



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – KAHRAMANKAZAN – SARAY (İMAR)

3520 ADA – 6 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	05.03.2018
Rapor No	REYS-201800008
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	02.03.2018
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Saray İmar Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel, Kahramankazan/Ankara
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi - Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 11.000.000.- TL KDV Dahil: 12.980.000.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda 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 kurallar 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, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 ada, 6 parsel sayılı, 38.595 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olan, Öykü Gıda Maddeleri Pazarlama ve Ticaret Ltd.Şti. (9649/38595) ile Rifat Üçlerioğlu Genel Gıda İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (28946/38595) mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme 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; “*Saray (i) Mahallesi, 3520 Ada, 6 Parsel, Kahramankazan/Ankara*” adresinde yer almaktadır. Adnan Menderes Bulvarı’ndan kuzeye doğru 62. Sokak’a girilip yaklaşık 2,6 km ilerlendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Anadolu Otoyolu’na kuş uçuşu yaklaşık 1,95 km uzaklıktadır. Yakın çevrede; Taek Saray Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi, Mürted Üssü, Betonel Fabrikası, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile sanayi yapıları yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Parselin, batısında yer alan 62. Sokak’a yaklaşık 170 m, güney ve güneydoğusunda yer imar yoluna yaklaşık 330 m cephesi bulunmakta olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; “40.04776796, 32.60420398” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	3520
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	6
Mahallesi	Saray - İmar	Yüzölçümü (m2)	38.595,00
Köyü	-	Yevmiye No	2166
Sokağı	-	Cilt No	55
Mevkii	-	Sayfa No	5436
Pafta No	-	Tapu Tarihi	29.02.2016
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Öykü Gıda Maddeleri Paz. ve Ticaret Ltd.Şti.		9649/38595
	Rifat Üçleroğlu Genel Gıda İnşaat ... Ticaret A.Ş.		28946/38595

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

Beyanlar Bölümü:

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi - Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmaz, 29.02.2016 günü Öykü Gıda Maddeleri Pazarlama ve Ticaret Ltd.Şti. ile Rifat Üçleroglu Genel Gıda İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Nitelik, imar ve yapılaşma durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

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, değerleme 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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Anadolu Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın 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 sağlayacağı 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 (Hem Gayrimenkul / 312 – 397 6 600):** Değerleme konusu taşınmazın batı bitişiğinde yer alan, aynı imar durumuna sahip, 3520 ada 7 parsel sayılı, 8.906 m2 yüzölçümlü arsa 2.650.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 298.- TL]*
- **Satılık Arsa (Atasay Emlak / 312 – 814 63 14):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3.990 m2 yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 250.- TL]*
- **Satılık Arsa (Remax Lider / 312 – 468 31 21):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 100 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 2.784 m2 yüzölçümlü arsanın 395 m2 payı 110.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 278.- TL]*
- **Satılık Arsa (Özçelik Gayrimenkul / 312 – 217 46 66):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 300 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 3.395 m2 yüzölçümlü arsanın 1.140 m2 payı 330.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 289.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 250 - 300 TL/m2 aralığında fiyatlar istediği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 285.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (38.595 m2 x 285.- TL) = ~ **11.000.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Yapı içermeyen taşınmazlar ile ilgili olarak proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

3.5.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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

- **Kiralık İşyeri (Turgay Gayrimenkul / 312- 815 13 43):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 300 m uzaklıkta, 700 m2 kapalı alanlı işyeri aylık yaklaşık 7.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 10.- TL]*
- **Kiralık Fabrika Binası (Ermay Gayrimenkul / 312- 815 42 55):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 300 m uzaklıkta, 1.900 m2 kapalı alanlı fabrika binası aylık yaklaşık 17.500.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 9,20.- TL]*

- **Kiralık Fabrika Binası (Elvan Emlak / 312 – 815 12 70):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 m uzaklıkta, 1.633 m2 kapalı alanlı fabrika binası aylık yaklaşık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 9,18.- TL]

Kira değeri belirlenmeye çalışılan depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 - 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek deponun, daha nitelikli olacak olması ve Anadolu Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 10,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 284.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi taşınmazın GYO portföyüne alınacağı varsayımıyla yapılmıştır. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden 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.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejantı		Sanayi - Depolama Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			38.595,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,90	~ 34.736
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 8
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		34.736
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	694
	Yapı Giderleri (TL)		24.106.437
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 1	241.064
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	241.064
Toplam Yapım Giderleri (TL)			24.588.566
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 34.736
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		10,50
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		4.376.673
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)			~ 50.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			3.288.271
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 12,50
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,75
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 16,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 11,50
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 4,26
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 7,59
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			38.485.189
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			38.485.189
Toplam Yapım Giderleri (TL)			24.588.566
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			1.956.240
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			962.130
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			10.978.254
Arsa Metrekare Değeri (TL)			284
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır. 2. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 30.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 11.000.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 10.978.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **11.000.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Proje Geliştirme Yönteminin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazların üzerine yapılabilecek yapılar üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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;

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

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve

III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray (İmar) Mahallesi, 3520 ada, 6 parsel sayılı, 38.595 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan, Öykü Gıda Maddeleri Pazarlama ve Ticaret Ltd.Şti. (9649/38595) ile Rifat Üçlerioğlu Genel Gıda İnşaat Nakliye Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş. (28946/38595) mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 11.000.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 12.980.000.- 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.

İLİŞİKLER

Değerleme
Konusu
Taşınmaz

3520/6

Anadolu Otoyolu
E89
Atom Cad.
Saray Mah.
Istanbul Bolu Yolu
Gıdaclar Cad.
Adnan Menderes Bul.
Sarıyer Karstı Bul.
Beyazıt Bul.
Istanbul Bolu Yolu
Yıldırım Bul.
Anadolu Otoyolu

Yandex Haritalar'da aç

© 000 ITU, © AHZKG, Image © 2012 DigitalGlobe, Inc., © GeoEye, Inc., © Яндекс, Kullanıcı Sözleşmesi



6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: FATİH ÖZER		Tarih: 4/26/2018 5:51:56 PM	
MakbuzNo: 005518059346	DekontNo: 2018042600537	BaşvuruNo: 5934	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	3520/6
Taşınmaz ID:	79224175	Yüzölçüm(m2):	38595.00
İl/İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Kahramankazan TM		
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(1) M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	55/5436		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. VE YÖNETMELİĞİN 44 MAD.GERĞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜN SATTIĞI ARSA VE ARAZİLERİ ALANLAR EN GEÇ 5 SENE İÇERİSİNDE ONAYLI İMAR PLANINA UYGUN İNŞAAT YAPMAK ZORUNDADIRLAR .AKSI TAKDİRDE ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA SATILAMAZ BAĞIŞLANAMAZ VEYA HACZEDİLEMEZ.21/10/2001 Y:2481(GİMAT HİSSESİ)	(SN:5585) ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:,	Kahramankazan TM 21/11/2001 - 2481	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 331978199	(SN:7904827) ÖYKÜ GIDA MADDELERİ PAZ. VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6610042842	-	9649 / 38595	9649.00	Kahramankazan TM Satış 29/02/2016 - 2166	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 331978200	(SN:7297683) RİFAT ÜÇİEROĞLU GENEL GIDA İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK SANAYİİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350059723	-	28946 / 38595	28946.00	Kahramankazan TM Satış 29/02/2016 - 2166	-

6.4. İmar Durumu

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



6.5. 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)



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

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