



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – KAHRAMANKAZAN - ORHANIYE

2733 ADA – 11 PARSEL

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 Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-2016000067
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye(i) Mahallesi, 2733 Ada, 11 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 12.743.000.- TL KDV Dahil: 15.036.740.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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 Getirilen 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 değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Akıncılar Otoyol dönüşünün batısında ve yaklaşık 2,2 km uzağındadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmaz, Ankara – Bolu Karayolu’nun yaklaşık 600 m doğusundadır. Kuzeyinde yer alan Kahramankazan İlçesi merkezine uzaklığı yaklaşık 16 km’dir.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Batı cephesinde yol ile sınırlı olup öteki cephelerde komşu parsellere bitişiktir. Parsel üzerinde tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “40.086563, 32.625083” biçimindedir.



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

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

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; “*Sanayi ve Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest*” biçimindedir.

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 ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, depo olarak, 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. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; prefabrik betonarme olarak, ayırık 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 ve üzerinde 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	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 10.452 m ²
Yaşı	: 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: 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 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 oluştuğu görülmüştür. Yaklaşık 10 m iç yüksekliği bulunan deponun; zeminleri beton kaplama, 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 Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma; mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. 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.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi ve depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Yatırım Gayrimenkul / 312 – 815 30 60):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 6.481 m2 yüzölçümlü arsa 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 278.- TL*]

- **Satılık Arsa (Minaris Emlak / 312 - 814 44 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 5.555 m2 yüzölçümlü arsa 1.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 288.- TL]
- **Satılık Arsa (Mavi Ay Gayrimenkul / 312 – 395 10 53):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 4.700 m2 yüzölçümlü arsa 1.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 266.- TL]
- **Satılık Arsa (Hayati Okkalı Arsa Ofisi / 536 – 427 49 30):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 2.421 m2 yüzölçümlü arsa 650.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 268.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 265 - 290 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 275.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.939 m2 x 275.- TL) = ~ **4.658.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	10.452	2010	6	800	8.361.600	% 10,00	836.160	7.525.440
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2010	1	118	590.000	% 10,00	59.000	531.000
						8.951.600		895.160	8.056.440

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.658.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 8.056.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **12.714.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin 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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibinden / 533 - 763 22 66):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 300 km kuzeyinde, 2.000 m² yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibinden / 541- 349 63 36):** Değerleme konusu taşınmaza 2 parsel uzaklıkta, yaklaşık 5.000 m² yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,00.- TL*]
- **Kiralık İşyeri (Pelit Yatırım / 533 – 328 06 89):** Değerleme konusu taşınmazın 2,5 km kuzeyinde, Selpa-Ata Sanayi Sitesi içerisindeki işyerlerinin ortalama 9.- TL/m² dolaylarından kiralık olduğu öğrenilmiştir. [*Metrekare kira fiyatı: 9,00.- TL*]

- **Kiralık Fabrika Binası (Coldwell Banker Diamond / 312 – 286 00 35):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 m uzaklıkta, 1.500 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 13.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 9,00.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 - 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Ankara – Bolu Yolu'na yakınlığı ve nitelikli yapısı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 10.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; $(10.452 \text{ m}^2 \times 10.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 1.254.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme 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 : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **12.743.000.- 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]	20
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.254.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	712.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 4.658.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 8.056.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	12.714.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 63,36
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,17
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,83
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	261.000
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	451.400
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,24
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 6,31
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	868.412
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	7.027.647
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	12.742.575
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. 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	4-A	10.452	800	8.361.600
				8.361.600

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

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

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazla ilgili olarak, 28.12.2015 gün ve REYS-201500041 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.658.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 12.714.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 12.743.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **12.743.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. 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.

4.5. 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 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Kagir Depo ve Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. 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, 12.743.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 15.036.740.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Ömer DEMİRTAŞ

SPK Lisans No: 404384



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

- 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

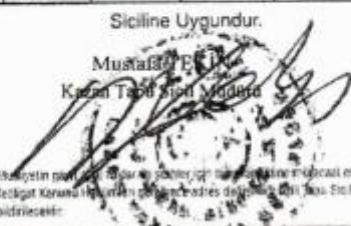




6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 11:33:41	2016-16862	20161206001756	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	29114555	Cilt / Sayfa No	5 / 442	
İl / İlçe	ANKARA / KAHRAMANKAZAN	Ada / Parsel	2733 / 11	
Kurum Adı	Kahramankazan	Yüzölçüm	16939,00000	
Mahalle / Köy Adı	ORHANIYE(İ) Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR DEPO VE ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 7.5.2010 - 2553		

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	17350000,00	1.0	13.6.2016 - 6140
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Kahramankazan TM ORHANIYE(İ) Mahallesi 2733 Ada 11 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.6.2016 - 6140

İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	ORHANIYE(1)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	2733	Ada No.	11	Parsel No.	16.939,00 m2
Niteliği		KARGIR DEPO VE ARSA ✓					
Planındadır							
Sınırı		Zemin Sistem No : 29114555					
Edinme Sebebi		Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri işleminden.					
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
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. Mustafa E. D. Kazan Tapu Sicil Müdüğü 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

6.5.1. 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 Tescil Durumu			
Arazi Durumu			
Araziyi Kontrol Eden			
Müktesep	Encümen Kararı		
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	 Lale Şevval BİLTEKİN Mimari Şefi ve Müdürü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	23 Aralık 2013	

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

YAPI RUHSATI															
1 Ruhsat Verilen Kurum: 2 Ruhsat verilen yapının adresi: İ: ANKARA İlçe: KAZAN Bucak: Köy: Belediye: KAZAN BELEDİYESİ Mahalle: ORHANIYE Mahalle numara kodu: 28 Meydan/İnşaat/Çıdolu sokak/köşe adı: ORHANIYE Caddesi/Sokakı numara kodu: 1 Diğer yapı no: 178 Site adı: Mevki adı:				3 Ruhsatın Verildi Tarihi: ☒ 1 Yeni Yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yarımlama ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Yıkılma ☐ 12 Kullanım Değişimi ☐ 4 Ek Bina ☐ 13 Fosforik ☐ 5 Kiri Binası ☐ 14 Mekanik Teslati ☐ 6 İskele ☐ 15 Elektrik Tesisatı ☐ 7 Çeşitli ☐ 16 İsm Değişikliği ☐ 8 Tadiyat ☐ 17 İnkisaf Duvarı ☐ 9 Döşme ☐ 18 Başka Duvar ☐ 19				9 Ruhsatın onay tarihi: 18.08.2009 13 İmar planı onay tarihi: 14 İmar durumu tarihi 17.09.2008		10 Ruhsat no: 2009/94 14 İmar durumu no: 2008/120		11. İm. ruhsat tarihi: 15. İmar durumu no 2008/120		12. İm. ruhsat tarihi: 15. İmar durumu no 2008/120	
31. Pafes No: 29L-IVA 4. Adre No: 2733 5. Parsel No: 11 6. Blok No: 7. Bağışın bölüm no:				23. CED raporu onay tarihi: 24. Planların imza tarihi: 25. Planların imza tarihi: 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.08.2014											
Yapı Sahibinin: 27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYFAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470 ☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı				Yapı Mülktaşının: 32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYFAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470				Şantiye Şefinin: 43 Adı soyadı, unvanı HACER BALCI-ELEKTRİK TEKNİKERİ							
28. Başta olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER 29. Vergi kimlik no: 11668115470				33. Öde sicil no: ATO-629760 34. Öde sicil durumu belgi no: OS-210/12171 35. Vergi kimlik no: 7350191735				44. TC kimlik no: 17221061000 45. Öde sicil durumu belgi no:							
30. Adres: SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL				36. Söğütme tarihi: 18.08.2009 37. Söğütme no: 41 Söğütme adresi SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL				46. Söğütme no: 47. Söğütme tarihi: 04.09.2009 48. Söğütme no:							
31. İmza: 				42. İmza: 				50. İmza: 							
Yapı Düzenlenen Kimlikli Özellikler:															
51. Kullanma amacına göre yapılan bölümün ve ortak alanın: (12522) Depo (İmalat yapı sahasında) 1				52. Bağışın bölüm sayısı: 10452,3 53. Yüzölçümü (m²):				54. Merdiven sayısı: 1 55. Yapıda bağışın bölüm sayısı: 10452,3 56. Yapıda bölüm sayısı: 10452,3 57. Yapının taban alanı (m²): 10452,3 58. Yapı inşaat alanı (m²): 10452,3							
59. Toplam yapı sayısı: 1 60. Toplam bağışın bölüm sayısı: 10452,3 61. Toplam konut birim (daire) sayısı: 10452,3 62. Yapının taban alanı (m²): 10452,3 63. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 10452,3				64. Yapının yol kotu altı sayısı: 1 65. Yapının yer kotu altı sayısı: 1 66. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m): 11,5 67. İskele kotu yüksekliği (m): 11,5 68. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m): 11,5 69. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m): 11,5 70. Yapının toplam yüksekliği (m): 11,5 71. İskele kotu yüksekliği (m): 11,5				72. Yapının saati: 2 73. Yapının grubu: B 74. 1 m² malıyet (YTL): 288 75. Yapının malıyet (YTL): 2801216,4 76. Yapının ana değeri (YTL): 232000 77. Ana değeri yapılan malıyet (YTL): 3033216,4 78. Form dökülenler kısmı malıyet (YTL): 2801216,4							
Yapının Teknik Özellikleri:															
79. İhtiyaçlar: ☐ 1. Mekanik sistemler ☐ 2. Bina içi sistemler ☐ 3. Kat sistemleri ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Kira ☐ 7.				80. Tesisatlar: ☐ 1. Antraz ☐ 2. Buz sistemleri ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Hıyerokonye ☐ 6. Pano ☐ 7. Tandır su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Plasterover ☐ 11. Yangın testatı ☐ 12.				81. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bina içi sistemler ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Hıyerokonye ☐ 6. Pano ☐ 7. Tandır su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Plasterover ☐ 11. Yangın testatı ☐ 12.				82. Yapının Tesisat Sistemi: ☐ 1. İskele (Kırk) ☐ 2. Yığın (Kırk) ☐ 3. Pnömatik ☐ 4. Yanı pnömatik ☐ 5.			
83. İhtiyaçlar: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Su tesisatı ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kırk ☐ 5. Mıyınak ☐ 6.				84. İhtiyaçlar: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yalıtı ☐ 6. Tandır su ☐ 7.				85. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bina içi sistemler ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Hıyerokonye ☐ 6. Pano ☐ 7. Tandır su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Plasterover ☐ 11. Yangın testatı ☐ 12.				86. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bina içi sistemler ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Hıyerokonye ☐ 6. Pano ☐ 7. Tandır su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Plasterover ☐ 11. Yangın testatı ☐ 12.			
87. İhtiyaçlar: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Su tesisatı ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kırk ☐ 5. Mıyınak															

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Tarih : 03.04.2015

No : 404384

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

Ömer DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



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