsayılmaktadır.*
4. *Toplam yapı inşaat alanı; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar ve benzerlerinden kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde) olarak ele alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önüne alınmamaktadır.*

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

Proje geliştirme yöntemi, onaylı mimari projelere göre uygulanmıştır. Yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 730.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

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

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, değerleme konusu taşınmazın parselinin "*konut alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, mülkiyet, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Taşınmaza ilişkin, onaylı mimari projeler ve "*2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*" başlıklı bölümde dökümü verilen 30.06.2017 tarihli 10 ayrı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Herhangi bir yapım çalışmasına başlanmamış olup parsel boş durumdadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

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

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler
Taşınmazın yapılaştırılmasına ilişkin, onaylı mimari projeler ve "*2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*" başlıklı bölümde dökümü verilen 30.06.2017 tarihli 10 ayrı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Parsel üzerinde hafriyat çalışmalarına başlanmıştır.

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;
- Serhler Bölümü'nde; "*Tedaş lehine, 152,29 m2'lik bölümünde trafo merkezi ve kablo geçiş güzergahı için 1.- KRŞ karşılığında kira sözleşmesi vardır*";

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 "*Arsa*" olup üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, "*Arsa*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Taşınmazın değeri;
- Karşılaştırma *(emsal)* yöntemine göre, 219.417.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, 218.993.000.- TL

olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma *(emsal)* yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **219.417.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 0 ada, 1975 parsel sayılı, 6.965,62 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*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.

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

Yasal Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**219.417.000.- TL**
	KDV *(% 18)* Dahil	**258.912.060.- TL**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**KDV Hariç**	**219.417.000.- TL**
	KDV *(% 18)* Dahil	**258.912.060.- TL**

Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

Fatih ÖZER
Dijital olarak imzalayan Fatih ÖZER
Tarih: 2022.12.26 14:12:29 +03'00'

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

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