



**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.



**ÖZET BİLGİLER**

<b>Rapor No</b>	REYS-202200079
<b>Rapor Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Değerleme Tarihi</b>	20.12.2022
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	27.01.2022 / 005
<b>Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?</b>	Evet

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Oğulbey Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel, Gölbaşı/Ankara
<b>Taşınmaz ID</b>	89260932
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey (İmar) Mahallesi, 98 Ada, 5 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Boş Arsa

<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;</b>	<b>Yasal Durum Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>27.834.000.- TL</b>
		<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>32.844.120.- TL</b>
	<b>Mevcut Durum Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>27.834.000.- TL</b>
		<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>32.844.120.- TL</b>

**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 kurallar 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, 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 karşılıklı 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 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 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; “39.7035, 32.8222” 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**

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 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 olurlarına 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 olurlarına 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 olurlarının 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 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

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

#### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

#### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

##### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

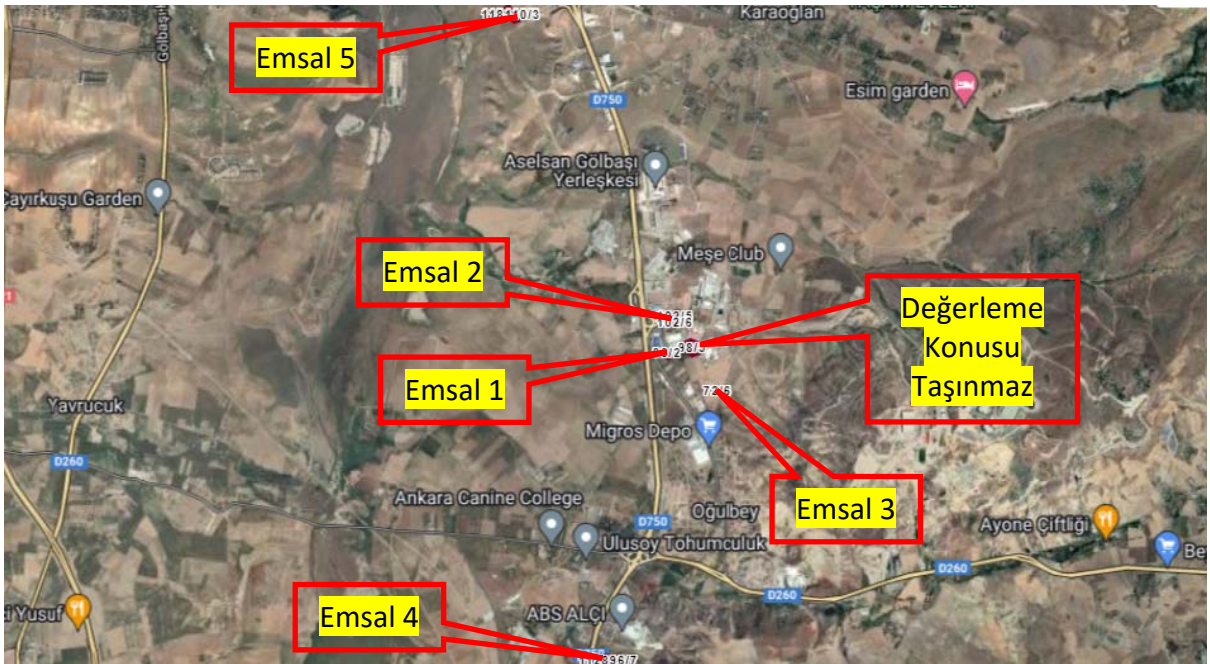
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

##### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Arsa (Eren Emlak / 533 – 457 11 84):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, aynı imar durumuna sahip, 96 ada 2 parsel sayılı, 5.000 m2 yüzölçümlü arsa 9.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.800.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 533 – 463 29 46):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, aynı imar durumuna sahip, 102 ada 5 ve 6 parsel sayılı, toplam 11.545 m2 yüzölçümlü birbirine bitişik 2 adet arsa 18.650.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.615.- TL*]

- **Satılık Arsa (Grup Art Emlak / 501 – 330 06 06):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, küçük sanayi sitesi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 72 ada 6 parsel sayılı, 750 m2 yüzölçümlü arsa 1.225.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.633.- TL]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 – 158 97 87):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 112896 ada 7 parsel sayılı, 6.092 m2 yüzölçümlü arsa 10.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.724.- TL]
- **Satılık Arsa (Frekans Gayrimenkul / 545 – 306 09 29):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Karaoğlan Mahallesi, 118110 ada 3 parsel sayılı, 10.000 m2 yüzölçümlü arsa 19.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.950.- TL]
- **Piyasa Araştırması (London Emlak / 312 – 461 00 09):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.750.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 1.750.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 1.750.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (15.905 m2 x 1.750.- TL) = ~ **27.834.000.- 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 değerlendirme 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

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

## 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 değerlendirilmesinde kullanılırlar.

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 (Meydan Emlak / 538 – 340 61 51):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yapı kalitesi ve niteliği yüksek, 1.400 m<sup>2</sup> alanlı depo aylık 100.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 71.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (İnan Emlak / 312 – 557 52 97):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli depo yapılarının aylık kira fiyatlarının 65 – 70 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisi edilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 68.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Karadeniz Emlak / 312 – 484 14 59):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli depo yapılarının aylık kira fiyatlarının 70.- TL/m<sup>2</sup> dolayında olabileceği bilgisi edilmiştir. [*Metrekare kira fiyatı: 70.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek deponun, Ankara - Konya

Karayolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 70.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık **1.739.- TL** olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

<b>Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>		
Arsa Lejanti		Sanayi Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		15.905,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,90 ~ 14.315
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 7
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	14.315
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-C 6.400
	Yapı Giderleri (TL)	91.612.800
-	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 1.832.256
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2 1.832.256
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2 1.832.256
<b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>		<b>97.109.568</b>
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 14.315
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	70,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	12.024.180
-	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)		~ 350.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		8.539.663
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 35
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 3,50
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 2,80
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 4,95
<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>		<b>140.688.943</b>
<b>Arsa Artık Değeri</b>		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		140.688.943
Toplam Yapım Giderleri (TL)		97.109.568
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		13.051.748
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		2.872.399
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		27.655.228
<b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>		<b>1.739</b>
<b>Açıklama</b>		
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 90.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

### 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

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### 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 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, değerleme 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; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama**

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

#### **4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu**

-

#### **4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler**

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş 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**

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*Güvenlik bölgesi içinde kaldığı*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

#### **4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Teblięi (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, “*Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

#### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 27.834.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, 27.655.000.- TL

olarak bulunmaktadır.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **27.834.000.- 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, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

<b>Yasal Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>27.834.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>32.844.120.- TL</b>
<b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>27.834.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>32.844.120.- TL</b>

**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.