



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA - SİNCAN - YENİ CİMŞİT

415 ADA - 30 PARSEL

96 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

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-202200077
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Ahi Evran Mahallesi, Ahi Mesut Caddesi, 415 Ada, 30 Parsel, Sincan/Ankara
Taşınmazlar ID	-
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, 415 Ada, 30 Parsel, 96 Adet Bağımsız Bölüm
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Arsa
Taşınmazların Parselinin Güncel İmar Durum	Küçük Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, KAKS: 1,00, Hmax: 2 Kat
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Yapımı Tamamlanmamış Küçük Sanayi Sitesi

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazların;	Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	109.688.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	129.431.840.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	109.688.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	129.431.840.- 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, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, 415 ada, 30 parsel sayılı, 13.847,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 96 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 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 ana taşınmaz; "Ahi Evran Mahallesi, Ahi Mesut Caddesi, 415 Ada, 30 Parsel, Sincan/Ankara" adresinde yer almaktadır. Taşınmaza; Ahi Mesut Caddesi ile 225. Cadde'nin kesişimindeki döner kavşağın hemen kuzeybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; Sincan OSB, küçük sanayi siteleri, işletmeler, imalathaneler, depolar ve konut yapıları yer almaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak küçük sanayi ağırlıklı bir yapılaşma görülmektedir.

Ana taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde küçük sanayi sitesi yapımı sürmektedir. Parselin; güneydoğu sınırı 242. Cadde'ye yaklaşık 125 m ve kuzeydoğu sınırı Ahi Mesut Caddesi'ne yaklaşık 158 m, batı sınırı Seyidçavuş Sokak'a yaklaşık 120 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "39.9648, 32.5598" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	415
İlçesi	Sincan	Parsel No	30
Mahallesi	Yeni Cimşit	Yüzölçümü (m2)	13.847,00
Köyü	-	Yevmiye No	12725
Sokağı	-	Cilt No	-
Mevkii	-	Sayfa No	-
Pafta No	73	Tapu Tarihi	01.03.2022

Niteliği	Arsa	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
	Pay Oranı	
	Tam	

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;

Sıra No	Kat	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Arsa Payı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Zemin + Asma Kat	1	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	197 / 13847	197,00
2	Zemin + Asma Kat	2	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
3	Zemin + Asma Kat	3	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
4	Zemin + Asma Kat	4	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
5	Zemin + Asma Kat	5	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
6	Zemin + Asma Kat	6	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
7	Zemin + Asma Kat	7	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	192 / 13847	192,00
8	Zemin + Asma Kat	8	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	199 / 13847	199,00
9	Zemin + Asma Kat	9	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
10	Zemin + Asma Kat	10	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
11	Zemin + Asma Kat	11	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
12	Zemin + Asma Kat	12	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	197 / 13847	197,00
13	Zemin + Asma Kat	13	İmalathane	Kat İrtifakı	150 / 13847	150,00
14	Zemin + Asma Kat	14	İmalathane	Kat İrtifakı	122 / 13847	122,00
15	Zemin + Asma Kat	15	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	197 / 13847	197,00
16	Zemin + Asma Kat	16	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
17	Zemin + Asma Kat	17	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
18	Zemin + Asma Kat	18	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
19	Zemin + Asma Kat	19	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	197 / 13847	197,00
20	Zemin + Asma Kat	20	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	192 / 13847	192,00
21	Zemin + Asma Kat	21	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
22	Zemin + Asma Kat	22	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
23	Zemin + Asma Kat	23	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
24	Zemin + Asma Kat	24	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
25	Zemin + Asma Kat	25	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
26	Zemin + Asma Kat	26	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	197 / 13847	197,00
27	Zemin + Asma Kat	27	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	201 / 13847	201,00
28	Zemin + Asma Kat	28	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
29	Zemin + Asma Kat	29	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
30	Zemin + Asma Kat	30	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
31	Zemin + Asma Kat	31	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
32	Zemin + Asma Kat	32	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
33	Zemin + Asma Kat	33	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	199 / 13847	199,00
34	Zemin + Asma Kat	34	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	192 / 13847	192,00
35	Zemin + Asma Kat	35	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
36	Zemin + Asma Kat	36	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
37	Zemin + Asma Kat	37	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
38	Zemin + Asma Kat	38	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
39	Zemin + Asma Kat	39	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	181 / 13847	181,00

40	Zemin + Asma Kat	40	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	181 / 13847	181,00
41	Zemin + Asma Kat	41	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	181 / 13847	181,00
42	Zemin + Asma Kat	42	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	183 / 13847	183,00
43	Zemin + Asma Kat	43	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
44	Zemin + Asma Kat	44	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
45	Zemin + Asma Kat	45	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
46	Zemin + Asma Kat	46	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
47	Zemin + Asma Kat	47	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	192 / 13847	192,00
48	Zemin + Asma Kat	48	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	199 / 13847	199,00
49	Zemin + Asma Kat	49	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
50	Zemin + Asma Kat	50	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
51	Zemin + Asma Kat	51	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
52	Zemin + Asma Kat	52	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
53	Zemin + Asma Kat	53	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	196 / 13847	196,00
54	Zemin + Asma Kat	54	Asma Katlı İmalathane	Kat İrtifakı	152 / 13847	152,00
55	1. Normal Kat	55	İmalathane	Kat İrtifakı	99 / 13847	99,00
56	1. Normal Kat	56	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
57	1. Normal Kat	57	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
58	1. Normal Kat	58	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
59	1. Normal Kat	59	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
60	1. Normal Kat	60	İmalathane	Kat İrtifakı	99 / 13847	99,00
61	1. Normal Kat	61	İmalathane	Kat İrtifakı	99 / 13847	99,00
62	1. Normal Kat	62	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
63	1. Normal Kat	63	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
64	1. Normal Kat	64	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
65	1. Normal Kat	65	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
66	1. Normal Kat	66	İmalathane	Kat İrtifakı	110 / 13847	110,00
67	1. Normal Kat	67	İmalathane	Kat İrtifakı	119 / 13847	119,00
68	1. Normal Kat	68	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
69	1. Normal Kat	69	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
70	1. Normal Kat	70	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
71	1. Normal Kat	71	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
72	1. Normal Kat	72	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
73	1. Normal Kat	73	İmalathane	Kat İrtifakı	99 / 13847	99,00
74	1. Normal Kat	74	İmalathane	Kat İrtifakı	95 / 13847	95,00
75	1. Normal Kat	75	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
76	1. Normal Kat	76	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
77	1. Normal Kat	77	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
78	1. Normal Kat	78	İmalathane	Kat İrtifakı	97 / 13847	97,00
79	1. Normal Kat	79	İmalathane	Kat İrtifakı	98 / 13847	98,00
80	1. Normal Kat	80	İmalathane	Kat İrtifakı	99 / 13847	99,00
81	Bodrum Kat	81	İmalathane	Kat İrtifakı	85 / 13847	85,00
82	Bodrum Kat	82	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
83	Bodrum Kat	83	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
84	Bodrum Kat	84	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
85	Bodrum Kat	85	İmalathane	Kat İrtifakı	98 / 13847	98,00

86	Bodrum Kat	86	İmalathane	Kat İrtifakı	98 / 13847	98,00
87	Bodrum Kat	87	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
88	Bodrum Kat	88	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
89	Bodrum Kat	89	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
90	Bodrum Kat	90	İmalathane	Kat İrtifakı	45 / 13847	45,00
91	Bodrum Kat	91	İmalathane	Kat İrtifakı	47 / 13847	47,00
92	Bodrum Kat	92	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
93	Bodrum Kat	93	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
94	Bodrum Kat	94	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
95	Bodrum Kat	95	İmalathane	Kat İrtifakı	46 / 13847	46,00
96	Bodrum Kat	96	İmalathane	Kat İrtifakı	83 / 13847	83,00
					13847 / 13847	13.847,00

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 16.02.2022 tarihli Yönetim Planı (01.03.2022 - 12725).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sincan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 26.05.1981 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sincan Küçük Sanayi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Küçük Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, KAKS: 1,00, Hmax: 2 Kat" biçimindedir.

Webtapu Sistemi ve Sincan Belediyesi'nde ana taşınmaza ilişkin, 11.10.2021 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş; 15.12.2021 gün ve 2021/496 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 18.05.2022 gün ve 2022/271 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür.

Yapı ruhsatı: 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 2) ve toplam 16.343 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Onaylı mimari projeye göre; parsel üzerinde 96 adet imalathane yapılmaktadır.

Mimari projeye göre; parselin kuzeydoğusunda ve güneybatısında yer alan binalar bodrum kat + zemin kat + asma kat + 1 normal kat olmak üzere, toplam 4 katlıdır. Bodrum katta sığınak, tuvaletler, temiz su deposu, yönetim ofisi ve 16 adet imalathane; zemin + asma katta 54 adet imalathane ve giriş, 1. normal katta 26 adet imalathane olmak üzere, toplam 96 adet bağımsız bölüm söz konusudur. Bodrum katta iki bina arasında geçiş bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede; değerleme konusu bağımsız b6l6mlerin içinde yer aldığı yapıların yapımlarının s6rmekte olduğu, kuzeydoğuda yer alan yapıda yer alan bağımsız b6l6mlerin yaklaşık % 55, g6neybatıda yer alan yapıda yer alan bağımsız b6l6mlerin ise yaklaşık % 60 oranında tamamlandığı g6r6lm6şt6r. Binaların beton iskeletleri tamamlanmıştır. Kuzeydoğuda yer alan yapının 1. katının beton d6k6m6 s6rmekte iken, g6neybatıda yer alan yapının duvarları 6r6lm6şt6r.

2.4.2.1. S6rmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

Değerleme konu taşınmaz 6zerinde yapımlı s6ren projenin yapı denetimi, Yeni R6nesans Yapı Denetim Ltd. şti. tarafından yapılmaktadır.

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 Fakt6rler

2.7.1. Olumlu Fakt6rler

- K66k sanayi fonksiyonlu olarak gelişen bir b6lgede bulunmaları.

2.7.2. Olumsuz Fakt6rler

-

B6L6M 3

DEğERLEME VE Y6NTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir y6nlemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Y6ntemi

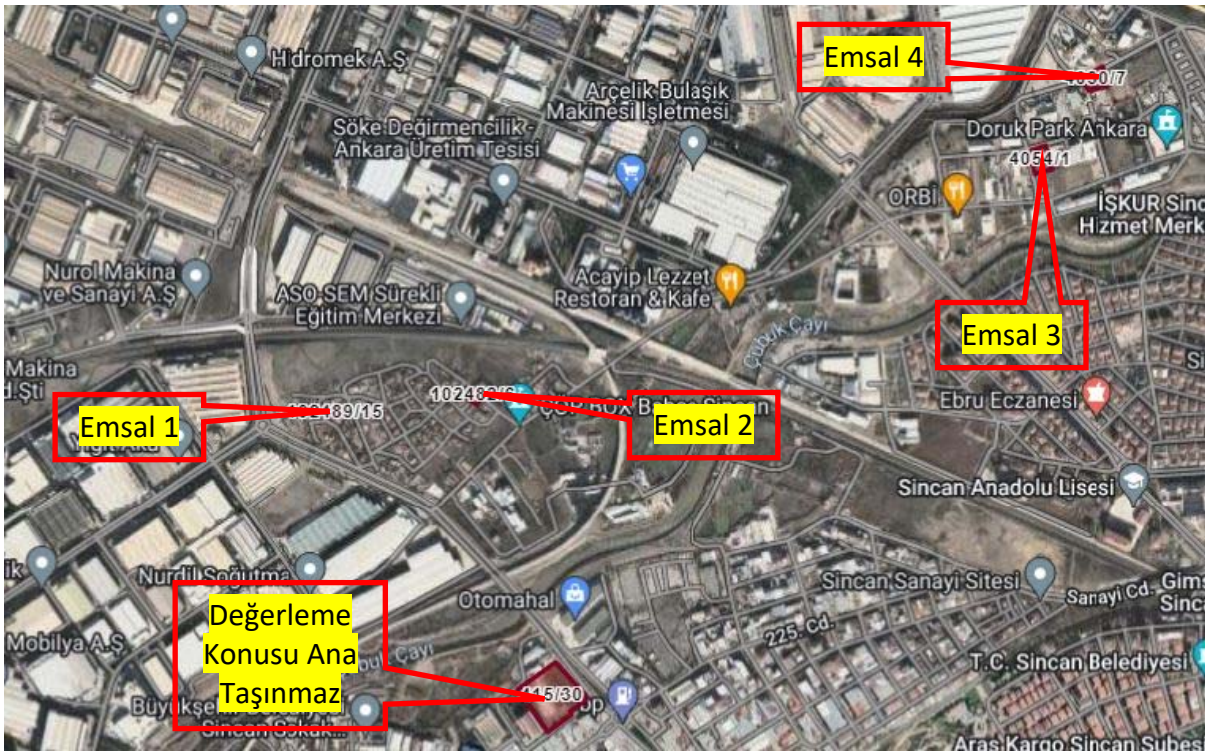
3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Y6ntemi Açıklaması

Bu y6ntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, y6z6l6m6, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu y6ntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca y6ntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Y6nteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Karmate Emlak / 532 – 371 65 16):** Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede, küçük sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Ahi Evran Mahallesi, 102489 ada 15 parsel sayılı, 500 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Keklikoğlu Grup / 546 – 611 53 19):** Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede, küçük sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Ahi Evran Mahallesi, 102482 ada 6 parsel sayılı, 805,09 m2 yüzölçümlü arsanın 131 m2'lik payı 595.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.542.- TL]
- **Satılık Arsa (Konuralp Yılmaz / 534 – 813 08 00):** Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede, küçük sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Sincan Mahallesi, 4054 ada 1 parsel sayılı, 2.135 m2 yüzölçümlü arsa 9.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.450.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Note / 537 – 217 16 15):** Değerleme konusu ana taşınmaz ile aynı bölgede, küçük sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Sincan Mahallesi, 4030 ada 7 parsel sayılı, 2.065 m2 yüzölçümlü arsa 9.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.358.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında; yüzölçümü, imar durumu ve ana cadde üzerinde bulunması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa paylarının piyasa metrekare satış fiyatının 4.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa paylarının değeri; (13.847 m2 x 4.500.- TL) = ~ **62.312.000.- 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

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazların 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.

Sıra No	Kat	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Payı Değeri (TL)		Yapı İnşaat Alanı (m2)	Tamamlanma Oranı	Yapı Maliyet Değeri (TL)		Bağımsız Bölümün Maliyet Değeri TL
					4.5	TL/n			6.4	TL/n	
1	Zemin + Asma Kat	1	Asma Katlı İmalathane	197,00		886.500	147	% 55,00	517.194	1.404.000	
2	Zemin + Asma Kat	2	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
3	Zemin + Asma Kat	3	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	148	% 55,00	521.242	1.403.000	
4	Zemin + Asma Kat	4	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
5	Zemin + Asma Kat	5	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	147	% 55,00	516.736	1.399.000	
6	Zemin + Asma Kat	6	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
7	Zemin + Asma Kat	7	Asma Katlı İmalathane	192,00		864.000	144	% 55,00	505.331	1.369.000	
8	Zemin + Asma Kat	8	Asma Katlı İmalathane	199,00		895.500	149	% 55,00	523.072	1.419.000	
9	Zemin + Asma Kat	9	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
10	Zemin + Asma Kat	10	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
11	Zemin + Asma Kat	11	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
12	Zemin + Asma Kat	12	Asma Katlı İmalathane	197,00		886.500	147	% 55,00	517.194	1.404.000	
13	Zemin + Asma Kat	13	İmalathane	150,00		675.000	112	% 55,00	393.114	1.068.000	
14	Zemin + Asma Kat	14	İmalathane	122,00		549.000	91	% 55,00	320.144	869.000	
15	Zemin + Asma Kat	15	Asma Katlı İmalathane	197,00		886.500	147	% 55,00	517.194	1.404.000	
16	Zemin + Asma Kat	16	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
17	Zemin + Asma Kat	17	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
18	Zemin + Asma Kat	18	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
19	Zemin + Asma Kat	19	Asma Katlı İmalathane	197,00		886.500	146	% 55,00	514.202	1.401.000	
20	Zemin + Asma Kat	20	Asma Katlı İmalathane	192,00		864.000	146	% 55,00	514.202	1.378.000	
21	Zemin + Asma Kat	21	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
22	Zemin + Asma Kat	22	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
23	Zemin + Asma Kat	23	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
24	Zemin + Asma Kat	24	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
25	Zemin + Asma Kat	25	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	
26	Zemin + Asma Kat	26	Asma Katlı İmalathane	197,00		886.500	146	% 55,00	513.674	1.400.000	
27	Zemin + Asma Kat	27	Asma Katlı İmalathane	201,00		904.500	150	% 60,00	577.536	1.482.000	
28	Zemin + Asma Kat	28	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	
29	Zemin + Asma Kat	29	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	
30	Zemin + Asma Kat	30	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	
31	Zemin + Asma Kat	31	Asma Katlı İmalathane	196,00		882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	

32	Zemin + Asma Kat	32	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
33	Zemin + Asma Kat	33	Asma Katlı İmalathane	199,00	895.500	149	% 60,00	570.624	1.466.000
34	Zemin + Asma Kat	34	Asma Katlı İmalathane	192,00	864.000	144	% 60,00	551.270	1.415.000
35	Zemin + Asma Kat	35	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
36	Zemin + Asma Kat	36	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
37	Zemin + Asma Kat	37	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
38	Zemin + Asma Kat	38	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
39	Zemin + Asma Kat	39	Asma Katlı İmalathane	181,00	814.500	135	% 60,00	517.824	1.332.000
40	Zemin + Asma Kat	40	Asma Katlı İmalathane	181,00	814.500	135	% 60,00	518.362	1.333.000
41	Zemin + Asma Kat	41	Asma Katlı İmalathane	181,00	814.500	135	% 60,00	518.362	1.333.000
42	Zemin + Asma Kat	42	Asma Katlı İmalathane	183,00	823.500	137	% 60,00	524.198	1.348.000
43	Zemin + Asma Kat	43	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
44	Zemin + Asma Kat	44	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
45	Zemin + Asma Kat	45	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
46	Zemin + Asma Kat	46	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
47	Zemin + Asma Kat	47	Asma Katlı İmalathane	192,00	864.000	144	% 60,00	551.270	1.415.000
48	Zemin + Asma Kat	48	Asma Katlı İmalathane	199,00	895.500	149	% 60,00	570.624	1.466.000
49	Zemin + Asma Kat	49	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
50	Zemin + Asma Kat	50	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
51	Zemin + Asma Kat	51	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
52	Zemin + Asma Kat	52	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
53	Zemin + Asma Kat	53	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000
54	Zemin + Asma Kat	54	Asma Katlı İmalathane	152,00	684.000	150	% 60,00	577.536	1.262.000
55	1. Normal Kat	55	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000
56	1. Normal Kat	56	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
57	1. Normal Kat	57	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
58	1. Normal Kat	58	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
59	1. Normal Kat	59	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
60	1. Normal Kat	60	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000
61	1. Normal Kat	61	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000
62	1. Normal Kat	62	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
63	1. Normal Kat	63	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
64	1. Normal Kat	64	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
65	1. Normal Kat	65	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
66	1. Normal Kat	66	İmalathane	110,00	495.000	123	% 60,00	474.048	969.000
67	1. Normal Kat	67	İmalathane	119,00	535.500	133	% 60,00	511.181	1.047.000
68	1. Normal Kat	68	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
69	1. Normal Kat	69	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
70	1. Normal Kat	70	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
71	1. Normal Kat	71	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
72	1. Normal Kat	72	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
73	1. Normal Kat	73	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000
74	1. Normal Kat	74	İmalathane	95,00	427.500	107	% 60,00	410.381	838.000
75	1. Normal Kat	75	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
76	1. Normal Kat	76	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
77	1. Normal Kat	77	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
78	1. Normal Kat	78	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000
79	1. Normal Kat	79	İmalathane	98,00	441.000	110	% 60,00	420.480	861.000
80	1. Normal Kat	80	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	427.661	873.000
81	Bodrum Kat	81	İmalathane	85,00	382.500	191	% 55,00	671.334	1.054.000
82	Bodrum Kat	82	İmalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.427	588.000
83	Bodrum Kat	83	İmalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.427	588.000
84	Bodrum Kat	84	İmalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.427	588.000
85	Bodrum Kat	85	İmalathane	98,00	441.000	219	% 55,00	769.613	1.211.000
86	Bodrum Kat	86	İmalathane	98,00	441.000	219	% 55,00	769.613	1.211.000
87	Bodrum Kat	87	İmalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.498	588.000
88	Bodrum Kat	88	İmalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.498	588.000
89	Bodrum Kat	89	İmalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.498	588.000
90	Bodrum Kat	90	İmalathane	45,00	202.500	103	% 60,00	395.597	598.000
91	Bodrum Kat	91	İmalathane	47,00	211.500	110	% 60,00	423.360	635.000
92	Bodrum Kat	92	İmalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000

93	Bodrum Kat	93	İmalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000
94	Bodrum Kat	94	İmalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000
95	Bodrum Kat	95	İmalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000
96	Bodrum Kat	96	İmalathane	83,00	373.500	185	% 60,00	711.859	1.085.000
				13.847,00	62.311.500	12.756		47.383.715	109.688.000

Taşınmazların Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 62.312.000.- TL'lik arsa payı değerleri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 447.384.000.- TL'lik yapı değerlerinin toplamından yaklaşık 109.688.000.- TL değere ulaşılmaktadır.

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.

Değerleme konusu bağımsız bölümleri içinde barındıran blokların ortalama tamamlanma oranı yaklaşık % 58 düzeyindedir. Bağımsız bölümlerin değerlendirilmesinde, güncel yapılaşma durumu üzerinden gelir yöntemlerinin uygulanması uygun ve olanaklı görülmemiştir.

3.4. Tamamlanması Durumundaki Değerleri

Onaylı mimari projeleri çerçevesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin yapılarının tamamlanıp bugünkü koşullarda satılması durumunda ulaşacakları değerlere ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki işyerleri için yapılan araştırmalardan elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Dükkan (Gökmen Ekici / 546 – 773 78 47):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Otomahal Sitesi'nde, zemin kat, 140 m2 yapı inşaat alanlı dükkan 3.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 25.000.- TL*]
- **Satılık Dükkan (Marjinal Gayrimenkul / 533 – 200 90 90):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Otomahal Sitesi'nde, zemin kat, 150 m2 yapı inşaat alanlı dükkan 3.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 21.333.- TL*]
- **Satılık Dükkan (Eren Başar / 534 – 740 02 82):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın küçük sanayi sitesinde, zemin kat, 163 m2 yapı inşaat alanlı dükkan 3.400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 20.859.- TL*]
- **Satılık Dükkan (Turyap Ankara / 532 – 160 59 67):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın Sinova İş Merkezi'nde, zemin kat, 80 m2 yapı inşaat alanlı dükkan 1.650.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 20.625.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonrasında, ortalama metrekare satış fiyatlarının; zemin + asma katlı imalathaneler için 22.500. – TL, 1. katta yer alan imalathaneler için 20.000. – TL ve bodrum katta yer alan imalathaneler için 17.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Sıra No	Kat	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Payı Değeri (TL)	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Tamamlanma Oranı	Yapı Maliyet Değeri (TL)	Bağımsız Bölümün Maliyet Değeri (TL)	Bitmesi Durumundaki m2 Satış Fiyatı (TL)	Bitmesi Durumundaki Değeri (TL)
					4.5 TL/n			6.4 TL/n			
1	Zemin + Asma Kat	1	Asma Katlı İmalathane	197,00	886.500	147	% 55,00	517.194	1.404.000	22.500	3.305.000
2	Zemin + Asma Kat	2	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
3	Zemin + Asma Kat	3	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	148	% 55,00	521.242	1.403.000	22.500	3.330.000
4	Zemin + Asma Kat	4	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
5	Zemin + Asma Kat	5	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	147	% 55,00	516.736	1.399.000	22.500	3.305.000
6	Zemin + Asma Kat	6	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
7	Zemin + Asma Kat	7	Asma Katlı İmalathane	192,00	864.000	144	% 55,00	505.331	1.369.000	22.500	3.230.000
8	Zemin + Asma Kat	8	Asma Katlı İmalathane	199,00	895.500	149	% 55,00	523.072	1.419.000	22.500	3.345.000
9	Zemin + Asma Kat	9	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
10	Zemin + Asma Kat	10	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
11	Zemin + Asma Kat	11	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
12	Zemin + Asma Kat	12	Asma Katlı İmalathane	197,00	886.500	147	% 55,00	517.194	1.404.000	22.500	3.305.000
13	Zemin + Asma Kat	13	İmalathane	150,00	675.000	112	% 55,00	393.114	1.068.000	22.500	2.515.000
14	Zemin + Asma Kat	14	İmalathane	122,00	549.000	91	% 55,00	320.144	869.000	22.500	2.045.000
15	Zemin + Asma Kat	15	Asma Katlı İmalathane	197,00	886.500	147	% 55,00	517.194	1.404.000	22.500	3.305.000
16	Zemin + Asma Kat	16	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
17	Zemin + Asma Kat	17	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
18	Zemin + Asma Kat	18	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
19	Zemin + Asma Kat	19	Asma Katlı İmalathane	197,00	886.500	146	% 55,00	514.202	1.401.000	22.500	3.285.000
20	Zemin + Asma Kat	20	Asma Katlı İmalathane	192,00	864.000	146	% 55,00	514.202	1.378.000	22.500	3.285.000
21	Zemin + Asma Kat	21	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
22	Zemin + Asma Kat	22	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
23	Zemin + Asma Kat	23	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
24	Zemin + Asma Kat	24	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
25	Zemin + Asma Kat	25	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 55,00	514.202	1.396.000	22.500	3.285.000
26	Zemin + Asma Kat	26	Asma Katlı İmalathane	197,00	886.500	146	% 55,00	513.674	1.400.000	22.500	3.285.000
27	Zemin + Asma Kat	27	Asma Katlı İmalathane	201,00	904.500	150	% 60,00	577.536	1.482.000	22.500	3.385.000
28	Zemin + Asma Kat	28	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
29	Zemin + Asma Kat	29	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
30	Zemin + Asma Kat	30	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
31	Zemin + Asma Kat	31	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
32	Zemin + Asma Kat	32	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
33	Zemin + Asma Kat	33	Asma Katlı İmalathane	199,00	895.500	149	% 60,00	570.624	1.466.000	22.500	3.345.000
34	Zemin + Asma Kat	34	Asma Katlı İmalathane	192,00	864.000	144	% 60,00	551.270	1.415.000	22.500	3.230.000
35	Zemin + Asma Kat	35	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
36	Zemin + Asma Kat	36	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
37	Zemin + Asma Kat	37	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
38	Zemin + Asma Kat	38	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
39	Zemin + Asma Kat	39	Asma Katlı İmalathane	181,00	814.500	135	% 60,00	517.824	1.332.000	22.500	3.035.000
40	Zemin + Asma Kat	40	Asma Katlı İmalathane	181,00	814.500	135	% 60,00	518.362	1.333.000	22.500	3.035.000
41	Zemin + Asma Kat	41	Asma Katlı İmalathane	181,00	814.500	135	% 60,00	518.362	1.333.000	22.500	3.035.000
42	Zemin + Asma Kat	42	Asma Katlı İmalathane	183,00	823.500	137	% 60,00	524.198	1.348.000	22.500	3.070.000
43	Zemin + Asma Kat	43	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
44	Zemin + Asma Kat	44	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
45	Zemin + Asma Kat	45	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
46	Zemin + Asma Kat	46	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
47	Zemin + Asma Kat	47	Asma Katlı İmalathane	192,00	864.000	144	% 60,00	551.270	1.415.000	22.500	3.230.000
48	Zemin + Asma Kat	48	Asma Katlı İmalathane	199,00	895.500	149	% 60,00	570.624	1.466.000	22.500	3.345.000
49	Zemin + Asma Kat	49	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
50	Zemin + Asma Kat	50	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
51	Zemin + Asma Kat	51	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
52	Zemin + Asma Kat	52	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
53	Zemin + Asma Kat	53	Asma Katlı İmalathane	196,00	882.000	146	% 60,00	560.947	1.443.000	22.500	3.285.000
54	Zemin + Asma Kat	54	Asma Katlı İmalathane	152,00	684.000	150	% 60,00	577.536	1.262.000	22.500	3.385.000
55	1. Normal Kat	55	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000	20.000	2.210.000
56	1. Normal Kat	56	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
57	1. Normal Kat	57	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
58	1. Normal Kat	58	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
59	1. Normal Kat	59	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
60	1. Normal Kat	60	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000	20.000	2.210.000
61	1. Normal Kat	61	İmalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000	20.000	2.210.000
62	1. Normal Kat	62	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
63	1. Normal Kat	63	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
64	1. Normal Kat	64	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
65	1. Normal Kat	65	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
66	1. Normal Kat	66	İmalathane	110,00	495.000	123	% 60,00	474.048	969.000	20.000	2.470.000
67	1. Normal Kat	67	İmalathane	119,00	535.500	133	% 60,00	511.181	1.047.000	20.000	2.660.000
68	1. Normal Kat	68	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
69	1. Normal Kat	69	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
70	1. Normal Kat	70	İmalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000

71	1. Normal Kat	71	imalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
72	1. Normal Kat	72	imalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
73	1. Normal Kat	73	imalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	424.781	870.000	20.000	2.210.000
74	1. Normal Kat	74	imalathane	95,00	427.500	107	% 60,00	410.381	838.000	20.000	2.135.000
75	1. Normal Kat	75	imalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
76	1. Normal Kat	76	imalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
77	1. Normal Kat	77	imalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
78	1. Normal Kat	78	imalathane	97,00	436.500	109	% 60,00	417.600	854.000	20.000	2.175.000
79	1. Normal Kat	79	imalathane	98,00	441.000	110	% 60,00	420.480	861.000	20.000	2.190.000
80	1. Normal Kat	80	imalathane	99,00	445.500	111	% 60,00	427.661	873.000	20.000	2.225.000
81	Bodrum Kat	81	imalathane	85,00	382.500	191	% 55,00	671.334	1.054.000	17.500	3.340.000
82	Bodrum Kat	82	imalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.427	588.000	17.500	1.895.000
83	Bodrum Kat	83	imalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.427	588.000	17.500	1.895.000
84	Bodrum Kat	84	imalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.427	588.000	17.500	1.895.000
85	Bodrum Kat	85	imalathane	98,00	441.000	219	% 55,00	769.613	1.211.000	17.500	3.825.000
86	Bodrum Kat	86	imalathane	98,00	441.000	219	% 55,00	769.613	1.211.000	17.500	3.825.000
87	Bodrum Kat	87	imalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.498	588.000	17.500	1.895.000
88	Bodrum Kat	88	imalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.498	588.000	17.500	1.895.000
89	Bodrum Kat	89	imalathane	46,00	207.000	108	% 55,00	381.498	588.000	17.500	1.895.000
90	Bodrum Kat	90	imalathane	45,00	202.500	103	% 60,00	395.597	598.000	17.500	1.805.000
91	Bodrum Kat	91	imalathane	47,00	211.500	110	% 60,00	423.360	635.000	17.500	1.930.000
92	Bodrum Kat	92	imalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000	17.500	1.895.000
93	Bodrum Kat	93	imalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000	17.500	1.895.000
94	Bodrum Kat	94	imalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000	17.500	1.895.000
95	Bodrum Kat	95	imalathane	46,00	207.000	108	% 60,00	416.179	623.000	17.500	1.895.000
96	Bodrum Kat	96	imalathane	83,00	373.500	185	% 60,00	711.859	1.085.000	17.500	3.245.000
				13.847,00	62.311.500	12.756		47.383.715	109.688.000		269.170.000

3.5. Taşınmazların Kira Değeri

Yapılanması sürmekte değerlendirme konusu bağımsız bölümler için bir kira değeri belirlenmesi uygun ve olanaklı görülmemiştir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli bağımsız bölümlere özgülenmiş alanların değere etkisi proje tamamlandığında ortaya çıkacaktır.

3.7. Taşınmazların Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Sıra No	Kat	B.B. No	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Tamamlanma Oranı	Metrekare Maliyet Bedeli (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	Zemin + Asma Kat	1	4-C	147	% 55,00	6.400	517.194
2	Zemin + Asma Kat	2	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
3	Zemin + Asma Kat	3	4-C	148	% 55,00	6.400	521.242
4	Zemin + Asma Kat	4	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
5	Zemin + Asma Kat	5	4-C	147	% 55,00	6.400	516.736
6	Zemin + Asma Kat	6	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
7	Zemin + Asma Kat	7	4-C	144	% 55,00	6.400	505.331
8	Zemin + Asma Kat	8	4-C	149	% 55,00	6.400	523.072
9	Zemin + Asma Kat	9	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
10	Zemin + Asma Kat	10	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
11	Zemin + Asma Kat	11	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
12	Zemin + Asma Kat	12	4-C	147	% 55,00	6.400	517.194
13	Zemin + Asma Kat	13	4-C	112	% 55,00	6.400	393.114

14	Zemin + Asma Kat	14	4-C	91	% 55,00	6.400	320.144
15	Zemin + Asma Kat	15	4-C	147	% 55,00	6.400	517.194
16	Zemin + Asma Kat	16	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
17	Zemin + Asma Kat	17	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
18	Zemin + Asma Kat	18	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
19	Zemin + Asma Kat	19	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
20	Zemin + Asma Kat	20	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
21	Zemin + Asma Kat	21	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
22	Zemin + Asma Kat	22	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
23	Zemin + Asma Kat	23	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
24	Zemin + Asma Kat	24	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
25	Zemin + Asma Kat	25	4-C	146	% 55,00	6.400	514.202
26	Zemin + Asma Kat	26	4-C	146	% 55,00	6.400	513.674
27	Zemin + Asma Kat	27	4-C	150	% 60,00	6.400	577.536
28	Zemin + Asma Kat	28	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
29	Zemin + Asma Kat	29	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
30	Zemin + Asma Kat	30	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
31	Zemin + Asma Kat	31	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
32	Zemin + Asma Kat	32	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
33	Zemin + Asma Kat	33	4-C	149	% 60,00	6.400	570.624
34	Zemin + Asma Kat	34	4-C	144	% 60,00	6.400	551.270
35	Zemin + Asma Kat	35	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
36	Zemin + Asma Kat	36	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
37	Zemin + Asma Kat	37	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
38	Zemin + Asma Kat	38	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
39	Zemin + Asma Kat	39	4-C	135	% 60,00	6.400	517.824
40	Zemin + Asma Kat	40	4-C	135	% 60,00	6.400	518.362
41	Zemin + Asma Kat	41	4-C	135	% 60,00	6.400	518.362
42	Zemin + Asma Kat	42	4-C	137	% 60,00	6.400	524.198
43	Zemin + Asma Kat	43	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
44	Zemin + Asma Kat	44	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
45	Zemin + Asma Kat	45	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
46	Zemin + Asma Kat	46	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
47	Zemin + Asma Kat	47	4-C	144	% 60,00	6.400	551.270
48	Zemin + Asma Kat	48	4-C	149	% 60,00	6.400	570.624
49	Zemin + Asma Kat	49	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
50	Zemin + Asma Kat	50	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
51	Zemin + Asma Kat	51	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
52	Zemin + Asma Kat	52	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
53	Zemin + Asma Kat	53	4-C	146	% 60,00	6.400	560.947
54	Zemin + Asma Kat	54	4-C	150	% 60,00	6.400	577.536
55	1. Normal Kat	55	4-C	111	% 60,00	6.400	424.781
56	1. Normal Kat	56	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
57	1. Normal Kat	57	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
58	1. Normal Kat	58	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
59	1. Normal Kat	59	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600

60	1. Normal Kat	60	4-C	111	% 60,00	6.400	424.781
61	1. Normal Kat	61	4-C	111	% 60,00	6.400	424.781
62	1. Normal Kat	62	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
63	1. Normal Kat	63	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
64	1. Normal Kat	64	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
65	1. Normal Kat	65	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
66	1. Normal Kat	66	4-C	123	% 60,00	6.400	474.048
67	1. Normal Kat	67	4-C	133	% 60,00	6.400	511.181
68	1. Normal Kat	68	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
69	1. Normal Kat	69	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
70	1. Normal Kat	70	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
71	1. Normal Kat	71	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
72	1. Normal Kat	72	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
73	1. Normal Kat	73	4-C	111	% 60,00	6.400	424.781
74	1. Normal Kat	74	4-C	107	% 60,00	6.400	410.381
75	1. Normal Kat	75	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
76	1. Normal Kat	76	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
77	1. Normal Kat	77	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
78	1. Normal Kat	78	4-C	109	% 60,00	6.400	417.600
79	1. Normal Kat	79	4-C	110	% 60,00	6.400	420.480
80	1. Normal Kat	80	4-C	111	% 60,00	6.400	427.661
81	Bodrum Kat	81	4-C	191	% 55,00	6.400	671.334
82	Bodrum Kat	82	4-C	108	% 55,00	6.400	381.427
83	Bodrum Kat	83	4-C	108	% 55,00	6.400	381.427
84	Bodrum Kat	84	4-C	108	% 55,00	6.400	381.427
85	Bodrum Kat	85	4-C	219	% 55,00	6.400	769.613
86	Bodrum Kat	86	4-C	219	% 55,00	6.400	769.613
87	Bodrum Kat	87	4-C	108	% 55,00	6.400	381.498
88	Bodrum Kat	88	4-C	108	% 55,00	6.400	381.498
89	Bodrum Kat	89	4-C	108	% 55,00	6.400	381.498
90	Bodrum Kat	90	4-C	103	% 60,00	6.400	395.597
91	Bodrum Kat	91	4-C	110	% 60,00	6.400	423.360
92	Bodrum Kat	92	4-C	108	% 60,00	6.400	416.179
93	Bodrum Kat	93	4-C	108	% 60,00	6.400	416.179
94	Bodrum Kat	94	4-C	108	% 60,00	6.400	416.179
95	Bodrum Kat	95	4-C	108	% 60,00	6.400	416.179
96	Bodrum Kat	96	4-C	185	% 60,00	6.400	711.859
				12.756			47.383.715

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 taşınmazların parselinin “*konut alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu ana taşınmazın niteliği, imar ve mülkiyet durumu üç yıl içinde değişmediği anlaşılmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde 01.03.2022 gününde kat irtifakı kurulmuştur.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu bağımsız bölümlerini parselinin üzerinde sürmekte olan yapılaşma, güncel imar durumuna uygundur.

Ana taşınmaza ilişkin, 11.10.2021 onay tarihli mimari proje ve “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümde dökümü verilen 2 ayrı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.7. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazların Değerine Etkisi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü'nde; "Yönetim Planı"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt, taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerindeki nitelikleri "İmalathane" ve "Asma Katlı İmalathane" olup mimari projeler ve yapı ruhsatları çerçevesinde yapımları sürmektedir. Söz konusu bağımsız bölümlerin yapımlarının tamamlanıp yapı kullanma izin belgelerinin alınarak kat mülkiyetine geçişin sağlanması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, "İmalathane" ve "Asma Katlı İmalathane" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu bağımsız bölümleri içinde barındıran blokların ortalama tamamlanma oranı % 58 düzeyindedir. Tamamlandığında küçük sanayi sitesi olacak olan proje alanında yer alan bağımsız bölümlerin değerlemesinde, güncel yapılaşma durumu üzerinden gelir yöntemlerinin uygulanması uygun ve olanaklı görülmemektedir. Taşınmazların değerlemesinde kullanılan karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu edilemez.

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. Buna göre de, taşınmazların değerlendirilmesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konuları, imar durumları, yapı nitelikleri ve yapılaşma düzeyleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Sincan İlçesi, Yeni Cimşit Mahallesi, 415 ada, 30 parsel sayılı, 13.847,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan 96 adet bağımsız bölümün, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	109.688.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	129.431.840.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	109.688.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	129.431.840.- TL

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

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.