



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.



## DEĞERLEME RAPORU

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

**İZMİR - TORBALI - TORBALI**

**6 ADA - 194 PARSEL**

**DEPO**

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



**ÖZET BİLGİLER**

|  |  |
|--|--|
| <b>Rapor No</b>                                | REYS-202200038                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                            | 23.12.2022                               |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                        | 19.12.2022                               |
| <b>Rapor Türü</b>                              | Değerleme Raporu                         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                    | Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                | Fatih ÖZER                               |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>   | 27.01.2022 / 05                          |
| <b>Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?</b> | Evet                                     |

|  |   |
|--|---|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                       | Yedi Eylül Mahallesi, 5531. Sokak, No: 3, Torbalı/İzmir           |
| <b>Taşınmaz ID</b>                             | 53602156  |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                    | İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 Ada, 194 Parsel   |
| <b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>               | Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b> | Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m               |
| <b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>       | Depolama  |

|  |                            |                         |                         |
|--|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;</b> | <b>Yasal Durum Değeri</b>  | <b>KDV Hariç</b>        | <b>274.187.000.- TL</b> |
|  |                            | <b>KDV (% 18) Dahil</b> | <b>323.540.660.- TL</b> |
|  | <b>Mevcut Durum Değeri</b> | <b>KDV Hariç</b>        | <b>274.187.000.- TL</b> |
|  |                            | <b>KDV (% 18) Dahil</b> | <b>323.540.660.- TL</b> |

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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**

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada, 194 parsel sayılı, 29.401,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve 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 karşılıklı el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

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

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

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

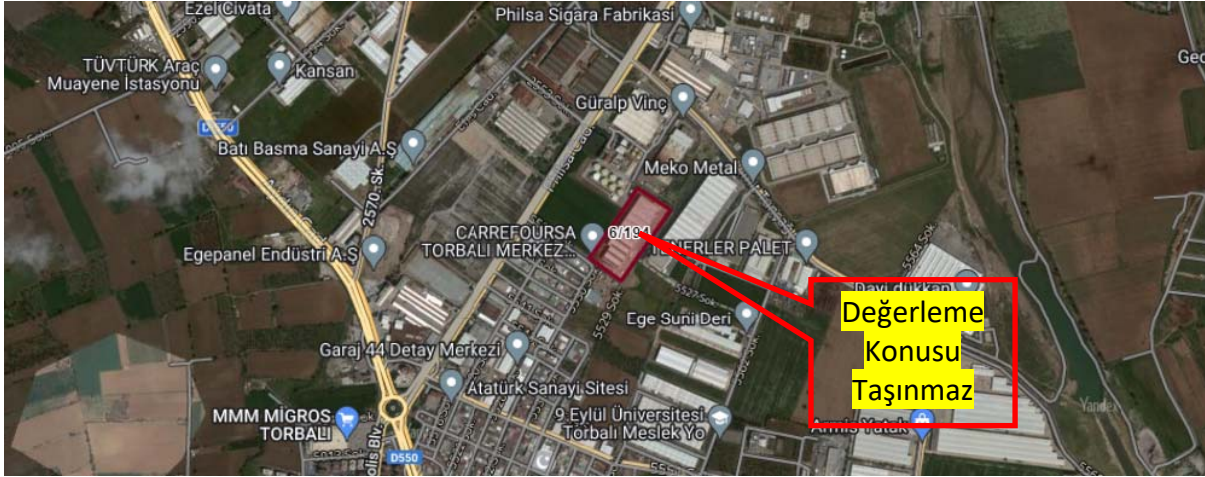
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yedi Eylül Mahallesi, 5531. Sokak, No: 3, Torbalı/İzmir” adresinde yer almaktadır. İzmir - Aydın Caddesi üzerindeki döner kavşaktan Philsa Caddesi’ne girilip yaklaşık 660 m ilerlendikten sonra sağdaki 5531. Sokak’a girilerek taşınmaza ulaşılabilir. 5531. Sokak’a girildikten yaklaşık 220 m sonra taşınmaz solda yer almaktadır. Torbalı İlçesi merkezinin yaklaşık 4 km kuzeyinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolar, sanayi tesisleri ve boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güneybatısındaki 5531. Sokak’a yaklaşık 115 m cephesi bulunan parselin, güneydoğusu ve kuzeydoğusu da imar yollarına cepheli olup kuzeybatı sınırı komşu parsel bitişiktir. Etrafı tel örgü ile çevrili parsel üzerinde prefabrik betonarme olarak yapılmış, tek katlı, depo ve idari bina bulunmaktadır. Koordinatları; “38.1886, 27.3612” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |   |                |            |
|-----------------|---|----------------|------------|
| İli             | İzmir   | Ada No         | 6          |
| İlçesi          | Torbalı   | Parsel No      | 194        |
| Mahallesi       | -   | Yüzölçümü (m2) | 29.401,72  |
| Köyü            | Torbalı   | Yevmiye No     | 36650      |
| Sokağı          | -   | Cilt No        | 70         |
| Mevkii          | -   | Sayfa No       | 6888       |
| Pafta No        | -   | Tapu Tarihi    | 23.12.2021 |
| Niteliği        | Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası |                |            |
| Sahibi          | Adı, Soyad / Unvan  |                | Pay Oranı  |
|                 | Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                         |                | Tam        |

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Torbalı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50" biçimindedir.

Torbalı Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (*depo ve idari bina*) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. Depo için, 25.10.2011 gün ve 443 sayılı ilk yapı ruhsatı, 24.04.2012 gün ve 141 sayılı şantiye şefi değişikliği ruhsatı ile 16.08.2012 gün ve 838 sayılı yapı kullanma izin belgesi; idari bina için, 25.10.2011 gün ve 442 sayılı ilk yapı ruhsatı, 24.04.2012 gün ve 140 sayılı şantiye şefi değişikliği ruhsatı, 02.07.2012 gün ve 237 sayılı tadilat ruhsatı ile 16.08.2012 gün ve 837 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Deponun yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, 1 ünite ve 14.343 m2 yapı inşaat alanı için; idari binanın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 1 ünite ve 340 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 prefabrik betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış, tek katlı, depo ve idari bina olarak adlandırılmış iki adet yapı bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.350 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı tel örgü ile çevrilidir. Yerinde yapılan incelemeler ve Torbalı Belediyesi'nde incelenen dosya içerisinde bulunan vaziyet planına göre, güneybatıdan kuzeydoğuya doğru uzanan parsel üzerinde depo yapısı ve depo yapısının güneydoğusunda bina ile bitişik biçimde idari bina yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- *Depo*: Tek bölümden oluşmakta olup 14.343 m2 yapı inşaat alanıdır. Yapının kuzeydoğu arka bölümünde iki adet soğuk hava deposu ve sevkiyat bölümü bulunmaktadır.
- *İdari Bina*: Toplantı odası, müdür odası, çalışma odası, revir, iki adet hol, yemek salonu, bulaşıkhanesi, kiler, bay-bayan wc'ler, bay soyunma odası, duş ve wc, bayan soyunma odası, duş ve wc'den oluşmaktadır. Depo binası ile bitişik durumda olup aralarında geçiş bulunmaktadır. Yaklaşık 340 m2 yapı inşaat alanıdır.

#### **Binaların;**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>             | : Prefabrik Betonarme |
| <b>Yapı Düzeni</b>            | : Ayrık               |
| <b>Yapı Sınıfı</b>            | : 4-C, 4-A            |
| <b>Binanın Kat Sayısı</b>     | : 1                   |
| <b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b> | : 14.683              |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| Yaşı                                       | : 10                                  |
| Elektrik                                   | : Şebeke                              |
| Su   | : Şebeke                              |
| Kanalizasyon                               | : Şebeke                              |
| Su Deposu                                  | : Yok                                 |
| Hidrofor                                   | : Yok                                 |
| Isıtma Sistemi                             | : Yok                                 |
| Jeneratör                                  | : Yok                                 |
| Asansör                                    | : Yok                                 |
| Kapı ve Pencereleler                       | : Demir Doğrama                       |
| Yangın Tesisatı                            | : Var                                 |
| Çatı                                       | : Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Sac |
| Dış Cephe                                  | : Prefabrik Beton                     |
| Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı | : Yok                                 |
| Manzarası                                  | : Bulunmamaktadır                     |
| Park Yeri                                  | : Var                                 |
| Güvenlik                                   | : Var                                 |
| Deprem Bölgesi                             | : 1. Derece                           |

Yerinde yapılan incelemede; depo yapısının tek firma tarafından kiralandığı görülmüştür. Depo içerisinde zeminler beton kaplı, duvarlar ise sıvalıdır. Deponun yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları sürgülü demir doğramadır. İdari bina, mimari projesi ile uyumlu olup tüm zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. İç kapıları ahşap olan binanın, pencere doğramaları PVC'dir.

Parsel üzerindeki yer alan iki ayrı yapının toplam yapı inşaat alanı 14.683 m2 olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

#### **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**

- Torbalı - Kemalpaşa Karayolu'na yakın olması,

- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması.

## 2.7.2. Olumsuz Faktörler

- 

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

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

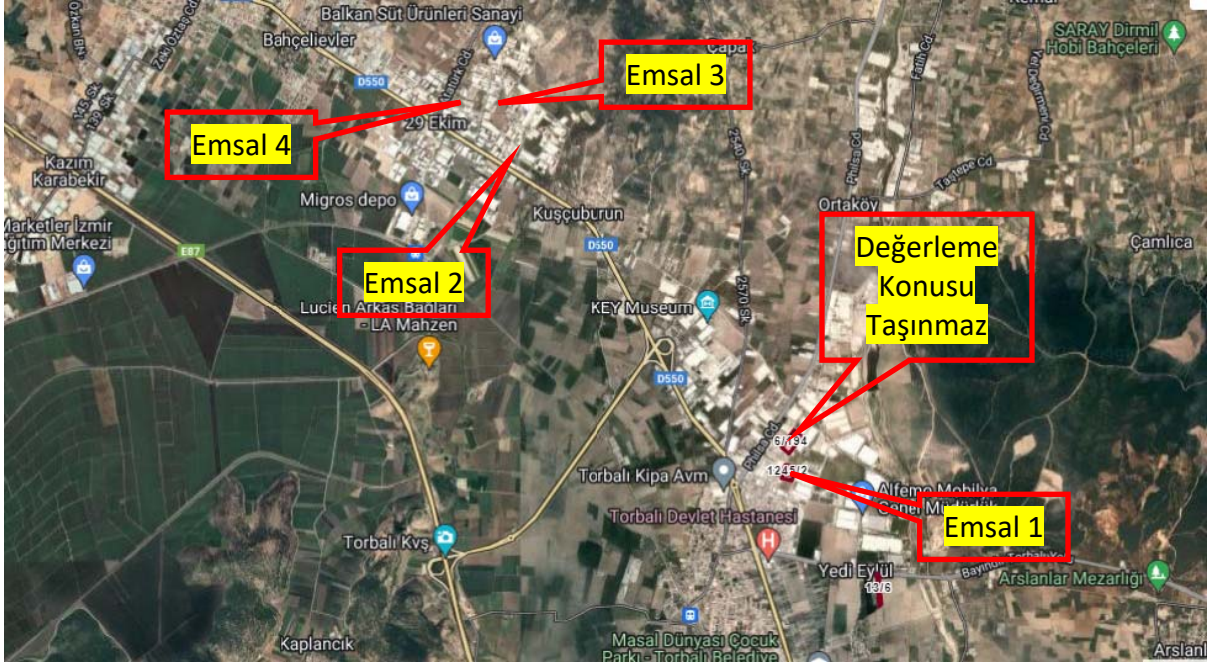
#### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

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

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 533 – 270 02 56):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, aynı imar durumuna (KAKS: 0,50) sahip, 1245 ada 2 parsel sayılı, 22.271,53 m2 yüzölçümlü arsa 120.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.388.- TL*]
- **Satılık Arsa (Eren Emlak / 533 – 035 93 59):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,40) imarlı, 3.200 m2 yüzölçümlü arsa 14.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.365.- TL*]
- **Satılık Arsa (Nokta Emlak / 532 – 261 58 74):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,40) imarlı, 11.000 m2 yüzölçümlü arsa 45.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.091.- TL*]
- **Satılık Arsa Eren Emlak / 533 – 035 93 59):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,40) imarlı, 18.500 m2 yüzölçümlü arsa 74.000.000 TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.000.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümü, imar durumu ve Torbalı – Kemalpaşa Karayolu'na yakın olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi satış fiyatının 5.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri;  $(29.401,72 \text{ m}^2 \times 5.250.- \text{ TL}) = \sim 154.359.000.- \text{ TL}$  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.



| Yapılar           | Yapı Sınıfı | Alan (m2) | Yapım Yılı | Yaş | Metrekare Maliyeti (TL) | Maliyet Bedeli (TL) | Yıpranma Oranı | Yıpranma Payı Tutarı (TL) | Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL) |
|-------------------|-------------|-----------|------------|-----|-------------------------|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------------|
| Depo              | 4-C         | 14.343    | 2012       | 10  | 6.400                   | 91.795.200          | % 10,00        | 9.179.520                 | 82.615.680                     |
| İdari Bina        | 4-A         | 340       | 2012       | 10  | 4.950                   | 1.683.000           | % 10,00        | 168.300                   | 1.514.700                      |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 6.350     | 2012       | 10  | 650                     | 4.127.500           | % 10,00        | 412.750                   | 3.714.750                      |
|                   |             |           |            |     |                         | 97.605.700          |                | 9.760.570                 | <b>87.845.130</b>              |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 154.359.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 87.845.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **242.204.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

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

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

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

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

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıllonlarında 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 (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 12 m olan, 170 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 88.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlak Buraya / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 15 yıllık, iç yüksekliği 8 m olan, 500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 80.- TL*]
- **Kiralık Depo (Favoring Gayrimenkul / 533 – 646 57 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12,8 m olan, 3.300 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 76.- TL*]
- **Kiralık Depo (Qzen Gayrimenkul / 532 – 779 35 88):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapılmış, iç yüksekliği 12 m olan, 3.310 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 91.- TL*]
- **Kiralık Depo (Boran Emlak Gaziemir / 533 – 703 33 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 3 yıllık, iç yüksekliği 10 m olan, 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 350.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının yaklaşık 85.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (14.683 m2 x 85.- TL x 12 Ay) = ~ **14.977.000.- TL** olarak bulunmuştur.

**Veriler**

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 2,50

- TüİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 3,42

### **Varsayımlar**

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

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **274.187.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

| <b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı"</b>  |                    |
|---|--------------------|
| <b>Tablosu</b>  |                    |
| Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )  | Sonsuz             |
| Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]  | 25                 |
| Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)  | 14.977.000         |
| İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı   | ~ % 90,00          |
| 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]  | 9.609.061          |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)   | ~ 154.359.000      |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)  | ~ 87.845.000       |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)  | 242.204.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]  | ~ % 36,27          |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]   | ~ % 1,45           |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı   | ~ % 98,55          |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)   | 6.123.949          |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)   | 3.485.112          |
| 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]  | % 2,50             |
| Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]  | % 27,50            |
| Enflasyon Oranı = TüİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]   | % 25,00            |
| Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı  | % 2,00             |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>  | <b>% 3,42</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)  | 9.609.061          |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]   | 193.955.805        |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>   | <b>274.186.712</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 yapıların sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Yapılar    | Yapı Sınıfı | Alan (m2) | Metrekare Maliyeti (TL) | Sigorta Değeri (TL) |
|------------|-------------|-----------|-------------------------|---------------------|
| Depo       | 4-C         | 14.343    | 6.400                   | 91.795.200          |
| İdari Bina | 4-A         | 340       | 4.950                   | 1.683.000           |
|            |             |           |                         | <b>93.478.200</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 (depolama) alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

#### 4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

#### 4.4. Yasal 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 belgelerine 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 bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde; değerlendirme konusu taşınmazın, "Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapıllı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 242.204.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 274.187.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **274.187.000.-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

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada, 194 parsel sayılı, 29.401,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Yasal Durum Piyasa Değeri  | KDV Hariç        | 274.187.000.- TL |
|                            | KDV (% 18) Dahil | 323.540.660.- TL |
| Mevcut Durum Piyasa Değeri | KDV Hariç        | 274.187.000.- TL |
|                            | KDV (% 18) Dahil | 323.540.660.- TL |

#### Değerleme Uzmanı

Müştak Duran SARIOĞLU  
SPK Lisans No: 406396

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER  
SPK Lisans No: 400799

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