



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE

2587 ADA - 46 PARSEL

DEPOLAMA

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-202200045
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya
Taşınmaz ID	46600048
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Tarım Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama, Tamirhane, Akaryakıt Dolum ve İdari Bina Alanı

Rapor Tarihine Göre Taşınmazdaki Reysas GYO Payının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	35.910.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	42.373.800.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	100.246.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	118.290.280.- 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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parsel sayılı, 34.199,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 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 Varsayımları

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.

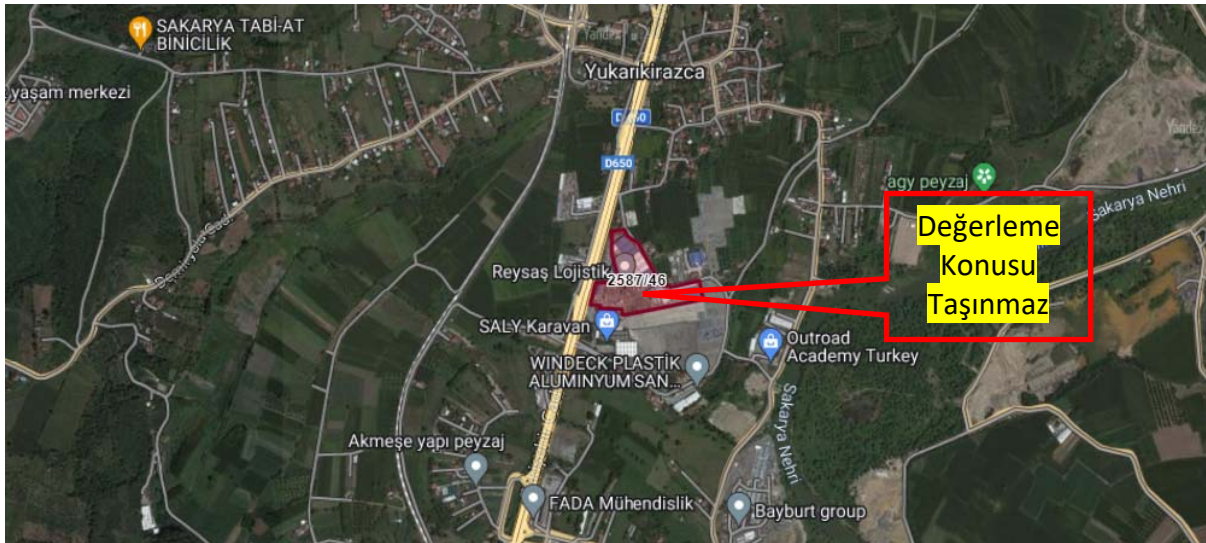
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu kesişiminden Eskişehir Caddesi üzerinde güneye doğru yaklaşık 3,2 km ilerlendiğinde sağ tarafta taşınmazın girişine ulaşılmaktadır. Taşınmaz; Eskişehir Caddesi’nin doğu bitişiğinde, Sakarya Nehri’nin kuş uçuşu yaklaşık 325 m batısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin yaklaşık 4 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin batı sınırının güney bölümü Eskişehir Caddesi’ne yaklaşık 65 m, kuzeydoğu sınırı 1009. Sokak’a yaklaşık 300 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde değişik amaçlara yönelik kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.6808, 30.3660” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	2587
İlçesi	Arifiye	Parsel No	46
Mahallesi	Yukarıkirezce	Yüzölçümü (m2)	34.199,71
Köyü	-	Yevmiye No	2454
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	-	Sayfa No	1018
Pafta No	G24C08A3ACD	Tapu Tarihi	26.09.2013

Niteliği	Tarla	
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:

- 1 no'lu parseldeki binanın 3 no'lu parselde 694 m2 tecavüzü vardır (30.03.2011 - 686).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

- (!) **Tarım Alanı:** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre; üst ölçekli planı bulunmayan, yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; yapı inşaat alanı katsayısı (KAKS) % 5'ten çok olmamak, yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekareyi geçmemek, saçak düzeylerinin doğal tabandan yüksekliği 6,5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünsel (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.

Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.

- (!) **Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'in 2, 5 ve 11. maddeleri çerçevesinde;** Gıda Tarım ve Hayvancılık il müdürlüklerinin uygun görüşü alınarak, tarım alanlarında tarımsal amaçlı ya da tarım dışı amaçlara yönelik depolama tesislerinin yapımına izin verilebilir.

Parsel üzerindeki yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m2 yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde onaylı mimari projesi ve ruhsatı bulunmayan yapılar bulunmaktadır. Anlatım kolaylığı sağlamak amacıyla 1 – 5 arası numaralandırılan yapılar şöyledir:

- 1 No'lu Depo: Parselin kuzeybatısında, tek katlı ve yaklaşık 2.520 m2 yapı inşaat alanıdır.

- **2 No'lu Depo:** 1 no'lu yapının güneydoğusunda, tek katlı ve yaklaşık 2.450 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **3 No'lu Depo:** Parselin orta bölümünde, 2 ve 4 no'lu yapılar arasında, tek katlı ve yaklaşık 2.125 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **4 No'lu Depo:** Parselin güney – orta bölümünde, 3 no'lu yapının güneydoğusunda, tek katlı ve yaklaşık 2.180 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **Ürün Kontrol Binası:** Parselin güneydoğu bölümünde, 4 no'lu yapının doğusunda, tek katlı ve yaklaşık 2.590 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **Akaryakıt Dolum Kanopisi:** Yaklaşık 50 m2 alanlı ve altında 2 tabancalı akaryakıt dolum istasyonu bulunmaktadır.
- **Konteyner Yapı:** Parselin güneydoğu bölümünde, Eskişehir Caddesi'ne yakın bölümde, 2 katlı ve yaklaşık 250 m2 yapı inşaat alanıdır. Değerlemede göz önüne alınmamıştır.
- **Tamirhane Yapısı:** Bir bölümüm parselin orta bölümünde, bir bölümü de kuzeydoğudaki bitişik parsel üzerinde yer almaktadır. Tek katlı ve parsel içinde kalan bölümü yaklaşık 790 m2'dir. Değerlemede göz önüne alınmamıştır.
- **Prefabrik Depolar:** 1, 2 ve 4 no'lu depoların arkalarında yer alan 3 adet prefabrik deponun toplam alanı 220 m2'dir. Malzeme deposu olarak kullanılmaktadırlar. Değerlemede göz önüne alınmamışlardır.
- **Sundurma:** Parsel içerisinde depoların etrafında toplam 820 m2 sundurma bulunmaktadır. Değerlemede göz önüne alınmamışlardır.

Parsel üzerindeki yapıların dışında kalan yaklaşık 18.500 m2'lik alanlar parke taş ve saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin sınırlarından bir bölümü tel örgü ile çevrilidir.

Sökülebilir malzemeden imal edilmiş 2 katlı prefabrik yapı, tamirhane yapısı ve prefabrik depoların ekonomik bir değeri olmayacağı kanaatine varılarak değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapılarla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m2 yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Eskişehir Caddesi'ne cephesinin bulunması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- Plansız alanda yer alması,
- Yapıların ruhsatsız olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

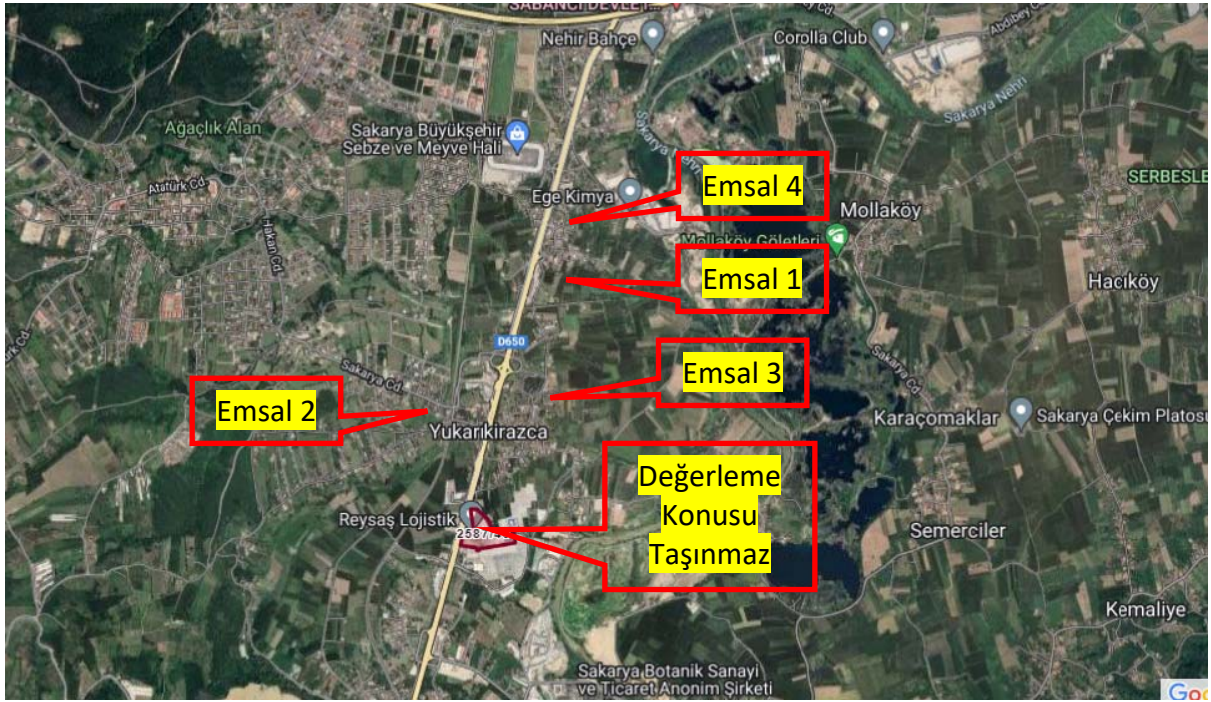
3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

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

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Birsen Açıkgoz Emlak / 532 – 238 26 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 48.200 m2 yüzölçümlü tarla 55.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.141.- TL*]
- **Satılık Arazi (Sait Özer Gayrimenkul/ 554 – 739 08 38):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.086 m2 yüzölçümlü tarla 3.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.069.- TL*]
- **Satılık Arazi (Bilgin Emlak / 555 – 471 41 93):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 12.350 m2 yüzölçümlü tarla 10.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 870.- TL*]
- **Satılık Arazi (Sahibinden / 537 – 913 80 07):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 11.700 m2 yüzölçümlü tarla 10.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 855.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Avrupa Gayrimenkul / 530 – 959 83 82):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip, Eskişehir Caddesi'ne cephesi olan arazilerin 1.000 - 1.150 TL/m2, Eskişehir Caddesi'ne cephesi olmayan arazilerin ise 950 – 1.050- TL dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 1.100.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi fiyatının 1.050.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; $(34.199,71 \text{ m}^2 \times 1.050.- \text{ TL}) = \sim 35.910.000.-\text{TL}$ 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

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo 1	5-A	2.520	2011	11	7.700	19.404.000	% 15,00	2.910.600	16.493.400
Depo 2, 3, 4	4-C	6.755	2011	11	6.400	43.232.000	% 15,00	6.484.800	36.747.200
Ürün Kontrol Binası	4-A	2.590	2011	11	4.950	12.820.500	% 15,00	1.923.075	10.897.425
Akaryakıt Dolum	3-B	50	2005	17	4.650	232.500	% 15,00	34.875	197.625
						75.689.000		11.353.350	64.335.650

Taşınmazın Mevcut Durum Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 35.910.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 64.336.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **100.246.000.- TL** mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

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.

Parsel üzerindeki yapıların yasal olmaması nedeniyle gelir yöntemi uygulanması söz konusu değildir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "Tarla" olup imar durumu da, "Tarım Alan" olarak belirlenmiştir. Bu durumuyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arazisi için aylık 335.000.- 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

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan ruhsatsız yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo 1	5-A	2.520	7.700	19.404.000
Depo 2, 3, 4	4-C	6.755	6.400	43.232.000
Ürün Kontrol Binası	4-A	2.590	4.950	12.820.500
Akaryakıt Dolum Kanopisi	3-B	50	4.650	232.500
				75.689.000

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 “tarım alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsız olup yasal değildir. Söz konusu yapıların ruhsata bağlanabilmesi olanaklı görülmemektedir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.4.1. Bitmiş Yapılaşma” başlığı altında yer verilen yapılaşma bilgileri dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar için; 01.07.2019 gün ve SFG1A8G2 belge numaralı, toplam 5.000 m2 yapı alanı üzerinden yapı kayıt belgesi alınmıştır.

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; “1 no’lu parseldeki binanın 3 no’lu parselde 694 m2 tecavüzü vardır” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Tarım Alanı” biçimindedir. Üzerindeki yapılara ilişkin onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Raporun “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümünde açıklanan yasal düzenlemeler çerçevesinde, üzerindeki yapılar ruhsatlandırılarak ya da yıkılıp yeni tarımsal amaçlı depolama yapıları yapılmak amacıyla ve “Tarla” nitelikli olarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. maddesine göre, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup “Tarım Alanı” niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bu nedenle, taşınmazın değerlendirilmesinde karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemleri uygulanabilmektedir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017’nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir.

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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parsel sayılı, 34.199,71 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Tarla" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	35.910.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	42.373.800.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	100.246.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	118.290.280.- TL

Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 404146

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.