



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA - SEYHAN - SARIHAMZALI

12249 ADA - 5 PARSEL

İDARİ BİNA, HİZMET BİNASI VE DEPO

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



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200091
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TARACIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537, Seyhan/Adana
Taşınmaz ID	49595954
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Bir Bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Bir Bölümü Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Bir Bölümü İmar Yolu
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	İdari Bina + Hizmet Binası ve Depo

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	97.837.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	115.447.660.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	97.837.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	115.447.660.- TL

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

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme 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 Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için 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; "Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No:537, Seyhan/Adana" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 10 km, Adana Havaalanı'nın yaklaşık 6,6 km batısında ve Adana – Mersin Karayolu'nun güney bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, Adana Hipodromu, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak uzun-ince dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. Kuzeydeki Adana - Mersin Karayolu'na (Turhan Cemal Beriker Bulvarı) yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta olup yola göre derinliği yaklaşık 375 m'dir. Parsel girişi kuzeyden Adana - Mersin Karayolu üzerinde sağlanmaktadır. Üzerinde 4 adet yapı bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ile çevrilidir. Koordinatları; "36.9936, 35.2153" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	12249 (E: 0)
İlçesi	Seyhan	Parsel No	5 (E: 533)
Mahallesi	Sarıhamzalı	Yüzölçümü (m2)	28.810,33
Köyü	-	Yevmiye No	12847
Sokağı	-	Cilt No	7
Mevkii	-	Sayfa No	672

Pafta No	-	Tapu Tarihi	02.05.2011
Niteliği	İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği, 25.03.2010 günü isteğe bağlı cins değişikliği ile “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olarak değiştirilmiştir. Parsel, ilk kurulum kadastrosu ile 533 no’lu parsel olarak tapuya kaydedilmiş, daha sonra 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/a maddesi çerçevesinde yapılan yenileme kadastrusunda 12249 ada 5 no’lu parsel olmuştur.

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

Beyanlar Bölümü:

- Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar bulunmaktadır (02.05.2011 - 12847).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden; değerlendirme konusu taşınmazın parselinin bulunduğu bölge için yeni uygulama imar planı hazırlanıp askıya çıkarıldığı, askı ve itiraz sürecinin devam ettiği, yeni uygulama imar planının kesinleşmesiyle birlikte parselin tümünün imar durumunun, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50)” biçiminde olacağı bilgisi alınmıştır.

Var Olan İmar Durumu: “Bir Bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Bir Bölümü Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Bir Bölümü İmar Yolu” biçimindeydi. Daha önce imar uygulaması görmemiş olan parsel, yapılacak imar uygulaması ile iki parçaya ayrılacak; kuzeyde kalan parça “K.D.K.Ç.A. (~ 14.190 m²)” imarlı ve güneyde kalan parça “Sanayi Alanı (~ 13.415 m²)” imarlı olacak ve ortada kalan bölümün “İmar Yolu (~ 1.205 m²)” olarak kesilecekti.

Seyhan Belediyesi’nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin mimari proje bulunmadığı, aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

- **Dükkan + Mağaza** (~ 2.025 m²) için, 19.06.1984 gün ve 4/5 sayılı yapı ruhsatı ile 20.03.1986 gün ve 2/26 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- **İdari Bina + Hizmet Binası** (~ 1.245 m²) için, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı.
- **İdari Bina** (~ 344 m²) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- **Hizmet Binası** (~ 360 m²) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- **Hizmet Binası** (~ 105 m²) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/20 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- **Hizmet Binası** (~ 105 m²) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- **Hizmet Binası** (~ 105 m²) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi.

- Tek Katlı İdari Bina (~ 500 m2) için, 05.09.1995 gün ve 27/2 sayılı yapı ruhsatı ile 19.12.1995 gün ve 34/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi

Parselin orta-doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo yapısı dışında, taşınmazın yapılanması genel olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, 3-A yapı sınıfında 1 adet tek katlı idari bina (~ 500 m2), 3-A yapı sınıfında 1 adet iki katlı idari bina + hizmet binası (~ 1.019 m2) ve 2-C yapı sınıfında 1 adet tek katlı dükkan + mağaza (~ 2.025 m2) bulunmaktadır. Ayrıca, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış, 2-B yapı sınıfında, yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

Parselin bina bulunmayan bölümlerinde yaklaşık 5.000 m2'lik alan saha betonu ile kaplı olup öteki bölümler boştur.

Binaların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrıık
Yapı Sınıfı	: 3-B / 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1 / 1 / 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 3.544 Ruhsatlı + 200 Ruhsatsız
Yaşı	: 35
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Demir Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: İdari Bina ve Hizmet Binasında Betonarme Ötekilerde Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Sıva Üzeri Boya
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede, yaklaşık 2.025 m2 yapı inşaat alanlı ve yapı ruhsatında dükkan + mağaza olarak görünen yapının, soğuk hava deposu ve depo olarak kullanıldığı ve kiraya verilmekte olduğu anlaşılmıştır. Öteki binaların biri kiraya verilmiş olup geri kalanı boş durumdadır. Boş binaların içleri bakımsızdır. Depo binasının duvarları plastik boyalı, zeminleri şap beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Öteki binaların zeminleri karo döşeli, duvarları plastik boyalı ve pencere doğramaları PVC'dir.

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

Parselin orta-doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo yapısı dışında, taşınmazın yapılanması genel olarak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Ruhsatsız yapı değerlendirilmede göz önüne alınmamıştır. Seyhan Belediyesinde yapılan incelemede, söz konusu ruhsatsız depo yapısı için yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. bir olumsuz belgeye rastlanılmamıştır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana - Mersin Karayolu) cepheli olması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Yapıların bakımsız olması,
- Parsel üzerindeki bir yapının ruhsatsız olması,
- Parsel üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*), 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

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Şahin Demir / 546 – 209 27 41):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda, sanayi alanı (KAKS: 2.40) imarlı, Sarihamzalı Mahallesi, 12262 ada 112, 113 ve 114 parsel sayılı, 3.420,81 m² yüzölçümlü birbirine bitişik 3 adet arsa 11.500.000.- TL'den satılıktır. [Arsa metrekare satış fiyatı: 3.362.- TL]
- **Satılık Arsa ve Bina (Ayhan Beşgen / 533 – 312 38 65):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Zincirliabağlar Mahallesi, 11823 ada 10 parsel sayılı, 17.049 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki tek katlı ve yaklaşık 2.900 m² yapı inşaat alanlı basit depo yapısı 70.000.000.- TL'den satılıktır. [Bina değeri: (2.900 m² x 3.450.- TL x 0,75) = ~ 7.504.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 7.250.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: ((70.000.000.- TL – 7.504.000.- TL – 7.000.000.- TL) / 17.049 m²) = 3.255.- TL]
- **Satılık Arsa (Beyazfil Emlak / 544 – 544 56 84):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda, ticaret alanı (KAKS: 2,40) imarlı, Zincirliabağlar Mahallesi, 16234 ada 5 parsel sayılı, 1.005,50 m² yüzölçümlü arsanın 251 m²'lik payı 850.000.- TL'den satılıktır. [Arsa metrekare satış fiyatı: 3.386.- TL]
- **Satılık Arsa (Nesih Kınanc / 552 – 521 52 11):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda, ticaret + konut alanı (KAKS: 1,60) imarlı, Şakırpaşa Mahallesi, 959 ada 94 parsel sayılı, 1.498 m² yüzölçümlü arsa 5.250.000.- TL'den satılıktır. [Arsa metrekare satış fiyatı: 3.505.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Zorlu Emlak / 543 – 898 11 12):** Yapılan görüşmede; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 3.250 – 3.500 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 3.375.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu parselin imar uygulaması sonrasında K.D.K.Ç.A. lejantlı (14.190 m²) olacak Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli bölümünün 3.600.- TL/m², sanayi alanı (13.415 m²) lejantlı olacak ve Turhan Cemal Bulvarı'na göre ikinci parsel konumunda kalacak bölümünün 3.250.- TL/m², imar yolunda (1.205 m²) kalacak bölümünün 0.- TL ve ortalama arazi metrekaare değerinin yaklaşık 3.050.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (28.810,33 m² x 3.050.- TL) = ~ **87.782.000.- 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)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-B	1.519	1987	35	4.650	7.063.350	% 40,00	2.825.340	4.238.010
Dükkan + Mağaza (Depo)	3-A	2.025	1986	36	3.450	6.986.250	% 40,00	2.794.500	4.191.750
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	1987	35	650	3.250.000	% 50,00	1.625.000	1.625.000
						17.299.600		7.244.840	10.054.760

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 87.782.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 10.055.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **97.837.000.- 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 (Zorlu Emlak / 322 – 231 24 26):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, tek katlı, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 35.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 35.- TL*]
- **Kiralık Depo (Öz Adana Emlak / 544 – 731 42 31):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 600 m2 kapalı alanlı depo aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 543 – 320 24 34):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 500 m2 kapalı alanlı depo aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 25.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depo ve işyerleri için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yapı yaşları ve nitelikleri göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının; 2.025 m2 yapı inşaat alanlı dükkan + mağaza (*depo*) için 30.- TL ve öteki binalar için 25.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu;

- **Dükkan + mağaza (*depo*)** için yıllık kira değeri; (2.025 m2 x 30.- TL x 12 Ay) = **729.000.- TL**;
- **Öteki binalar** için yıllık kira değeri; (1.519.- TL x 25.- TL x 12 Ay) = **~ 456.000.- TL**
- **Toplam; 1.185.000.- TL**

olarak bulunmuştur.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,97

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 5 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **8.483.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı"	
Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	5
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.185.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 150.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	523.215
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 87.782.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 10.055.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	97.837.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 10,28
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,06
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,94
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	469.443
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	53.772
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]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 30,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 4,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,97
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)	523.215
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.627.130
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	8.482.925
Not : 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 alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-B	1.519	4.650	7.063.350
Dükkan + Mağaza (Depo)	3-A	2.025	3.450	6.986.250
				14.049.600

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi (*depolama*) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumlu olup yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde yapı ruhsatı bulunmayan yaklaşık 200 m² yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı gibi olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parselin yapılaşma hakkı (KAKS oranı) göz önüne alındığında, parselin orta-doğusuna ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m² yapı inşaat alanlı depo yapısının ruhsata bağlanabilmesi olanaklıdır. Öte yandan söz konusu yapı, ekonomik olarak ruhsatlandırılmaya değer bir yapı 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;

- Beyanlar Bölümü'nde; "Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar bulunmaktadır"

kayıtları 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 "İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olup üzerindeki yapılarla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme 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 yapısal değeri;

- karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemine göre, 97.837.000.- TL;
 - gelir (*verim*) yöntemine göre, 8.483.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **97.837.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olan, Reyşaş 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	97.837.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	115.447.660.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	97.837.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	115.447.660.- TL

Değerleme Uzmanı
Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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