



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA - ÇANKAYA - LODUMU (ME)

28166 ADA - 4 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.



www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200078
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	Mustafa Kemal Mahallesi, 2082. Cadde, 28166 Ada, 4 Parsel, Çankaya/Ankara
Taşınmaz ID	335324
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu (ME) Mahallesi, 28166 Ada, 4 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Kentsel Servis Alanı, Ayırık Düzen, TAKS 0,30, KAKS: 1,50, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa

Rapor Tarihine Göre Taşınmazdaki Reysas GYO Payının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	5.053.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	5.962.540.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	5.053.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	5.962.540.- 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, Çankaya İlçesi, Lodumu (ME) Mahallesi, 28166 ada, 4 parsel sayılı, 11.439 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (235/11439) payının pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Mustafa Kemal Mahallesi, 2082. Cadde, 28166 Ada, 4 Parsel, Çankaya/Ankara” adresinde yer almaktadır. Ankara - Eskişehir Karayolu olarak bilinen Dumlupınar Bulvarı üzerinde batıya doğru ilerlenirken Türkiye Atom Enerjisi Kurumu bitişiğindeki 2079. Cadde’ye dönülüp yaklaşık 345 m sonra sol kola ayrılan 2077/2. Sokak üzerinden taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmaz, 2079. Cadde ile ve 2077/2. Sokak kesişiminin yaklaşık 140 m batısında yer almaktadır. Yakın çevrede; Türkiye Atom Enerjisi Kurumu, VİA Green Plaza, Sınav Koleji, Renault Mais Satış ve Servis İstasyonu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bilkent Şehir Hastanesi, prestijli plazalar ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede hizmet, ticaret ve konut fonksiyonlu bir gelişim görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Batısından geçen 2080. Caddeye yaklaşık 97 m, güneyinden geçen 2077/2. Sokak’a yaklaşık 111 m cephesi bulunmakta olup öteki cepheleri komşu parsellere bitişiktir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri genel olarak tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; “39.9107, 32.7410” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	28166
İlçesi	Çankaya	Parsel No	4
Mahallesi	Lodumu (ME)	Yüzölçümü (m2)	11.439,00
Köyü	-	Yevmiye No	2875, 10493, 76682, 62498
Sokağı	-	Cilt No	75

Mevkii	-	Sayfa No	7398
Pafta No	-	Tapu Tarihi	28.04.1999, 18.10.2002, 12.10.2018, 14.07.2021, 14.07.2021, 14.07.2021, 14.07.2021
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyadı / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		235/11439
	Nuh Köse		8269/11439
	Nurten Ertürk		871/11439
	Ahmet Köse		688/19065
	Ayla Kulak		688/19065
	Emine Balcı		688/19065
	Havva Hacımustafaoğlu		688/19065
	Nilgün Köse		688/19065

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; "Kentsel Servis Alanı, TAKS: 0,30, KAKS: 1,50, Hmax: Serbest" biçimindedir.

(!) 81177 No'lu Çavundur Plan Notu: Kentsel servis alanlarında kamu kuruluşları, turistik tesisler, sağlık tesisleri, yurt alanları, ticaret merkezleri, sergi, servis ve satış tesisleri, kültür eğlence ve dinlenme tesisleri, ticari büro servisleri yer alabilmektedir. Komşu parsellerde yer alan yapılarla aradaki mesafesi yapı yüksekliğinin 1/3 kadar olacaktır.

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

- Seçkin bölgelere yakın olması,
- Dumlupınar Bulvarı ve Sakıp Sabancı Bulvarı'na yakın olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Çevredeki yapılaşma oranının henüz düşük düzeyde olması.

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 (Kuzeybatı Gayrimenkul / 532 – 522 52 46):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı ada içinde, Sakıp Sabancı Caddesi cepheli, ticaret alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 28166 ada 2 parsel sayılı, 10.295 m2 yüzölçümlü arsa 240.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 23.312.- TL*]
- **Satılık Arsa (Hedef Emlak / 312 – 235 55 62):** Değerleme konusu taşınmazın yan adasında, değerlendirme konusu taşınmaz gibi 2077/2. Sokak'a cepheli, ticaret alanı (KAKS: 1,50) imarlı, 28167 ada 3 parsel sayılı, 11.106 m2 yüzölçümlü arsa 240.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 21.610.- TL*]
- **Satılık Arsa (By Plasman Gayrimenkul / 538 – 312 84 84):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ana cadde cepheli, ticaret alanı (KAKS: 1,10) imarlı, 29682 ada 2 parsel sayılı, 4.379 m2 yüzölçümlü arsanın 140 m2'lik payı 2.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 17.857.- TL*]
- **Satılık Arsa (Gündüzler Gayrimenkul / 532 – 412 70 37):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sakıp Sabancı Bulvarı'na cepheli, ticaret alanı (KAKS: 1,50) imarlı, Mustafa Kemal Mahallesi, 28048 ada 5 parsel sayılı, 5.402 m2 yüzölçümlü arsanın 4.503 m2'lik payı 74.500.000.- TL'ye satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 16.545.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Kuzeybatı Gayrimenkul / 532 – 522 52 46):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 20.000 – 23.000 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 21.500.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu, imar durumu ve yüzölçümü göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 21.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(11.439 \text{ m}^2 \times 21.500.- \text{ TL}) = \sim 245.939.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu parseldeki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payının değeri; $(245.939.000.- \text{ TL} (235/11439)) = \sim 5.053.000.- \text{ TL}$ 'dir.

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 değerlemesinde kullanılırlar.

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

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine plaza tipi yapı yapıp bugünkü koşullarda satışa sunulması durumunda elde edilebilecek satış geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen plazada yer alacak bağımsız bölümler ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki ofis ve büroların satış değerleri için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Ofis (Güzelgün Emlak / 312 – 287 88 89):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Plaza içerisinde, 1. katta, 210 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis 6.275.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 29.880.- TL*]
- **Satılık Ofis (Güzelgün Emlak / 312 – 287 88 89):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Plaza içerisinde, 1. katta, 120 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis 3.700.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 30.833.- TL*]
- **Satılık Ofis (REMAX Emlak / 312 235 15 17):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Plazada 3. katta, 140 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis 4.250.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 30.357.- TL*]
- **Satılık Ofis (Best Gayrimenkul / 312 – 504 55 33):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Mahal Ankara Projesi içerisinde, 5. katta, 80 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis 2.650.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 33.125.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki ofisler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmaz parsel üzerinde yapılabilecek plazada yer alacak ofis nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama satış fiyatının yaklaşık 30.000.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 21.335.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi ile Arsa Değeri Bulma						
		Arsa'nın Lejantı		Kentsel Servis Alanı		
		Arsa Yüzölçümü (m2)		11.439,00		
		Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		1,50	17.159	
-1						
Yapım Maliyeti			Satışlar			
Dükkan	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	17.159		Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	% 20	3.432
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	6.400		Satılabilir Alan (m2)	13.727	
	Yapı Giderleri (TL)	109.817.600		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)	30.000	
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0		Satış Tutarı (TL)	411.816.000	
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0		Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	0	
Dükkan	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0		Satılabilir Alan (m2)	0	
	Yapı Giderleri (TL)	0		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)	0	
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0		Satış Tutarı (TL)	0	
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0		Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	0	
	Yapı Giderleri (TL)	0		Satılabilir Alan (m2)	0	
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		0		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)	0	
Projelendirme Giderleri (TL)		% 2	2.196.352	Satış Tutarı (TL)	0	
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	2.196.352	Toplam Satış Değeri (TL)	411.816.000	
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	2.196.352			
Toplam Yapım Giderleri (TL)		116.406.656				
Arsa Artık Değeri						
Toplam Satış Değeri (TL)				411.816.000		
Risksiz Getiri Oranı (Aylık Bileşik) = Girişimci İçin Fırsat Maliyeti		% 25,00	43.265.863			
Girişimcilik (Yüklenicilik) Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık Bileşik)		% 4,00	8.098.884			
Yatırım Yaklaşık Tamamlanma Süresi (Ay)		48		0		
Toplam Satış Değeri İçindeki Arsa Payı Değeri (TL)		244.044.597				
Arsa Metrekare Değeri (TL)		21.334				
Açıklama						
1. Girişimcinin (yüklenicinin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi öz kaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. <u>Girişimci için fırsat maliyeti</u> ; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırımın yaklaşık tamamlanma süresi sonuna değin elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvil bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "risksiz getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.						
2. Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan ve yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermekte olan <u>girişimcilik (yüklenicilik) karı</u> , "risksiz getiri oranı" üzerinden bugüne indirgenmektedir.						
3. <u>Yatırım yaklaşık tamamlanma süresi</u> ; yapıların tümüyle bitirilmesi ve satılabilir duruma getirilmesi için öngörülen süreye karşılık gelmektedir. Yapım harcamalarının, yatırımın yaklaşık tamamlama süresi boyunca, her ayı başı ve eşit tutarlarda yapıldığı; yapıların bitirilmeden satılmayacağı ve toplam satış değerinin yapıların tamamlandığı gün belli olacağı; tüm yapım giderlerinin ve toplam satış değerinin bugünkü ekonomik koşullarda oluştuğu, gerek yapım giderlerinin ve gerekse de toplam satış değerinin aynı enflasyon oranının etkisinde kaldığı varsayılmaktadır.						
4. <u>Toplam yapı inşaat alanı</u> ; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar ve benzerlerinden kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde) olarak ele alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önüne 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 820.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*kentsel servis 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 Gerekler, 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 kütüğünde herhangi bir kayıt yoktur.

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 portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 245.939.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, 244.045.000.- TL

olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, 245.939.000.- TL; taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payının değerinin **5.053.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu (ME) Mahallesi, 28166 ada, 4 parsel sayılı, 11.439 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (235/11439) payının, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	5.053.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	5.962.540.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	5.053.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	5.962.540.- 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.