

# REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

**reysas** | GYO

**İSTANBUL İLİ / ESENYURT İLÇESİ / ESENYURT MAHALLESİ**

**2642 ADA 1 PARSEL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**2019/OZ/1239-1**

**Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.**

## **DEĞERLEME RAPORU**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>     | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>         | 23.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ</b> | İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, No:2 adresinde yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 29.05.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>RAPOR NO</b>                   | 2019/OZ/1239-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>             | İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel, 20.617,53 m <sup>2</sup> arsa alanlı, "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası Ve Arsası" nitelikli taşınmazın 29.05.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>TAPU İNCELEMESİ</b>            | 22.05.2019 tarihinde, saat 10:41 'de Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar "3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri" başlığında belirtilmiştir.                                                                                                                                                                             |
| <b>İMAR DURUMU</b>                | Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın 12.07.2013 tasdik tarihli 1529 sayılı Esenyurt Tem Güneyi 1. Etap Uygulama İmar Planında, "Sanayi" Alanı'nda, Ayrık nizam, Kaks: 1,50, Hmaks: 12,50 kat yapılaşma şartları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz riskli alan ilan edilen alanlar ve kentsel dönüşüm bölgeleri içerisinde yer almamaktadır. |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KISITLILIK HALİ</b>                            | Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>DEĞERİ</b>                                     | <b>KDV Hariç Piyasa Değerinin;</b><br><b>130.700.000,00-TL</b><br>(Yüzotuzmilyonyediyüzbin Türk Lirası)<br><br><b>KDV Dahil Piyasa Değerinin;</b><br><b>154.226.000,00-TL</b><br>(Yüzellidörtmilyonikiyüzyirmialtıbin Türk Lirası)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPORU<br/>HAZIRLAYAN<br/>DEĞERLEME UZMANI</b> | Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>SORUMLU<br/>DEĞERLEME UZMANI</b>               | Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UYGUNLUK BEYANI</b>                            | <p>Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu;</p> <p>Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;</p> <p>Kişiseli tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu,</p> <p>Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;</p> <p>Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;</p> <p>Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;</p> <p>Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;</p> <p>hususlarını beyan ederiz.</p> |

## BÖLÜM 1

### 1.1 İÇİNDEKİLER

#### BÖLÜM 1

##### RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

#### BÖLÜM 2

##### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları
  - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
  - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
  - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
  - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
  - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

#### BÖLÜM 3

##### DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

## BÖLÜM 6

### SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- Fotoğraflar  
2- İmar Durumu

3- Takbis  
4- Mimari Proje

5-Ruhsat ve İskan Belgeleri

## 1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22.05.2019 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.05.2019 tarihinde, 2019/OZ/1239-1 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

## 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada 1 parselde "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli kayıtlı taşınmazın 29.05.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

## 1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

## 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

## 1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 22.05.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 29.05.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

## 1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 23.01.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1239-1 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI**

#### **2.1 Şirket Unvanı ve Adresi**

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

## 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Türkiye'deki depoculuk alanındaki açığı görerek 2008 yılında kurulmuş ve Reysaş Lojistik ve Taşımacılık Tic. A.Ş.'nin iştiraki olarak 2010 yılında halka açılmıştır.

Halka açıldığında 183.000 m<sup>2</sup> kapalı alanı ve 170.000.000-TL çıkarılmış sermayesi olan şirket, 2016 yılında mevcut durum itibari ile 246.000.001-TL ödenmiş sermayeye ulaşmış, devam eden depo inşaatlarla birlikte yaklaşık 900.000 m<sup>2</sup>'si kapalı, 1.100.000 m<sup>2</sup>'si açık olmak üzere yaklaşık 2.000.000 m<sup>2</sup> depolama alanı olan bir şirkete dönüşmüştür.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11 Üsküdar - İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

## 2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Reysaş A.Ş'ye ait olan, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel, 20.617,53 m<sup>2</sup> arsa alanlı, "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## 2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

### 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

#### **2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir.

Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

#### **2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu):** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur.

Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur.

Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER**

##### **3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Taşınmaz İstanbul İli Esenyurt ilçesi Akçaburbaz Mahallesi, 1589. Sokak, No:2 adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için Tem Otoyolu üzerinde Küçükçekmece istikametinden Büyükçekmece istikametine ilerlerken Hadımköy Kavşağı kullanılarak Hadımköy Yolu Caddesi'ne dönülür, Özgürlük Caddesi üzerinde kuzeybatı yönünde 1 kilometre ilerlenir ve ters yöne dönülerek 319. Sokak'a girilir.

Yaklaşık 1,35 km sonra 1560. Sokağa ve ardından 1592. Sokak, 1574. Sokak, 1591. Sokak ve 1586. Sokaklar kullanılarak 1589. Sokak'a ulaşılır. Taşınmaz 1589. Sokak üzerinde sol kolda kalmaktadır.

**2642 ADA 1 PARSEL TAŞINMAZ 20.617,53 m<sup>2</sup> / Koordinatları: 41.069948 – 28.641094**



### **3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Takbis belgesi, tapu fotokopisi, imar durum belgesi ve taşınmazın mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

### **3.3. İmar Bilgileri**

#### **İmar Durumu**

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın 12.07.2013 tasdik tarihli 1529 sayılı Esenyurt Tem Güneyi 1. Etap Uygulama İmar Planında, "Sanayi" Alanı'nda, Ayrık nizam, Kaks: 1,50, Hmaks: 12,50 kat yapılaşma şartları içerisinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz riskli alan ilan edilen alanlar ve kentsel dönüşüm bölgeleri içerisinde yer almamaktadır.

#### **Mimari Proje**

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kayıtlarında taşınmaza ait bila tarih bila sayılı mimari projesi incelenmiştir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 10.01.2017 tarih ve 30803 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 05.03.2018 tarih ve 3261 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu görülmüştür.

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmaza ait imar dosyasında yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

### **3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu**

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |                   |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|
| <b>İLİ</b>                | İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>PAFTA</b>                                    | F21D18C2A18C2D    |
| <b>İLÇESİ</b>             | ESENYURT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>ADA</b>                                      | 2642              |
| <b>MAHALLESİ</b>          | ESENYURT K                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>PARSEL</b>                                   | 1                 |
| <b>SOKAK/MEVKİİ</b>       | HARAMİDERE<br>SIVAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TARİH / YEVMİYE</b>                          | 22.01.2015 - 4326 |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>          | 20.617,53 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>BLOK</b>                                     | -                 |
| <b>ANA TAŞINMAZ VASFI</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | DÖRT KATLI BETONARME<br>SANAYİ BİNASI VE ARSASI |                   |
| <b>CİLT</b>               | 326                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>SAYFA</b>                                    | 32368             |
| <b>MALİK</b>              | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |                   |
| <b>TAKYİDAT</b>           | 22.05.2019 tarihinde, saat 10:41 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür.<br><br><b>Serhler Hanesinde;</b><br>- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi.) Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü (11.01.2018 – 2160)<br><br><b>Rehin Hakları Hanesinde;</b><br>- Akbank T.A.Ş. lehine, 78.600.000,00 TL bedelli, 1. dereceden ipotek. (22.01.2015 - 4326) |                                                 |                   |

### 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

### 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

### **3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

##### **İstanbul İli:**

İstanbul, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur.

İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı.

Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır.

Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır. TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 38 bin 493 kişi artarak 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır.

2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Şişli olmuştur.

2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kâğıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.



İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır.

Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır.

Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

### **Esenyurt İlçesi:**

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriiken, 2008 yılında Kiraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur.

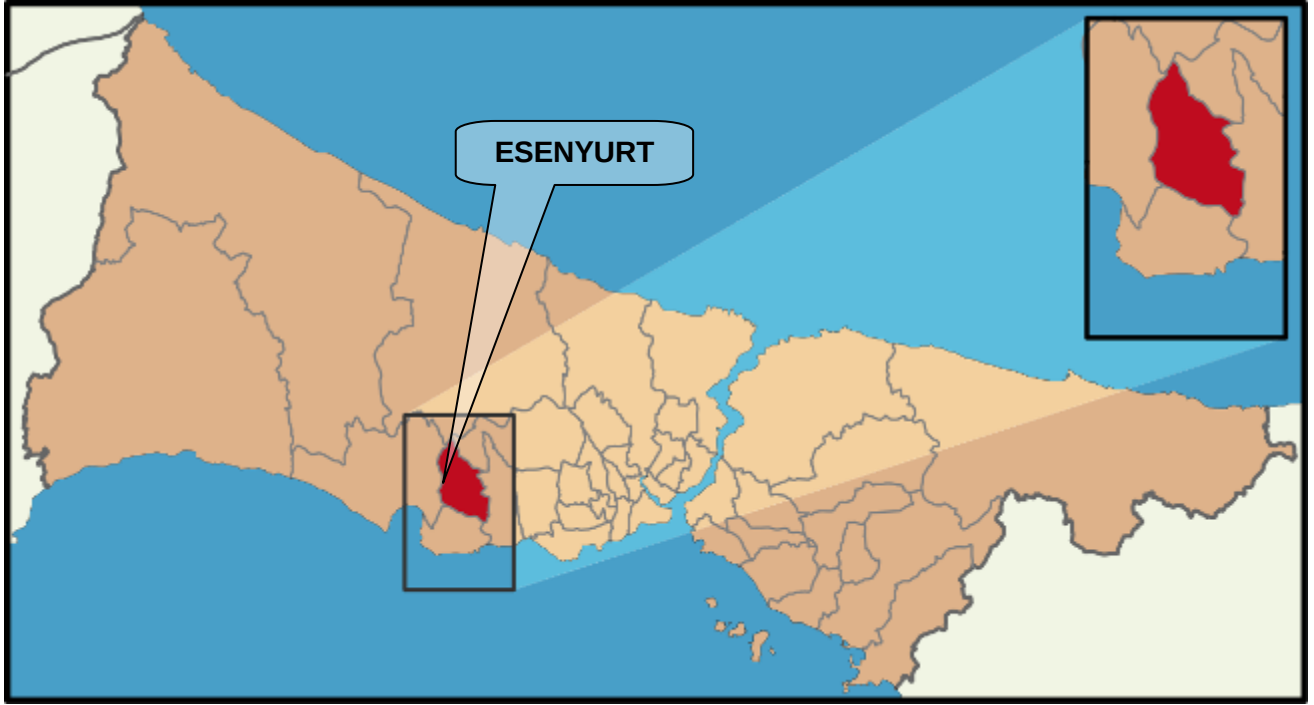
Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 44'e çıkartılmıştır.

2018 yılı TÜİK verilerine göre Esenyurt İstanbul'un en kalabalık ve en çok nüfus artışı gerçekleşen ilçesi olup nüfusu 891 bin 120 kişi olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.





#### **4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

##### **Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler**

###### **Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler**

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir. Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir.

Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir. Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir. Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir.

Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuştur. Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir. 2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

### **Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler**

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür.

Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir.

Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir. İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur.

Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyüyememesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

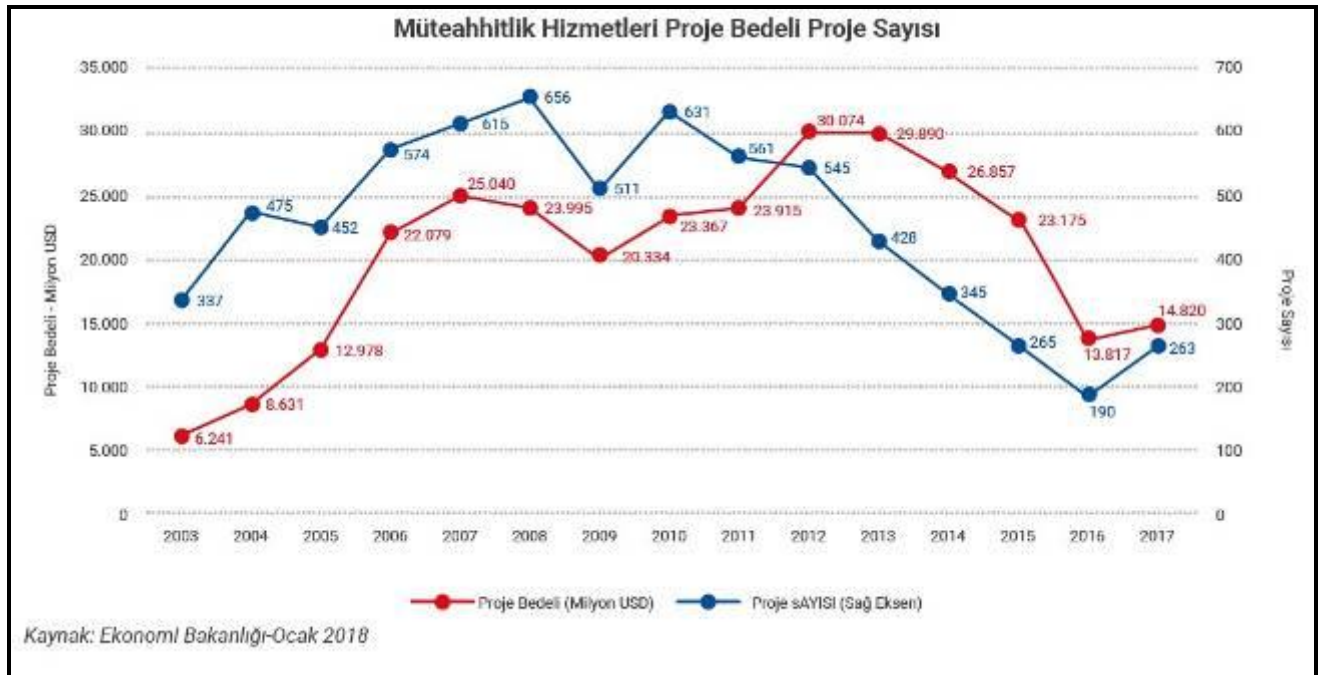
Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oranları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

## Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye’de nüfus 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,7 yaşın altındadır.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturmuştur.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne olmuştur. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

## Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250’den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle ‘lokomotif sektör’ ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de ‘işsizliği emici’ bir özelliğe sahiptir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8’in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30’lara ulaşmış durumdadır.

## **Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü**

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir.

İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980’lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ’nin işlevi Türkiye’de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları**

Sermaye piyasalarının 1980’lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO’lar ilk olarak 1960’ta ABD’de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO’lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO’lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’ Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

## **Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi**

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

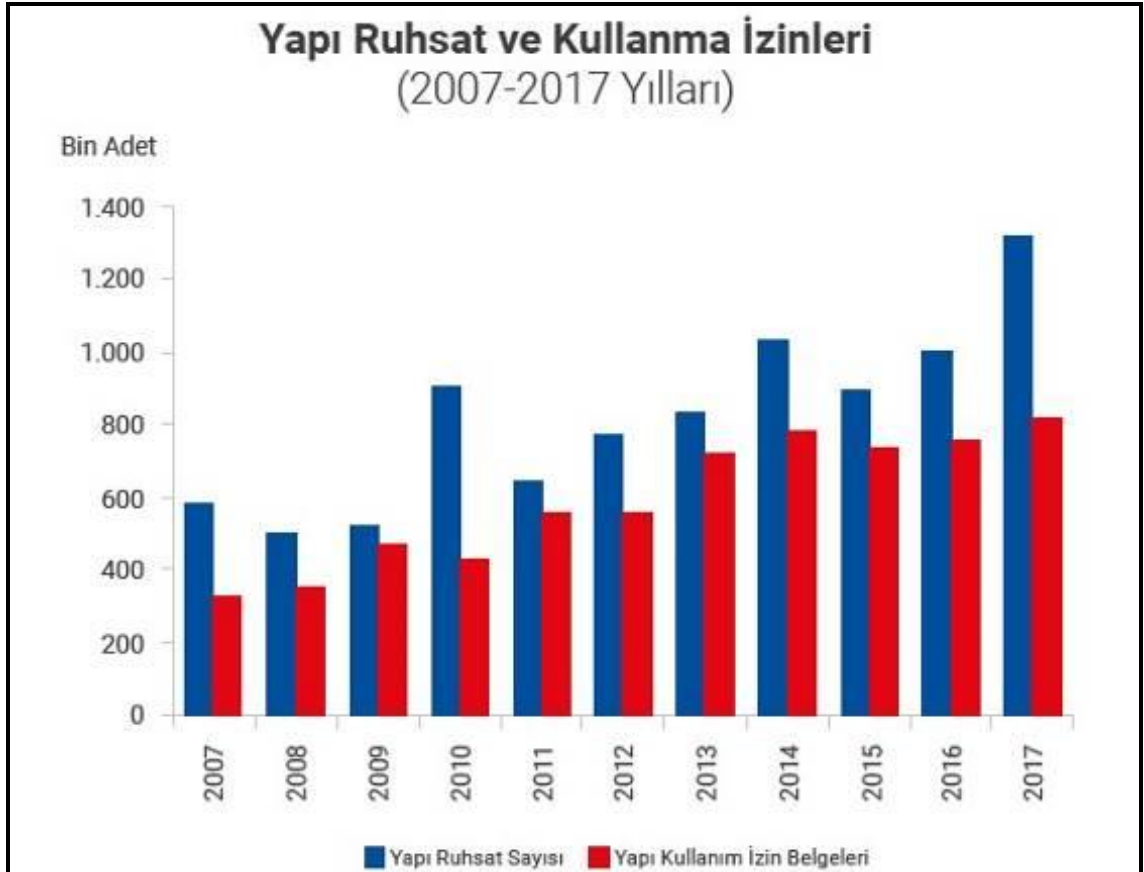
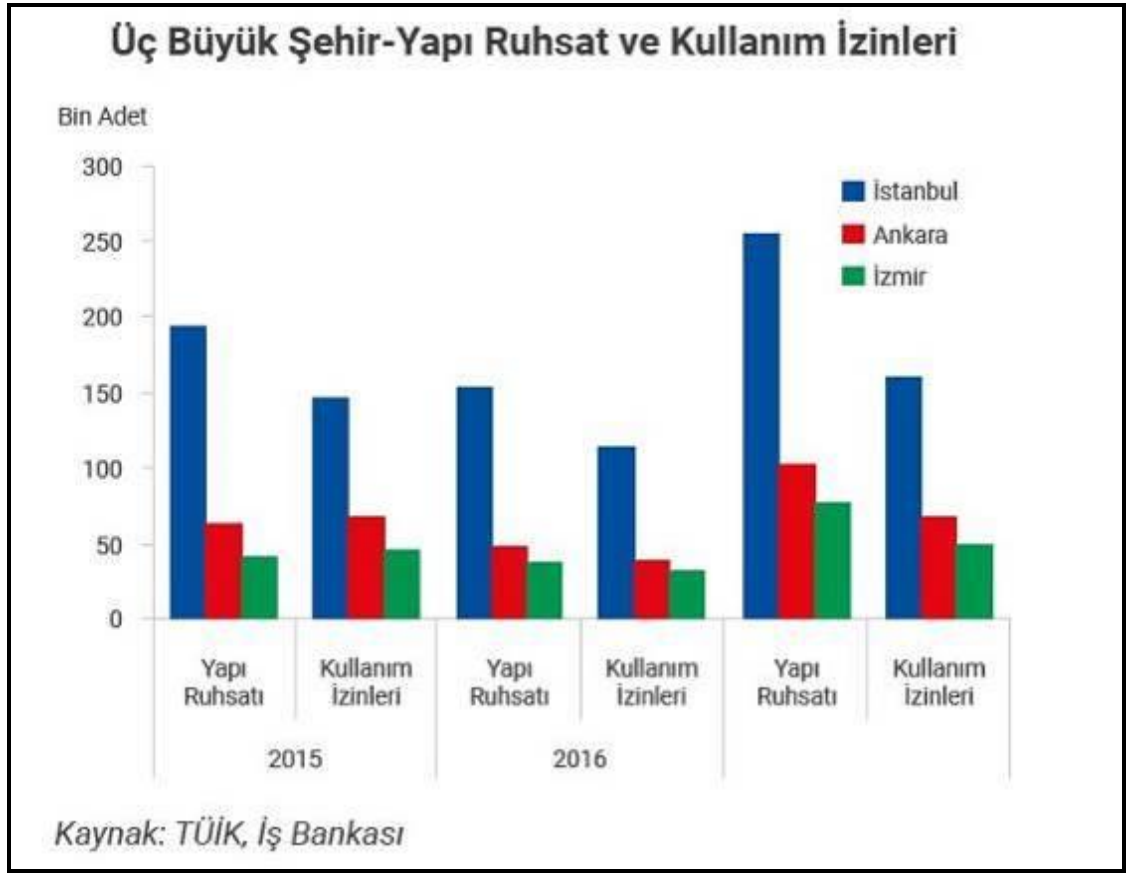
Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'nın %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.



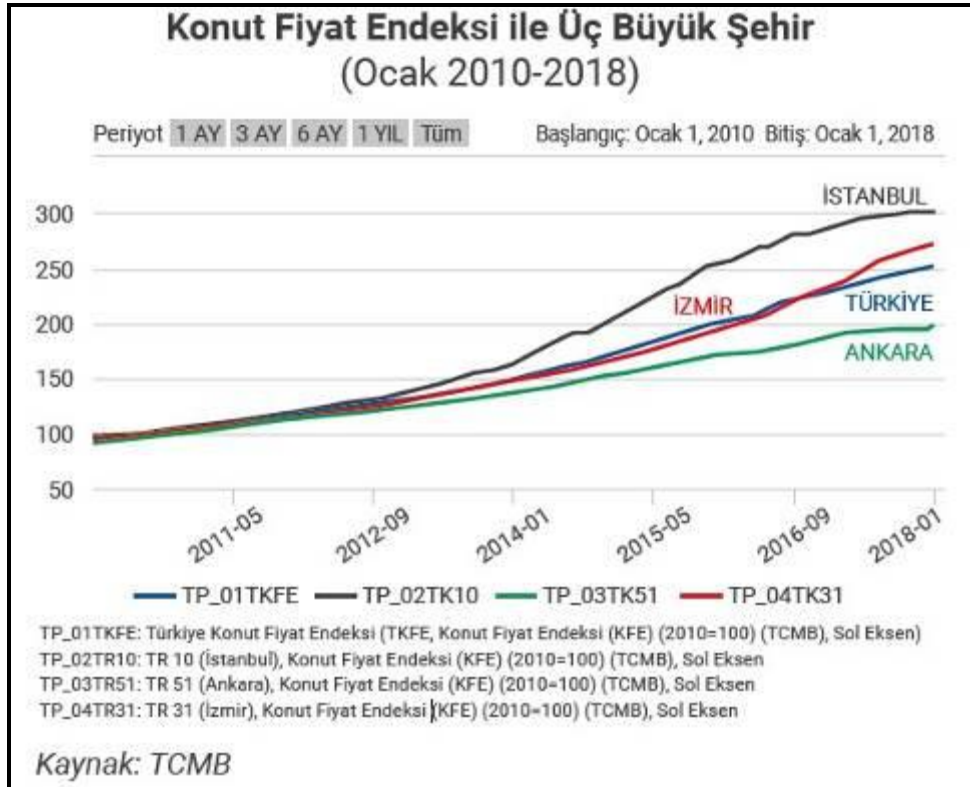
Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

2017 yılı verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 238.383 adet olmuştur. 2016 yılında ise söz konusu rakam 232.428 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılında satılan konut sayısı 150.561 olurken, İzmir de ise 84.184 adet olmuştur.

### Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur.



Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.

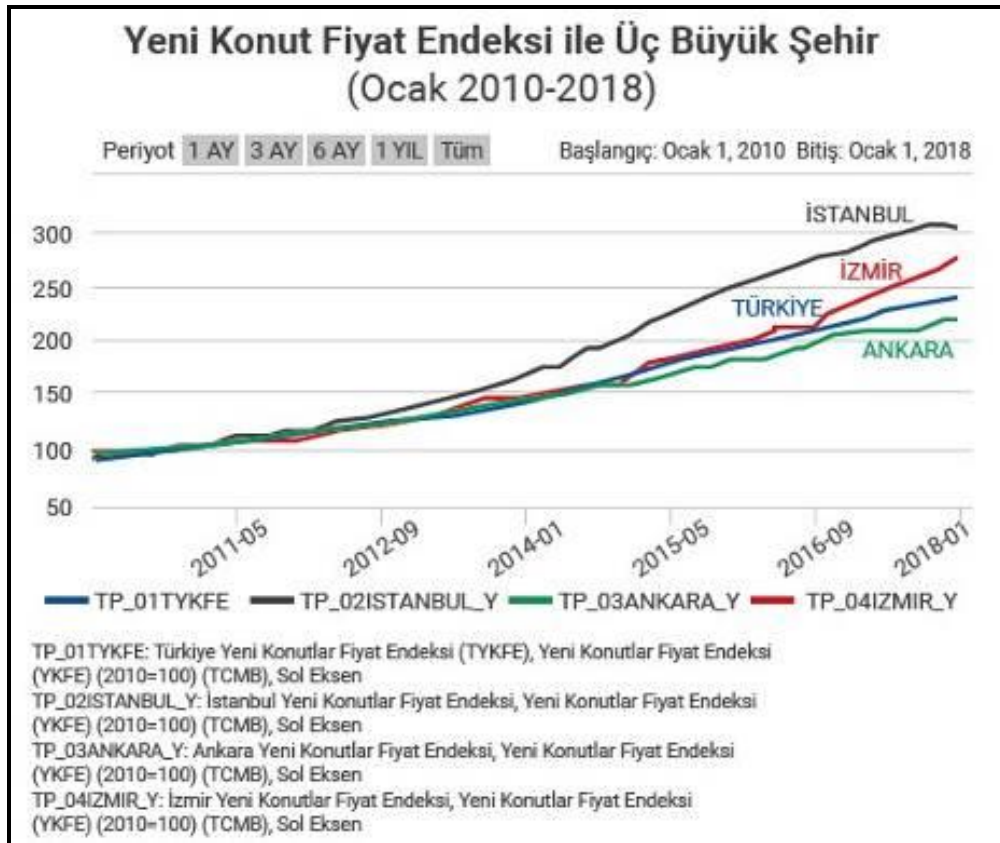
Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda son sekiz yıllık süreçte hızlı bir yükseliş eğilimi gösteren İstanbul da son bir yıllık dönem de artış hızı yavaşlaması görülmüştür.

Üç büyük şehir içinde son bir yıldır en hızlı artış gösteren İzmir olmuştur. Ankara ise ılımlı bir artış içinde görünmekte olup üç büyük şehir içinde fiyat artışı en az olanı konumundadır.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde ise aşağıdaki noktalar dikkat çekmektedir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. İstanbul da artış hızı oldukça düşerken İzmir artış hızının en yüksek olduğu büyük şehir konumundadır.

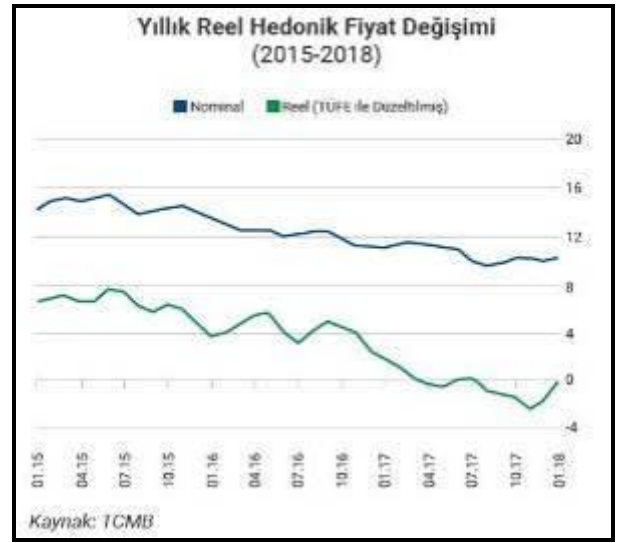
Ankara, 2016 yılında yaşadığı gerilemeyi toparlamış olup son bir yıldır ılımlı bir yükseliş trendi içine görülmektedir.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017'de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017'de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir.



Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul'un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.

TCMB tarafından hesaplanan KFE'nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi'ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.



Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılında denli bir artış yaşanmıştır. İstanbul'da HKFE değeri göreceli olarak dengelenmeye başlamış tır. Diğer endekslerde görüldüğü üzere İzmir şehrini en hızlı artışın yaşandığı yer konumundadır.

Hedonik fiyatlar bazında Ocak 2018 döneminin detayı ise; Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE 2010=100), 2018 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,60 oranında artarak 216,12 seviyesinde gerçekleşmiştir.

### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

### 4.4 Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

#### Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 20.617,53 m<sup>2</sup> alanlı 2642 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası " vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak yamuk bir forma ve topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir.

Parselin üzerinde mimari projesine göre 2 bodrum, zemin ve 3 asma kattan oluşan depolama amaçlı kullanılan 6 katlı yapı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

2. Bodrum kat depolama alanı, sığınak, bay ve bayan wc, su deposu ve mekanik tesisat bölümleri hacimlerinden oluşmakta olup, 14.265,00 m<sup>2</sup> alana, 2. bodrum asma katı ofis, depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri hacimlerinden oluşmakta olup, 682,00 m<sup>2</sup> alanlıdır.

1. Bodrum kat depolama alanı, bay ve bayan mescitleri, soyunma odaları, wc, yemekhane, arşiv, ofis ve mekanik tesisat hacimlerinden oluşmakta olup, 13.057,00 m<sup>2</sup> alana, 1. bodrum asma katı ofis hacimlerinden oluşmakta olup, 1.492,00 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Zemin kat depolama alanı ve mekanik tesisat bölümleri hacimlerinden oluşmakta olup, 11.564,00 m<sup>2</sup> alana, zemin katın asma katı kat alanı ile bay ve bayan mescit hacimlerinden oluşmakta olup, 805,00 m<sup>2</sup> alanlıdır.

Değerleme konusu parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş toplamda 41.865,00 m<sup>2</sup> alanlı yapı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde;

Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel ile örtülüdür. Binanın her katında seksiyonel (katlanabilir) kapı bulunmakta olup tüm katlarına nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

#### 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

#### 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

#### Taşınmazın Değerini Etkileyen Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- Tem Otoyoluna yakın olması,
- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölge olması,
- Yapılaşmaya uygun imar durumunun olması,
- Parsel üzerindeki yapıların izin belgelerinin olması.

##### Olumsuz Faktörler

- -

#### 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazın değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Gelir İndirgemesi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## **Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı**

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

## **Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

## **Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmesee bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### **Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:**

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistikî verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

### **4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satışa ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

### **4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

#### 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak İskonto Edilmiş Nakit Akış Analizi kullanılmıştır.

Bütün yatırımcıların, yatırım öncesi özellikle tercih ettiği bu yöntem, herhangi bir düzenli veya düzensiz gelir düzeni için uygundur.

Genellikle DCF analizi, getiri oranı verildiğinde bugünkü değeri veya satın alma fiyatı verildiğinde getiri oranını bulmak için kullanılır.

Bu değerlemede de, bölgedeki tesislerden alınabilen bilgiler ve edinilen tecrübeler doğrultusunda uluslararası değerlendirme yöntemlerinde kullanılan indirgenmiş nakit akımında genel kabuller ve tesise ilişkin varsayımlar yapılmış ve piyasadaki riskleri göz önüne alarak bu tesisin pazar değerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

Tesisin bulunduğu bölge ile ülke ekonomisinin taşıdığı risklerin göz önünde bulundurularak gelir ve giderleri tahmin edilmiş, nakit projeksiyonu oluşturulmuş, piyasa koşulları dikkate alınarak, bu nakit akımları iskonto edilerek tesisin değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz halihazırda kiraya verilmiş olup, nakit akışı projeksiyonu değerlendirme kira sözleşmesinin ve üst hakkı sözleşmesi şartları uyarınca yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş, aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir. Taşınmazın alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak hesaplanmıştır.

- Tabloda kapitalizasyon oranı %7 olarak hesaplanmıştır
- Tabloda indirgeme oranı %18 olarak hesaplanmıştır.
- Gelir büyüme oranı %10 olarak hesaplanmıştır.

| KİRA DEĞERİ  |                        |                                        |                   |                    |
|--------------|------------------------|----------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Yapı Nitelik | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri | Yıllık Kira Değeri |
| Depo         | 41.865,00              | 28,00 TL/m <sup>2</sup>                | 1.172.220 TL      | 14.066.640 TL      |

## KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI

| KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞER HESAPLAMASI |            |                |            |            |            |            |            |                |            |             |
|--------------------------------------|------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|-------------|
|                                      | 1. Yıl     | 2. Yıl         | 3. Yıl     | 4. Yıl     | 5. Yıl     | 6. Yıl     | 7. Yıl     | 8. Yıl         | 9. Yıl     | 10. Yıl     |
| KİRA GELİRLERİ                       | 14.066.640 | 15.473.304     | 17.020.634 | 18.722.698 | 20.594.968 | 22.654.464 | 24.919.911 | 27.411.902     | 30.153.092 | 33.168.401  |
| KURUMLAR VERGİSİ (%20)               | 2.813.328  | 3.094.661      | 3.404.127  | 3.744.540  | 4.118.994  | 4.530.893  | 4.983.982  | 5.482.380      | 6.030.618  | 6.633.680   |
| NET KİRA GELİRİ                      | 11.253.312 | 12.378.643     | 13.616.508 | 14.978.158 | 16.475.974 | 18.123.572 | 19.935.929 | 21.929.522     | 24.122.474 | 26.534.721  |
| -                                    |            |                |            |            |            |            |            | TERMİNAL DEĞER |            | 344.606.767 |
| NET GELİR                            | 11.253.312 | 12.378.643     | 13.616.508 | 14.978.158 | 16.475.974 | 18.123.572 | 19.935.929 | 21.929.522     | 24.122.474 | 371.141.488 |
|                                      |            |                |            |            |            |            |            |                |            |             |
| İNDİRGEME ORANI =                    |            | 0,18           |            |            |            |            |            |                |            |             |
| KAPİTALİZASYON ORANI =               |            | 0,07           |            |            |            |            |            |                |            |             |
|                                      |            |                |            |            |            |            |            |                |            |             |
| NET BUGÜNKÜ DEĞERİ =                 |            | 136.798.176,14 |            |            |            |            |            |                |            |             |

#### 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

| ARSA DEĞERİ                 |                                  |                  |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------|
| Arsa Alanı(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer(TL) |
| 20.617,53                   | 3.500,00                         | 72.161.355 TL    |

| YAPI DEĞERİ       |                        |             |                                    |                  |                   |
|-------------------|------------------------|-------------|------------------------------------|------------------|-------------------|
| Yapı Nitelik      | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Amortisman Oranı | Değeri (TL)       |
| Depo              | 41.865,00              | 4-A         | 1270                               | 4%               | 51.041.808        |
| Çevre Düzenlemesi | 8.000,00               | 1-A         | 185                                | 4%               | 1.420.800         |
|                   |                        |             |                                    | <b>TOPLAM</b>    | <b>52.462.608</b> |

## Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Arsa Değeri   | 72.161.355,00 TL         |
| Yapı Değeri   | 52.462.608,00 TL         |
| <b>Toplam</b> | <b>124.623.963,00 TL</b> |

Olarak hesaplanmıştır.

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan 4-A ve 1-A sınıfları dikkate alınmıştır.

### 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde bulunan Satılık/Kiralık Arsa, Fabrika, Depo, müstakil yapı emsalleri üzerinden fiyat ayarlaması yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmaz için satış ve kiralama birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

#### Kiralık Emsaller:

##### **1- Marmara Yatırım (Tel: 0 (544) 837 14 03)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere sahip, 4.500 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu beyan olunan deponun 72.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %70 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                      |                             |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 4.500 m <sup>2</sup> | 16,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 4.500 m <sup>2</sup> | 27,20-TL/m <sup>2</sup> /ay |

##### **2- Öz İnşaat Gayrimenkul (Tel: 0 (212) 852 95 98)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere sahip, 6.000 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu beyan olunan deponun 130.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                      |                             |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 6.000 m <sup>2</sup> | 21,66-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 6.000 m <sup>2</sup> | 28,15-TL/m <sup>2</sup> /ay |

### **3- NB Real Estate (Tel: 0 (532) 607 88 84)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere sahip, 10.000 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu beyan olunan deponun 190.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %50 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                       |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 10.000 m <sup>2</sup> | 19,00-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 10.000 m <sup>2</sup> | 28,50-TL/m <sup>2</sup> /ay |

### **4- Eşbah Yapı Yatırım A.Ş. (Tel: 0 (212) 671 57 97)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere sahip, 22.500 m<sup>2</sup> brüt alanlı olduğu beyan olunan deponun 700.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen avantajlı olup, negatif yönde %35 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

|                                           |                       |                             |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>                  | 22.500 m <sup>2</sup> | 33,33-TL/m <sup>2</sup> /ay |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b> | 22.500 m <sup>2</sup> | 23,04-TL/m <sup>2</sup> /ay |

## **Satılık Emsaller;**

### **1- Livane Sanayi ve Lojistik A.Ş. (Tel: 0 (212) 854 22 12)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 10.000 m<sup>2</sup> alanlı aynı imar durumuna sahip arsanın, 37.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal için %5 pazarlık payı öngörülmüştür.

|                                            |                       |                            |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 10.000 m <sup>2</sup> | 3.700,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 10.000 m <sup>2</sup> | 3.515,00-TL/m <sup>2</sup> |

## **2- Protim Grup Emlak (Tel: 0 (212) 282 82 87)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 5.000 m<sup>2</sup> alanlı aynı imar durumuna sahip arsanın, 18.300.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal için %5 pazarlık payı öngörülmüştür.

|                                            |                      |                            |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 5.000 m <sup>2</sup> | 3.660,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 5.000 m <sup>2</sup> | 3.477,62-TL/m <sup>2</sup> |

## **3- Alkent Emlak (Tel: 0 (212) 886 65 64)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 3.100 m<sup>2</sup> alanlı aynı imar durumuna sahip arsanın, 10.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal için %5 pazarlık payı öngörülmüştür. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, pozitif yönde %35 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                            |                      |                            |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 3.100 m <sup>2</sup> | 3.516,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 3.100 m <sup>2</sup> | 3.516,00-TL/m <sup>2</sup> |

## **4- Lİvane Emlak (Tel: 0 (212) 854 22 12)**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 10.000 m<sup>2</sup> alanlı aynı imar durumuna sahip arsanın, 40.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal için %5 pazarlık payı öngörülmüştür. Emsal taşınmazın konumu ve fiziksel özellikleri itibarıyla kısmen avantajlı olup, negatif yönde % şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

|                                            |                       |                            |
|--------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| <b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>                  | 10.000 m <sup>2</sup> | 4.000,00-TL/m <sup>2</sup> |
| <b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b> | 10.000 m <sup>2</sup> | 3.600,00-TL/m <sup>2</sup> |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil arsa ve depo emsalleri elde edilmiştir.

Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

### **4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş arsa ve depo emsalleri elde edilmiştir.

Taşınmazın değer hesaplamasında arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup yukarıda belirtilen hesap tablolarında gösterilmiştir.

#### 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş, aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir.

Taşınmazın alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak 41.865,00 m<sup>2</sup>'lik alanının;

Aylık birim kira bedelinin 22,00,-TL/m<sup>2</sup> ve aylık toplam kira bedelinin 921.030,00 TL, yıllık kira değerinin ise 11.052.360,00 TL olabileceği takdir edilmiştir.

#### 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın sigorta değeri hesaplaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır;

Yapılar için; Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2. maddesi gereğince "Mimarlık ve Mühendislik Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hesabı Tablosu" kullanılarak sigorta değeri hesaplanmıştır.

Buna göre;

| SİGORTAYA ESAS DEĞER |                                 |                    |
|----------------------|---------------------------------|--------------------|
| YAPI NİTELİK         | KULLANIM ALANI(m <sup>2</sup> ) | SİGORTA DEĞERİ(TL) |
| Depo                 | 41.865,00                       | 53.168.550,00 TL   |
| Çevre Düzenlemesi    | 8.000,00                        | 1.480.000,00 TL    |
| TOPLAM               |                                 | 54.648.550,00 TL   |

#### 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelere göre,

Değerleme tarihi itibarı ile 1 adet ipotek bulunmakta olup taşınmazın piyasa değerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Konu Değerleme işlemi üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

#### **4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu binanın mevcut durumda İmar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Depo " olduğu düşünülmektedir.

#### **4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

#### **4.19 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 5.2 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya sunulmuş olan gayrimenkuller tespit edilerek Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden KDV hariç nakit veya nakit karşılığı değer takdiri yapılmıştır.

|                                                       |                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ)   | 124.623.963,00 TL        |
| GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ) | 136.798.176,14 TL        |
| UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ<br>(KDV HARİÇ)          | <b>130.700.000,00 TL</b> |

#### 5.3 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

#### 5.4 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Ana gayrimenkulün cins tashihiinin gerçekleştirilmiş olması mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin "Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu" ve mevcut kullanımının belirtilen bu hususlara uyumlu olması, yasal gereklerinin yerine getirilmesi nedeniyle parsel üzerindeki binanın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

## **5.5 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerleme tarihi itibarı ile değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre "3 Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mülkiyeti tek başına ortaklığa ait olan depo binasının tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle; Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" ve "r" bentleri\* çerçevesinde söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

*b Bendi: 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.*

*r Bendi: Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*

## **5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca daha önceden düzenlenmiş değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇ**

#### **6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

## 6.2 Nihai Değer Takdiri

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parselde "Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli kayıtlı taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 29.05.2019 tarihli mevcut durum değerlerinin;

### **KDV Hariç Piyasa Değerinin;**

**130.700.000,00-TL** (Yüzotuzmilyonyediyüzbin Türk Lirası)

### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**154.226.000,00-TL** (Yüzellidörtmilyonikiyüzyirmialtıbin Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

## **RAPORU HAZIRLAYANLAR**

### **Eyüp SAMAN**

Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400699

### **Aydil ÇEVEN**

Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401407

## TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER







## Uydu Görüntüsü

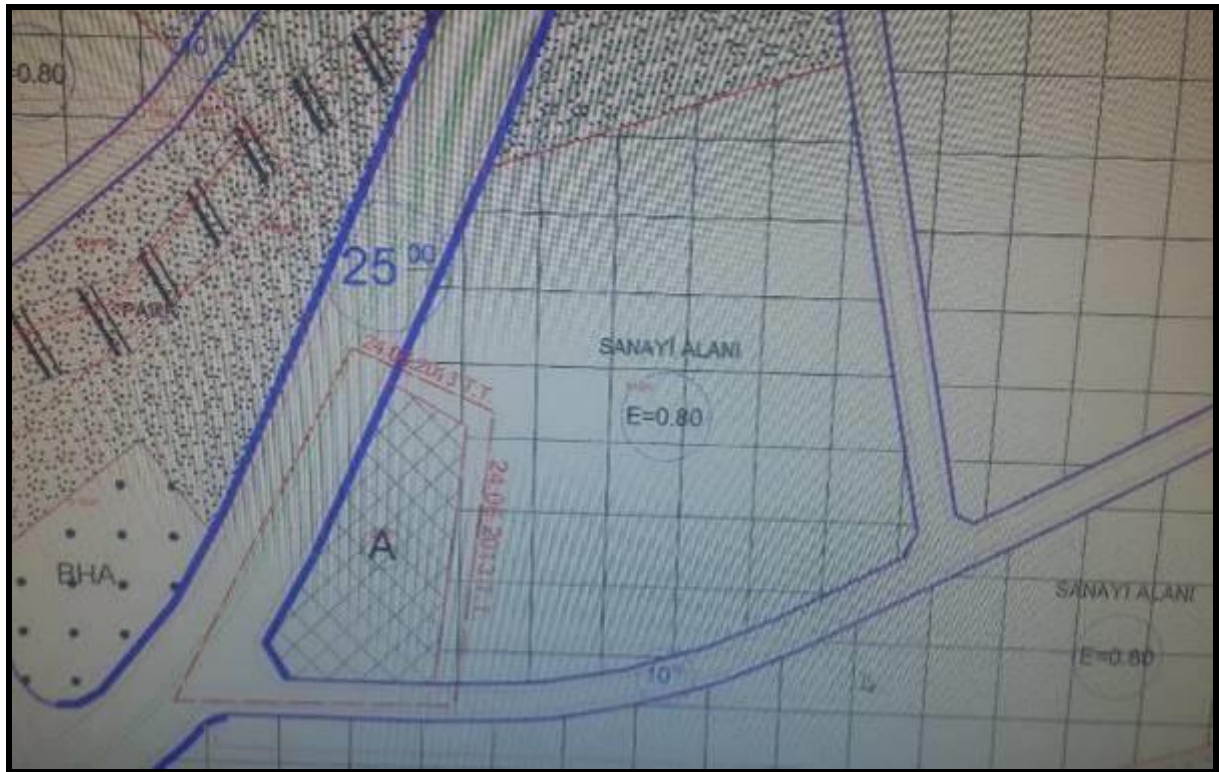


### Taşınmazın Dış Resimleri





## İMAR DURUMU



## TAPU SURETİ

|                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|-----------------|
| İl                                                                                                                                                                                                     |  | İSTANBUL                                                                            |          | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b> |           | Fotoğraf       |                 |
| İlçesi                                                                                                                                                                                                 |  | ESENİYURT                                                                           |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Köyü                                                                                                                                                                                                   |  | ESENİYURT                                                                           |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Sokağı                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Mevkii                                                                                                                                                                                                 |  | HARAMİDERE SIVAT                                                                    |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                           |  | Pafta No.                                                                           | Ada No.  | Parsel No.                                                                                                                            | Yüzölçümü |                |                 |
| 0,00                                                                                                                                                                                                   |  | F21D18C2A18C2D                                                                      | 2642     | 1                                                                                                                                     | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                                                                        |  | 20/617,53 m2                                                                        |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Niteliği                                                                                                                                                                                               |  | DÖRT KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI                                        |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Planındadır                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Sınırı                                                                                                                                                                                                 |  | Zemin Sistem No : 19593204 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz. |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Diğer Cins Değişiklikleri, işleminden.                                                                                                                                                                 |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                          |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Sahibi                                                                                                                                                                                                 |  | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                             |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                |  | Yevmiye No.                                                                         | Cilt No. | Sahife No.                                                                                                                            | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi         |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                               |  | 26217                                                                               | 326      | 32368                                                                                                                                 |           | 29/04/2019     | Cilt No.        |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                | Sıra No.        |
| Tarih                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                | Tarih           |
| <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile paylar için tapu kütüğüne tescim edilmelidir.<br/>** Tefahat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p> |  |                                                                                     |          |                                                                                                                                       |           |                |                 |

İ.O. Başım İlg. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

## TAKBİS BELGESİ

|                                                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaydı Oluşturan: AYDIL ÇEVEN                                                                                               |                                                                                                                      | Tarih: 22/05/2019 10:41                                                                                                            |                                                                                  |
| <b>TAPU KAYIT ÖRNEĞİ</b>                                                                                                   |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                                                                                  |
| MakbuzNo<br>172419524244                                                                                                   | DokümanNo<br>20190522-960-F00585                                                                                     | BaşvuruNo<br>52424                                                                                                                 |                                                                                  |
| Taşınmaz Tipi:<br>Taşınmaz ID:<br>İli / İlçe<br>Kurum Adı:<br>Mahalle / Köy Adı:<br>Mevki:<br>Cilt / Sayfa<br>Kayıt Durum: | Ana Taşınmaz<br>19593204<br>İSTANBUL/ESENYURT<br>Esenyurt TM<br>ESENYURT K<br>HARAMİDERE SIVAT<br>326/32368<br>Aktif | Ada / Parsel:<br>Yüzölçüm ( m²):<br>Ana Taşınmaz Nitelik:<br>2642/1<br>20617.53<br>DÖRT KATLI BETONARME SANAYİ<br>BİNASI VE ARSASI |                                                                                  |
| <b>Mülkiyet</b>                                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                                                                                  |
| SistemNo<br>290790351                                                                                                      | Malik<br>(SN:7807525) REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817                          | Tp / İştirakNo<br>Paylı Mülkiyet / 1 / 1                                                                                           | Tesis İşlem<br>Esenyurt TM Satış ve<br>İpotek Yev: 4326 Tarih:<br>22/01/2015     |
| <b>Hisse ( Şerh / Beyan / İrtifak )</b>                                                                                    |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                                                                                  |
| Tip<br>Serh                                                                                                                | Ş.B.L. Metin<br>1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 yılına 1 tl<br>bedelle kira şerhi )             | Malik/Lehtar<br>(SN:7945905) TÜRKİYE<br>ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.<br>GENEL MÜDÜRLÜĞÜ<br>VKN:8560305474                                 | Tesis İşlem<br>Esenyurt TM Kira<br>Serhinin Tesis Yev:<br>2160 Tarih: 11/01/2018 |
| <b>Rehin</b>                                                                                                               |                                                                                                                      |                                                                                                                                    |                                                                                  |
| Miktar                                                                                                                     | Faiz                                                                                                                 | Derece /Sıra                                                                                                                       | Vade Hakkı                                                                       |
|                                                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                                    | Alacaklı                                                                         |
|                                                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                                    | Tesis İşlem                                                                      |
|                                                                                                                            |                                                                                                                      |                                                                                                                                    | Terklin İşlem                                                                    |

1 / 2

|                     |                                |     |        |     |                                       |                                                             |  |
|---------------------|--------------------------------|-----|--------|-----|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|
| 78.600.000.00<br>TL | Yıllık<br>%37<br>değişik<br>en | 1/0 | F.B.K. | Yok | (SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264 | Esenyurt TM İpotek Tesisi<br>Yev: 4326 Tarih:<br>22/01/2015 |  |
|---------------------|--------------------------------|-----|--------|-----|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--|

## MİMARİ PROJE

| arCAD                         |                         | ADRES : Beşik sokak Akıncılar sitesi C Blok No:22 D:9<br>34340 - 1.Levent / İSTANBUL<br>TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49<br>E-MAIL : arcad@reysas.com arcadtd.com<br>WEB : http://www.arcadtd.com |          |         |              |      |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|--------------|------|
| Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti. |                         | TARANDI                                                                                                                                                                                                                   |          |         |              |      |
| ADI SOYADI - ÖNVANI           | ODA NO                  | DİPL. NO                                                                                                                                                                                                                  | BÜRO TSC | BEL. NO | V.D. SİC. NO | İMZA |
| MİMARİ                        | Zeycan ÖNDER - Y. Mimar | 17038                                                                                                                                                                                                                     | 61312965 | 34-3193 | 073 001 4609 |      |
| PEYZAJ                        |                         |                                                                                                                                                                                                                           |          |         |              |      |
| STATİK                        |                         |                                                                                                                                                                                                                           |          |         |              |      |
| ELEKTRİK                      |                         |                                                                                                                                                                                                                           |          |         |              |      |
| TESİSAT                       |                         |                                                                                                                                                                                                                           |          |         |              |      |
| T.U.S.                        |                         |                                                                                                                                                                                                                           |          |         |              |      |

| YAPININ     |                 |
|-------------|-----------------|
| SAHİBİ      | REYSAŞ GYO A.Ş. |
| KULLANILIŞI | DEPO BİNASI     |

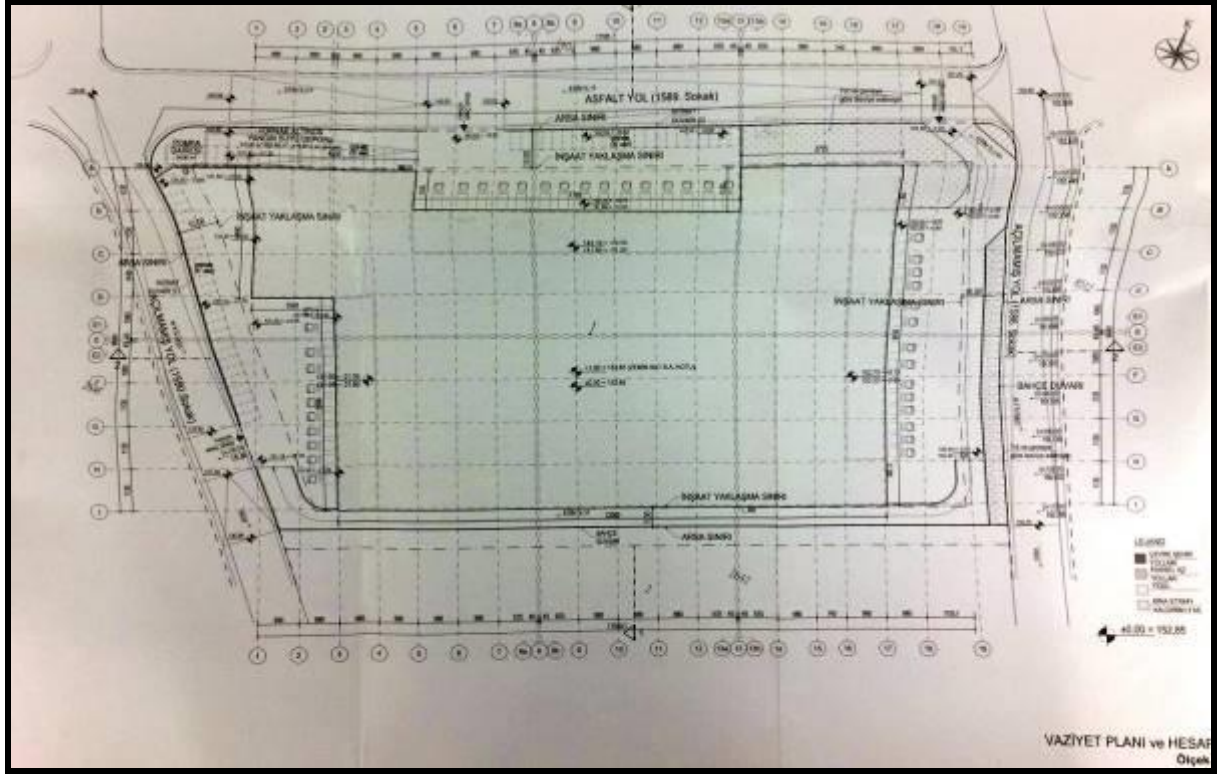
| ARSANIN |          |           |        |             |        |           |                |       |
|---------|----------|-----------|--------|-------------|--------|-----------|----------------|-------|
| İLİ     | İLÇESİ   | MAHALLESİ | SOKAĞI | PAFTA NO    | ADA NO | PARSEL NO | İMAR DURUMU NO | TARİH |
| KOCAELİ | ESENYURT | -         | -      | F21 D18 C2A | 2642   | 1         | -              | -     |

| BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ |               |               |           |         |               |                 |                  |                    |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|-----------|---------|---------------|-----------------|------------------|--------------------|---------------|
| MİMARİ SINIFI                            | STATİK SINIFI | MALİYET GRUBU | KAT ADEDİ | ALAN m2 | İNŞAAT SÖRESİ | TASIYICI SİSTEM | EN BÜYÜK AÇIKLIK | EN BÜYÜK YÜKSEKLİK | HAREKETLİ YÖK |
|                                          |               |               |           |         |               |                 |                  |                    |               |

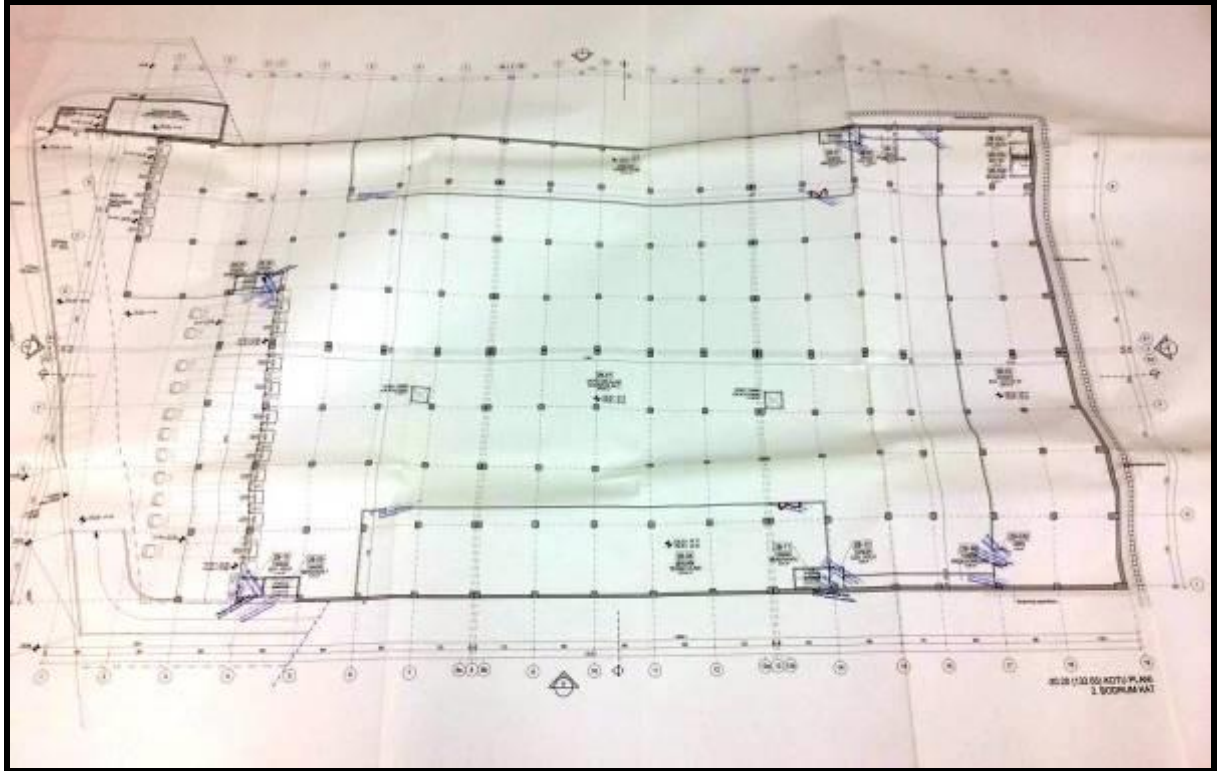
| DOSYA | RUHSAT | ÖLÇEK       |
|-------|--------|-------------|
| TARİH | TARİH  | 1/500-1/200 |
| NO    | NO     |             |

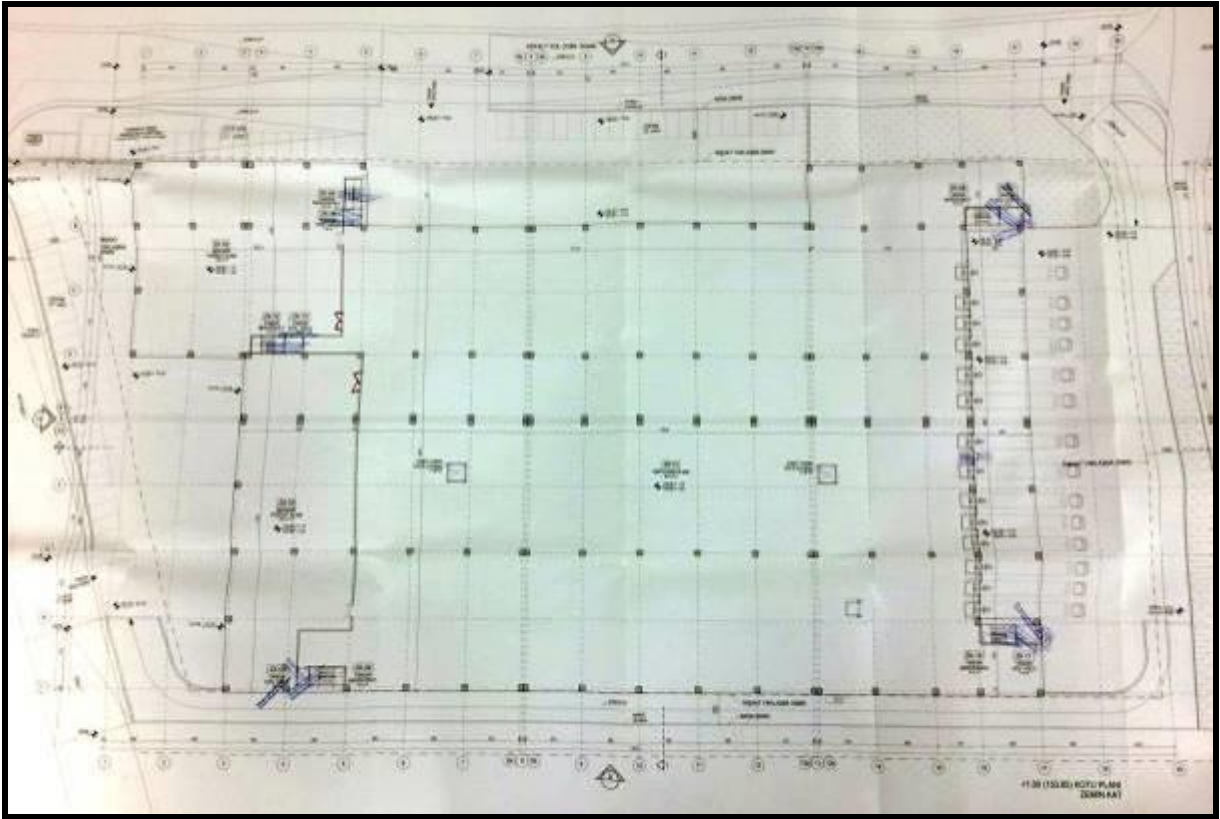
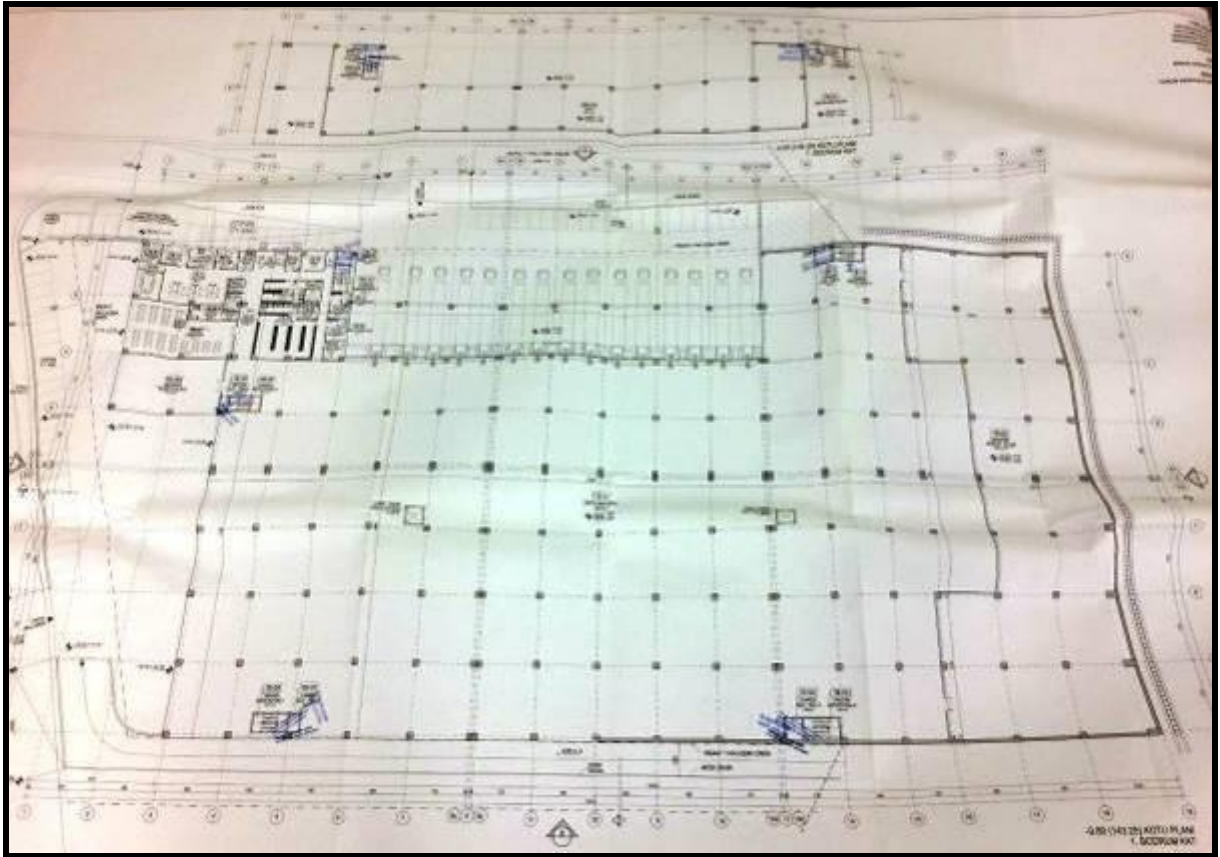
| ONAYLAR                             |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Fatih SAHİN<br>İng. Müh.            | Rıza KESLER<br>Mimar Şefi |
| Mustafa AKBOĞA<br>Başkan Yardımcısı |                           |

## VAZİYET PLANI

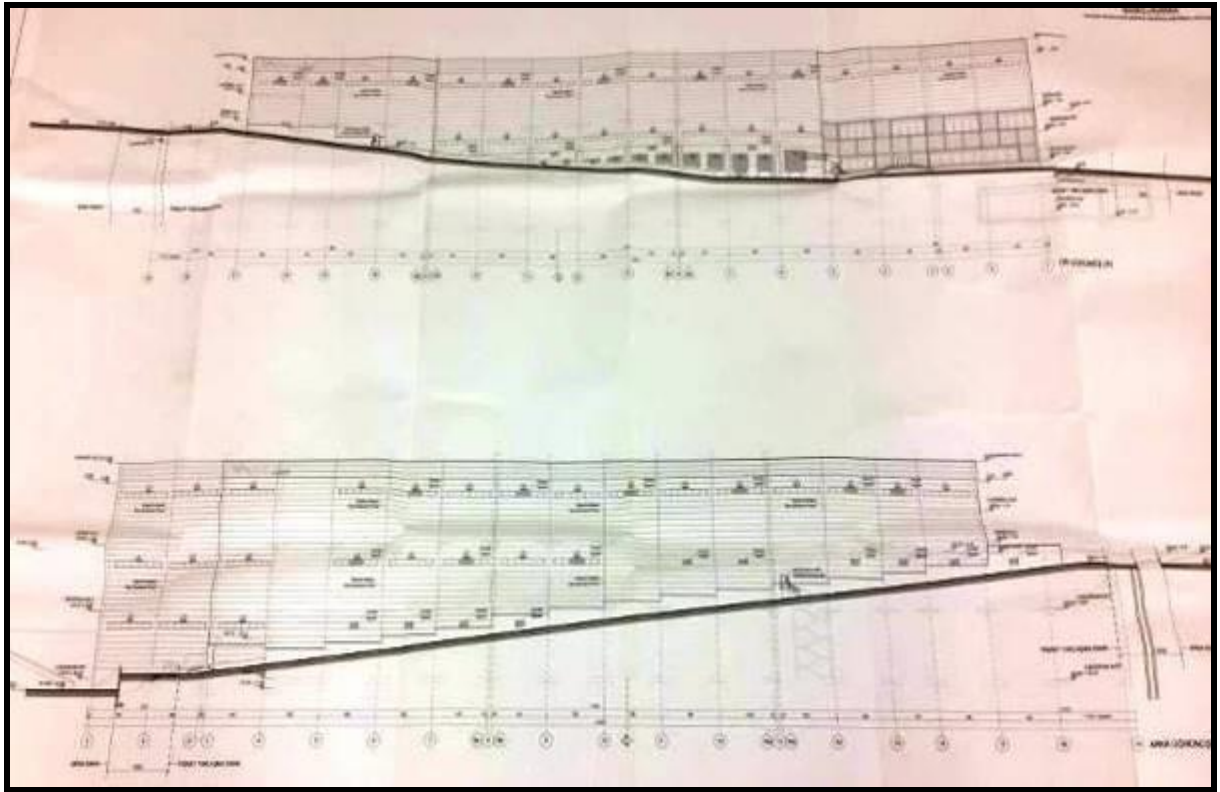
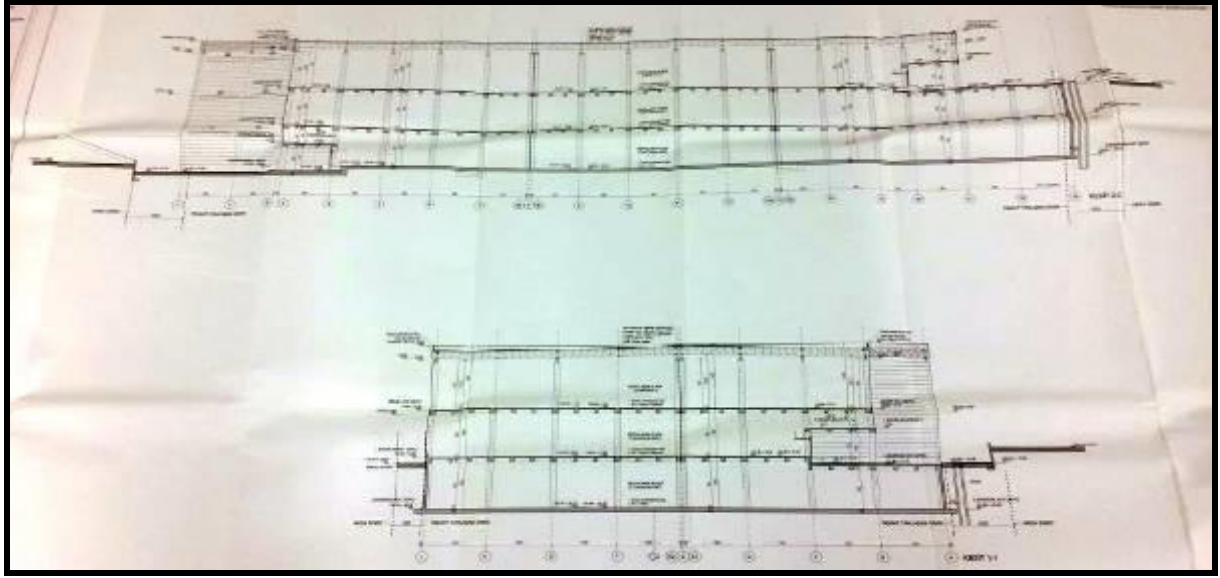


## KAT PLANLARI





## KESİT



[illegible]

[illegible]



**T.C.**  
**BAŞBAKANLIK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

**Sayı :** B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- **263**  
**Konu :** Listeye alınma talebiniz hk.

**3820**

04/04/2012

**REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,  
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.  
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

**A)** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

**B)** Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

**C)** Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**Kürşad Sait BABUÇCU**  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Eyüp SAMAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat ÖZTANCI*  
E. Nevzat ÖZTANCI  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Aydil ÇEVEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN