



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – KAHRAMANKAZAN – SARAY (İ)

3520 ADA – 6 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800083
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	Saray Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel, Kahramankazan/Ankara
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 12.157.000.- TL KDV Dahil: 14.345.260.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara 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, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 ada, 6 parsel sayılı, 38.595 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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; 05.03.2018 gün ve REYS-201800008 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Saray (i) Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Ankara – Bolu Karayolu ile Anadolu Otoyolu arasında yer alan Adnan Menderes Bulvarı’ndan güneybatıya doğru ilerlerken sağdaki 62. Sokak’a girilip kuzeye doğru yaklaşık 1,3 km ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz; Kahramankazan İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 19 km güneybatısında, Ankara – Bolu Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 1,8 km güneybatısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 975 m kuzeyinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Taek Saray Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi, Mürted Üssü, Betonel Fabrikası, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile sanayi yapıları ve boş araziler yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak güneydoğudan kuzeybatıya doğru eğimli ve engebeli bir yapıdadır. Batısında yer alan 62. Sokak’a yaklaşık 170 m, güney ve güneydoğusunda yer imar yoluna yaklaşık 330 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; “40.04776960, 32.60422733” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	3520
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	6
Mahallesi	Saray - İmar	Yüzölçümü (m2)	38.595,00
Köyü	-	Yevmiye No	4374

Sokağı	-	Cilt No	55
Mevkii	-	Sayfa No	5436
Pafta No	-	Tapu Tarihi	03.05.2018
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Beyanlar Bölümü:

- 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. ve Yönetmeliğin 44. maddesi gereği Genel Müdürlüğün sattığı arsa ve arazileri alanlar en geç 5 yıl içinde onaylı imar planına uygun inşaat yapmak zorundadırlar. Aksi takdirde üçüncü şahıslara satılamaz, bağışlanamaz ve haczedilemez (Gimat Hissesi) (21.10.2001 - 2481).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- QNB Finansbank A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 33.000.000.- USD zincirleme ipotek (03.05.2018 - 4395).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın 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.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Anadolu Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) 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 (Remax Lot Beytepe / 312 – 242 09 99):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 350 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 2.314 m2 yüzölçümlü arsa 740.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 320.- TL*]
- **Satılık Arsa (Şentürk Emlak / 532 – 062 88 99):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m uzaklıkta, daha avantajlı konumda, aynı imar durumuna sahip, 3.040 m2 yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 329.- TL*]
- **Satılık Arsa (EYM Grup Gayrimenkul / 312 – 815 14 73):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.453 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 310.- TL*]
- **Satılık Arsa (Maviay Grup Gayrimenkul / 532 – 784 54 97):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 2.000 m2 yüzölçümlü arsa 590.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 295.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Kınık Emlak / 312 – 814 45 75):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 300 – 330 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 315.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 300 - 330 TL/m2 aralığında fiyatlar istediği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 315.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; $(38.595 \text{ m}^2 \times 315.- \text{ TL}) = \sim 12.157.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

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

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Fabrika / Depo Binası (Hülya Emlak / 532 – 354 63 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ana cadde üzeri 840 m2 kapalı alanlı fabrika/depo binası aylık 10.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,90.- TL*]
- **Kiralık Fabrika Binası (Şentürk Emlak / 532 – 062 88 99):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.300 m2 kapalı alanlı fabrika binası aylık 16.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,31.- TL*]
- **Kiralık Fabrika / Depo Binası (Turgay Gayrimenkul / 312- 815 13 43):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 600 m uzaklıkta, zemin kat 1.250 m2 ve 1.kat 1.250 m2 olmak üzere toplam 2.500 m2 kapalı alanlı, yeni yapılmış fabrika/ depo binası aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10.- TL*]
- **Kiralık Fabrika Binası (Turgay Gayrimenkul / 312 – 815 12 70):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 2.000 m2 kapalı alanlı fabrika binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Hülya Emlak / 532 – 354 63 17):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 - 12 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmeye çalışılan depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 - 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek deponun, daha nitelikli olacak olması ve Anadolu Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 11,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 313.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi taşınmazın GYO portföyüne alınacağı varsayımıyla yapılmıştır. 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. Ters 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.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu			
Arsa Lejantı		Sanayi ve Depolama Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			38.595,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,90	~ 34.736
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 8
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		34.736
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	800
	Yapı Giderleri (TL)		27.788.400
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 1	277.884
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	277.884
Toplam Yapım Giderleri (TL)			28.344.168
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kira Verilebilir Alan] (m2)	~	34.736
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		11,50
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		4.793.499
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kira Verilebilir Alan] (m2)	~	0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kira Verilebilir Alan] (m2)	~	0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~	60.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00	
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			3.597.459
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~	30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00	
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 3,25	
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 28,25	
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 24,00	
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,43	
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 6,76	
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			45.735.225
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			45.735.225
Toplam Yapım Giderleri (TL)			28.344.168
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			4.310.228
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			990.930
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			12.089.899
Arsa Metrekare Değeri (TL)			313
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 34.750.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlenmesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirme 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 sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmaz, 03.05.2018 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Nitelik, imar ve yapılaşma durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; "1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. ve Yönetmeliğin 44. maddesi gereği Genel Müdürlüğün sattığı arsa ve arazileri alanlar en geç 5 yıl içinde onaylı imar planına uygun inşaat yapmak zorundadırlar. Aksi takdirde üçüncü şahıslara satılamaz, bağışlanamaz ve haczedilemez (Gimat Hissesi)"
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde: "QNB Finansbank A.Ş. lehine ipotek" kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, "Arsa" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 12.157.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 12.090.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **12.157.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 ada, 6 parsel sayılı, 38.595 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 12.157.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 14.345.260.- 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.emektd.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

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3520/6
Taınmaz ID:	79224175	Yüzölçüm(m2):	38595.00
İl/İlçe	ANKARA/KAHRAMANMURAZAN	Ana Taınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Kahramankazan TM		
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	55/5436		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1164 SAVILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. VE YÖNETMELİĞİN 44 MAD.GEREĞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜN SATTIĞI ARSA VE ARAZİLERİ ALANLAR EN GEC 5 SENE İÇERİSİNDE ONAYLI İMAR PLANINA UYGUN İNŞAAT YAPMAK ZORUNDAKİRLER .AKSI TAKDİRDE ÜÇÜNCÜ SAHİSLARA SATILAMAZ BAĞIŞLANAMAZ VEYA HACZEDİLEMEZ.21/10/2001 Y:2481(GİMAT NİSSESİ)	(SN:5585) ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:.	Kahramankazan TM 21/11/2001 - 2481	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 427057289	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7353641817	-	1 / 1	38595.00	Kahramankazan TM Satış 03/05/2018 - 4374	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:6137662) QNE FİNANSEBANK A.Ş. VKN:3880023234,	23000000.00USD	Yıllık 435	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 03/05/2018 - 4395	Yok

İli		ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		KAHRAMANKAZAN					
Mahallesi		SARAY(I)					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
10.000.000,00			3520	6	ha	m ²	dm ²
					38.595,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79224175					
	Edinme Sebebi	9649/38595 pay ÖYKÜ GIDA MADDELERİ PAZ. VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; 28946/38595 pay RİFAT ÜÇLEROĞLU GENEL GIDA İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4374	55	5436		03/05/2018	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Celal ÖZTÜRK Tapu Müdürü 1923				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni olarak her şeyler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

MAHALLE	SARAY	NİZAM	AYRIK
ADA/PARSEL	3520/6	EMSAL	0.60
ALAN	38595.18	TAKS	
KULLANIM	SANAYİ_DEPOLAMA	HMAX	SERBEST
KATSAYISI	0		



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

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



6.6. 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