



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESKİŞEHİR - ODUNPAZARI - YASSIHÜYÜK

112 ADA – 9 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-201600076
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11, Odunpazarı/Eskişehir (UAVT: 2859730166)
Taşınmazın Kullanım Durumu	Çelik Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük Mahallesi, 112 Ada, 9 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,70, Hmax: Serbest
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.703.000.- TL KDV Dahil: 4.369.540.- 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

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük Mahallesi, 112 ada, 9 parsel sayılı, 16.713,25 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme 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; “OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11, Odunpazarı/Eskişehir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak fabrika ve depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede; Atard Havacılık ve Savunma Sanayi Fabrikası, Esalba Metal Sanayi Fabrikası, Gamay Mobilya Fabrikası Deposu, değişik büyüklükte fabrika, depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile sanayi yapıları yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli, topografik olarak düz bir yapıdadır. Taşınmaz, güneyindeki 21. Cadde ile batısındaki 26. Cadde kesişiminde yer almakta olup 21. Cadde’ye yaklaşık 114 m ve 26. Cadde’ye yaklaşık 146 m cephesi bulunmaktadır. Koordinatları; “39,749302 – 30,675266” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	112 (E: 206)
İlçesi	Odunpazarı	Parsel No	9
Mahallesi	Yassıhüyük	Yüzölçümü (m2)	16.713,25
Köyü	-	Yevmiye No	11032
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2747
Pafta No	İ25A-24C-4D	Tapu Tarihi	20.08.2010
Niteliği	Çelik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Serhler Bölümü:

- Taşınmazın icra yoluyla satışını da içermek üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüşü alınması zorunludur. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına ya da katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı durumunda, Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara ve kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması durumunda, kredi alacaklısı kuruluş satın aldığı taşınmazı yalnızca Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen nitelikleri taşıyan gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak ya da aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır (09.04.2010 – 469).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 13.10.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli OSB Uygulama İmar Planı kapsamında, “*Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, TAKS: 0,70, Hmax: Serbest*” biçimindedir.

Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin onay tarihi ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; 12.03.2007 gün ve 350 sayılı yapı ruhsatı, 08.06.2010 gün ve 266 sayılı yapı kullanım izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanım izin belgesi ve yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, zemin kat ve toplam 3.987 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, ayırık düzende yapılmış, tek katlı çelik depo yapısı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre, 3.987 m2 yapı inşaat alanlı depo yapısı; depolama ve sığınak alanlarından oluşmaktadır. Deponun zemin katta batı (26. Cadde) cephesinde 1 adet giriş bulunmaktadır. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac, zemini betondur.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Çelik
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 3.987 m2
Yaşı	: 7
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Depolama binasının girişinin önünde yaklaşık 440 m2 alan beton kaplıdır.

Yapılanma mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

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 ve yapı ruhsatlarına uygundur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 20.08.2010 günü Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme konusu taşınmaza dışarıdan ekspertiz yapılması nedeniyle iç mekan özellikleri hakkında bilgi edinilmemiştir.

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

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması,
- Eskişehir - Ankara Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay 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 (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar rastlanılmamıştır. Bu nedenle, bölgedeki satılık arsa + fabrika yapıları üzerinden arıtma yöntemiyle arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Fabrika Binası (Mülk Sahibi / 222 – 225 34 91):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, 2.100 m2 kapalı alanlı betonarme karkas fabrika binası 2.350.000.- TL'den satılıktır. [*Yıpranmalı bina değeri* (3-

A): 1.191.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 235.000.- TL; Arsa metrekaresi değeri: (2.350.000.- TL – 1.191.000.- TL – 235.000.- TL) = 924.000.- TL / 7.000 m2 = 132.- TL]

- **Satılık Fabrika Binası (Tolga Örküp Emlak / 222 – 224 23 10):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 6.000 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2.500 m2 kapalı alanlı betonarme karkas eski fabrika binası 2.250.000.- TL'den satılıktır. [Yıpranmalı bina değeri (3-A): 1.260.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 250.000.- TL; Arsa metrekaresi değeri: (2.250.000.- TL – 1.260.000.- TL – 250.000.- TL) = 740.000.- TL / 6.000 m2 = 123.- TL]
- **Çağrı İnşaat / (0 222 222 00 39):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 3.300 m2 kapalı alanlı betonarme karkas yeni fabrika binası 3.350.000.- TL'den satılıktır. [Yıpranmalı bina değeri (3-A): 2.079.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 335.000.- TL; Arsa metrekaresi değeri: (3.350.000.- TL – 2.079.000.- TL – 335.000.- TL) = 936.000.- TL / 7.000 m2 = 134.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazların arsaların için yapılan araştırmalarda, metrekaresi fiyatlarının 120 – 130 TL dolaylarında olduğu görülmüş, değerlendirme konusu taşınmazın arsasının metrekaresi satış fiyatının 120.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.713,25 m2 x 120.- TL) = ~ **2.006.000.- 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	2-C	3.987	2010	7	460	1.834.020	% 10,00	183.402	1.650.618
Çevre Düzenlemesi	1-A	440	2010	7	118	51.920	% 10,00	5.192	46.728
						1.885.940		188.594	1.697.346

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.006.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.697.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.703.000.- 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:

Yılsonlarında 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 geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Tolga Örküp/ 222 224 23 10):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 5.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 4.000 m2 kapalı alanlı, betonarme karkas eski depo + idari bina aylık 16.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 4,13.- TL]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Monopol Emlak/ 222 322 57 57):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 10.000 m2 arsa üzerinde 2.400 m2 kapalı

alanlı, betonarme karkas fabrika/depo + idari bina aylık 16.000.- TL'den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 6,67.- TL]

- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Cold Well Banker / 222 – 224 24 21):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 10.000 m2 arsa üzerinde, 3.000 m2 kapalı alanlı, betonarme karkas fabrika/depo + idari bina aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Monopol Emlak / 222 – 322 57 57):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 7.000 m2 arsa üzerinde, 4.500 m2 kapalı alanı bulunan fabrika/depo + idari bina aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,56.- TL]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki fabrika/depo + idari binalar için yapılan araştırmalarda, betonarme karkas yapıların metrekare aylık kira fiyatlarının 4 – 7 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu deponun Eskişehir-Ankara Karayolu yakınında yer alması, ancak yapısının emsaller göre daha az nitelikli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (3.987,00 m2 x 4.- TL x 12 Ay) = ~ **191.000.- TL** olarak bulunmuştur.

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, 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.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,00
- Risk Primi : ~ % 2,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Çelik yapının kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 28 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **3.598.000.- 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]	28
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	191.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 0
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	137.520
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.006.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 1.697.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	3.703.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 45,83
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,64
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,36
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	74.498
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	63.022
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]	% 2,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 10,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,31
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 3,91
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	145.160
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	2.431.472
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	3.598.009
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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	3.987	460	1.834.020
				1.834.020

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak, 25.06.2015 gün ve REYS-201500025 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 17.12.2015 gün ve REYS-201500045 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.006.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 3.703.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 3.598.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.703.000.- 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. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- **Şerhler Bölümü'**nde; *"Taşınmazın icra yoluyla satışını da içermek üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüşü alınması zorunludur. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına ya da katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı durumunda, Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara ve kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması durumunda, kredi alacaklısı kuruluş satın aldığı taşınmazı yalnızca Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen nitelikleri taşıyan gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak ya da aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır"*

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği *"çelik depo ve arsası"* olup üzerindeki yapılanmayla 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,

değerleme konusu taşınmazın, “*çelik depo ve arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

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

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük, 112 ada, 9 parsel sayılı, 16.713,25 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Çelik Depo ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.703.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 4.369.540.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



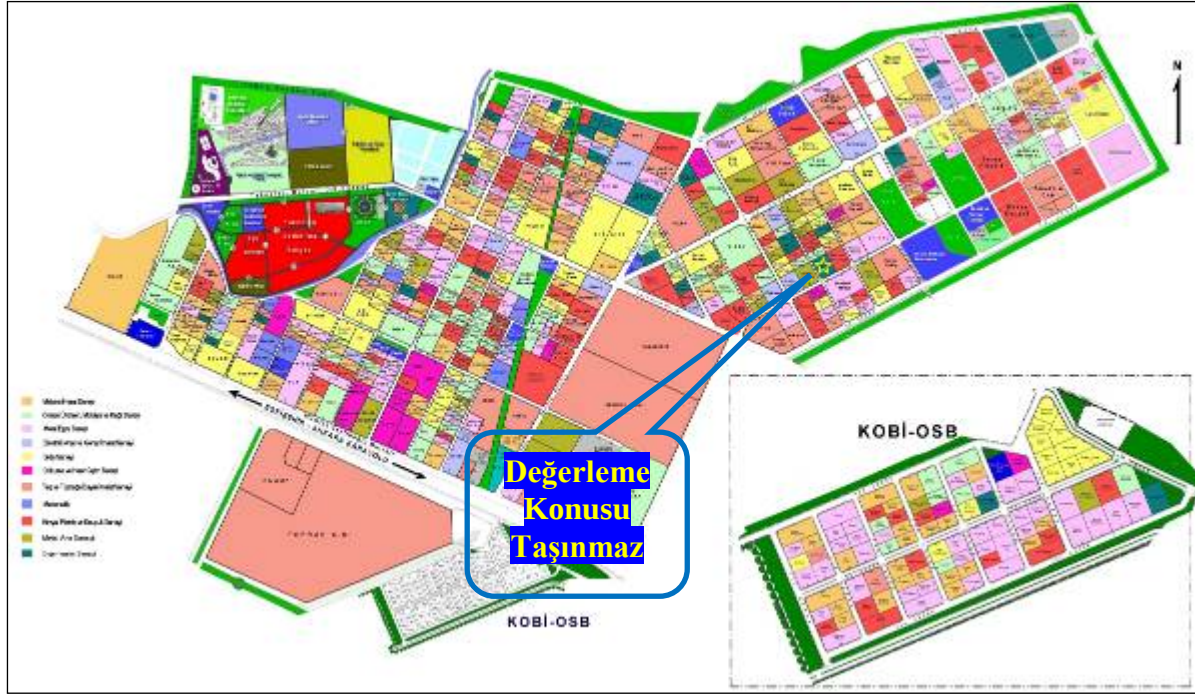
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

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 10:11:34	2016-55020	20161206000619	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	14084114	Cilt / Sayfa No	28 / 2747	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI	Ada / Parsel	112 / 9	
Kurum Adı	Odunpazarı	Yüzölçüm	16713,25000	
Mahalle / Köy Adı	YASSIHÜYÜK Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	ÇELİK DEPO VE ARSASI	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde;Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikli ödenmesi koşuluyla,Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşusatılması halinde kredi alacaklısı kuruluş,satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere engeç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır		09.04.2010 - 469	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 20.8.2010 - 11032

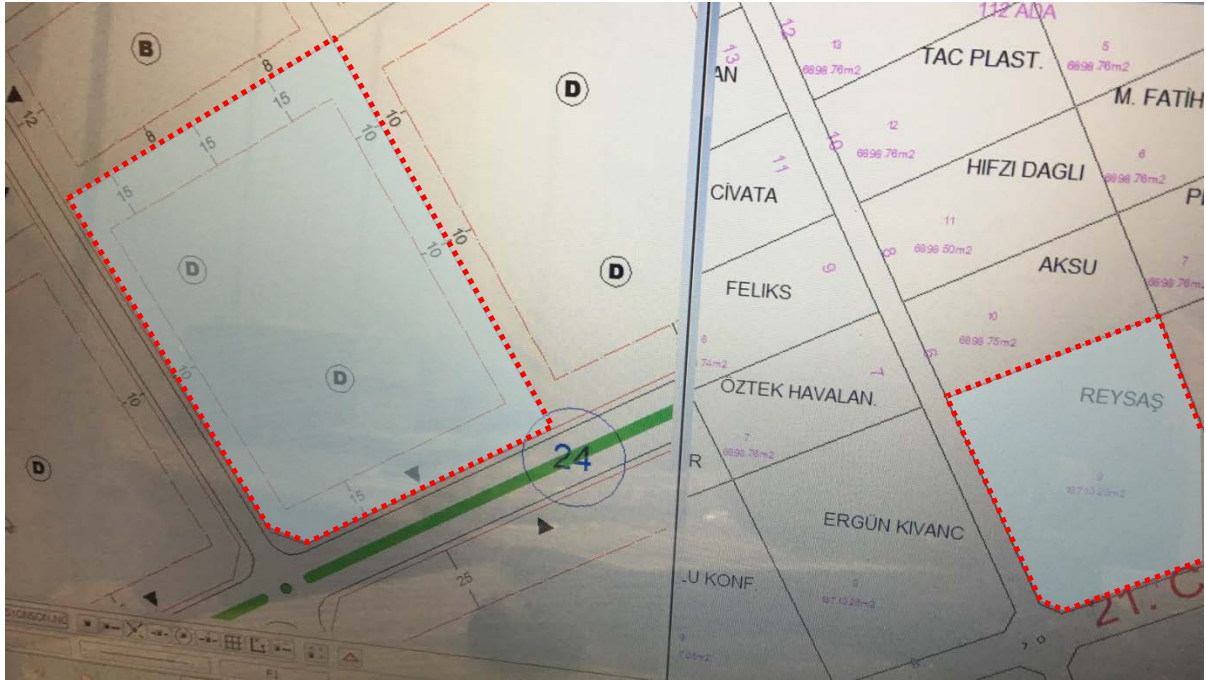
İli	ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ODUNPAZARI						
Mahallesi	YASSIHÜYÜK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1,995.000,00		25A24D3C	112	9	ha	m²	dm²
				16.713,25 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14084114					
	Edinme Sebebi	Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Gilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Gilt No.		11032	28	2747		20/08/2010	Gilt No.
Sahife No.		Sıra No. 13 gundur, Ahmet BOSTANCI Odunpazarı Yemcilik Müd. Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülk bedeli ve diğer hususlar tapu siciline kaydedilmiştir. ** Tapu Sicilinde kayıtlı olan diğer hususlar tapu siciline kaydedilmiştir.							

ATILIM A.Ş. 2006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

6.4. İmar Paftası

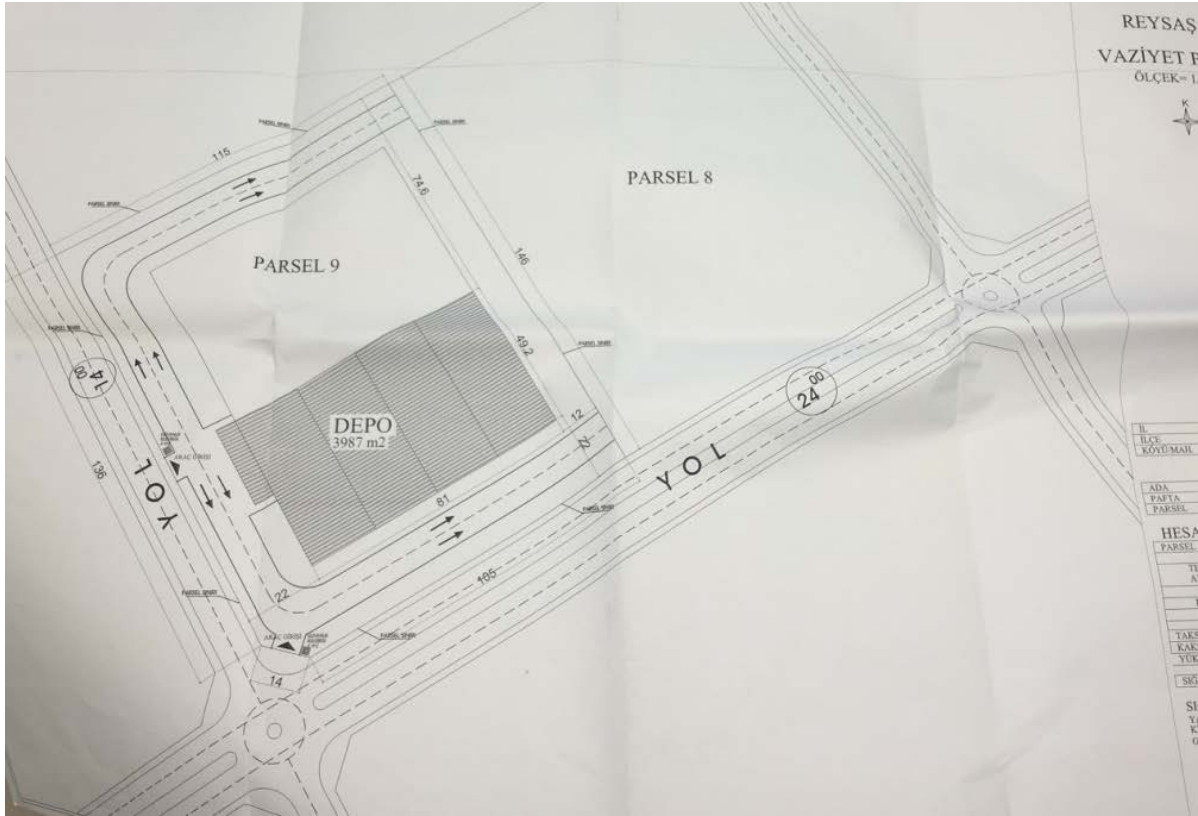


6.5. Mimari Proje

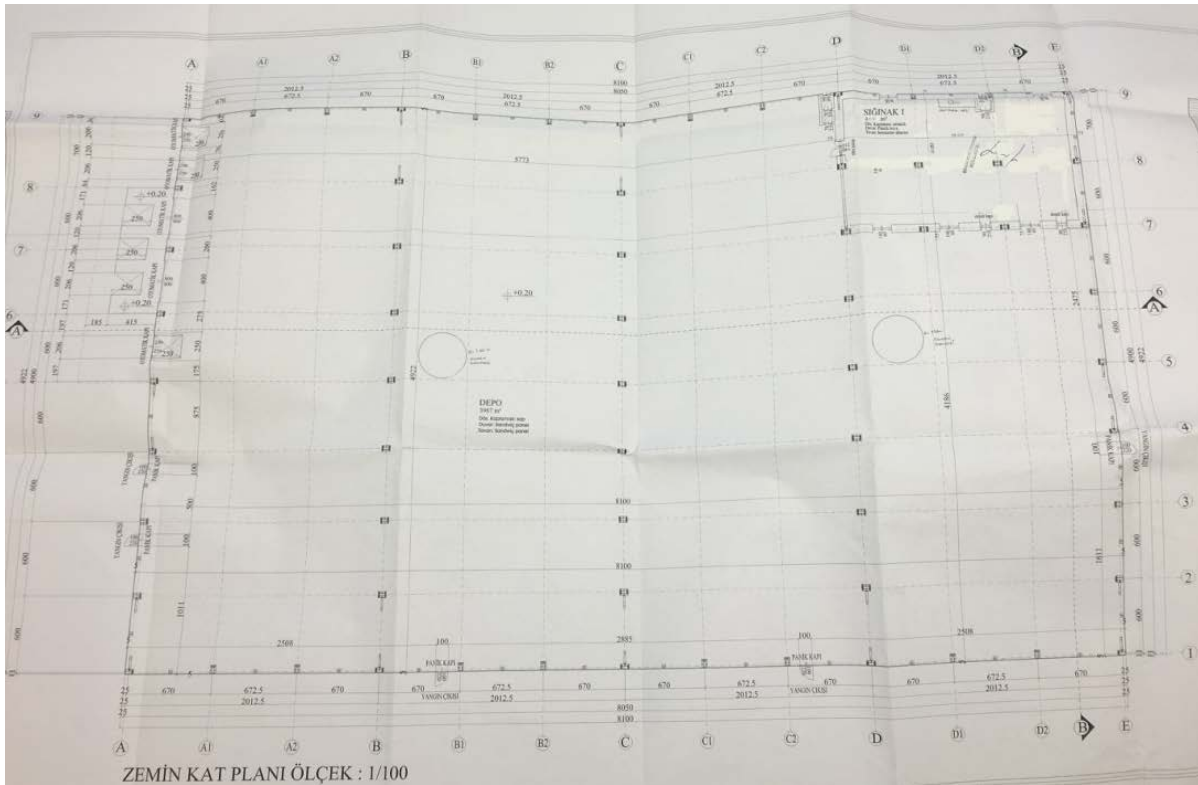
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

nuryapı mimarlık mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri Çark Caddesi Bilkent Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI Tel/Fax: 0 (264) 281 08 45			
PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI	
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Taahhüt - Müşavirlik Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ - MİMAR Çark Caddesi Bilkent Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI	A. S. KARAHANLI Bölge Müdürü İNS. KUTLU	ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Büyükdere Cad. Blok No: 37B Ünvanı : İnşaatçı İş. M. Kat: 3 Neşre Sunulan Tarih: 2007.02.04 Denetim No: 10367	
RESMİ KURUM ONAYI			
MİMARLAR ODASI 54.013 26.07.32.0145 16 Şubat 2007 Yazı No: 10367			
PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013
TAŞINMAZIN			
SAHİBİ	REYSAŞ A.Ş.	KULLANIM AMACI	DEPO
İLİ	ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI	İİB
İLÇESİ	YENİŞEHİR	PAFTA NO	206
İDARESİ	O.S.B.	ADA NO	---
MAHALLESİ	YENİŞEHİR	PARSEL NO	9
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ			
HİZMET SINFI	TASIVICI SİSTEM	KAT ADEDI	ALAN (m ²)
ZEMİN EMANİYET GEREKLİSİ		BETON SINFI	DONATI SINFI
		B20 (C20-60-2000)	BCTII
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		PROJE NO	ÖLÇEK
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. SAHİSLER YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRDE DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIK YAZLI İZİNE BAĞLI'DIR.			

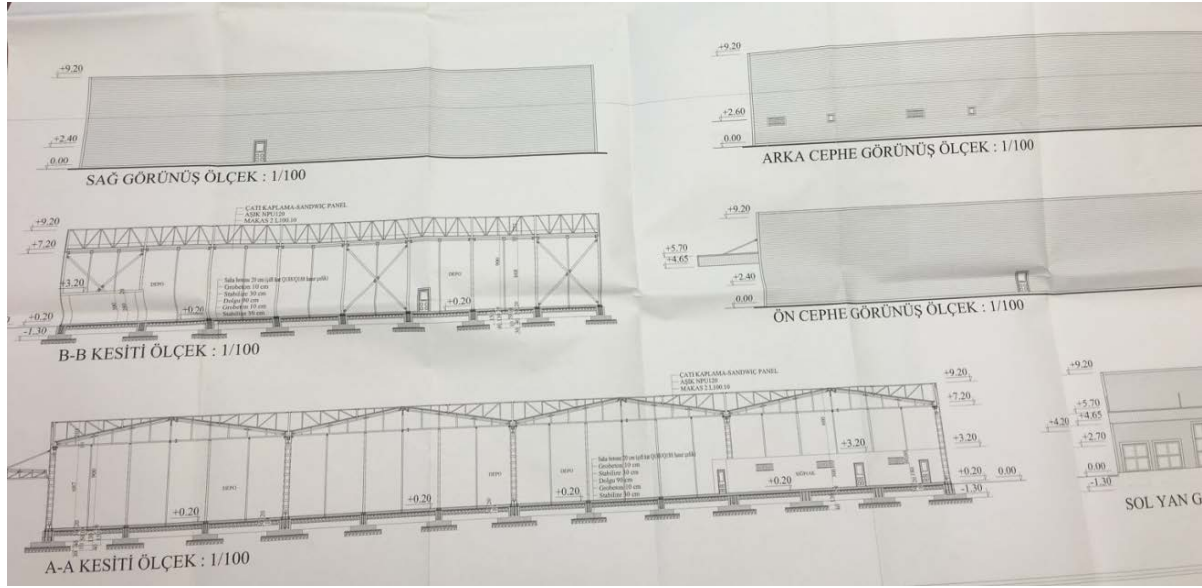
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planı



6.5.4. Kesit



[illegible]

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

