



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA - KAHRAMANKAZAN – ORHANIYE (İ)

2733 ADA - 11 PARSEL

DEPO

Bu taşınmaz 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 : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800081
Rapor Tarihi	14.12.2018
Değerleme Tarihi	12.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2733 Ada, 11 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kagir Depo ve Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 14.868.000.- TL KDV Dahil: 17.544.240.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel sayılı, 16.939 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo ve Arsa” 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 Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500041 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600067 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Kahramankazan İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 15 km güneybatısında, Ankara – Bolu Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 600 m doğusunda, Ankara – Bolu Karayolu’ndan Akıncılar Sokak ayrımının kuş uçuşu yaklaşık 1,95 m kuzeydoğusundadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Batısında yer alan imar yoluna yaklaşık 119 m cepheli olup öteki cepheleri komşu parsellere bitişiktir. Parsel üzerinde tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “40.08661578, 32.62497746” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	2733
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	11
Mahallesi	Orhaniye (i)	Yüzölçümü (m2)	16.939,00
Köyü	-	Yevmiye No	2553
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	-	Sayfa No	442
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	Kagir Depo ve Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 17.350.000.- TL ipotek (13.06.2016-6140).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Kahramankazan Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 23.07.2009 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.09.2009 gün ve 2009/94 sayılı yapı ruhsatı ile 27.05.2010 gün ve 2010/317 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, 1 kat depo olmak üzere, 10.452,30 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; prefabrik betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselde, binanın taban oturumu dışında kalan yaklaşık 5.000 m2'lik bölüm beton kaplıdır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; yaklaşık 10.452 m2 yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m2 depo, yaklaşık 1.051 m2 depo, yaklaşık 118 m2 soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m2 soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m2 iade bölümü, yaklaşık 353 m2 idari bölüm ve yaklaşık 517 m2 kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluşmaktadır.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 10.452
Yaşı	: 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok

Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 4. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; yaklaşık 8.279 m² depo, yaklaşık 1.051 m² depo, yaklaşık 118 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m² iade bölümü, yaklaşık 353 m² idari bölüm ve yaklaşık 517 m² kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluştuğu ve toplam yaklaşık 10.452 m² yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Yaklaşık 10 m iç yüksekliği bulunan deponun; zeminleri beton kaplı, duvarları sıvasız ve boyasız, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. İdari bölümlerde odaların zeminleri seramik, duvar ve tavanları sıva üzeri boyalıdır. Deponun gıda depolamaya dönük kullanıldığı anlaşılmaktadır.

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

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Ankara - Bolu Karayolu'na yakın olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (İbrahim Pehlivan / 535 – 771 53 56):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 3.793 m² yüzölçümlü arsa 1.150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 303.- TL]
- **Satılık Arsa (Başak Işık / 532 – 486 19 28):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km doğusunda, ana yola daha uzak, aynı imar koşullarına sahip, 5.774 m² yüzölçümlü arsa 1.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 277.- TL]
- **Satılık Arsa (Coldwell Banker Platin / 531 – 791 18 06):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,85 km kuzeyinde, aynı imar koşullarına sahip, Ankara - Bolu Karayolu'na yaklaşık 350 m uzaklıkta, 3.940 m² yüzölçümlü arsa 1.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 279.- TL]
- **Satılık Arsa (MB Başkent Arsa Yatırım / 532 – 302 06 56):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 170 m güneybatısında, aynı imar koşullarına sahip, 11.343 m² yüzölçümlü arsa 3.400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 300.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 275 - 300 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 300.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.939 m² x 300.- TL) = ~ **5.082.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-B	10.452	2010	8	966	10.096.632	% 10,00	1.009.663	9.086.969
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2010	8	153	765.000	% 15,00	114.750	650.250
						10.861.632		1.124.413	9.737.219

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.082.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 9.737.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **14.819.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo Binası (Erkan Çaylar Gayrimenkul / 544 – 394 22 32):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Keresteciler Sanayi Sitesi içerisinde, 12 m yükseklikte, yapımı tamamlanmak üzere olan 2.600 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,54.- TL]
- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibinden / 541 – 349 62 36):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 200 km kuzeyinde, 4.100 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,98.- TL]
- **Kiralık Fabrika Binası (Erkan Çaylar Gayrimenkul / 544 – 394 22 32):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 5.000 m2 arsa üzerinde 1.500 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 16.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,67.- TL]
- **Kiralık Depo Binası (Filo Gayrimenkul / 532 – 740 52 13):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Saray Selpa Sanayi Sitesi içerisinde, 6.000 m2 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,83.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 - 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Ankara – Bolu Karayolu'na yakınlığı ve nitelikli yapısı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 11,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; (10.452 m2 x 11,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.443.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anapara Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,05

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **14.868.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.443.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 65.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	929.240
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 5.082.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 9.737.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	14.819.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 65,71
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,92
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,08
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	318.672
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	610.568
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 6,05
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	929.240
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	8.045.177
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	14.867.686
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-B	10.452	966	10.096.632
				10.096.632

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 değerlendirilmesi 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 “*sanayi ve depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Akbank T.A.Ş. lehine ipotek*”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo ve Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, “Kagir Depo ve Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 5.082.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 14.819.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 14.868.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **14.868.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel sayılı, 16.939 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo ve Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 14.868.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 17.544.240.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı

Aylin KUYUMCU

SPK Lisans No: 404146



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektad.com.tr


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.

BÖLÜM 6

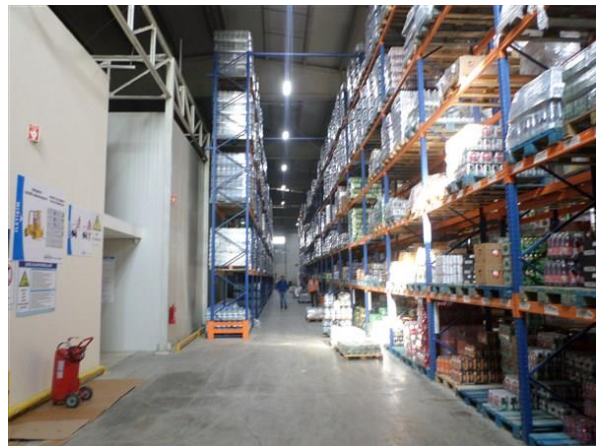
İLİŞİKLER

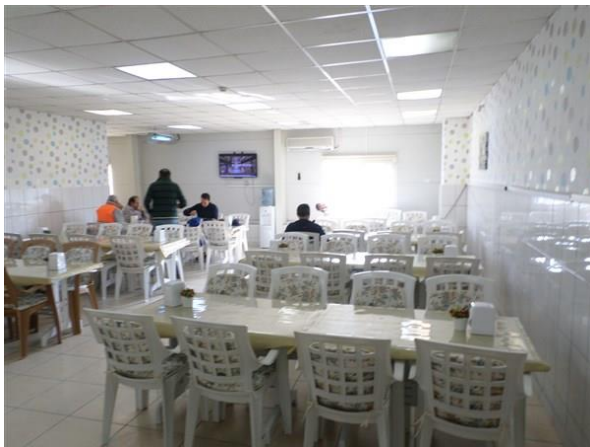
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar









6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2733/11
Taşınmaz ID:	29114555	Yüzölçüm(m2):	16939.00
İl/İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR DEPO VE ARSA
Kurum Adı:	Kahramankazan TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANIYE (İ) M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	5/442		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107525076	(SN:6514122) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	16939.00	Kahramankazan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 07/05/2010 - 2553	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	17350000.00TL	Yıllık%37 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 13/06/2016 - 6140	Yok

İl	ANKARA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	ORHANIYE(I)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			2733	11	ha	m ²	dm ²
					16.939,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR DEPO VE ARSA ✓					
	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 29114555					
	Edinme Sebebi	Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri işleminden.					
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Sahibi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2961	5	442		28/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Mustafa E. E. E.					Sıra No.
Tarih		Kazan Tapu Sicil Müdürlüğü					Tarih
NOT: * İhtiyaçtan dolayı bu belge, 1/25 sayılı kanunla değiştirilmiştir. ** Tebliğat Kanunu ile belgenin adres değişikliği için 1/25 sayılı kanunla değiştirilmiştir.							

6.4. İmar Durumu

Evrak No :		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : 29L-IVa Çap No : 2008 / 120	
Plan No :					
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No		
2733	11			0.00	16939,00
DÜŞÜNCELER					
E:0.60 HMAX:SERBEST					
İMAR DURUMU : SANAYİ-DEPOLAMA ALANI					
Yola Mesafesi : 10.00			İnşaat tarzı : AYRIK		
İnşaat Cephesi: (En çok)			Kat adedi(Bodrum hariç) : SERBEST		
" Derinliği :			Saçak seviyesi : SERBEST		
Parsel ölçüleri 16.09.2008 tarihli 17 / 09 / 2008					
Aplikasyon zaptından alınmıştır.					
NOT: PLAN NOTU EKTEDİR					
ÇİZEN Leyla KARAGÖZ Şehircilik Bölge Planlama Kazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		KONTROL EDEN		PLAN UYGULAMA ŞB.MÜDÜRÜ Yonca ÖZGEN İmar Müdürlüğü	
A- İmar Talimatnamesi, madde 132 b-İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden önce azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde İmar değişmişse İmar durumu gösteren çap hükümsüzdür. B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez. C- Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tasdik edilmelidir.					

6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

ADA	2733	T.C. KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	11		
MALİKİ	Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.		
İLGİLİ EVRAKLAR			
Tapu Tasit Durumu			
Arazi Durumu			
Araziyi Kontrol Eden			
Müktesepier	Emirmen Kararı		
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
		23 İmar 2023	

2733 ADA 11 PARSEL

MİLMARı UYGULAMA PROJESİ

ARSA SINIRI - 131.93

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ARSA SINIRI - 118.82

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ARSA SINIRI - 159.17

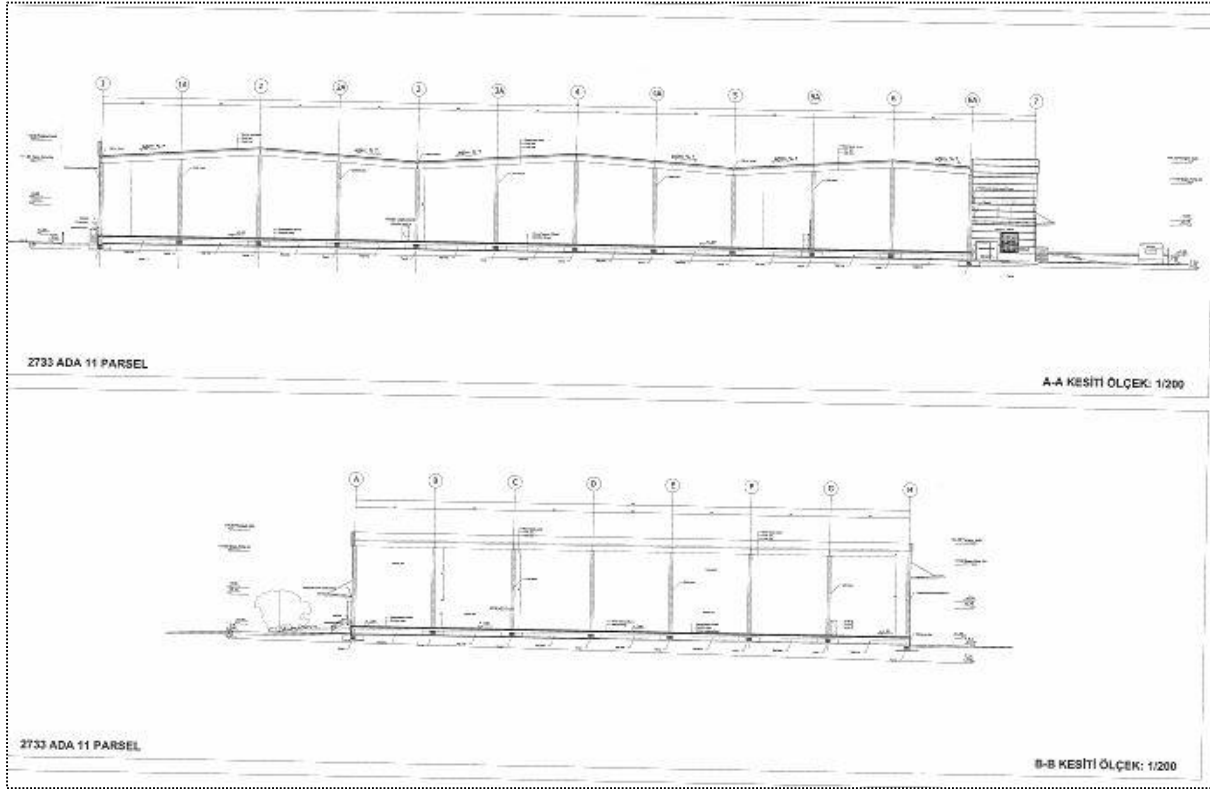
ARSA SINIRI - 116.07

IMAR YOLU

35.00

2733 ADA 11 PARSEL

Kesit



6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulayı

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN