



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA - KAHRMANKAZAN - SARAY (İ)

693 ADA - 1 PARSEL

2 ADET DEPO

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.



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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200075
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 005
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25, Kahramankazan/Ankara
Taşınmaz ID	93356556-93356557
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693 Ada, 1 Parsel, 1 ve 2 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Sanayi Deposu
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	Toplam	KDV Hariç	121.140.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	142.945.200.- TL
	Mevcut Durum Değeri	Toplam	KDV Hariç	121.140.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	142.945.200.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693 ada 1 parsel sayılı, 11.970 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Sanayi Deposu” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, zemin kat 1 bağımsız bölüm no’lu ve bodrum kat 2 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların 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
Bulunmamaktadır.

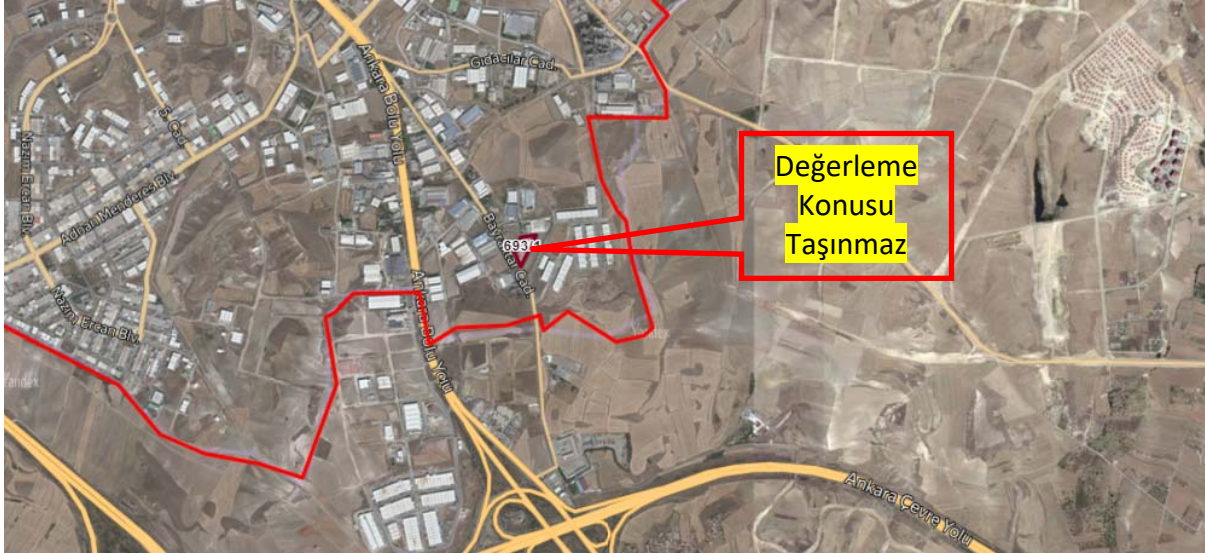
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “*Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi, No: 25/1 - 25/2, Kahramankazan/Ankara*” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Ankara – Bolu Karayolu üzerinde güneydoğuya doğru ilerlerken solda yer alan Bayraktar Caddesi’ne girilip yaklaşık 1,25 km ilerlendiğinde solda yer alan parsel üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazlar; Kahramankazan İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 19 km güneyinde, Ankara – Bolu Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 565 m doğusunda, Ankara – Bolu Karayolu ile Ankara Çevreyolu kesişiminin kuş uçuşu yaklaşık 1,3 km kuzeyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru eğimli bir yapıdadır. Batısında yer alan Bayraktar Caddesi’ne yaklaşık 137 m, güneyinde bulunan ima yoluna yaklaşık 152 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel üzerinde 2 katlı depolama binası bulunmaktadır. Koordinatları; “40.0385, 32.6456” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	693
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	1
Mahallesi	Saray (i)	Yüzölçümü (m2)	11.970,00
Köyü	-	Yevmiye No	6068

Sokağı	-	Cilt No	4
Mevkii	-	Sayfa No	396
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.06.2016
Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;							
No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Sanayi Deposu	Kat Mülkiyeti	Zemin	4	395	5893 / 11970	5.893,00
2	Sanayi Deposu	Kat Mülkiyeti	Bodrum	4	396	6077 / 11970	6.077,00
						11970 / 11970	11.970,00

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

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 40 m2'lik bölümde 99 yıl süreyle 1.- TL'den irtifak hakkı (18.12.2015 - 11557).

Beyanlar Bölümü:

- 22.04.2016 tarihli yönetim planı (10.06.2016).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların 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.

Kahramankazan Belediyesi'nde taşınmazlara ilişkin, 26.01.2016 onay günlü mimari proje incelenmiş; 29.09.2014 gün ve 2014-232 sayılı yeni yapı ruhsatı, 06.04.2015 gün 2015-97 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı, 19.02.2016 gün ve 2016-25 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 15.04.2016 gün ve 2016-56 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 ünite sanayi yapısı olarak, 13.833,50 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak yapılmış iki katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, binanın oturma alanı dışında kalan yaklaşık 3.250 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Parselin

güneydoğu ve güneybatı sınırının yaklaşık 100 m'lik bölümü beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Depo; onaylı mimari projeye göre, yaklaşık 13.834 m2 yapı inşaat alanlı olup 2 bağımsız bölüme ayrılmıştır.

1 bağımsız bölüm no'lu depo; zemin katta yer almakta olup tek bölümlü ve 6.812 m2 yapı inşaat alanlıdır.

2 bağımsız bölüm no'lu depo; bodrum katta yer almakta olup toplam 7.022 yapı inşaat alanlıdır. 6.872 m2 depo alanı ve 150 m2 idari bölümden oluşmaktadır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 13.834
Yaşı	: 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Demir Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 4. Derece

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 ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

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

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

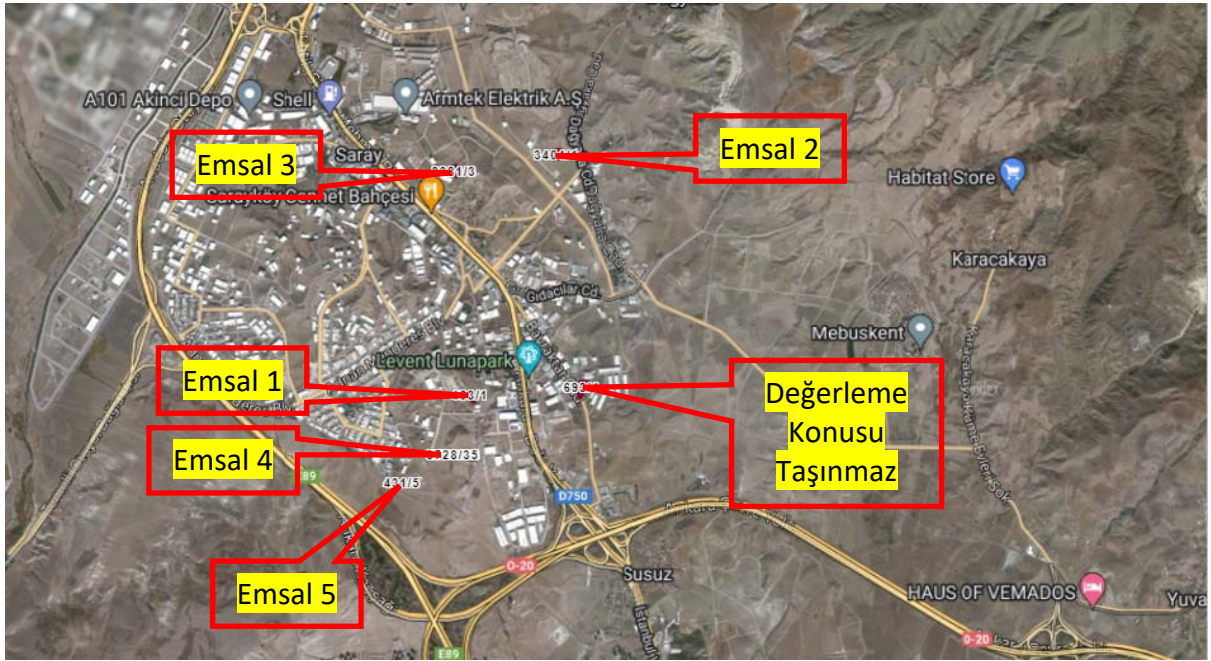
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Arsa (Turyap Emlak / 555 – 100 30 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 403 ada 1 parsel sayılı, 6.453 m2 yüzölçümlü arsa 13.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.015.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ali Peker / 532 – 255 01 40):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3404 ada 1 parsel sayılı, 11.833 m2 yüzölçümlü arsa 25.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.113.-TL*]
- **Satılık Arsa (Rising Gayrimenkul / 536 – 970 83 48):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3381 ada 3 parsel sayılı, 9.537 m2 yüzölçümlü arsanın 1.652 m2'lik payı 3.250.000.-TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.967.-TL*]
- **Satılık Arsa (Başkaya Emlak / 536 – 673 80 80):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3728 ada 34 ve 35 parsel sayılı, toplam 1.600 m2 yüzölçümlü

birbirine bitişik 2 adet arsanın 533 m2'lik payı hissesi 950.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.782.- TL]

- **Satılık Arsa (Extra Emlak / 505 – 672 56 95):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 431 ada 5 parsel sayılı, 977 m2 yüzölçümlü arsa 1.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.842.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Sefa Emlak / 312 – 815 13 73):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.900 – 2.000 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 1.950.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların arsa metrekare satış fiyatının 1.950.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların arsa değeri; $(11.970 \text{ m}^2 \times 1.950.- \text{ TL}) = \sim 23.342.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine

özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

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

Yapılar	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi ile Değer (TL)
Depo (1 No'lu B.B.)	Zemin	4-A	2016	6	6.812	7.700	% 10,00	5.245.240	47.207.160	5.893,00	1.950	58.699.000
Depo (2 No'lu B.B.)	Bodrum	4-A	2016	6	7.022	7.700	% 10,00	5.406.940	48.662.460	6.077,00	1.950	60.513.000
Çevre Düzenlemesi		1-A	2016	6	3.250	659	% 10,00	214.175	1.927.575	-	-	1.928.000
								10.866.355	97.797.195	11.970,00		121.140.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Ana Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 23.342.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 97.797.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **121.140.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

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.

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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Yatırım Gayrimenkul / 532 – 055 18 04):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 330 m2 alanlı depo aylık 23.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]
- **Kiralık Depo (Keya Real Estate / 535 – 314 45 14):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 600 alanlı depo aylık 42.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tek Sanayi Gayrimenkul / 535 – 314 45 14):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 380 m2 alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 66.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Realty World / 312 – 578 02 02):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 65 - 75 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumları ve yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının 70.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $((6.812 \text{ m}^2 + 7.022 \text{ m}^2) \times 70.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{11.621.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 4.50 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 25,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 5,55 |

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **121.039.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

"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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		11.621.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 875.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	6.932.195
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 23.342.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 97.797.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		121.139.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 80,73
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,23
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,77
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		1.335.749
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		5.596.446
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]	% 25,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 2,40
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,55
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)		6.932.195
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	68.916.209
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	121.039.046
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.3.3. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, bağımsız bölümlerden herhangi birinin farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi ya da mülkiyetinin farklı kişiye geçmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

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 özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (1 No'lu B.B.)	Zemin	5-A	6.812	7.700	52.452.400
Depo (2 No'lu B.B.)	Bodrum	5-A	7.022	7.700	54.069.400
					106.521.800

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 taşınmazların; niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kütüklerinde;

- Şerhler Bölümü’nde; “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 40 m2’lik bölümde irtifak hakkı”;
- Beyanlar Bölümü’nde; “Yönetin planı”;

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “Sanayi Deposu” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “Sanayi Deposu” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın yapılı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 121.140.000.- TL;
 - gelir (verim) yöntemine göre, 121.039.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **121.140.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (i) Mahallesi, 693 ada 1 parsel sayılı, 11.970 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki nitelikleri "Sanayi Deposu" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, zemin kat 1 bağımsız bölüm no'lu ve bodrum kat 2 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerlerinin aşağıdaki gibi;

Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	121.140.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	142.945.200.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	121.140.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	142.945.200.- TL

ve maliyet yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerini yapı inşaat alanları üzerinden bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda, bağımsız bölümlerin değerlerinin de aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı İnşaat Alanı (m2)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
1	Dubleks İşyeri	5.893	59.639.000	70.374.020
1	İşyeri	6.077	61.501.000	72.571.180
		11.970	121.140.000	142.945.200

Değerleme Uzmanı

Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

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.