

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SAKARYA İLİ, ARİFİYE İLÇESİ,
YUKARIKİREZCE MAHALLESİ,
2587 ADA 51 PARSELİN
81761/92849 HİSSESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	6.01.2024
RAPOR NO	RYGYO-2410177
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPOLAMA, TAMİRHANE, AKARYAKIT DOLUM VE İDARİ BİNASI
DEĞERLEME ADRESİ	YUKARIKİREZCE MAHALLESİ, ESKİŞEHİR CAD. NO: 371 (2587 ADA 51 PARSEL) ARİFİYE/SAKARYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Yapılaşma Belgeleri
- Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 -** Tapu Sureti
- Ek 5 -** İmar Durumu (kopya)
- Ek 6 -** Beyan Yazısı
- Ek 7 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Sakarya ili Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada 51 parselde kain(Eski Parsel:44-46) Reysaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Hissesinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Sakarya ili Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada 51 parselde kain Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410177 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan hazırlanmış 1 adet rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310135		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	1 ADET TARLA VE ÜZERİNDE YER ALAN DEPOLAMA, TAMİRHANE, AKARYAKIT DOLUM VE İDARİ BİNASI		
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	112.859.000 TL		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2587 ADA 51 PARSEL		
İli	: SAKARYA	
İlçesi	: ARİFİYE	
Bucağı	:	
Mahallesi	: YUKARIKİREZCE	
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	: G24C08A3ACD	
Ada No	: 2587	
Parsel No	: 51 (Eski:44-46)	
Alanı	: 38.585,86 m ²	
Vasfı	: ARSA	
Sınırı	: Planındadır.	
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (81761/92849)	33.977,95 m ²
	ZEYECE GAYRİMENKUL YATIRIM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ (11088/92849)	4.607,91 m ²
Yevmiye No	: 728	
Cilt No	: 13	
Sayfa No	: 1231	
Tapu Tarihi	: 18.01.2024	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.11.2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

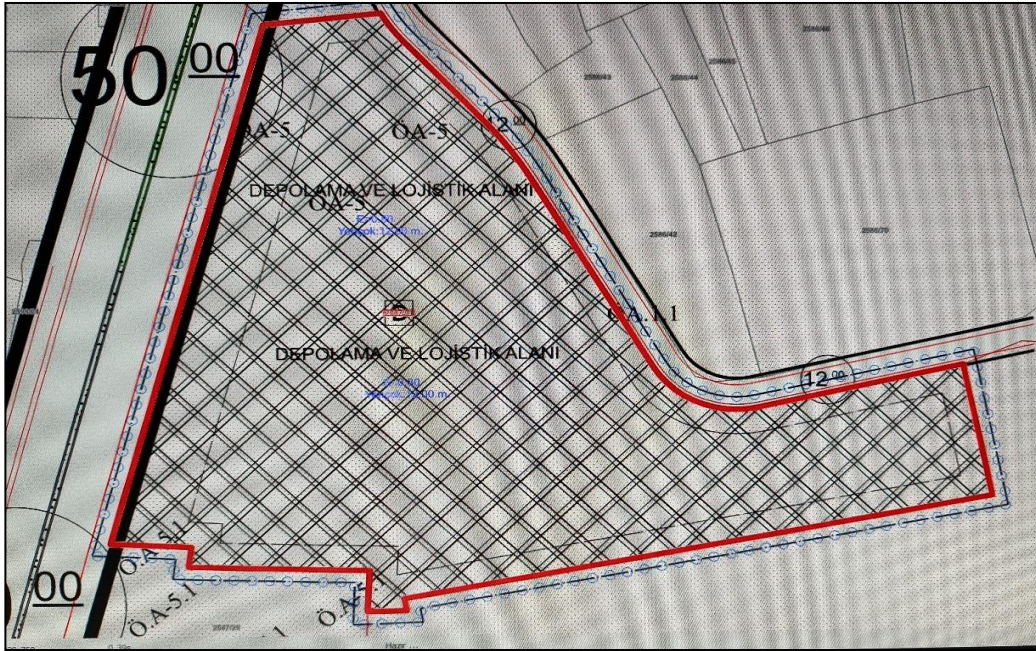
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde 18.01.2024 tarihinde 2587 ada 46 parselin 48, 49, 50 parseller ve 44 parselin bir bölümü ile tevhit edildiği bilgisi edinilmiştir. 2587 ada 46 parselin tamamı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde iken, 2587 ada 51 parselin 81761/92849 hissesinin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olduğu görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmaz Arifiye ilçesi Yukarıkirazca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2587 ada 44 ve 46 nolu parsellere yönelik Belediyesince hazırlanan Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 2023/59 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.10.2023 tarih 9/627 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli ilave planlara göre değerlendirme konusu taşınmaz; Emsal: 0.80, Yençok:12m yapılaşma koşullarıyla "Depolama ve Lojistik Alanı"nda kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Parsel imarsız alanda kalmaktayken, Arifiye ilçesi Yukarıkirazca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2587 ada 44 ve 46 nolu parsellere yönelik Belediyesince hazırlanan Arifiye İlçe Belediye Meclisi'nin 01.08.2023 tarih ve 2023/59 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı; Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.10.2023 tarih 9/627 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 ölçekli ilave planlara göre değerlendirme konusu taşınmaz; Emsal: 0.80, Yençok:12m yapılaşma koşullarıyla "Depolama ve Lojistik Alanı"nda kalmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı kayıt belgesinin hangi yapıya ait olduğu belirtilmemiştir.

Reysaş GYO A.Ş. 'nin ibraz ettiği Encümen kararları doğrultusunda parselde onaylanan imar planı sonrası tevhid-ihdas vb. uygulamalar yapılacağı anlaşılmaktadır. Ruhsat ve parselizasyon çalışmaları için başvurulduğunu ve 2025 Ocak ayı içerisinde ruhsat alınacağını belirten beyan yazısı ekte sunulmuştur.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi'nin 1 ve 2 numaralı depolar için alındığı, diğer depoların imar planı kapsamında ruhsata bağlanacağı beyan edilmiştir. Halihazırda imar planı yeni onaylanmış olup, tapudaki niteliği arsadır.

- Parsel üzerinde mevcut durumda bulunan projersiz ve ruhsatsız krokide numaralandırılmış yapılara

ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir. Numaralandırma tarafımızca yapılmıştır resmiyeti yoktur.

1 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı 2.560 m² olarak tespit edilmiştir.

2 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

3 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 1.930 m² olarak tespit edilmiştir.

4 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.100 m² olarak tespit edilmiştir.

5 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

6 Numaralı Yapı: Prefabrik olarak inşa edilen 2 katlı yaklaşık 250 m² alana sahip yapı sökülebilir ve taşınabilir olduğundan hesaplamada dikkate alınmamıştır.

7 Numaralı Yapı: Yaklaşık 1.500 m² inşaat alanına sahip tamirhane ve idare binası olarak kullanılmaktadır.

8 Numaralı Yapı: :Yaklaşık 50 m² kanopi ve 2 adet pompası bulunan akaryakıt dolum istasyonu; 3-A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Söz konusu yapılar için hali hazırda herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme dikkate alınmamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsız inşaa edilmiştir.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

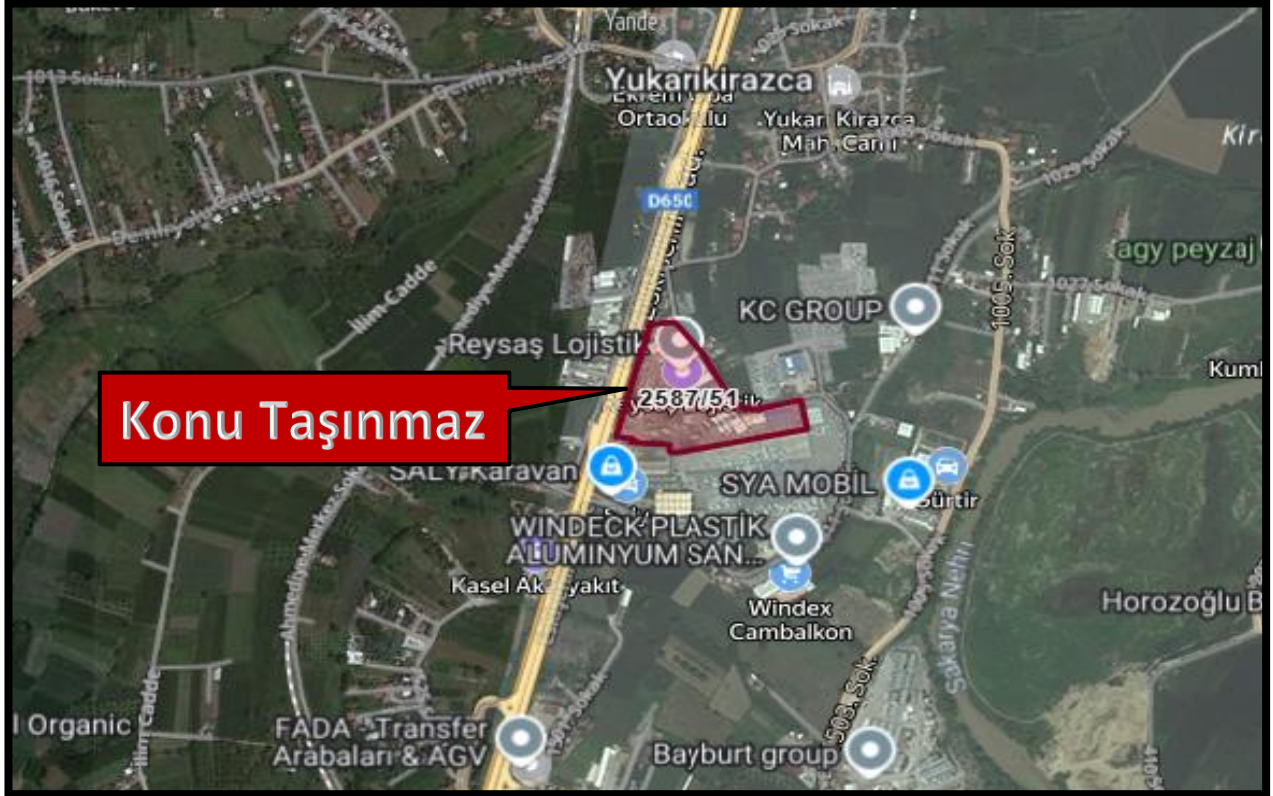
Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada 51 parsel üzerinde yer alan 'Arsa' nitelikli taşınmazdır. Parsel yüzölçümü 38.585,86m² olup, hisselidir. Parsel üzerinde depolama, tamirhane, akaryakıt dolum ve idare binası bulunmaktadır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz; Eskişehir Caddesine TEM otoyoluna yakın konumdadır. Sanayi tesisleri, köy yerleşimleri ve tarımsal alanların yer aldığı bir bölgedir. Yapılaşma genel olarak 2-3 katlı birimlerden oluşmaktadır. Çevresinde ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Değerleme konusu taşınmaz bölgede Reysaş Lojistik olarak bilinmekte olup, önemli bir nirengi noktasıdır.

Taşınmazın yakın çevresinde Organize Sanayi Bölgesi, OSB dışında yer alan sanayi yerleşimi, TEM çevreyolu yer almaktadır.

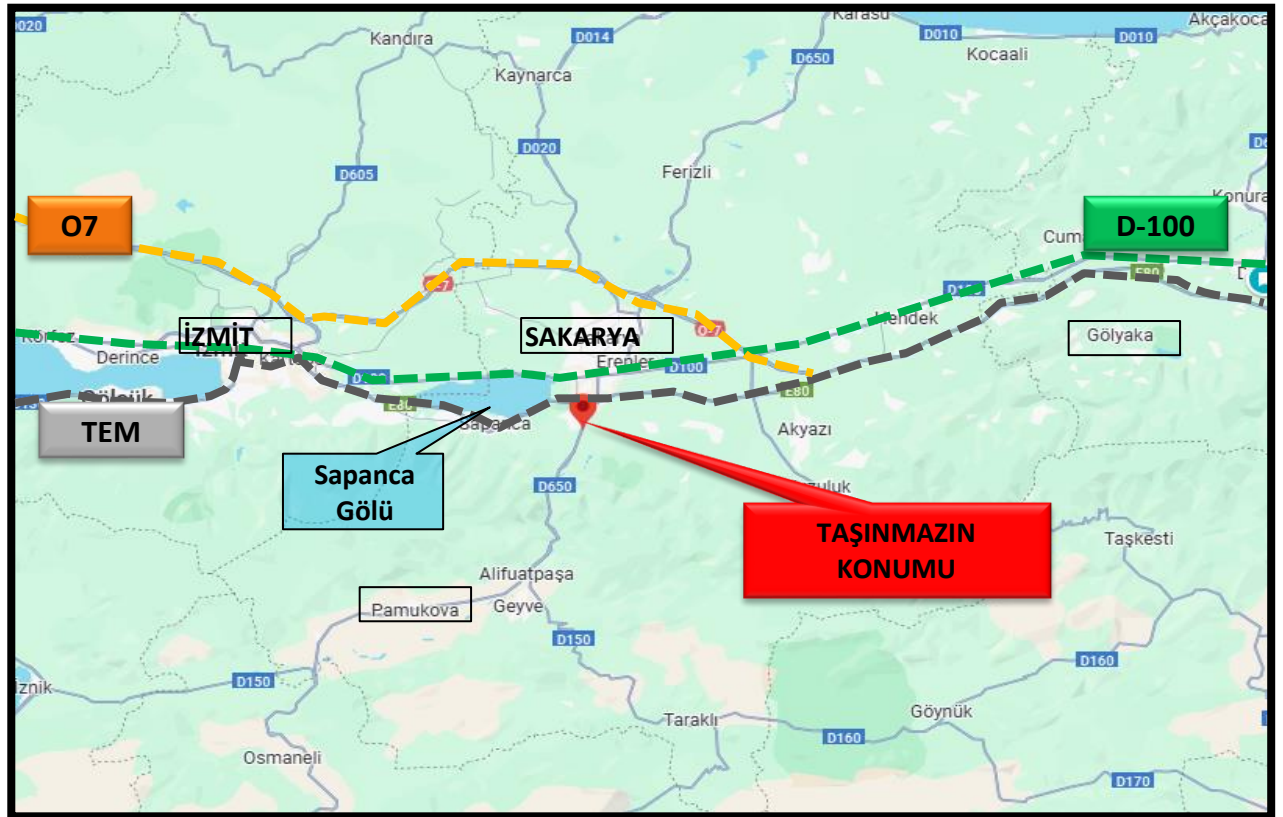


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza TEM çevreyolu ve bağlantı yolları kullanılarak ulaşılabilir. Ulaşılabilirliği iyi durumdadır. Toplu taşıma alternatifleri sınırlı durumdadır.

Taşınmaz; Eskişehir Caddesi'nin doğu bitişiğinde, Sakarya Nehri'nin kuş uçuşu yaklaşık 325m batısında, Anadolu Otoyolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi'nin yaklaşık 4 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin batı sınırı Eskişehir Caddesi'ne yaklaşık 215 m, kuzeydoğu sınırı 1009. Sokak'a yaklaşık 300 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde değişik amaçlara yönelik kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada 51 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel yüzölçümü 38.585,86m² dir. Parsel üzerinde depolama, tamirhane, akaryakıt dolum ve idare binası bulunmaktadır.

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır.Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı kayıt belgesinin 1 ve 2 nolu depolar için alındığı, diğer depoların imar planı kapsamında ruhsata bağlanacağı beyan edilmiştir. Halihazırda imar planı yeni onaylanmış olup, tapu bilgilerinde "Tarla" olan niteliği "Arsa"ya dönüşmüştür.

Parsel üzerinde mevcut durumda bulunan projersiz ve ruhsatsız krokide numaralandırılmış yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki şekildedir. Numaralandırma tarafımızca yapılmıştır resmiyeti yoktur.

1 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı 2.560 m² olarak tespit edilmiştir.

2 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

3 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 1.930 m² olarak tespit edilmiştir.

4 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.100 m² olarak tespit edilmiştir.

5 Numaralı Bina: 2-C sınıfında 2008 yılında inşa edilmiştir. Depo olarak kullanılan yapının alanı yaklaşık 2.500 m² olarak tespit edilmiştir.

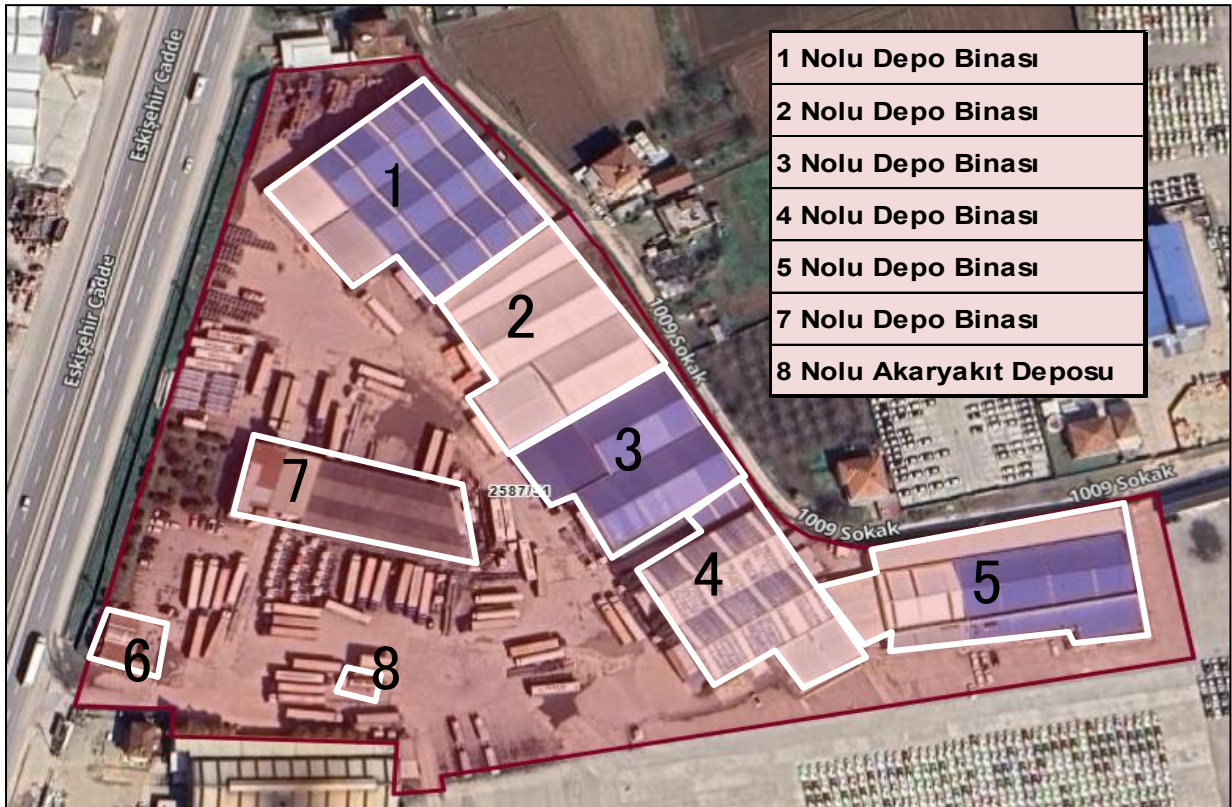
6 Numaralı Yapı: Prefabrik olarak inşa edilen 2 katlı yaklaşık 250 m² alana sahip yapı sökülebilir ve taşınabilir olduğundan hesaplamada dikkate alınmamıştır.

7 Numaralı Yapı: Yaklaşık 1.500 m² inşaat alanına sahip tamirhane ve idare binası olarak kullanılmaktadır.

8 Numaralı Yapı: :Yaklaşık 50 m² kanopi ve 2 adet pompası bulunan akaryakıt dolum istasyonu; 3-A yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Parsel için imar planı onaylanmış olup, mevcut imar koşullarına göre parsel üzerindeki yapıların ruhsata bağlanacağı Reysaş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. tarafından beyan edilmiştir. İş bu rapor tarihi itibariyle henüz ruhsata bağlanmayan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bina	Kat Sayısı	Alan
1 Nolu Depo Binası	1	2.560,00
2 Nolu Depo Binası	1	2.500,00
3 Nolu Depo Binası	1	1.930,00
4 Nolu Depo Binası	1	2.100,00
5 Nolu Depo Binası	1	2.500,00
6 Nolu Depo Binası	1	250,00
7 Nolu Depo Binası	1	1.500,00
8 Nolu Akaryakıt Dolum Kanopisi	1	50,00
TOPLAM		13.390,00



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme-Çelik
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	2-C
Kullanım Amacı	:	Depo Binası, İdare bina
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Diğer
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	panel çatı
Dış Cephe	:	Panel Kaplamalı ve Boyalı
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Kuzeydoğu-Güneybatı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Parsel üzerindeki yapılardan ofis olarak kullanılan kısımlarda zeminler parke, depolarsa sıkıştırılmış betondur. Yapı bulunmayan kısımlar beton ve peyzajlıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m² yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır. Yapı kayıt belgesinin mevcut durumda inşa edilmiş yapılarının alanının hepsini kapsamadığı görülmüştür. Beyan üzerine düzenlenen Yapı kayıt belgesinin hangi yapıya ait olduğu belirtilmemiştir.

Parsel için Aralık 2023 tarihinde imar planı onaylanmış olup, mevcut imar koşullarına göre parsel üzerindeki yapıların ruhsata bağlanacağı Reysaş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. tarafından beyan edilmiştir. İş bu rapor tarihi itibarıyla henüz ruhsata bağlanmayan yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. 3194 sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi kapsamında yapıların ruhsat alması gerekmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Sakarya İli

Sakarya, Türkiye'nin en kalabalık yirmi ikinci ilidir. İl ismini topraklarından geçen Sakarya Nehri'nden almıştır. Sakarya ilinin merkezi Adapazarı'dır. Adapazarı 2021 yılında Danimarka'da aldığı ödül ile bisiklet şehri unvanını kazanmıştır.

16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 668 mahalle bulunmaktadır. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Sakarya'nın kuzeyinde Karadeniz, batısında Kocaeli, Bursa, doğusunda Düzce ve güneyinde de Bolu ile Bilecik bulunmaktadır. Sakarya Nehri, Sakarya'nın Karasu ilçesinde Karadeniz'e dökülür. Sakarya ekonomisinde tarımın önemli bir yeri vardır. Hendek, Karasu ve Kocaeli ilçelerinde fındık yetiştiriciliği mevcuttur. Ayrıca mısır tarımı da yapılmaktadır. Sakarya'da sanayi il merkezi Adapazarı yakınlarında yakınlarında gelişmeye başlamıştır. Son yıllarda kurulan sanayi kuruluşları bu sanayileşmeyi daha da artırmıştır. Sakarya, bir milyona yaklaşan toplam nüfusuyla İstanbul, Bursa, Kocaeli ve Balıkesir'in ardından Marmara Bölgesi'nin en büyük beşinci ilidir

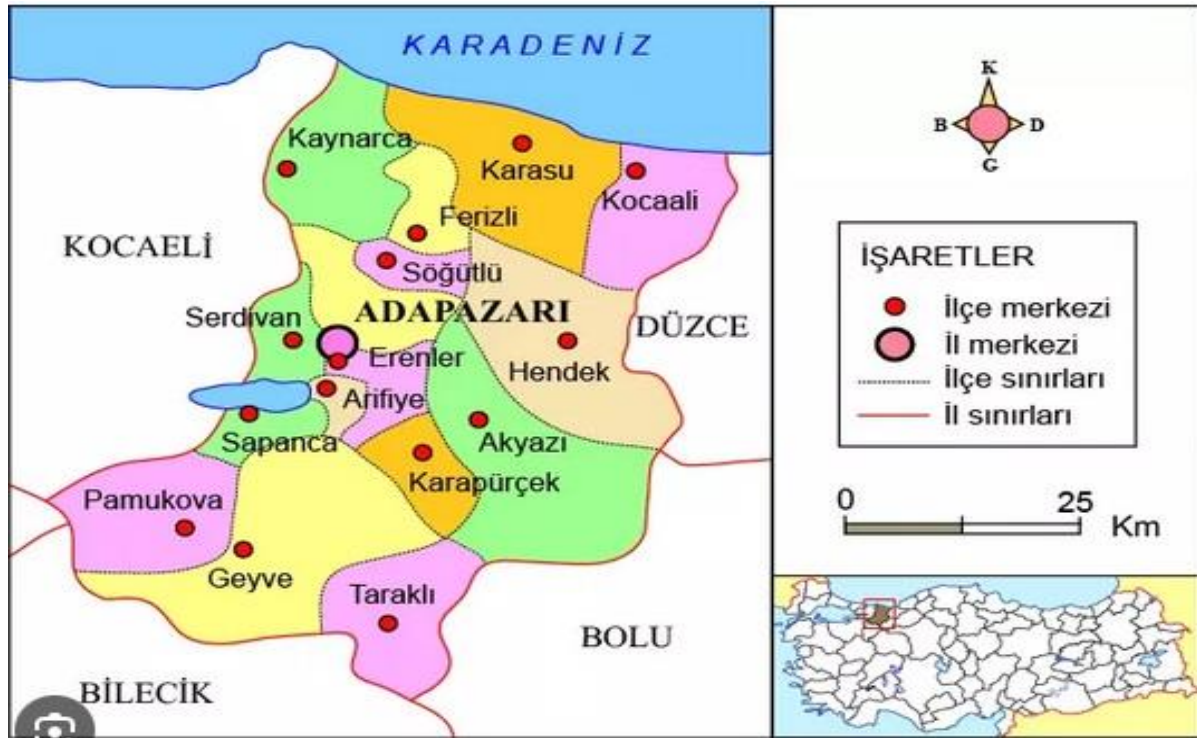
Sakarya il nüfusu: 1.098.115 (2023 sonu). İlin yüzölçümü 4.823 km²'dir. İlde km²'ye 228 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1.252 kişi ile Serdivan'dır)

İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,81 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Ferizli (% 5,98)- Kaynarca (% 0,40)



4.1.2 - Arifiye İlçesi

Arifiye, Marmara Bölgesi'nde Sakarya iline bağlı bir ilçedir. 22 Mart 2008 tarihinde ilçe olmuştur. Nüfusu 51.467 kişidir. Toyota Türkiye ve Otokar fabrikaları burada yer almaktadır. Arifiye Sapanca Gölü'nün doğusunda, Adapazarı'nın güneyinde yer almaktadır. Arifiye'nin doğusunda Hanlı Beldesi ve Nehirkent Beldesi, batısında Sapanca Gölü ve Sapanca ilçesinin sınırı, kuzeyinde D-100 Karayolu ve Adapazarı, güneyinde Sapanca'ya bağlı Akçay Köyü bulunmaktadır. Arifiye Belediyesi, 06.03.2000 tarihinde kurulan Sakarya Büyükşehir Belediyesi'ne ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır. 2005 yılında Ahmediye, İlimbey, Karaçam, Şerefiye ve Nuriosmaniye köyleri orman köyü olarak Arifiye Belediyesine bağlanmıştır. Birinci dereceden deprem bölgesi üzerindedir, fay hattında olan ilçe 1999 depreminden ağır şekilde etkilenmiştir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

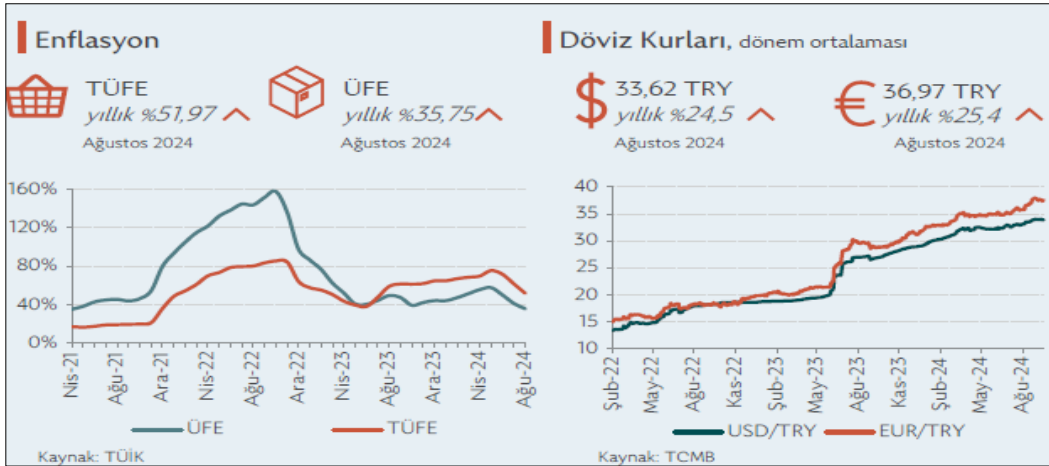
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

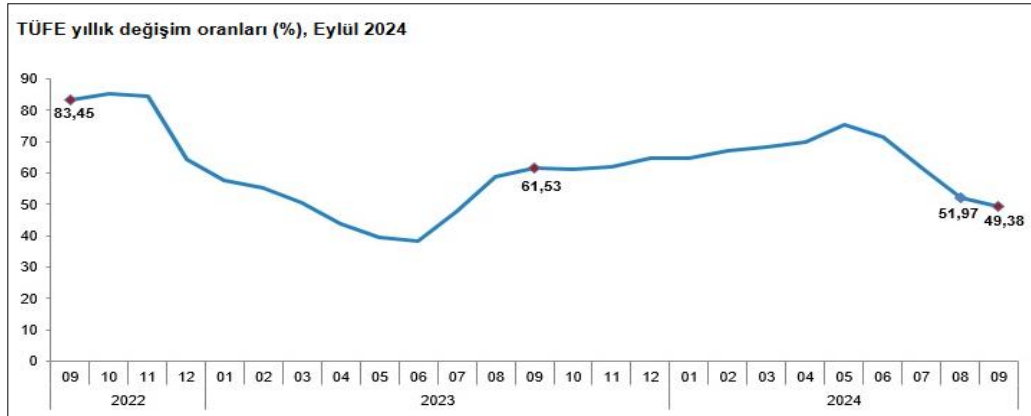
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
GSYH					
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

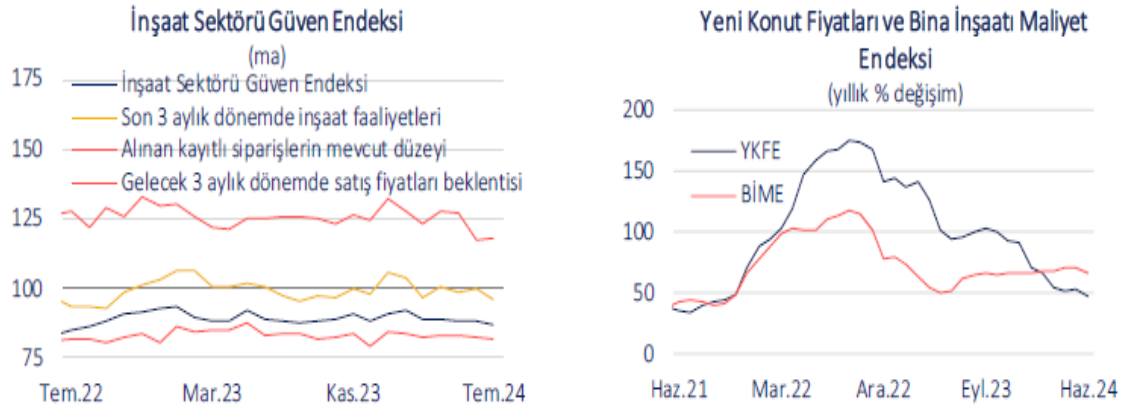
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)

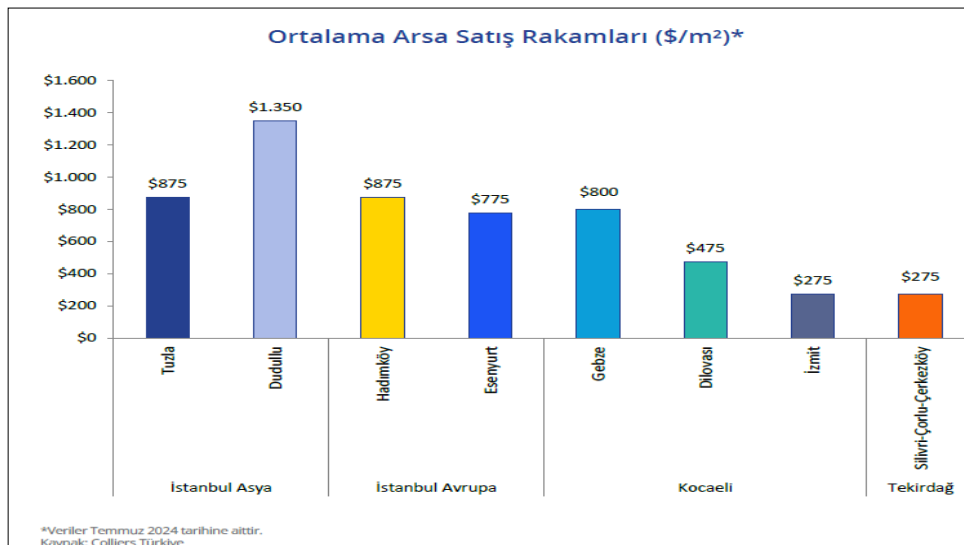


Lojistik Pazarına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi etkilerinin azalmasıyla birlikte 2022 yılında başlayan kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2024 yılının ilk yarısında da 2023 yılına benzer bir şekilde seyretti. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında başlayan e-ticaret hacmindeki büyümenin 2024 yılında da 2023 yılındakine benzer bir eğilim ile devam etmesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep artmaya devam ediyor. Bu gelişmeler ışığında Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya devam ediyor.

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli ili ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %58'sini toplam 5.714.551m² büyüklüğündeki kiralanabilir alan oluşturuyor. Toplam stokun %32'si Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kıraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor. (Colliers Araştırma Raporu, 2024 İlk Yarı)

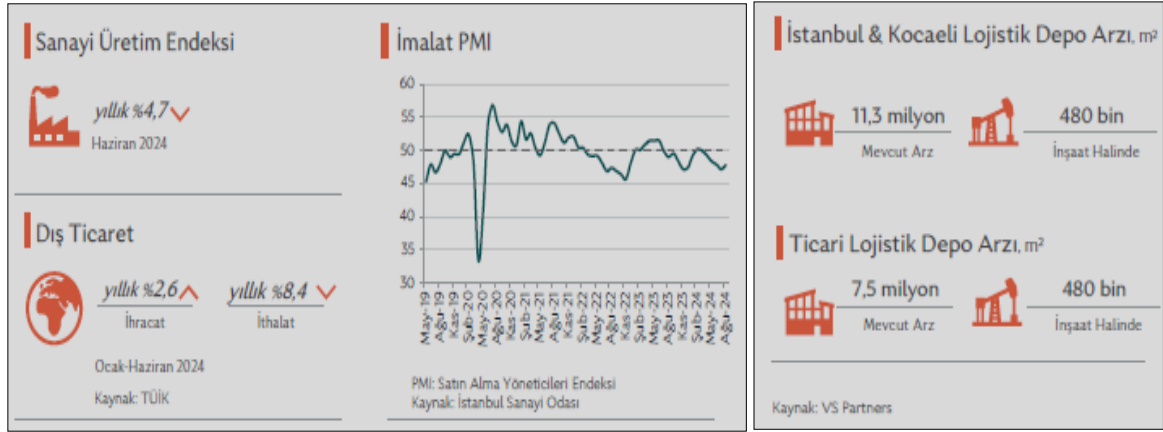


İmalat PMI endeksi, yılın ikinci çeyreği boyunca nötr 50 değerinin altında seyrederken, zayıflayan talebin üretim, istihdam ve satın alma faaliyetlerini azaltmasıyla Ağustos 2024'te 47,8 olarak kaydedilmiştir.

- İstanbul ve Kocaeli lojistik pazarlarında mevcut arz geçen yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında sınırlı bir artış göstererek, 11,3 milyon m2 seviyesine yükselmiştir.

- Sessiz geçen ilk çeyreğin ardından, devam eden müzakerelerin sonuçlanmasıyla, toplam lojistik depo kiralama işlem hacmi, üç kattan fazla artış göstererek yaklaşık 189 bin m2 olarak kaydedilmiştir. 3. Parti Lojistik şirketleri toplam kiralama işlemlerinde %55 pay ile ilk sıraya yerleşirken, beyaz eşya kategorisi %24 ve perakende %21 pay ile sıralamayı takip etmiştir.

- Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, güçlü talebin yanında kira gelirlerinde süregelen yükselişe rağmen, geliştiricilerin getiri beklentisi üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Diğer yandan, kiracıların daha büyük alanlara yönelik güçlü talebi paralelinde 2024'ün ilk yarısında kiralanan alanların ortalama büyüklüğü yaklaşık 27.000 m² seviyesinde gerçekleşirken, son 5 yılın ortalaması olan 14.500 m²'nin oldukça üzerinde kaydedilmiştir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana arterlerden birine cephelidir.
- * Ulaşımı kolaydır.
- * İmarlı parseldir.
- * Parsel alanı büyüktür.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaz niteliği ve alanı bakımından kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsızdır.
- * Hisseli mülkiyettir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 Ayşe Emlak

Tel 0530 449 45 19

Taşınmaza yakın konumda 2590 ada 6 parsel sayılı, 2554 m² alanlı tarla vasıflı taşınmaz 13.500.000 TL bedelle satılıktır. İmarsız alanda yer almaktadır. Henüz teklif görmediği bilgisi edinilmiştir. Bölgede yapılan görüşmelerde bu rakama alıcı bulunamayacağı, pazarlık payının yüksek olacağı belirtilmiştir.

SATILIK	2554 .-M ²	13.500.000 .-TL	5.286 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Turyap Sapanca Garanti

Tel 0552 880 49 54

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2586 ada 17 parsel sayılı, 5812 m² alanlı, E:0.60, 2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 25.500.000,00 TL istenilmektedir. İmarlı parseldir ancak ana yola uzak mesafededir. Uzun süredir satıştadırlar.

SATILIK	5812 .-M ²	25.500.000 .-TL	4.387 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 Turyap Sapanca Garanti

Tel 0552 880 49 54

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan toplam 14.716m² alanlı 2 adet parsel (2598 ada 30 ve 31 parseller) birlikte 37.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazlar imarsız alanda yer almaktadır. Uzun süredir satıştadırlar.

SATILIK	14716 .-M ²	37.500.000 .-TL	2.548 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

4 Remax Mavi

Tel 0264 272 30 30

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan toplam 2 adet parsel (2598 ada 2 ve 13 parseller) birlikte 55.000.000 TL bedelle satılıktır. 2598 ada 2 parsel terklerinden sonra 1311m² Emsal:0.60, 2 kat konut imarlıdır. 2598 ada 13 parsel terklerinden sonra 2586 m² alanlı bölümü Emsal:0.60, 2 kat konut imarlı, 3210m² bölümü Emsal:0.90 2 kat ticaret imarlıdır.

SATILIK	7107 .-M ²	55.000.000 .-TL	7.739 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

5 Barış Yıldırım Gayrimenkul

Tel 0552 689 54 54

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2576 ada 15 parsel sayılı, 1637m² alanlı taşınmaz 6.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmaz imarsız alanda yer almaktadır.

SATILIK	1637 .-M ²	6.000.000 .-TL	3.665 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

6 ALİBEY YAPI

Tel 0541 345 57 40

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2597 ada 3 ve 4 parseller birlikte 48.000.000 TL bedelle satılıktır. 3 parsel terklerinden sonra 445m² Emsal:1.05, 3 kat ticaret imarlıdır. 4 parsel terklerinden sonra 1064 m² alanlı bölümü Emsal:0.60, 2 kat konut imarlı, 4975m² bölümü Emsal:0.90 2 kat ticaret imarlıdır.

SATILIK	6484 .-M ²	48.000.000 .-TL	7.403 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

7 1 GAYRİMENKUL

Tel 0552 721 84 54

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6000m² arsa üzerinde 2000m² depo+2 katlı 200m² ofis binası +4000m² açık alanlı taşınmaz 419.500 TL bedelle kiralık, 67.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	2200 .-M ²	67.000.000 .-TL	30.455 .-TL/M ²
KİRALIK	2200 .-M ²	419.500 .-TL	191 .-TL/M ²

8 EMLAKÇE GAYRİMENKUL

Tel 0505 022 81 25

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4025m² alanlı arsa 90.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	4025 .-M ²	90.000 .-TL	22 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

9 1 GAYRİMENKUL

Tel 0505 523 58 84

Konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5500m² arsa üzerinde 1170m² depo 375.000 TL bedelle kiralıktır. Satış değerinin 50-55.000.000 TL civarı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	1170 .-M ²	375.000 .-TL	321 .-TL/M ²
SATILIK	2200 .-M ²	50.000.000 .-TL	22.727 .-TL/M ²

10 ADR Gayrimenkul

Tel 0543 558 08 54

Konu taşınmaza yakın konumda Ahmediye'de yer alan, 9730m² arsa üzerinde 4000m² depo 26.500.000 TL bedelle satılıktır. Kira değerinin 120.000.000 TL civarı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	4000 .-M ²	120.000 .-TL	30 .-TL/M ²
SATILIK	4000 .-M ²	26.000.000 .-TL	6.500 .-TL/M ²

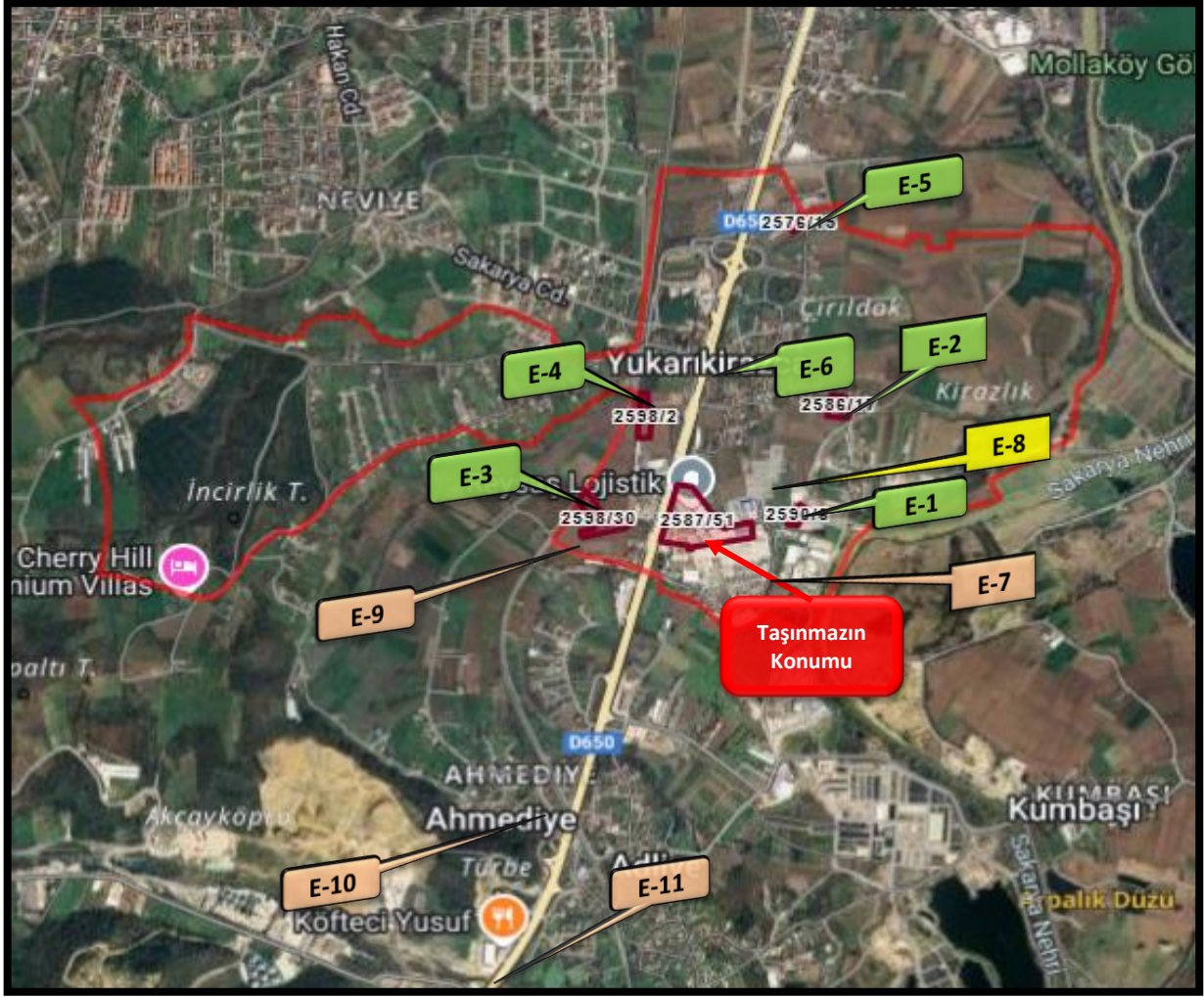
11 ADR Gayrimenkul

Tel 0543 558 08 54

Konu taşınmaza yakın konumda Karaçam'da yer alan, 1000m² alanlı depo 210.000 TL bedelle kiralıktır. Satış değerinin 45.000.000 TL civarı olabileceği bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK	1000 .-M ²	210.000 .-TL	210 .-TL/M ²
SATILIK	1000 .-M ²	45.000.000 .-TL	45.000 .-TL/M ²

EMSAL KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 105 ada 18 parsel)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		13.500.000	25.500.000	37.500.000	55.000.000	48.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	38.585,86	2.554	5.812	14.716	7.107	6.484
BİRİM M ² DEĞERİ		5.286	4.387	2.548	7.739	7.403
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-15%	-10%	-15%	-15%
NİTELİĞİ	ARSA	TARLA	ARSA	TARLA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	0%	30%	0%	0%
İMAR DURUMU	E=0.80	İmarsız	E=0.60	İmarsız	E=0.60	E=0.60/0.90
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	5%	20%	5%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	nitelikli sanayi yapısı için tercih edilir alan büyüklüğü					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	15%	7%	15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%	-15%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	15%	47%	-10%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5858	6.872	5.046	3.746	6.965	6.663

Değerleme konusu taşınmaz fabrika binası nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak sureiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Emsal düzeltme tablosuna göre 2587 Ada 51 parselin arsasının birim m² değerinin 5.858 TL/m² olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN ARSASININ (1/1 HİSSE) DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
2587	51	38.585,86	5.858	226.035.967,88
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				226.036.000,00

REYSAŞ GYO A.Ş. (81761/92849 HİSSE) DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
2587	51	33.977,95	5.858	199.042.819,74
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				199.000.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Farklı resmi kurumlarca açıklanan çeşitli yapı birim maliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ayrıca inşaat maliyetlerinin döviz kuruna endeksli olması ve döviz kurundaki ani dalgalanmalar nedeni ile piyasa koşullarının kurumlarca belirli dönemlerde belirlenen yapı birim maliyetlerinden çok farklı olduğu görülmektedir. Lojistik sektörünün özellikle pandemi dönemi sonrası depolama ihtiyacının artması ve bu talebe paralel olarak, büyük firmalar için üretilen lojistik depoları için maliyetlerin de arttığı bilinmektedir. Tüm bu hususlar dikkate alındığında, yapılan piyasa araştırmalarında güncel lojistik bina maliyetleri dikkate alınarak, amortisman da düşülerek aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Ayrıca değer arttırıcı unsurlar (Girişimci Karı, Saha Betonu, Beton Duvar, Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.) arsa+ bina maliyetine de eklenmiştir.

Yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı sadece bilgi amaçlı olarak raporda belirtilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					
Arsa Değeri	5.857 .-TL/M²	X	33.977,95 M²	=	199.000.000 .-TL
1 Nolu Depo Binası	15.000 .-TL/M²	X	2.560,00 M²	=	38.400.000 .-TL
2 Nolu Depo Binası	12.000 .-TL/M²	X	2.500,00 M²	=	30.000.000 .-TL
3 Nolu Depo Binası	15.000 .-TL/M²	X	1.930,00 M²	=	28.950.000 .-TL
4 Nolu Depo Binası	15.000 .-TL/M²	X	2.100,00 M²	=	31.500.000 .-TL
5 Nolu Depo Binası	15.000 .-TL/M²	X	2.500,00 M²	=	37.500.000 .-TL
7 Nolu Depo Binası	12.000 .-TL/M²	X	1.500,00 M²	=	18.000.000 .-TL
8 Nolu Akaryakıt Deposu Dolum Kanopisi	15.000 .-TL/M²	X	50,00 M²	=	750.000 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Betonu , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				=	76.820.000 .-TL
TOPLAM				=	460.920.000 .-TL
TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ				=	461.000.000 .-TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının imar planına göre ruhsatlandırılarak mevcut fonksiyonu ile kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

REYSAŞ GYO A.Ş. (81761/92849 HİSSE) DEĞERİ	199.000.000 TL
--	----------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken arsa değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri bilgi amaçlı olarak verilmiş olup, yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerindeki yapıların tamamı ruhsatsız olup, parsel için Aralık 2023 tarihinde imar planı onaylanmıştır. Plan onayını müteakip parsellerin ruhsata bağlanacağına dair Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yazısı rapor eklerinde sunulmuştur.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira emsalleri araştırılmış olup bölgedeki fabrika emsalleri incelenmiştir. Emsal karşılaştırmada bu durum da dikkate alınmış olup taşınmaz için aylık kira birim değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Toplam Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
13140,00	120,00	1.576.800,00	18.921.600,00
TOPLAM		1.576.800,00	18.921.600,00

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Parsel üzerindeki yapıların tamamı ruhsatsız olup, parsel için Aralık 2023 tarihinde imar planı onaylanmıştır. Plan onayını müteakip parsellerin ruhsata bağlanacağına dair Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yazısı rapor eklerinde sunulmuştur. Taşınmazın halihazırda portföyde bulunuyor olması da dikkate alınarak "ARSA/ARAZİ" olarak portföyde bulunabileceği kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "ARSA/ARAZİ" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

199.000.000 .-TL

(Yüz Doksan Dokuz Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

218.900.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003