



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA - SARIÇAM - SULUCA

0 ADA - 1828, 1829, 1832, 1833, 1834, 1835 ve 1901 PARSEL

ARSALAR

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-202200090
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 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Suluca Mahallesi, 0 Ada 1828, 1829, 1832, 1833, 1834, 1835 ve 1901 Parsel, Sarıçam/Adana
Taşınmazlar ID	106757812, 106757813, 106757816, 106757817, 106757818, 106757819, 119184873
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 0 Ada 1828, 1829, 1832, 1833, 1834, 1835 ve 1901 Parsel
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Arsa
Taşınmazların Parsellerinin Güncel İmar Durum	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsalar

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	64.500.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	76.110.000.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	64.500.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	76.110.000.- 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 kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 0 adada yer alan; 1828, 1829, 1832, 1833, 1834, 1835 ve 1901 parsel sayılı, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların pazar değerlerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme 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.

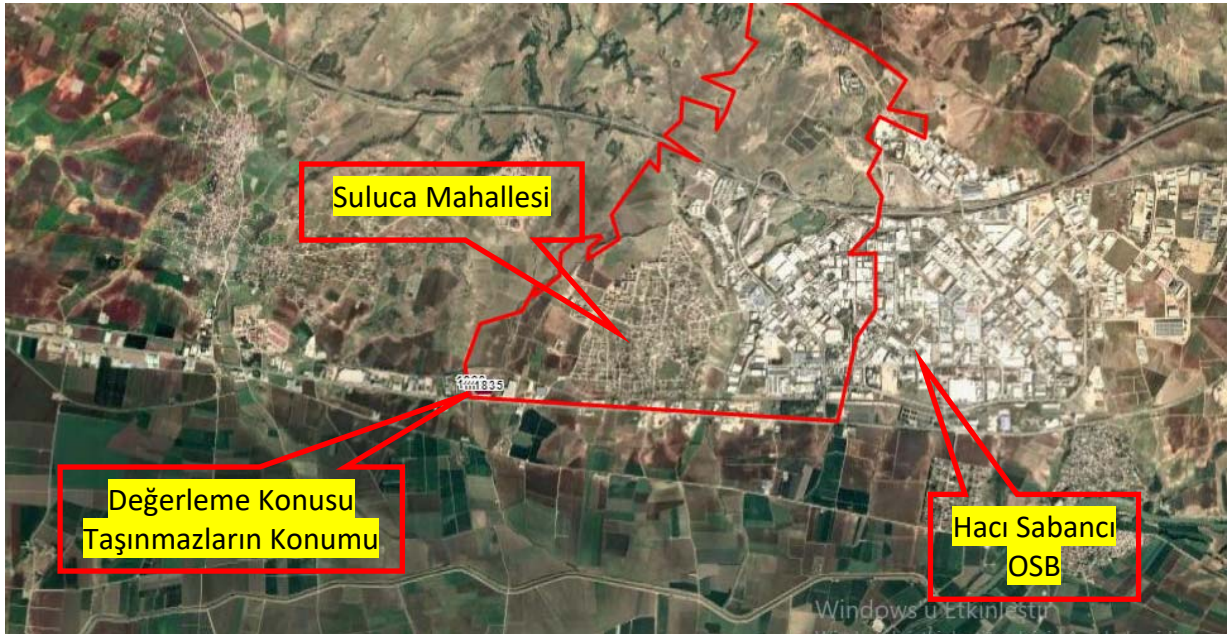
1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Suluca Mahallesi, Adana – Osmaniye Karayolu (D-400 Bulvarı), 0 Ada, 1828, 1829, 1832, 1833, 1834, 1836 ve 1091 Parsel, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Adana İli merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 18,5 doğusunda, Suluca Mahallesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 2,15 km güneybatısında, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi’nin 4,2 km batısında, Adana – Osmaniye Karayolu’nun kuzey kenarında yer almaktadır. Yakın çevrede; Gökbora Uluslararası Nakliyat Deposu, Reysaş Depoları, As Yem, BP Akaryakıt İstasyonu, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Bölgenin Adana – Osmaniye Karayolu kenarlarında, sanayi ve lojistik amaçlı yapılaşmanın artmakta olduğu görülmektedir.



1828 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu’na kuş uçuşu yaklaşık 185 m uzaklıkta, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 120 m, batısındaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 64 m cephesi bulunan parselin güney ve doğu sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; “36.9708, 35.5441” biçimindedir.

1829 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu’na kuş uçuşu yaklaşık 150 m uzaklıkta, geometrik olarak paralelkenarimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısındaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 43 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; “36.9704, 35.5444” biçimindedir.

1832 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu'na kuş uçuşu yaklaşık 85 m uzaklıkta, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 40 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "36.9703, 35.5449" biçimindedir.

1833 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu'na kuş uçuşu yaklaşık 90 m uzaklıkta, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 41 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "36.9703, 35.5449" biçimindedir.

1834 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu'na kuş uçuşu yaklaşık 95 m uzaklıkta, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 46 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "36.9701, 35.5458" biçimindedir.

1835 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu'na kuş uçuşu yaklaşık 100 m uzaklıkta, geometrik olarak altı köşesi bulunan yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 65 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "36.9703, 35.5462" biçimindedir.

1901 Parsel: Adana - Osmaniye Karayolu kenarında, geometrik olarak dokuz köşesi bulunan yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneyindeki Adana - Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 55 m, kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 85 m, doğusundaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 88 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Koordinatları; "36.9697, 35.5470" biçimindedir.

2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	0
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mahallesi	Suluca	Yüzölçümü (m2)	Aşağıdaki Tablodadır.
Köyü	-	Yevmiye No	1935
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mevkii	-	Sayfa No	Aşağıdaki Tablodadır.
Pafta No	-	Tapu Tarihi	14.01.2022
Niteliği	Aşağıdaki Tablodadır.		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yüzölçümü (m2)	Sahibi	Pay Oranı
0	1828	71	7029	14.01.2022	5.263,20	Reysaş GYO	Tam
0	2829	71	7030	14.01.2022	3.422,91	Reysaş GYO	Tam
0	1832	72	7033	14.01.2022	5.503,41	Reysaş GYO	Tam
0	1833	72	7034	14.01.2022	5.371,60	Reysaş GYO	Tam
0	1834	72	7035	14.01.2022	5.361,65	Reysaş GYO	Tam
0	1835	72	7036	14.01.2022	5.388,38	Reysaş GYO	Tam
0	1901	76	7474	14.01.2022	15.720,95	Reysaş GYO	Tam
					46.032,10		

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır:

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sarıçam Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların tümünün güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Sarıçam 2. Etap (Suluca – Kürkçüler) Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayırık Düzen, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Ana yol kenarında bulunmaları,
- Sanayi ve lojistik fonksiyonlu gelişme potansiyeli bulunan bir bölgede yer almaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

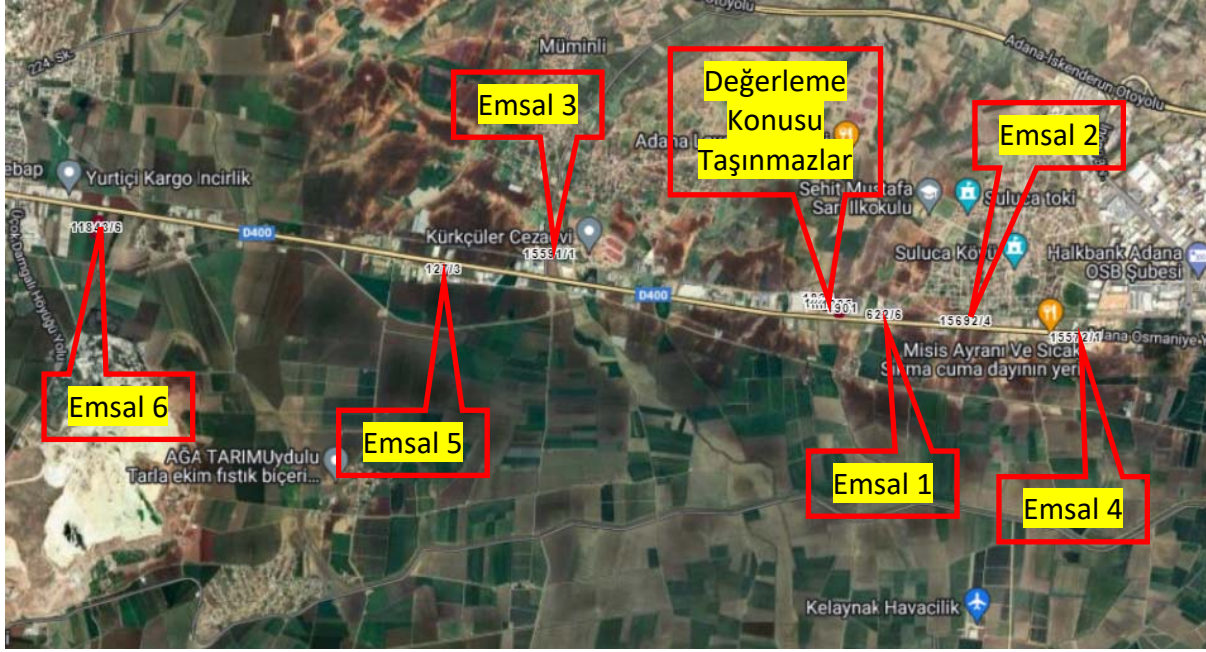
BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Panevagy / 533 – 594 91 48):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede taşınmazın yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 2,40) imarlı, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada 6 parsel sayılı, 3.944 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.648.- TL]
- **Satılık Arsa (Panevagy / 533 – 594 91 48):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 2,40) imarlı, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 15692 ada 4 parsel sayılı, 2.944 m2 yüzölçümlü arsa 4.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.613.- TL]
- **Satılık Arsa (Zorlu Emlak / 543 – 898 11 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu'na kuş uçuşu yaklaşık 250 m uzaklıkta, Cezaevi Yolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Sarıçam İlçesi, Yürekli Mahallesi, 15591 ada 1 parsel sayılı, 3.917,23 m2 yüzölçümlü arsa 5.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.340.- TL]
- **Satılık Arsa (Toprak Emlak / 532 – 055 09 45):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Yüreğir İlçesi, Suluca Mahallesi, 15572 ada 1 parsel sayılı, 2.637,93 m2 yüzölçümlü arsa 3.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.232.- TL]
- **Satılık Arsa (Hayrettin Acı / 542 – 284 80 00):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yakın konumda, Adana – Osmaniye Karayolu kenarında, İncirlik Hava Üssü'ne yakın ve daha merkezi konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Yüreğir İlçesi, Yürekli Mahallesi, 127 ada 3 parsel sayılı, 9.953 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.708.- TL]
- **Satılık Arsa (Tayfun Tayfun / 533 – 653 63 43):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede uzak konumda, Adana – Osmaniye Karayolu'na göre 2. sırada, İncirlik Hava Üssü'ne yakın ve daha merkezi konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 1,20) imarlı, Yüreğir İlçesi, Güzel Cumhuriyet Mahallesi, 11843 ada 6 parsel sayılı, 13.000 m2 yüzölçümlü arsa 18.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.423.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; metrekare satış fiyatlarının, Adana – Osmaniye Karayolu’na cephesi bulunan parseller için 1.500.- TL, Adana – Osmaniye Karayolu’na cephesi bulunmayan parseller için 1.350.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Değer (TL)
0	1828	5.263,20	1.350	7.105.000
0	2829	3.422,91	1.350	4.621.000
0	1832	5.503,41	1.350	7.430.000
0	1833	5.371,60	1.350	7.252.000
0	1834	5.361,65	1.350	7.238.000
0	1835	5.388,38	1.350	7.274.000
0	1901	15.720,95	1.500	23.581.000
				64.501.000

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 Yöntemi

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

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazların üzerine depo yapıları yapıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazların arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen depo yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Savaş Yıldırım Gayrimenkul / 532 – 220 96 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 12.000 m2 kapalı alanlı, oldukça donanımlı depo binası aylık 950.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 79.- TL*]
- **Kiralık Depo (Zorlu Emlak / 552 – 759 35 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 20.000 m2 kapalı alanlı, oldukça donanımlı depo binası aylık 1.500.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 75.- TL*]
- **Kiralık Depo (Ahmet Balçık / 505 – 122 33 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 225 m2 kapalı alanlı basit soğuk hava deposu aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 56.- TL*]
- **Kiralık Depo (Savaş Yıldırım Gayrimenkul / 532 – 220 96 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 250.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 56.- TL*]

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılabilecek depo yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, kiralama için istenen fiyatların 56 – 79 TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş; değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılabilecek depo yapılarının piyasa metrekare kira fiyatlarının ortalama 70.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekare değeri, yaklaşık 1.405.- TL olarak çıkmakta ve yukarıdaki “3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi” bölümünde ulaşılan ağırlıklı ortalama arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu			
Arsa Lejantı		Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			46.032,10
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		2,40	~ 110.477
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 24
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		110.477
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		4-C 6.400
	Yapı Giderleri (TL)		707.052.800
-	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	14.141.056
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	14.141.056
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	14.141.056
Toplam Yapım Giderleri (TL)			749.475.968
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 110.477
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		70,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		92.800.680
-	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)			~ 1.550.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			66.749.872
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)			1.177.328.890
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			1.177.328.890
Toplam Yapım Giderleri (TL)			749.475.968
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			292.554.579
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			70.639.733
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			64.658.610
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.405
Açıklama			
- Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır. - 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. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların yalnızca arsaları için aylık toplam 215.000.- 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. 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 taşınmazların parsellerinin “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu 1828, 1829, 1832, 1833, 1834 ve 1835 parsellerin; nitelik, yüzölçümü ve imar durumlarının son üç içinde değişmediği anlaşılmaktadır. 1901 parsel, 857 parselde yapılan ayırma (*ifraz*) sonucu 12.01.2022 günü oluşturulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar 14.01.2022 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma bulunmamaktadır.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazların Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazların yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş 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 Taşınmazların Değerine Etkisi

Taşınmazların tapu kütüklerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların tümünün tapu kütüklerindeki nitelikleri “Arsa” olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazların arsa değerler toplamı;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 64.501.000.- TL;
 - Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 64.659.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerleri toplamının karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **64.501.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 0 adada yer alan; 1828, 1829, 1832, 1833, 1834, 1835 ve 1901 parsel sayılı, tapu kütüğündeki nitelikleri "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	1828 Parsel	KDV Hariç	7.105.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.383.900 .- TL
	1829 Parsel	KDV Hariç	4.621.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	5.452.780 .- TL
	1832 Parsel	KDV Hariç	7.430.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.767.400 .- TL
	1833 Parsel	KDV Hariç	7.252.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.557.360 .- TL
	1834 Parsel	KDV Hariç	7.238.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.540.840 .- TL
	1835 Parsel	KDV Hariç	7.274.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.583.320 .- TL
	1901 Parsel	KDV Hariç	23.581.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	27.825.580 .- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	1828 Parsel	KDV Hariç	7.105.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.383.900 .- TL
	1829 Parsel	KDV Hariç	4.621.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	5.452.780 .- TL
	1832 Parsel	KDV Hariç	7.430.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.767.400 .- TL
	1833 Parsel	KDV Hariç	7.252.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.557.360 .- TL
	1834 Parsel	KDV Hariç	7.238.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.540.840 .- TL
	1835 Parsel	KDV Hariç	7.274.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	8.583.320 .- TL
	1901 Parsel	KDV Hariç	23.581.000 .- TL
		KDV (% 18) Dahil	27.825.580 .- 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.