



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – GÖLBAŞI – OĞULBEY (İ)

98 ADA – 5 PARSEL

ARSA

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

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 No	REYS-201800084
Rapor Tarihi	13.12.2018
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Oğulbey Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel, Gölbaşı/Ankara
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey (İmar) Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 4.453.000.- TL KDV Dahil: 5.254.540.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar 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, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey (İmar) Mahallesi, 98 ada, 5 parsel sayılı, 15.905 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

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

Taşınmaza ilişkin; 18.02.2015 gün ve REYS-201500009 sayılı, 28.12.2015 gün ve REYS-201500039 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600066 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Oğulbey Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel, Gölbaşı/Ankara” adresindedir. Değerleme konusu taşınmaz; Gölbaşı İlçesi merkezinden Ankara – Konya Karayolu üzerinde güneye doğru ilerlerken TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu karşısından sağa ayrılan Kumludere Caddesi’ne girilerek yaklaşık 900 m ilerlendikten sonra sağdaki 3060. Cadde ve devamındaki 3063. Cadde’ye girilip yaklaşık 250 ilerlendiğinde sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz; Gölbaşı İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 10 km güneyinde, Ankara – Konya Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 450 m doğusunda yer almaktadır. Yakın çevrede; Aselsan Gölbaşı Tesisleri, Tüvtürk Gölbaşı Araç Muayene İstasyonu, Nurol Teknoloji Binası, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar, ticari işletmeler ve boş araziler yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak güneydoğudan kuzeybatıya doğru hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzeydoğusundaki 98/3 parseli bitişik olan parselin öteki sınırları 3063 ve 3064. caddeler ile imar yoluna cephelidir. Koordinatları; “39.70340190, 32.82219900” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	98
İlçesi	Gölbaşı	Parsel No	5
Mahallesi	Oğulbey - İmar	Yüzölçümü (m2)	15.905,00
Köyü	-	Yevmiye No	10919

Sokağı	-	Cilt No	21
Mevkii	-	Sayfa No	2061
Pafta No	-	Tapu Tarihi	01.06.2015
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 5.720.000.- TL ipotek (20.03.2015 – 5548).

Beyanlar Bölümü:

- Özel güvenlik belirtmesi (03.04.1997 - 1496).
- Güvenlik sahası içinde kaldığına ilişkin belirtme (30.07.1997 - 2115).

Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri ve Yaşamsal Önemdeki (Stratejik) Öteki Bölgeler Belirtmesi

a) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 1 ve 2. maddelerine göre;

- Yurt savunması bakımından yaşamsal önemi bulunan askeri yapılar ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında; birinci ve ikinci derece kara, deniz ve hava askeri yasak bölgeleri;
- Yurt savunması ya da yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan ya da bir bölümlerinin bile yıkıma uğraması, sürekli ya da geçici bir süre için etkinlikte bulunamamaları durumunda ulusal güvenlik ya da toplum yaşamı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek yer ve yapılar; öteki askeri yapı ve bölgeler ile kamu ya da özel kuruluşların tüm yer ve yapılarının çevresinde askeri ve özel güvenlik bölgeleri

kurulabilir.

b) Yine, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 28. maddesine göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin dışında, Genelkurmay Başkanlığı'nın önerisi üzerine, askeri yasak bölgelere yakınlığı ya da yaşamsal önemdeki (stratejik) öteki nedenlerle belirlenecek bölgelerde yabancıların taşınmaz edinemeyeceklerine ve olur alınmadıkça kira karşılığı taşınmaz tutamayacaklarına, Bakanlar Kurulu'nca karar verilebilir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 5. fıkrasına göre; askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgelerin harita ve koordinat değerleri 18.05.2012 gününden başlayarak en geç bir yıl içinde ve bu yerlerle ilgili değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı günden başlayarak bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir ve 18.05.2013 gününden başlayarak bu belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca birinci derece askeri yasak bölgeler kapsamındaki taşınmazların kamulaştırılması zorunlu olduğundan, ilgili taşınmazın tapu kütüğüne kamulaştırma belirtmesinin de işlenmiş olması gerekir. Tapu kütüğünde kamulaştırmaya ilişkin bir yazım bulunmuyorsa, taşınmazın yer aldığı bölgenin birinci derecede askeri yasak bölge olmadığı söylenebilir.

Birinci derece askeri yasak bölgeler dışındaki öteki askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgeler için, genel olarak aşağıdaki koşullar geçerlidir:

- Bu bölgelerdeki taşınmazlar kamulaştırılabilir.
- Askeri güvenlik bölgelerindeki kamulaştırılmayan mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez.
- Özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel ticaret ortaklıkları dışındaki yabancı tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez. Bu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılması, aktarılması ve kiraya verilmesi taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türkiye'de kurulmuş yabancı sermayeli ortaklıkların; askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığı'nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise, taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türk vatandaşları, bölgede oturmak, tarım yapmak, geçim uğraşlarını (meslek ve sanatlarını) yürütmek konularında özgürdürler. Ancak, bölgede oturmakta olanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, tarım yapmaları, geçim uğraşlarını sürdürmeleri Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir.
- Yapım (inşaat), kazım (hafriyat), değişiklik (tadilat), orman yetiştirmek gibi konular için, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde yetkili komutanlığın, özel güvenlik bölgelerinde valiliğin olurunun da alınması zorunludur. Yetkili komutanlıkça ya da valilikçe olur verilmeyen ya da gerekli görülen koşullara uymayan yapım ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, yetkili komutanlığın ya da valiliğin belirleyeceği ve bildireceği süre içinde yıktırılır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 12.06.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli, Depolama ve Küçük Sanayi Alanlarına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, "Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,50 m" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Ankara - Konya Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlendirilmesinde karşılaştırma (*emsal*) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Blue Real Estate / 312 – 484 90 74):** Değerleme konusu taşınmaza 150 m mesafede, aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 1.400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 280.- TL*]
- **Satılık Arsa (Extra Gayrimenkul / 312 – 286 17 00):** Değerleme konusu taşınmazın yan parselinde bulunan, aynı imar koşullarına sahip, 10.000 m² yüzölçümlü arsa 2.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 280.- TL*]
- **Satılık Arsa (Arsa Dünyası / 312 – 484 81 88):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 12.460 m² yüzölçümlü arsa 3.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 281.- TL*]
- **Satılık Arsa (Blue Real Estate / 312 – 484 90 74):** Değerleme konusu taşınmaza 200 m mesafede, aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 1.375.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 275.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Erdoğan Emlak / 312 – 485 06 66):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 275 – 300 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 288.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 275 - 300 TL/m² aralığında fiyatlar istediği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 280.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (15.905 m² x 280.- TL) = ~ **4.453.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

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

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

- **Kiralık Depo (Borseml Sancak / 312 – 491 45 00):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 10.000 m² arsa üzerinde 1.850 m² kapalı alanlı depo aylık 23.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,43.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 532 – 685 33 55):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yapı kalitesi ve niteliği düşük, 1.000 m² kapalı alanlı depo aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,00.- TL*]
- **Kiralık Fabrika / Depo Binası (Kamil Ayrancıoğlu / 533 – 651 33 00):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 5.646 m² arsa üzerinde, yapı kalitesi ve niteliği düşük, 3 katlı toplam 5.250 m² kapalı alanlı fabrika/depo aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 7,62.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Blue Real Estate / 312 – 484 90 74):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli depo yapılarının aylık metrekare kira fiyatlarının 10 – 12.- TL dolayında olabileceği bilgisi edilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Başkaya Emlak / 312 – 802 00 60):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli depo yapılarının aylık metrekare kira fiyatlarının 10 – 12.- TL dolayında olduğu bilgisi edilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmeye çalışılan depo yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 - 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek deponun, Ankara - Konya Karayolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 11.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 279.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi taşınmazın GYO portföyüne alınacağı varsayımıyla yapılmıştır. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirildiğinden, 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		Depolama Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			15.905,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,90	~ 14.315
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 5
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		14.315
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	800
	Yapı Giderleri (TL)		11.451.600
-	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)		% 2	229.032
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	114.516
Toplam Yapım Giderleri (TL)			11.795.148
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 14.315
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		11,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		1.889.514
-	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)			~ 65.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			1.386.631
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,25
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 28,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 3,43
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 6,76
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			17.628.515
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			17.628.515
Toplam Yapım Giderleri (TL)			11.795.148
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			1.155.453
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			238.719
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			4.439.195
Arsa Metrekare Değeri (TL)			279
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

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

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 12.750.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlemesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME 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 “*depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın nitelik, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*Güvenlik bölgesi içinde kaldığı*”
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 4.453.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 4.439.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **4.453.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey-İmar Mahallesi, 98 ada, 5 parsel sayılı, 15.905 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*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, 4.453.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 5.254.540.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Aylin KUYUMCU
SPK Lisans No: 404146



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	98/5
Taşınmaz ID:	89260932	Yüzölçüm(m2):	15905.00
İl/ilçe	ANKARA/GÖLBAŞI	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA) TM		
Mahalle/Köy Adı:	OGULBEY M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	21/2061		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	GÜVENLİK SAHASI İÇİNDE KALDIĞINA DAİR ŞERH: 30/07/1997 Y:2115	-	Gölbaşı (ANKARA) TM 22/05/1997 - 2115	-
Beyan	ÖZEL GÜVENLİK ŞERHİ: 03/04/1997 Y:1496	-	Gölbaşı (ANKARA) TM 03/04/1997 - 1496	-
Beyan	GÜVENLİK SAHASI İÇİNDE KALDIĞINA DAİR ŞERH: 30/07/1997 Y:2115	-	Gölbaşı (ANKARA) TM 22/05/1997 - 2115	-
Beyan	ÖZEL GÜVENLİK ŞERHİ: 03/04/1997 Y:1496	-	Gölbaşı (ANKARA) TM 03/04/1997 - 1496	-
Beyan	GÜVENLİK SAHASI İÇİNDE KALDIĞINA DAİR ŞERH: 30/07/1997 Y:2115	-	Gölbaşı (ANKARA) TM 22/05/1997 - 2115	-
Beyan	ÖZEL GÜVENLİK ŞERHİ: 03/04/1997 Y:1496	-	Gölbaşı (ANKARA) TM 03/04/1997 - 1496	-

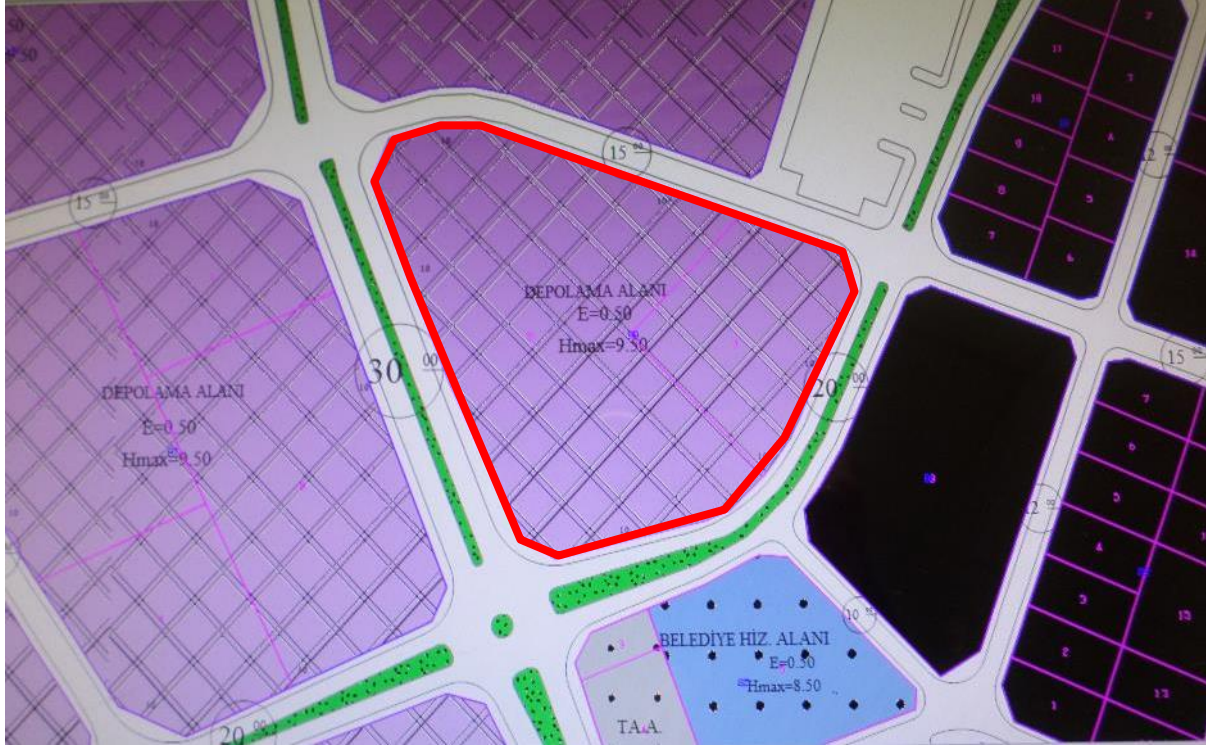
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 303605051	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	15905.00	Gölbaşı (ANKARA) TM Tevhit İşlemi (TSM) 01/06/2015 - 10919	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814,	5720000.00TL	AKDİ	1/0	F.B.K.	Gölbaşı (ANKARA) TM 20/03/2015 - 5548	Yok

İli	ANKARA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	GÖLBAŞI						
Mahallesi							
Köyü	OĞULBEY						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			98	5	ha	m ²	dm ²
					15.905,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 89260932					
	Edinme Sebebi	OĞULBEY-İMAR Köyü 98 Ada 1 Parsel(5001.00m2), OĞULBEY-İMAR Köyü 98 Ada 2 Parsel (5895.00m2), OĞULBEY-İMAR Köyü 98 Ada 4 Parsel(5009.00m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tam		
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	10919	21	2061		01/06/2015	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur. Serkan KAYA Yetkin Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin devri hususlarında işlem için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hükümetleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 17.03.2015No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN