



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA - KAHRAMANKAZAN - SARAY (i)

3520 ADA - 6 PARSEL

ARSA

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



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200076
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 005
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Saray Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel, Kahramankazan/Ankara
Taşınmaz ID	79224175
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	73.331.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	86.530.580.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	73.331.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	86.530.580.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 ada, 6 parsel sayılı, 38.595 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılıklı el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Saray (i) Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Ankara – Bolu Karayolu ile Anadolu Otoyolu arasında yer alan Adnan Menderes Bulvarı’ndan güneybatıya doğru ilerlerken sağdaki 62. Sokak’a girilip kuzeye doğru yaklaşık 1,3 km ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz; Kahramankazan İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 19 km güneybatısında, Ankara – Bolu Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 1,8 km güneybatısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 975 m kuzeyinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Taek Saray Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi, Mürted Üssü, Betonel Fabrikası, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile sanayi yapıları ve boş araziler yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak güneydoğudan kuzeybatıya doğru eğimli ve engebeli bir yapıdadır. Batısında yer alan 62. Sokak’a yaklaşık 170 m, güney ve güneydoğusunda yer imar yoluna yaklaşık 330 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; “40.0478, 32.6043” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	3520
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	6
Mahallesi	Saray - İmar	Yüzölçümü (m2)	38.595,00

Köyü	-	Yevmiye No	4374
Sokağı	-	Cilt No	55
Mevkii	-	Sayfa No	5436
Pafta No	-	Tapu Tarihi	03.05.2018
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Beyanlar Bölümü:

- 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. ve Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 44. maddesi gereği Genel Müdürlüğün sattığı arsa ve arazileri alanlar en geç 5 yıl içinde onaylı imar planına uygun inşaat yapmak zorundadırlar. Aksi takdirde üçüncü şahıslara satılamaz, bağışlanamaz ve haczedilemez (Gimat Hissesi) (21.10.2001 - 2481). [1164 sayılı Kanun'un 11. maddesinde uygulamaya ilişkin ilkelerin yönetmelikle belirleneceğinin belirtilmiş ve Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 44. maddesinin de yürürlükten kaldırılmış olması karşısında, bu beyanın hukuksal bir dayanağı kalmamıştır.]

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 09.05.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Saray ve Dağyaka Mahallelerine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi ve Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Anadolu Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

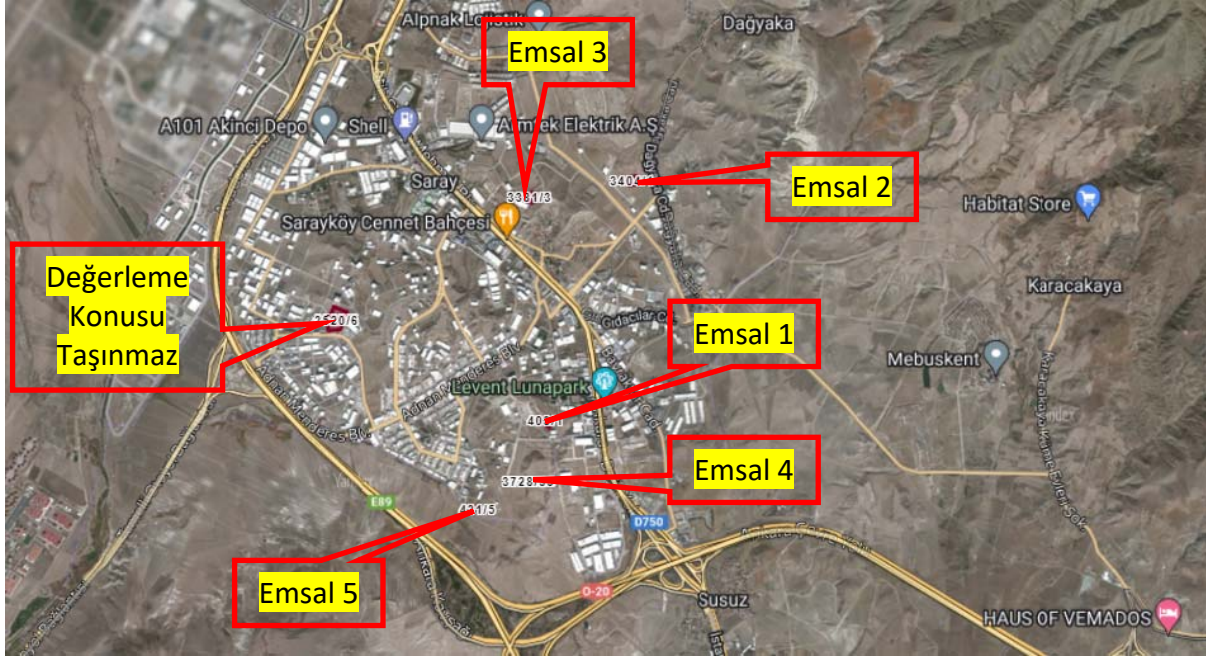
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Arsa (Turyap Emlak / 555 – 100 30 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 403 ada 1 parsel sayılı, 6.453 m² yüzölçümlü arsa 13.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.015.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ali Peker / 532 – 255 01 40):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3404 ada 1 parsel sayılı, 11.833 m² yüzölçümlü arsa 25.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.113.-TL*]
- **Satılık Arsa (Rising Gayrimenkul / 536 – 970 83 48):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3381 ada 3 parsel sayılı, 9.537 m² yüzölçümlü arsanın 1.652 m²'lik payı 3.250.000.-TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.967.-TL*]
- **Satılık Arsa (Başkaya Emlak / 536 – 673 80 80):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3728 ada 34 ve 35 parsel sayılı, toplam 1.600 m² yüzölçümlü birbirine bitişik 2 adet arsanın 533 m²'lik payı hissesi 950.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.782.- TL*]
- **Satılık Arsa (Extra Emlak / 505 – 672 56 95):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 431 ada 5 parsel sayılı, 977 m² yüzölçümlü arsa 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.842.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Rising Emlak / 536 – 970 83 48):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.900 – 2.000 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 1.950.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatının 1.900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (38.595 m² x 1.900.-TL) = ~ **73.331.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

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

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Yatırım Gayrimenkul / 532 – 055 18 04):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 330 m2 alanlı depo aylık 23.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]
- **Kiralık Depo (Keya Real Estate / 535 – 314 45 14):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 600 alanlı depo aylık 42.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tek Sanayi Gayrimenkul / 535 – 314 45 14):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 380 m2 alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 66.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Realty World / 312 – 578 02 02):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 65 - 75 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek deponun, daha nitelikli olacak olması ve Anadolu Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 70.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.885.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma

Tablosu

Arsa Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			38.595,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,90	~ 34.736
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 12
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		34.736
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-C	6.400
	Yapı Giderleri (TL)		222.307.200
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 2	4.446.144
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	4.446.144
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	4.446.144
Toplam Yapım Giderleri (TL)			235.645.632
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 34.736
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		70,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		29.177.820
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)			~ 425.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			21.032.688
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 35
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,00
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 2,40
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 4,42
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			371.187.167
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			371.187.167
Toplam Yapım Giderleri (TL)			235.645.632
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			51.652.640
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			11.135.615
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			72.753.280
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.885
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 245.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlenmeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “sanayi ve depolama alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü'nde; “1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. ve Arsa Ofisi Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 44. maddesi gereği belirtme”

kayıdı yer almaktadır. Söz konusu kayıt; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 73.331.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, 72.753.582.- TL

olarak bulunmaktadır.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **73.331.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 ada, 6 parsel sayılı, 38.595 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	73.331.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	86.530.580.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	73.331.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	86.530.580.- TL

Değerleme Uzmanı
Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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