



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE**

**2088 ADA - 2 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](http://www.emektd.com.tr)  
E-Posta: [bilgi@emektd.com.tr](mailto:bilgi@emektd.com.tr)  
Telefon: +90 (216) 201 21 12

## ÖZET BİLGİLER

|                                         |                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Rapor No                                | REYS-202200030                |
| Rapor Tarihi                            | 23.12.2022                    |
| Değerleme Tarihi                        | 20.12.2022                    |
| Rapor Türü                              | Değerleme Raporu              |
| Raporu Hazırlayanlar                    | Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                | Fatih ÖZER                    |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası   | 27.01.2022 / 05               |
| Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır? | Evet                          |

|                                         |                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Taşınmazın Adresi                       | Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 2, Çayırova/Kocaeli              |
| Taşınmaz ID                             | 42890859                                                         |
| Tapu Kayıt Bilgileri                    | Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 Ada, 2 Parsel |
| Tapu Kütüğündeki Niteliği               | İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası                               |
| Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum | Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m            |
| Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu       | Depolama                                                         |

|                                       |                     |                  |                  |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Rapor<br>Tarihine Göre<br>Taşınmazın; | Yasal Durum Değeri  | KDV Hariç        | 142.148.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 18) Dahil | 167.734.640.- TL |
|                                       | Mevcut Durum Değeri | KDV Hariç        | 142.148.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 18) Dahil | 167.734.640.- 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**

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 ada, 2 parsel sayılı, 7.101 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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; “Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 2 Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet yaklaşık 4.160 m2 taban oturumlu 2 katlı depo bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 55 m, güneydoğu sınırı 553. Sokak’a yaklaşık 130 m cepheli olup güneybatı sınırı 2088 ada 3 parsel, kuzeybatı sınırı 2088 ada 1 parsel ile bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40.8396, 29.4137” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |                                           |                |            |
|-----------------|-------------------------------------------|----------------|------------|
| İli             | Kocaeli                                   | Ada No         | 2088       |
| İlçesi          | Çayırova                                  | Parsel No      | 2          |
| Mahallesi       | Akse                                      | Yüzölçümü (m2) | 7.101,00   |
| Köyü            | -                                         | Yevmiye No     | 16072      |
| Sokağı          | -                                         | Cilt No        | 413        |
| Mevkii          | -                                         | Sayfa No       | 41111      |
| Pafta No        | G22B19A1C-2D                              | Tapu Tarihi    | 21.12.2021 |
| Niteliği        | İki Katlı Betonarme Depo 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, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı herhangi kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 15.10.2010 onay tarihli mimari incelenmiş; 05.11.2010 gün ve 335 sayılı yapı ruhsatı ile 06.08.2012 gün ve 125 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 8.312 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın yapılanmasına ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 2.700 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin 553. Sokak'a bakan sınırı boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir.

Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (4.152 m2) otopark, sığınak, su deposu, bay-bayan soyunma odaları ve WC bölümlerinden, zemin katta (4.160 m2) depolama bölümünden oluşmaktadır. Bina toplam 8.312 m2 yapı inşaat alanıdır.

#### Deponun;

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Yapı Tarzı             | : Prefabrik Betonarme |
| Yapı Düzeni            | : Ayrık               |
| Yapı Sınıfı            | : 4-A                 |
| Binanın Kat Sayısı     | : 2                   |
| Yapı İnşaat Alanı (m2) | : 8.312               |
| Yaşı                   | : 10                  |
| Elektrik               | : Şebeke              |
| Su                     | : Şebeke              |
| Kanalizasyon           | : Şebeke              |
| Su Deposu              | : Yok                 |
| Hidrofor               | : Yok                 |
| Isıtma Sistemi         | : Yok                 |
| Jeneratör              | : Var                 |
| Asansör                | : Yok                 |
| Kapı ve Pencereler     | : Demir Doğrama       |
| Yangın Tesisatı        | : Var                 |

|                                            |                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| Çatı                                       | : Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel |
| Dış Cephe                                  | : Alüminyum Kaplama               |
| Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı | : Yok                             |
| Manzarası                                  | : Bulunmamaktadır                 |
| Park Yeri                                  | : Var                             |
| Güvenlik                                   | : Var                             |
| Deprem Bölgesi                             | : 1. Derece                       |

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların boyasız olduğu görülmüştür. Binada toplam 10 nakliye kapısı bulunmakta olup her kata nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

#### 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

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının 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 Arsa (Remax Fark / 532 – 232 39 67):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Şekerpınar 2 Mahallesi, 422 ada 8 parsel sayılı, 2.373,17 m2 yüzölçümlü arsa 22.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 9.481.- TL]
- **Satılık Arsa (Tatar Yapı / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, küçük sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Akse Mahallesi, 841 ada 13 parsel sayılı, 7.618 m2 yüzölçümlü arsa 68.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 8.992.- TL]
- **Satılık Arsa (Coldwell Banker Neta / 532 – 315 72 52):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Şekerpınar 2 Mahallesi, 862 ada 1 parsel sayılı, 3.367 m2 yüzölçümlü arsa 32.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 9.504.- TL]
- **Satılık Arsa (Yıldız İnşaat Emlak / 532 – 636 21 42):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Şekerpınar 2 Mahallesi, 861 ada 5 parsel sayılı, 2.723,65 m2 yüzölçümlü arsa 25.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 9.179.- TL]
- **Satılık Arsa (CB Class Gayrimenkul / 532 – 218 32 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Akse Mahallesi, 839 ada 1 parsel sayılı, 14.651 m2 yüzölçümlü arsa 140.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 9.556.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi fiyatının 9.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri;  $(7.101 \text{ m}^2 \times 9.000.- \text{ TL}) = \sim 63.909.000.- \text{ TL}$  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.

| 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              | 5-A         | 8.312     | 2011       | 10  | 7.700                   | 64.002.400          | % 10,00        | 6.400.240                 | 57.602.160                     |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 2.700     | 2011       | 10  | 650                     | 1.755.000           | % 10,00        | 175.500                   | 1.579.500                      |
|                   |             |           |            |     |                         | 65.757.400          |                | 6.575.740                 | <b>59.181.660</b>              |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 63.909.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre depo için bulunan yaklaşık 59.182.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **123.091.000.- 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 belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve 1.500 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 200.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 133.- TL]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve 1.000 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 145.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 145.- TL]
- **Kiralık Depo (Turgay Domak / 552 – 340 49 49):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve 2.500 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 120.- TL]
- **Kiralık Depo (Lavi Ticari Gayrimenkul / 532 – 497 20 70):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve 6.000 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 825.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 138.- 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 135.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri;  $(8.312 \text{ m}^2 \times 135.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 13.465.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

#### Veriler

- |                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi                                               | : ~ % 3,50  |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 25,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı     | : ~ % 5,14  |

#### Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapının kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **142.148.000.- 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)                                                                                                                  |             | 13.465.000         |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı                                                                                                                                   | ~           | % 80,00            |
| İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)                                                                                                                         | ~           | 1.000.000          |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                  |             | % 23,00            |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)                                                                                                             | [Hg]        | 7.524.440          |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)                                                                                                                         | ~           | 63.909.000         |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)                                                                                      | ~           | 59.182.000         |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)                                                                                                                  |             | 123.091.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı                                                                                                                     | [Yo]        | % 48,08            |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                  | [Ya]        | % 2,40             |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                             | ~           | % 97,60            |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)                                                                                                                                                   |             | 3.906.699          |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)                                                                                                                                                   |             | 3.617.741          |
| 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]        | % 3,50             |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                         | [Bo]        | % 28,50            |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                      | [Eo]        | % 25,00            |
| Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                        |             | % 2,80             |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>                                                                                                                 | <b>[Ao]</b> | <b>% 5,14</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)                                                                                                                                    |             | 7.524.440          |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)                                                                                                                                                | [Ud]        | 84.429.569         |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                          | <b>[Td]</b> | <b>142.147.565</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         | 8.312     | 7.700                   | <b>64.002.400</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 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 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 “*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, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, finansal kiralama şirketi mülkiyetinde iken, 21.12.2021 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından geri alınmıştır.

#### **4.4. Yasal Gerekler, 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 kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” 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 Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUÇ**

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

Taşınmazın yapılı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 123.091.000.- TL;
  - gelir (verim) yöntemine göre, 142.148.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **142.148.000.- 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**

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 ada, 2 parsel sayılı, 7.101 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reyas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Yasal Durum Piyasa Değeri  | KDV Hariç        | 142.148.000.- TL |
|                            | KDV (% 18) Dahil | 167.734.640.- TL |
| Mevcut Durum Piyasa Değeri | KDV Hariç        | 142.148.000.- TL |
|                            | KDV (% 18) Dahil | 167.734.640.- TL |

**Değerleme Uzmanı**  
Eyup AYKUT  
SPK Lisans No: 402955

**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.