



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – GÖLBAŞI – OĞULBEY (İMAR)

98 ADA – 5 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-201600066
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - 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	Oğulbey İmar Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel, Gölbaşı/Ankara
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey (İmar) Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 3.976.000.- TL KDV Dahil: 4.691.680.- 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 değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme 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, 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.

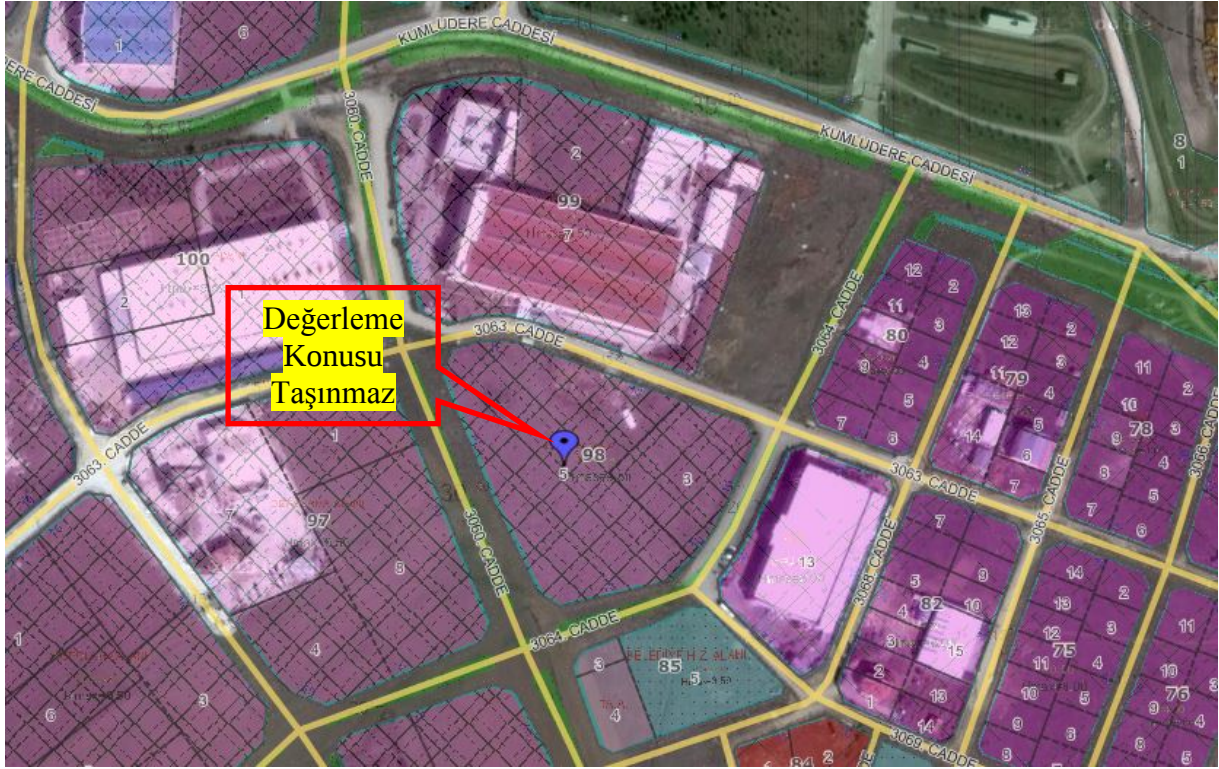
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Tüvtürk Araç Muayene İstasyonu yakınında, depolama bölgesinde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevresinde; Aselsan Gölbaşı Tesisleri, Tüvtürk Gölbaşı Araç Muayene İstasyonu, Nurol Teknoloji Binası, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Ankara - Konya Yolu’na kuş uçuşu yaklaşık 450 m uzaklıktadır.

Değerleme konusu taşınmazın, batısında yer alan imar yoluna yaklaşık 170 m, kuzeydoğusunda yer alan imar yoluna yaklaşık 150 m, güneyinde yer alan imar yoluna yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Parselin güneydoğusunda 98 ada 3 parsel bulunmaktadır. Taşınmazın parseli geometrik olarak yatık koni biçimli olup topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; “39.703537 - 32.822969” 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:

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

- 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 bölgeler;
- 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 yapımları, 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.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

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

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 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

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 parsel, 98 ada 1, 2 ve 4 parsellerin 01.06.2016 günü birleştirilmesi (tevhidi) ile oluşturulmuş ve 98 ada 5 parsel olarak 20.03.2015 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 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” tanımını 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,
- Ankara - Konya Yolu’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 “*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 (Karadeniz Emlak / 312 – 484 14 59):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m2 yüzölçümlü arsa 1.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 300.- TL*]
- **Satılık Arsa (Başkent / 312 – 235 97 98):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m2 yüzölçümlü arsa 1.200.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 240.- TL*]
- **Satılık Arsa (Arı Emlak / 312 – 484 90 74):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m2 yüzölçümlü arsa 1.350.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 270.- TL*]
- **Satılık Arsa (Berrak Emlak / 535 - 430 11 40):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 100 m uzaklıkta, aynı imar koşullarına sahip, 11.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 260.- TL*]
- **Satılık Arsa (Özgür Tekin Emlak / 312 – 484 86 05):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 100 m uzaklıkta, aynı imar koşullarına sahip, 5.650 m2 yüzölçümlü arsa 1.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 265.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 240 - 300 TL/m2 aralığında fiyatlar istediği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (15.905 m2 x 250.- TL) = ~ **3.976.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

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 14.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. 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 ulaşılmaya 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 Depo (Coldwell Banker Golden / 312- 240 67 67):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde, 2.716 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,20.- TL*]
- **Kiralık Depo (Coldwell Banker Golden / 312- 240 67 67):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeyinde, 5.000 m2 kapalı alanlı soğuk hava deposu aylık yaklaşık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12.- TL*]
- **Kiralanmış Fabrika Binası (Emlaktürk Grup / 312 – 386 33 86):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km kuzeyinde, 5.000 m2 kapalı alanlı fabrika binası, yaklaşık 1,5 yıl önce aylık yaklaşık 35.000.- TL'den kiraya verilmiştir. [*Yıllık % 10 artış oranı üzerinden bugünkü metrekare kira fiyatı: 8,08.- 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 10.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 250.- 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 değerlemesi yapıldığından, elde

edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumunda, 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.

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 [KAKS] (m2)		1,10	~ 17.496
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 6
Yurt	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		17.496
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-B	750
	Yapı Giderleri (TL)		13.122.000
-	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	262.440
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	131.220
Toplam Yapım Giderleri (TL)			13.515.660
Yurt	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 17.496
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		10,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		2.099.520
-	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)			~ 75.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			1.538.635
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 8,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 2,78
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 6,78
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			18.295.359
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			18.295.359
Toplam Yapım Giderleri (TL)			13.515.660
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			528.233
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			274.430
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			3.977.036
Arsa Metrekare Değeri (TL)			250
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 alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmaz ile ilgili olarak, 18.02.2015 gün ve REYS-201500009 sayılı değerleme raporumuz ile 28.12.2015 gün ve REYS-201500039 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 3.976.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 3.977.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.976.000.- 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;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*Güvenlik bölgesi içinde kaldığı*”
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların 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 portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

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, 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, yukarda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.976.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 4.691.680.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Ömer DEMİRTAŞ

SPK Lisans No: 404384



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



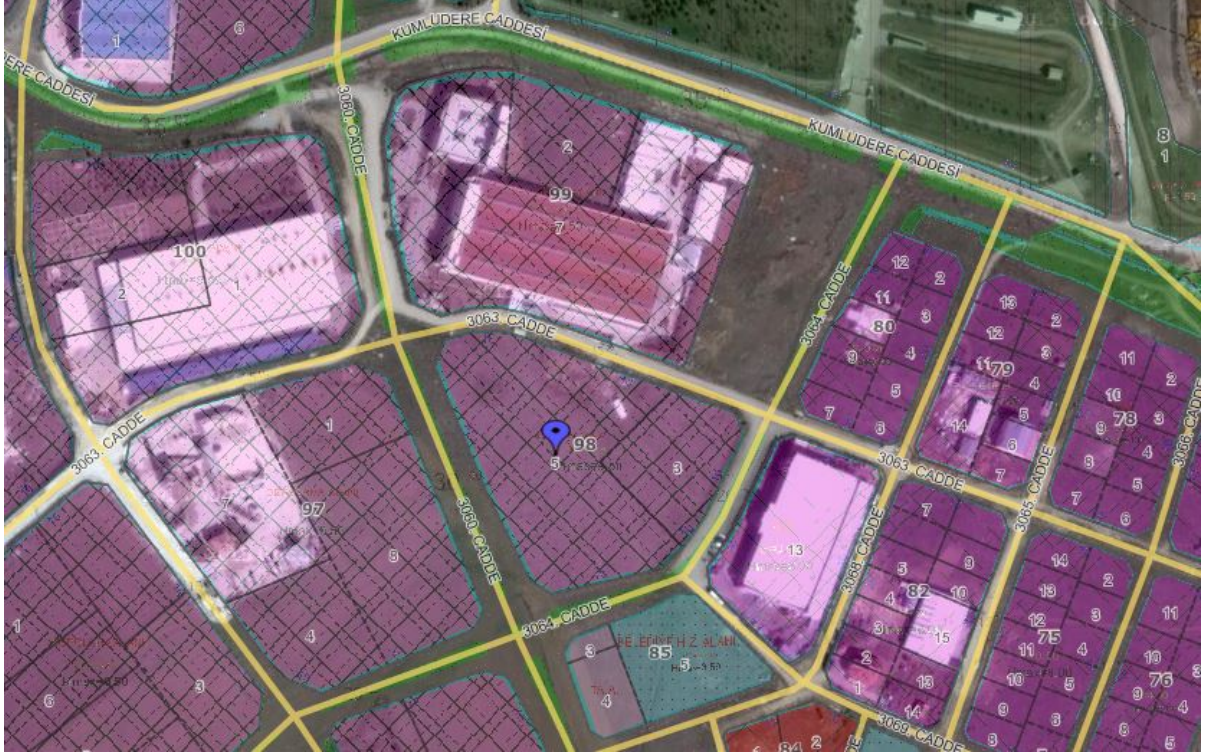
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektad.com.tr

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

BÖLÜM 6

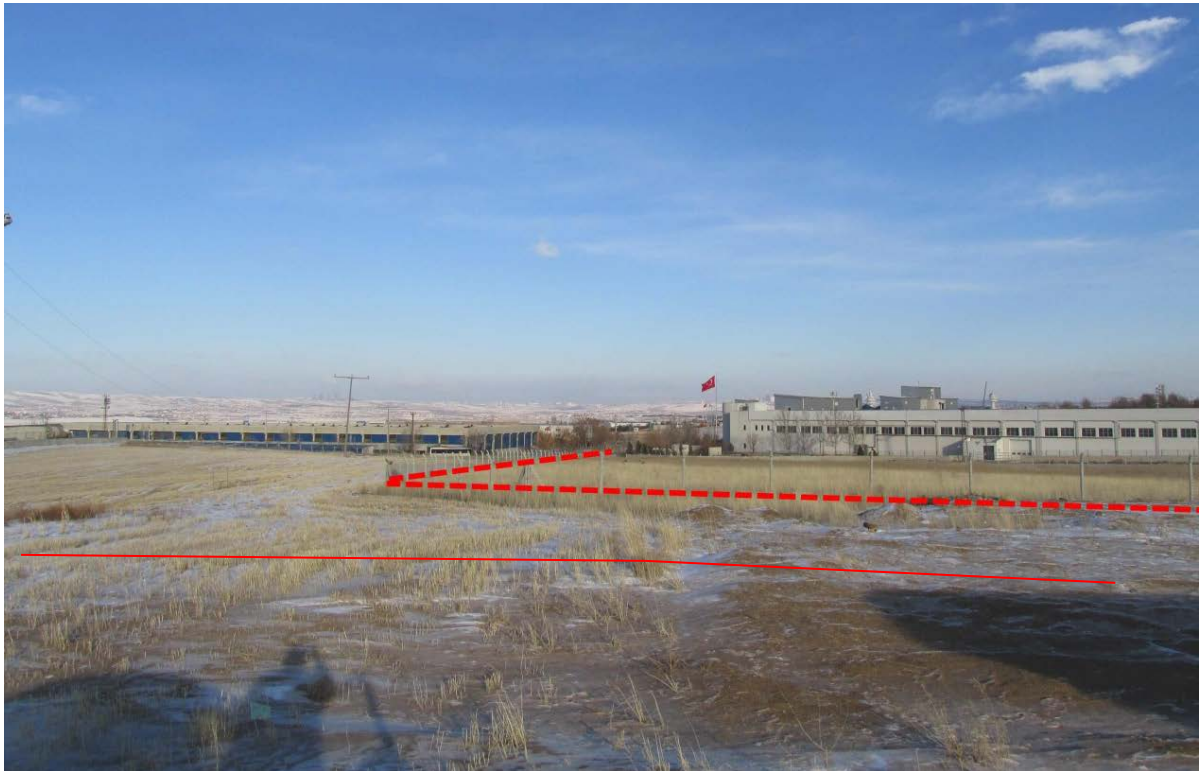
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





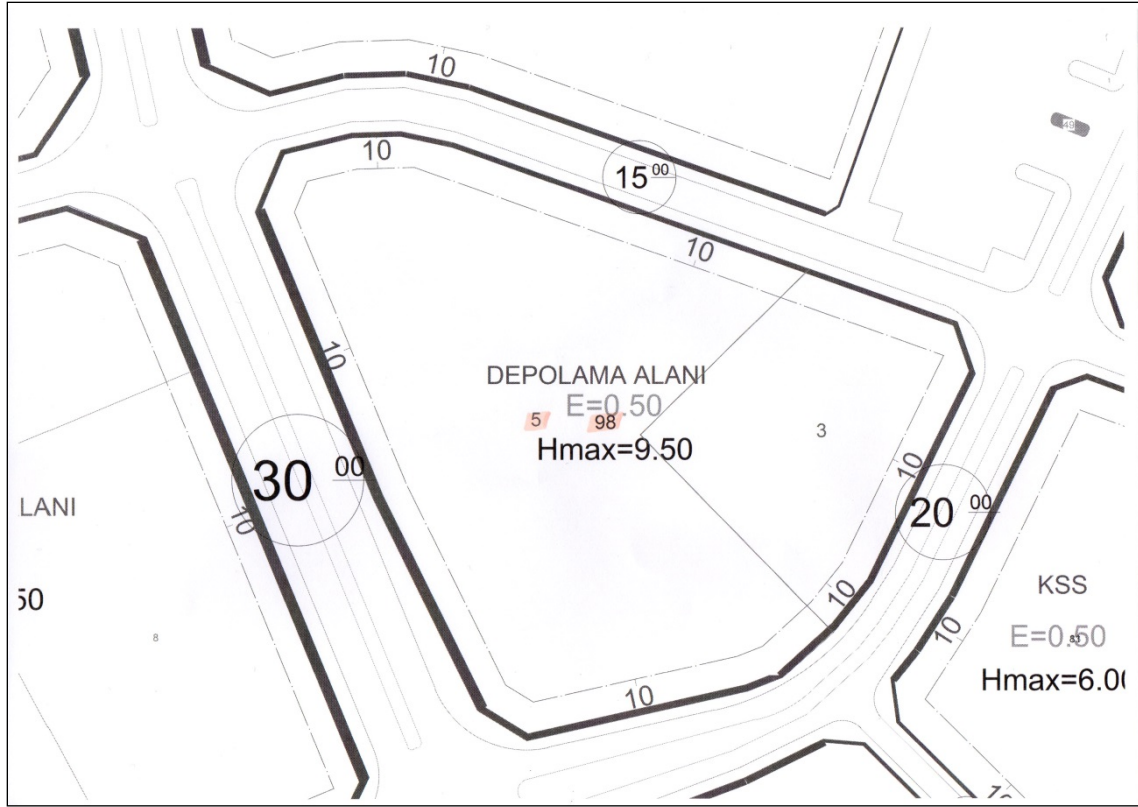


6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 11:27:04	2016-38149	20161206001646	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	89260932	Cilt / Sayfa No	21 / 2061	
İl / İlçe	ANKARA / GÖLBAŞI	Ada / Parsel	98 / 5	
Kurum Adı	Gölbaşı(ANKARA)	Yüzölçüm	15905,00000	
Mahalle / Köy Adı	OĞULBEY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	ÖZEL GÜVENLİK ŞERHİ: 03/04/1997 Y:1496		03.04.1997 - 1496	
Beyan	ÖZEL GÜVENLİK ŞERHİ: 03/04/1997 Y:1496		03.04.1997 - 1496	
Beyan	ÖZEL GÜVENLİK ŞERHİ: 03/04/1997 Y:1496		03.04.1997 - 1496	
Beyan	GÜVENLİK SAHASI İÇİNDE KALDIĞINA DAİR ŞERH: 30/07/1997 Y:2115		22.05.1997 - 2115	
Beyan	GÜVENLİK SAHASI İÇİNDE KALDIĞINA DAİR ŞERH: 30/07/1997 Y:2115		22.05.1997 - 2115	
Beyan	GÜVENLİK SAHASI İÇİNDE KALDIĞINA DAİR ŞERH: 30/07/1997 Y:2115		22.05.1997 - 2115	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tevhit işlemi (TSM) - 1.6.2015 - 10919		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI ANONİM ŞİRKETİ	5720000,00	1.0	20.3.2015 - 5548	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Gölbaşı(ANKARA) TM OĞULBEY Mahallesi 98 Ada 5 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.3.2015 - 5548	

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		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.		 Siciline Uygundur. Serkan KAYA Yetkin Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin devri ve haklar tasarrufları için tapu idaresine müracaat edilmelidir. ** Tebliğin Kanunu Hükmüne göre bir önceki arsas değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu



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