



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA - GÖLBAŞI

3 ADET ARSA

Bu taşınmaz değerlendirme 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

Rapor Tarihi	18.02.2015
Rapor No	REYS-201500009
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	17.02.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Oğulbey Mahallesi, 98 Ada, 1 - 2 ve 4 Parseller, Gölbaşı/Ankara
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey-İmar Köyü, 98 Ada, 1 - 2 ve 4 Parseller
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 9,50 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Pazar Değeri	1 No'lu Parsel: 900.000.- TL 2 No'lu Parsel: 1.061.000.- TL 4 No'lu Parsel: 902.000.- TL Toplam: 2.863.000.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Esat Erkan Çelik’in mülkiyetinde bulunan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey-İmar Köyü, 98 ada, 1 parsel sayılı, 5.001 m2 yüzölçümlü, 98 ada, 2 parsel sayılı, 5.895 m2 yüzölçümlü, 98 ada, 4 parsel sayılı, 5.009 m2 yüzölçümlü, “arsa” nitelikli taşınmazların **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

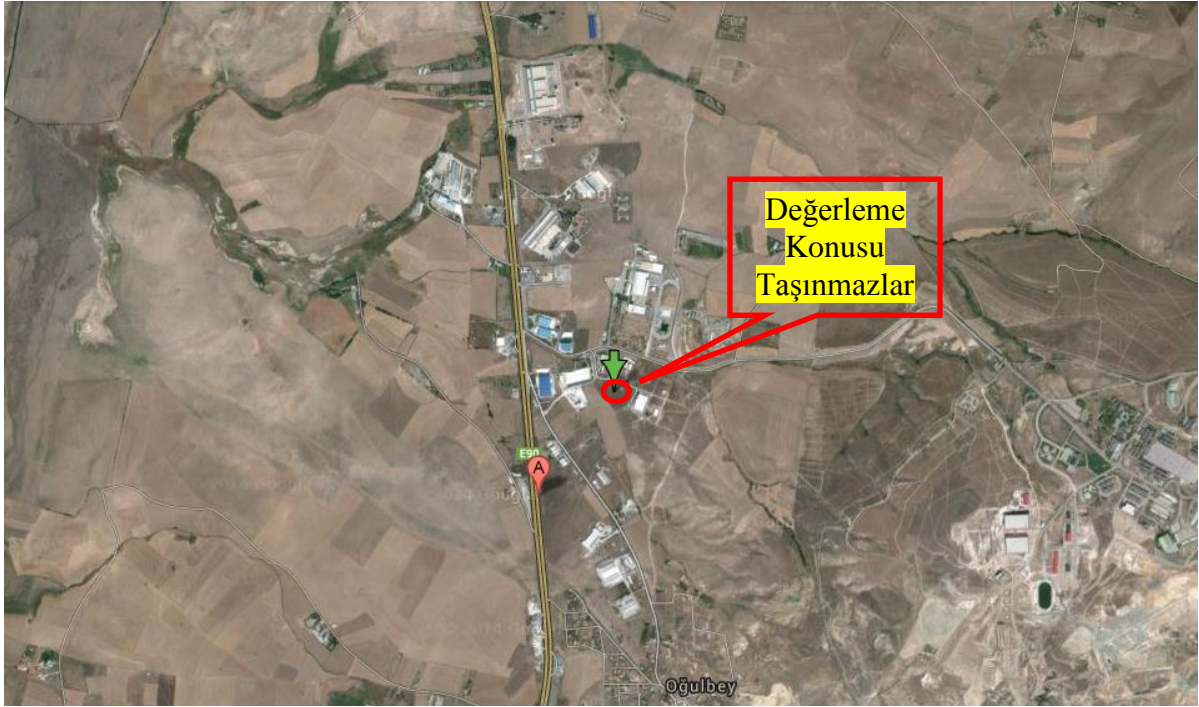
2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Oğulbey Mahallesi, 98 Ada, 1, 2 ve 4 Parseller, Gölbaşı/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Tüvtürk Araç Muayene İstasyonu yakınında depolama bölgesinde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Aselsan Gölbaşı Tesisleri, Tüvtürk Gölbaşı Araç Muayene İstasyonu, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara - Konya Yolu’na kuş uçuşu yaklaşık 450 m uzaklıktadırlar. 15 m’lik asfalt yola 1 ve 2 parsellerin, henüz açılmamış 30 m’lik imar yoluna tüm parsellerin cephesi bulunmaktadır.

1 Parsel: Güneydoğu cephesinden 2 no’lu parsel bitişik olup öteki cephelerde yollarla sınırlıdır. Hafif eğimli bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk üçgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; 39.703827, 32.821784 biçimindedir.

2 Parsel: Kuzeybatı cephesi 1 no’lu parsel bitişik, güneydoğu cephesi 3 ve 4 no’lu parsellere bitişik olup kuzeydoğu ve güneybatı cepheleri yollarla sınırlıdır. Hafif eğimli bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk dikdörtgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; 39.703505, 32.822267 biçimindedir.

4 Parsel: Kuzeybatı cephesi 2 no’lu parsel, kuzeydoğu cephesi 3 no’lu parsel bitişik olup öteki cephelerde henüz açılmamış imar yollarıyla sınırlıdır. Hafif eğimli bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk dörtgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; 39.703039, 32.822369 biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	98
İlçesi	Gölbaşı	Parsel No	1, 2, 4
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	5.001, 5.895, 5.009
Köyü	Oğulbey-İmar Köyü	Yevmiye No	11552
Sokağı	-	Cilt No	5

Mevkii	-	Sayfa No	469, 470, 472
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.07.2014
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Esat Erkan Çelik		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden 17.02.2015 günü saat 18:18'te alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazların tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Özel güvenlik şerhi (03.04.1997 - 1496).
- Güvenlik sahası içinde kaldığına ilişkin şerh (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.

c) 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 7. fıkrasına göre; yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel ticaret ortaklıklarının; sulama, enerji, tarım, maden, sit, inanç ve kültürel özellikleri nedeniyle korunması gereken alanlar, özel koruma alanları ile bitki örtüsü (flora) ve hayvan türlerinin (fauna) özelliği nedeniyle korunması gereken duyarlı alanlar ve ülke için yaşamsal önemdeki (stratejik) yerlerde kamu yararı ve ülke güvenliği bakımından taşınmaz ve sınırlı yersel hak edinemeyecekleri alanları belirlemeye Bakanlar Kurulu yetkilidir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 9. fıkrasına göre; askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki (stratejik) öteki bölgeler içerisinde kalması

nedeniyle kamulaştırılması gereken ya da tapu kütüğüne belirtme işlenmesine gerek duyulan parseller, ilgili yönetimlerce tapu yönetimlerine bildirilir.

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.
- Bu bölgelerde, yabancı uyruklular taşınmaz edinemeyecekleri gibi, olur almadıkça kira karşılığı da taşınmaz tutamazlar.
- 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.
- Türkiye'de kurulmuş yabancı anaparalı 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.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Gölbaşı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların güncel imar durumunun; 1/1.000 ölçekli 12.06.1997 onay tarihli 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 taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı 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

Değerlemeye konu taşınmazların niteliği, yüzölçümü ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar, 10.07.2014 tarihinde Esat Erkan Çelik mülkiyetine geçmiştir.

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, 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.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunmaları,

- Ankara- Konya Yolu'na yakın olmaları nedeniyle ulaşımının 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 taşınmazların parsellerinin “*depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Karadeniz Emlak / 532 – 685 33 55)**: Değerleme konusu taşınmazların batısında, kuş uçuşu olarak değerlendirme konusu taşınmazlara yaklaşık 230 m ve Ankara – Konya Yolu'na 180 m uzaklıkta, aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m² yüzölçümlü arsa (96 ada, 2 parsel) yaklaşık 1.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 200.- TL*]
- **Satılık Arsa (Cengiz Moral / 536 – 309 61 16)**: Değerleme konusu taşınmazların güneyinde, yaklaşık 2 parsel uzaklıkta, benzer konumlu, aynı imar koşullarına sahip, 10.000 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 2.050.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 205.- TL*]

- **Satılık Arsa (Arı Emlak / 532 - 334 67 01):** Değerleme konusu taşınmazların güneybatısında, yaklaşık 400 m uzaklıkta, cadde cepheli aynı imar koşullarına sahip, 5.000 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 900.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 180.- TL]
- **Satılık Arsa (Atabey Emlak / 532 – 484 31 69):** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, benzer imar durumu ve yüzölçümüne sahip arsaların 180 - 200 TL/m² aralığında satılabildiği belirtilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 180 - 205 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların, yüzölçümü, imar durumu ve ana yola uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatlarının 180.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre;

- 1 parsel no'lu taşınmazın değeri; (5.001 m² x 180.- TL) = ~ 900.000.- TL;
 - 2 parsel no'lu taşınmazın değeri; (5.895 m² x 180.- TL) = ~ 1.061.000.- TL;
 - 4 parsel no'lu taşınmazın değeri; (5.009 m² x 180.- TL) = ~ 902.000.- TL;
 - toplam **2.863.000.- 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 değerleri göz önüne alınarak, üç parsel için aylık 10.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Taşınmaza Bağlı Hakların Hukuksal Durumu ve Değeri

Taşınmaz üzerinde kurulmuş irtifak hakları söz konusu değildir.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.11. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Yoktur.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Yalnızca bir değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

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. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Esat Erkan Çelik'in mülkiyetinde bulunan Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Oğulbey-İmar Köyü, 98 ada, 1, 2 ve 4 parsel sayılı, "arsa" nitelikli taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, güncel satış değerlerinin, KDV hariç;


- 1 no'lu parsel için; 900.000.- TL (365.023.- USD) (*);
- 2 no'lu parsel için; 1.061.000.- TL (430.321.- USD) (*);
- 4 no'lu parsel için; 902.000.- TL (365.834.- USD) (*);
- Toplam 2.863.000.- TL (1.161.178.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 18.02.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4656.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerlemeyi Yapan
Ömer DEMİRTAŞ
 Değerleme Uzmanı


Rapor Kontrol
Müştak Duran SARIOĞLU
 Değerleme Uzmanı


Onay
Fatih ÖZER
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Gölbasi	Oğullbey-İmar	98	1	5.001,00 m2	Arsa	-	-

Yol Tarifi Komşu Parselleri Göster | Yazdır



Google Kadastro katmanı TKGM Kadastro Daliresi Tarafından Sağlanmaktadır

Harita verileri ©2015 Esri/Esri, Google Görüntü ©2015 CNES / Astrium, DigitalGlobe. Kullanım Şartları

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey-İmar	98	2	5.895,00 m2	Arsa	-	-

Yol Tanımı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Gölbaşı	Oğulbey-İmar	98	4	5.009,00 m2	Arsa	-	-

Yol Tanımı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



6.2. Fotoğraflar





6.3. TAKBİS Çıktıları

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	17.02.2015 17:29:24	2015-4501	20150217-824-F01676	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	228742	Cilt / Sayfa No	5 / 469	
İl / İlçe	ANKARA / GÖLBAŞI	Ada / Parsel	98 / 1	
Kurum Adı	Gölbaşı(ANKARA)	Yüzölçüm	5001,00000	
Mahalle / Köy Adı	OĞULBEY-İMAR Köyü	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	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		
ESAT ERKAN ÇELİK	1000 / 1000	Satış - 10.7.2014 - 11552		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	17.02.2015 17:29:42	2015-4502	20150217-824-F01679	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	228745	Cilt / Sayfa No	5 / 470	
İl / İlçe	ANKARA / GÖLBAŞI	Ada / Parsel	98 / 2	
Kurum Adı	Gölbaşı(ANKARA)	Yüzölçüm	5895,00000	
Mahalle / Köy Adı	OĞULBEY-İMAR Köyü	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	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		
ESAT ERKAN ÇELİK	1000 / 1000	Satış - 10.7.2014 - 11552		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	17.02.2015 17:29:56	2015-4503	20150217-824-F01683	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	228747	Cilt / Sayfa No	5 / 472	
İl / İlçe	ANKARA / GÖLBAŞI	Ada / Parsel	98 / 4	
Kurum Adı	Gölbaşı(ANKARA)	Yüzölçüm	5009,00000	
Mahalle / Köy Adı	OĞULBEY-İMAR Köyü	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	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		
ESAT ERKAN ÇELİK	1000 / 1000	Satış - 10.7.2014 - 11552		

6.4. İmar Durumu



**T.C.
G Ö L B A Ş I
BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü/ANKARA

27 -01- 2015

Sayı : 94221923- 622.02 -221- 652- 1048
Konu : Oğulbey 98 Ada 1,2,4 Parseller hak.

...../...../20....

Sn Tamer KILIÇ
(Turangüneş Bulvarı 73/4 Çankaya/ANKARA)

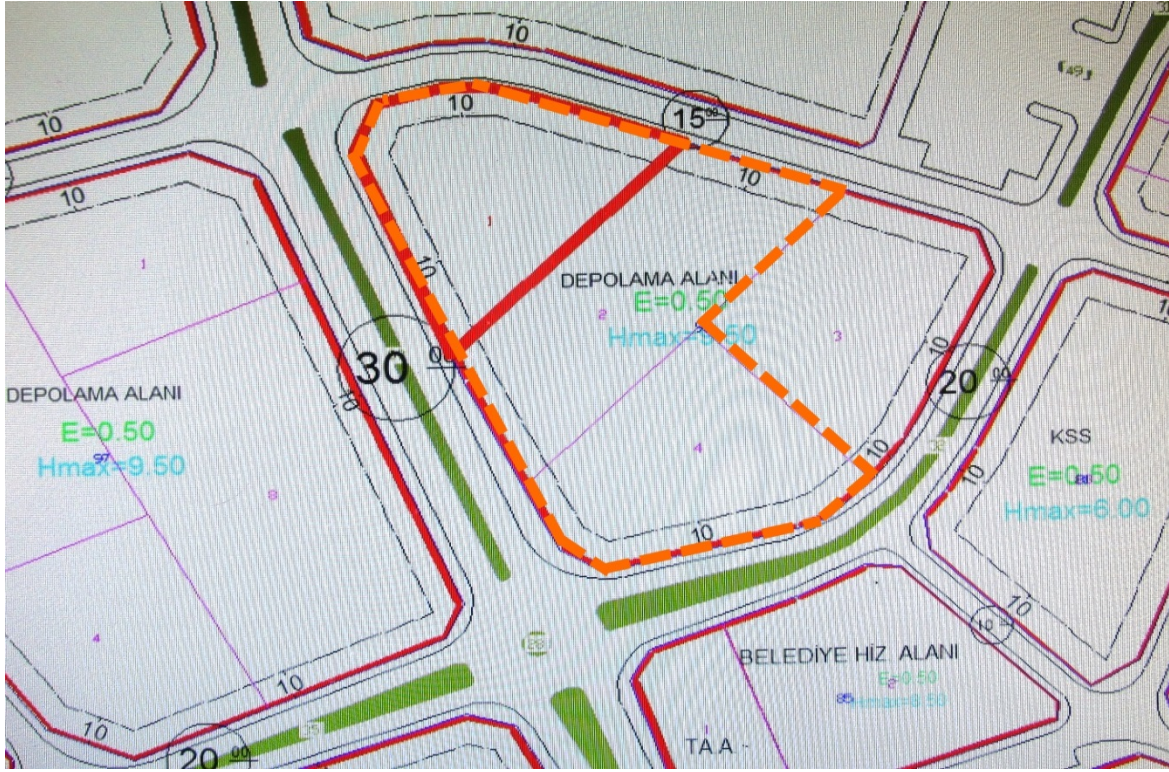
İlgi: 26.01.2015 gün ve 1280 sayılı dilekçeniz

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile Oğulbey Mahallesi 98 Ada 1,2,4 no'lu parsel ile ilişkin imar durumu hakkında bilgi talep edilmiştir.

Söz konusu Oğulbey Mahallesi 92 Ada 1,2,4 no'lu parseller mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca 12.06.1997 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Depolama Alanı olarak planlanmış olup, bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0.50 Hmax:9.50m belirlenmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

İsmail KARA
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı



6.5. 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

6.6. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (48,00.- TL)

KURUM TAHSILATI

ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ
 IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01
 HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001
 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D.
 VERGİ KİMLİK NO : 3330730793
 İŞLEM TARİHİ : 17/02/2015-18:01:20-F01676
 VALÖR : 17.02.2015
 İŞLEM YERİ : İNTERNET

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE
 DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş.
 ALTUNIZADE MAH.
 İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST

Tapu Başvuru no: 004615045011
 Fatura no : 29175771
 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793
 Adı-Soyadı : 98/1 reysaş
 Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00
 Vergi dairesi : 000000
 Banka dekont no: 4562054593
 Taraflar: FATİH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.
 17/02/2015-18:01:22 INTTTAHS İNTERNET

Saygılarımızla
 T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş
 İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.

Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 08107 Altındağ/ANKARA

Ticaret Sicil No: 1148

www.ziraatbank.com.tr



KURUM TAHSILATI

ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ
 IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01
 HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001
 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D.
 VERGİ KİMLİK NO : 3330730793
 İŞLEM TARİHİ : 17/02/2015-18:02:20-F01679
 VALÖR : 17.02.2015
 İŞLEM YERİ : İNTERNET

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE
 DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş.
 ALTUNIZADE MAH.
 İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST

Tapu Başvuru no: 004615045021
 Fatura no : 29175780
 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793
 Adı-Soyadı : 98/2 reysaş
 Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00
 Vergi dairesi : 000000
 Banka dekont no: 4562056921
 Taraflar: FATİH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.
 17/02/2015-18:02:23 INTTTAHS İNTERNET

Saygılarımızla
 T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş
 İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.

Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 08107 Altındağ/ANKARA

Ticaret Sicil No: 1148

www.ziraatbank.com.tr

ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ
IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01
HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001
VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D.
VERGİ KİMLİK NO : 3330730793
İŞLEM TARİHİ : 17/02/2015-18:04:56-F01683
VALÖR : 17.02.2015
İŞLEM YERİ : İNTERNET

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş.
ALTUNIZADE MAH.
İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST

Tapu Başvuru no: 004615045031
Fatura no : 29175785
Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793
Adı-Soyadı : 98/4 reysaş
Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00
Vergi dairesi : 000000
Banka dekont no: 4562057753
Taraflar: FATİH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.
17/02/2015-18:05:00 INTTTAHS İNTERNET

Saygılarımızla
T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş
İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyuşmazlıklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenilli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.

Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA

Ticaret Sicil No: 1148

www.ziraatbank.com.tr