



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA – YÜREĞİR - DAĞCI

156 ADA – 2 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500038
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01 Yüreğir/Adana (UAVT: 1293191860)
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depolama Tesisi
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 Ada, 2 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 12.147.000.- TL KDV Dahil: 14.333.460.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla 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 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No:8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve 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.

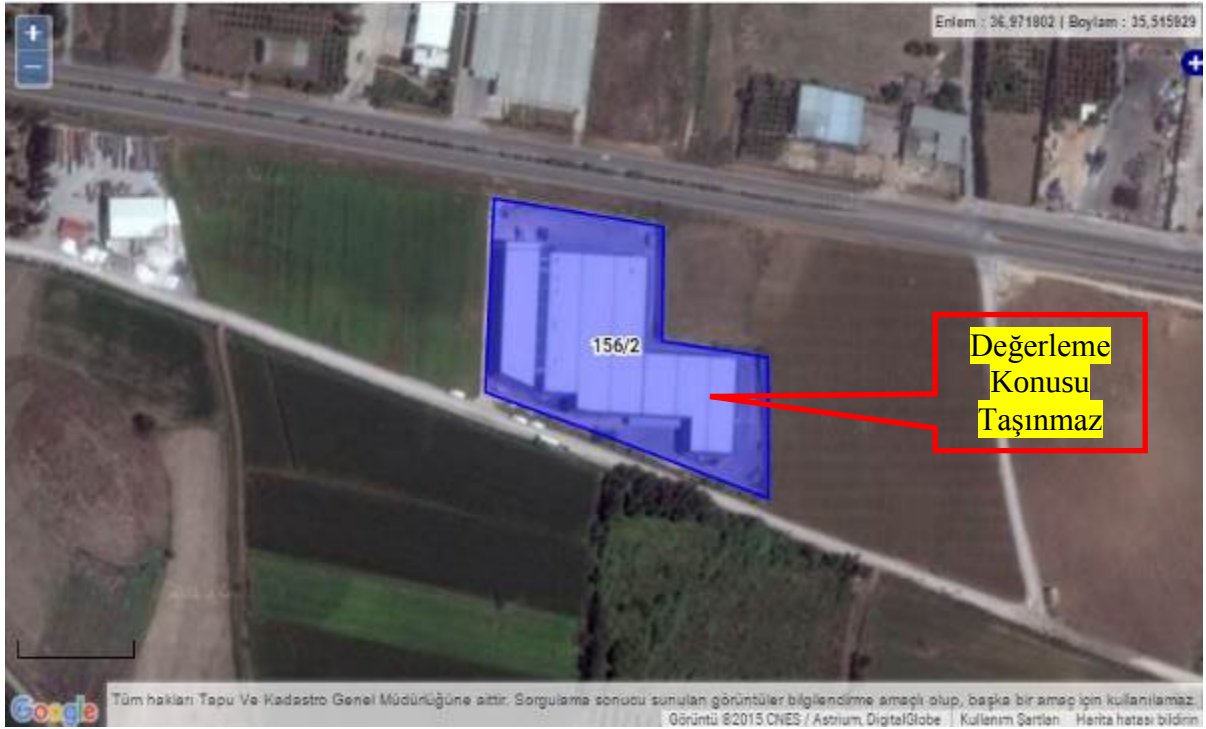
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yakapınar Mahallesi, D-400 Karayolu, No: 152/Z01, Yüreğir/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 16,5 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 22 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu ile Eski Adana – Ceyhan Yolu arasında yer almaktadır. Taşınmazın, kuzeydeki Adana - Osmaniye Karayolu’na yaklaşık 120 m, güneydeki Eski Adana – Ceyhan Yolu’na yaklaşık 200 m cephesi bulunmakta olup her iki yola göre derinliği yaklaşık 145 m’dir. Parsel girişi Eski Adana – Ceyhan Yolu’ndan sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, eğimli bir topografik yapıda olup geometrik olarak kabza biçimlidir. Parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “36.970470, 35.519715” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	156
İlçesi	Yüreğir	Parsel No	2
Mahallesi	Dağcı	Yüzölçümü (m2)	23.095,00
Köyü	-	Yevmiye No	4241
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	Dağcı	Sayfa No	431
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.05.2010
Niteliği	Çelik Karkas Depo ve 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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.08.2012 tarih ve 125 sayılı ile onaylanmış 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" biçiminde olup 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı henüz yapılmamıştır.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Yüreğir Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 06.05.2015 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; Yüreğir ve Sarıçam belediyelerinde yapılan incelemelerde, taşınmaza ilişkin aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu anlaşılmıştır:

- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 23.09.2009 gün ve 243 sayılı ilk yapı ruhsatı (10.164 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 01.02.2010 gün ve 243 sayılı tadilat + ilave yapı ruhsatı (10.164 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Sarıçam Belediyesi'nce verilmiş 22.04.2010 gün ve 169 sayılı yapı kullanma izin belgesi (10.164 m2 yapı inşaat alanlı depo için),
- Yüreğir Belediyesi'nce verilmiş 06.05.2015 gün ve 106 sayılı ilave yapı ruhsatı (2.816 m2 yapı inşaat alanlı depo için).

Yüreğir Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, 26.04.2010 gün ve 3849 nolu yevmiye no ile 10.164 m2 yapı inşaat alanlı deponun cins değişikliğine konu edildiği ve taşınmazın cinsinin “Çelik Karkas Depo ve Arsa” olarak değiştirildiği görülmüştür.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak, mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, birbirine bitişik 2 adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 5.100 m2'lik bölümü saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir.

Depo- 1: 10.164 m2 yapı inşaat alanlı, 2-C yapı sınıfında, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2010 yılında yapılmış, dış cephesi ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları metal ve zemini beton kaplamadır.

Depo - 2: 2.816 m2 yapı inşaat alanlı, 2-C yapı sınıfında, çelik konstrüksiyon iskeletli olarak, 2015 yılında yapılmış, dış cephesi prefabrik beton ve çatısı panel kaplama, giriş kapıları metal ve zemini beton kaplamadır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Depo 1: Çelik Konstrüksiyon – Depo 2: Karma
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 12.980
Yaşı	: Depo 1: 5 – Depo 2: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Sandviç Panel + Prefabrik Beton

Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemeye göre, soğuk hava deposu ve depo olarak kiraya verilmekte oldukları anlaşılmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde yer alması,
- Havaalanı ve lojistik merkezlerine yakın 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 “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 536 - 223 19 86):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 57.000 m2 yüzölçümlü arsa 9.150.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 161.- TL*]
- **Satılık Arsa (Yeşil Emlak / 546 - 596 26 47):** Taşınmazla bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde, Suluca mevkiinde, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 35.000 m2 yüzölçümlü arsanın 5.600 m2'lik payı 1.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 196.- TL*]
- **Satılık Depo (Musa Şenel / 322 - 235 44 66):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 10.000 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki yaklaşık 2.000 m2 kapalı alanlı bina 2.600.000.-

TL'den satılıktır. [Yıpranmalı bina değeri (2-B): 629.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 5): 130.000.- TL; Arsa metrekare değeri: (2.600.000.- TL – 629.000.- TL – 130.000.- TL) = 1.841.000.- TL / 10.000 m2 = 184.- TL]

- **Piyasa Araştırması (Duru Gayrimenkul / 544 - 779 89 27):** Yapılan görüşmede; taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana – Osmaniye Karayolu'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı arsaların 200.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Metrekare satış fiyatı: 200.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 160 – 200 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; yüzölçümü, hafriyat durumu, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare fiyatının 190.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu arsa değeri; (23.095 m2 x 190.- TL) = ~ **4.388.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo 1	2-C	10.164	2010	5	430	4.370.520	% 6,00	262.231	4.108.289
Depo 2	2-C	2.816	2015	0	430	1.210.880	% 0,00	0	1.210.880
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.100	2010	5	110	561.000	% 6,00	33.660	527.340
						6.142.400		295.891	5.846.509

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.388.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.847.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **10.235.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Bina (Sahibinden / 537 - 947 44 20):** Değerleme konusu taşınmaza 4 km uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 3.000 m2 kapalı alanlı işyeri aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 6,67.- TL*]
- **Kiralık Bina (Sahibinden / 322 - 385 30 40):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 1 km uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, idari binasıyla birlikte 3.800 m2 kapalı alanlı, yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça düşük ve niteliksiz olan bina aylık 11.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,89.- TL*]
- **Kiralık Bina (Özbay Gayrimenkul / 532 - 422 33 88):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 600 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 30.000 m2 arsa üzerinde, idari binasıyla birlikte 12.500 m2 kapalı alanlı, yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça düşük ve niteliksiz olan taşınmaz aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,40.- TL*]

- **Kiralık Depo (Görgün Emlak / 322 - 454 75 07):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 10.000 m2 kapalı alanlı, yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça düşük ve nitelsiz depo aylık 31.250.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 3,13.- TL]*
- **Piyasa Araştırması:** Çevrede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, değerlendirme konusu taşınmaza benzer yapı ve nitelikteki depoların aylık kira fiyatlarının 7 - 10 TL/m2 dolaylarında olabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare aylık kira fiyatı: 8,50.- TL]*

Değerlemesi yapılan depolar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 7 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu bitişiğinde bulunması, Adana İli merkezine yakın konumda olması, yapı yaşı ve niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun aylık kira fiyatının 8,25.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki depoları yıllık kira değeri; (12.980 m2 x 8,25.- TL x 12 Ay) = ~ **1.285.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. 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 değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değer yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **12.147.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	21
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		1.285.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	1.028.000
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 75,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 4.388.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 5.847.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		10.235.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 57,13
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,72
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,28
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		440.729
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		587.271
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 8,76
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		1.135.552
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	5.148.619
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	12.146.759
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo 1	2-C	10.164	430	4.370.520
Depo 2	2-C	2.816	430	1.210.880
				5.581.400

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazın üzerinde yer alan depolarla ilgili olarak, 22.07.2015 gün ve REYS-201500029 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 4.388.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 10.235.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 12.147.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **12.147.000.- 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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Köyü, Dağcı Mevkii, 156 ada, 2 parsel sayılı, 23.095,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Karkas Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 12.147.000.- TL (4.168.926.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 14.333.460.- TL (4.919.333.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Fatma Emine TEMEL
SPK Lisans No: 400439



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



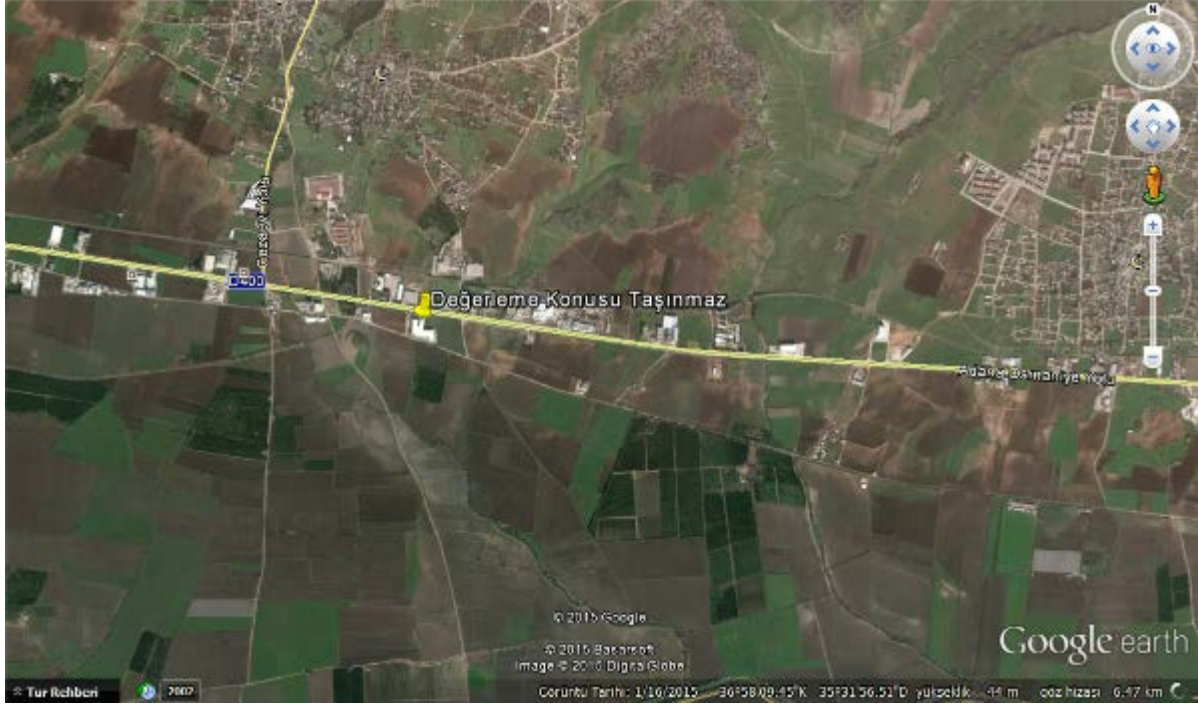
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektad.com.tr

- 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

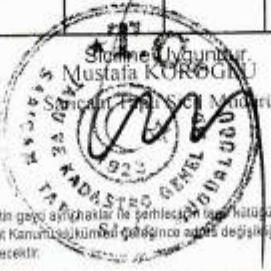




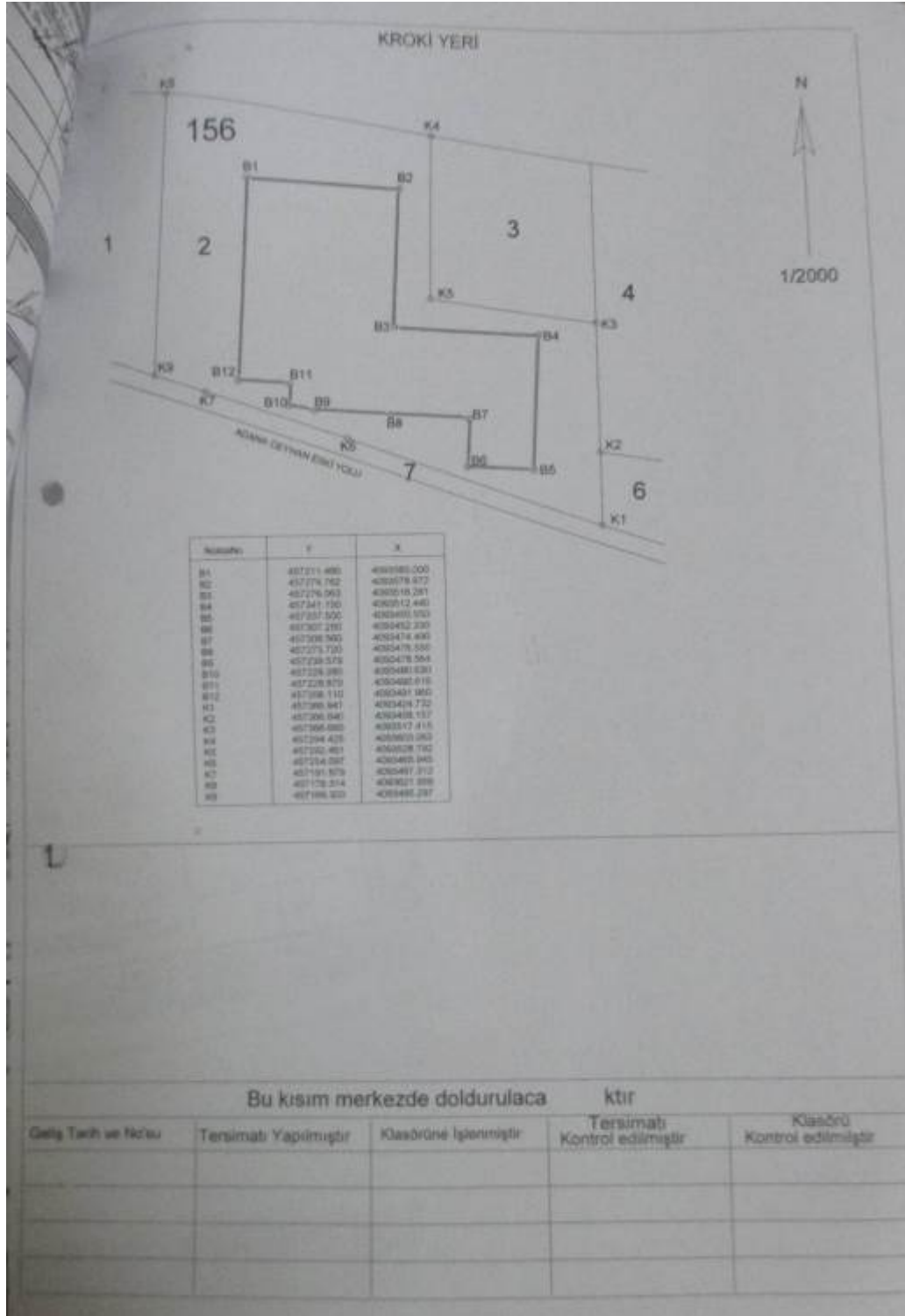


6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.11.2015 18:19:18	2015-24301	20151109-824-F04223	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkil	DAĞCI	
Zemin No	8920965	Cilt / Sayfa No	5 / 431	
İl / İlçe	ADANA / YÜREĞİR	Ada / Parsel	158 / 2	
Kurum Adı	Yüreğir	Yüzölçüm	23095,00000	
Mahalle / Köy Adı	DAĞCI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 6.5.2010 - 4241	

İli	ADANA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	SARICAM						
Mahallesi							
Köyü	DAĞCI						
Sokağı							
Mevkii	DAĞCI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		152h3	156	2	ha	m ²	dm ²
					21.095,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA					
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 8920965					
	Edinme Sebebi	Tanımanı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4241	18	1693		06/05/2010	Cilt No.
Sahife no.		 NOT: * Mülkiyetin geçerli ayırtışmalar ile pertleşen tapu niteliğine müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanununa göre kütlenin güncellenmesi adına değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

6.4. Cins Değişikliği Belgesi



Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İL	İLÇESİ	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
ADANA	SARIÇAM	DAGCI	

Düzeltilme (Ayrıma) Birleştirme (Cins Değişikliği) Birlikte Halke

Kadastral No	Pafta No	Ada No	Parşel No	YUZÖLÇÜMÜ			Cinsi	Sahibi	Düzeltiler ve işlemler sebebi
				H	M ²	DM ²			
1093	13.2.b.III	156	2	-2-	3095	00	ARSA	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. AŞ.	CİNSİ DEĞİŞTİ
1093	13.2.b.III	156	2	-2-	3095	00	DEĞİŞİK ARSA (ARSA)	REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. AŞ.	

OKUDUM

26.04.2010

FENKAYIT
26.04.2010/751

KADASTRO İL BİRLİĞİ
26.04.2010

4770 Sayılı yasa ile miller planına göre düzenlenmiştir	Kontrol edilmiştir	26.4.2010 tarih 3849 No ile Tescil edilmiştir	Paftasına ve Kadastro İşlenmiştir	Kontrol edilmiştir	Belediye Encümeni / İl İdare Kurulu Kararına
Unvanı Büro Amirliği FENKAYIT	Kontrol Mühürü Fen Kayıt Mühürü	Tapu Sicil Mühürü	Kadastro	Kontrol Mühürü Fen Kayıt Mühürü	Tarih
İsim FARUK SAY		Mühürü Tapu Sicil Mühürü			No'su
Tarih 26.04.2010					
İmza F.S.					

Kadastro Mühürü 01.01.2009

6.5. İmar Durumu

	T.C. YÜREĞİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı :21641555-10646		07.12.2015
Konu :Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel		
Sayın F. Emine TEMEL		
İlgi :30.11.2015 tarihli dilekçeniz.		
İlgi yazınızda bahse konu olan, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Mahallesi, 156 ada, 2 parsel nolu taşınmaz, Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.08.2012 tarihli ve 125 sayılı kararı eki, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak görülmekte olup; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.		
Bilgilerinizi rica ederim.		
 Mehmet GİLDİR Belediye Başkanı a. Belediye Başkan Yardımcısı		
Yavuzlar Mahallesi 4071 Sok. No:4 Yüreğir-ADANA Telefon No: (0322) 321 61 61 Faks No: (0322) 321 36 02 e-Posta: bilgi@yuregir.bel.tr İnternet Adresi: www.yuregir.bel.tr		Bilgi için: Merve AYDIN Şehir Plancısı Dahili:1313

6.6. Mimari Proje

6.6.1. Mimari Proje Kapağı

DEPO TATBİKAT PROJESİ



**NFC
MİMARLIK**

NECİP FAZİL CENGİL MİMARLIK
MÜH.İNŞ.SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ
T L F : 0532 260 10 88
Ziyapasa V.D.:6300424133
ADRES: CEMALPAŞA MAHALLESİ CAD.BARŞ APT. B BLOK
KAT:1 DİRE:7 SEYHAN / ADANA

PROJE MÜELLİFİ ONAYI

Necip Fazıl CENGİL
Mimar
Orta Sicil No: 25595
Dok. No: 519-75

YAPI DENETİM ONAYI

BAYDEN YAPI DENETİM TİC. LTD. ŞTİ.
Belediye Yolları Mh. Turgut Özal Bulvarı No: 243
Atatürk Ağıl. Bahçe Mah. D. 10 Ç.Ü. K.Ü. ADANA
Tel: (0322) 230 52 71 - 230 52 72
Tic. Sic. No: 39095 - Vergi Dairesi No: 302
Beşirhan V.D. 152 010 8833

SÖKRİYER ERDAL
Müh.İNŞ.VE TİC.LTD.ŞTİ.
ODANINCA MÜHÜR
DENETİM NO: 54554

BELEDİYE PROJE ONAYI

RUHSATLI
YAPIYA
DEPO İLAVESİ

ONAYI

24.4.2015

ARSA BİLGİLERİ							
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALANI
ADANA	YÜREĞİR	DAĞCI	—	15 2B 3	156	2	23.095

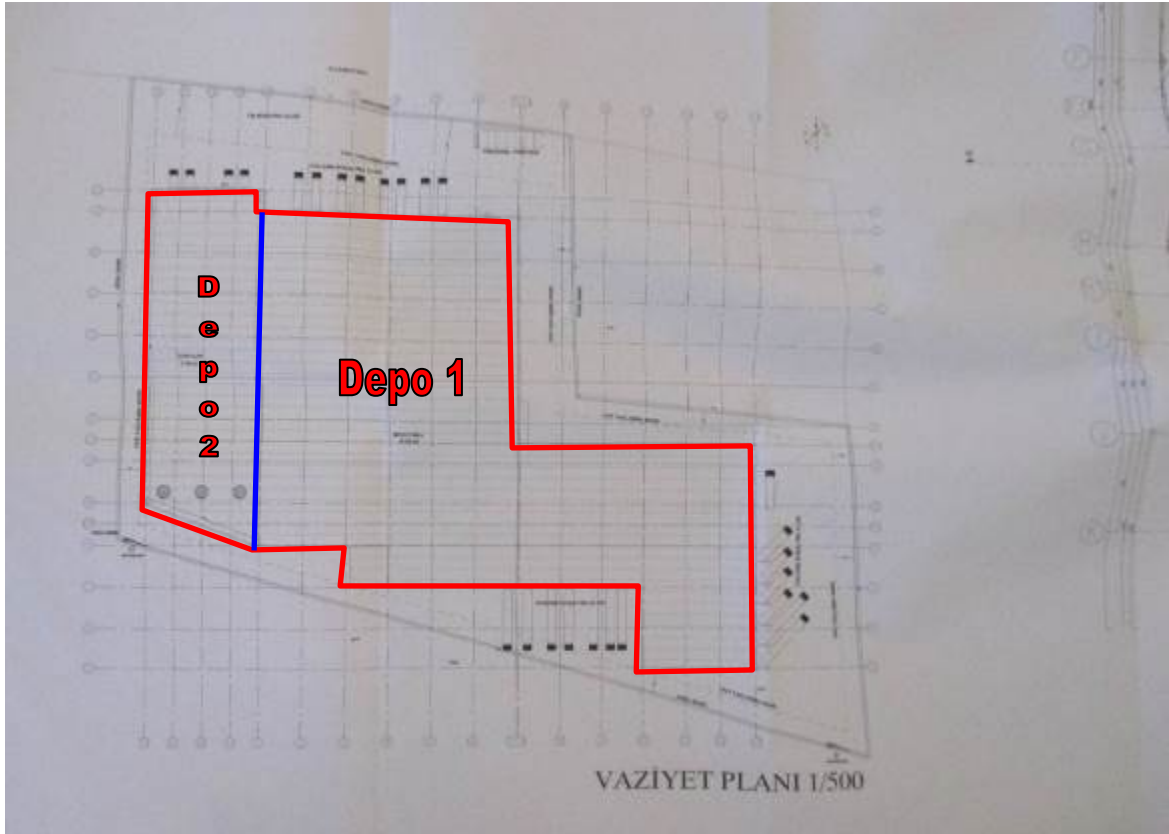
YAPININ BİLGİLERİ					
SİNEPİ	SİSTEMİ	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
2C	PREFABRİK	1	2	3.136	1

YAPININ	
SAHİBİ	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.
MÜTEAHHİTİ	
KULLANIM AMACI	DEPO

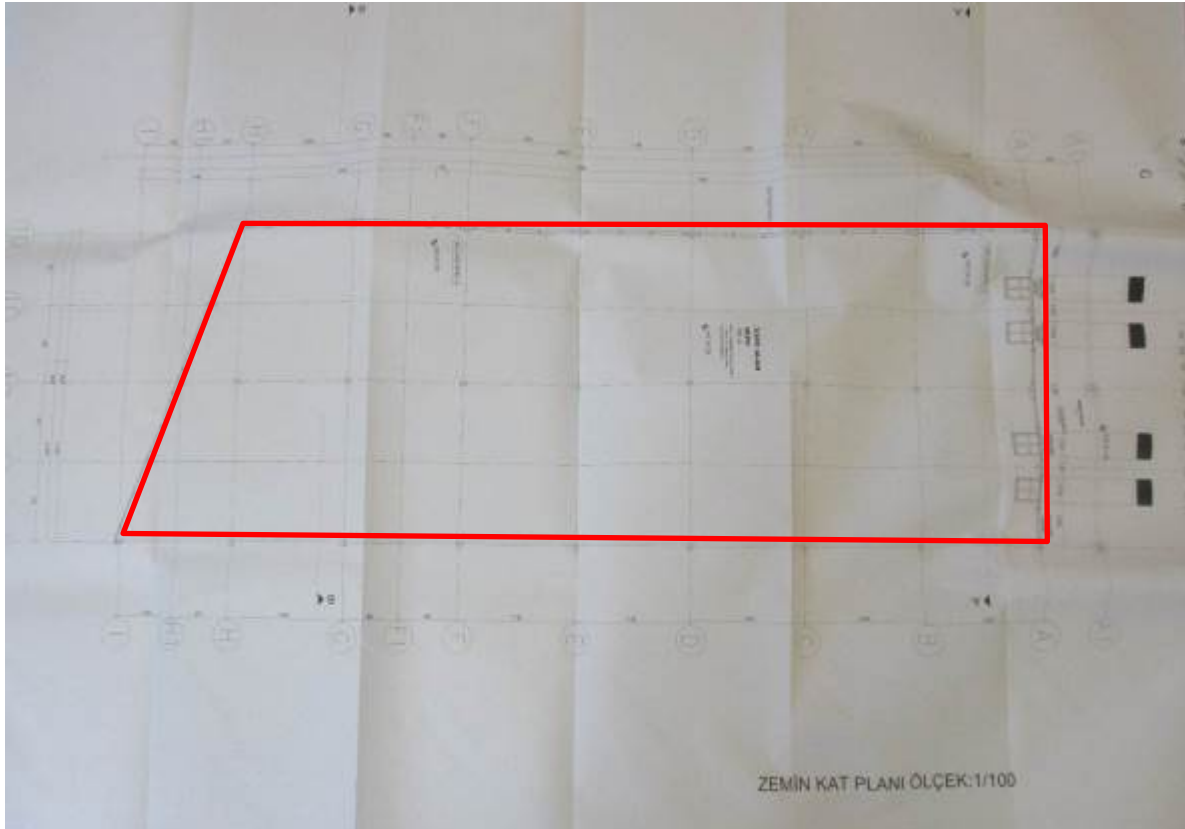
FİKRİ VE SANAT ESERLERİ KANUNU UYARINCA TELİF HAKKI MÜELLİF MİMAR AİTTİR.
MUVAFAKAT ALINMADAN HİÇBİR ŞEKİLDE KOPYA EDİLEMEZ, ÇOĞALTILAMAZ VE KULLANILAMAZ

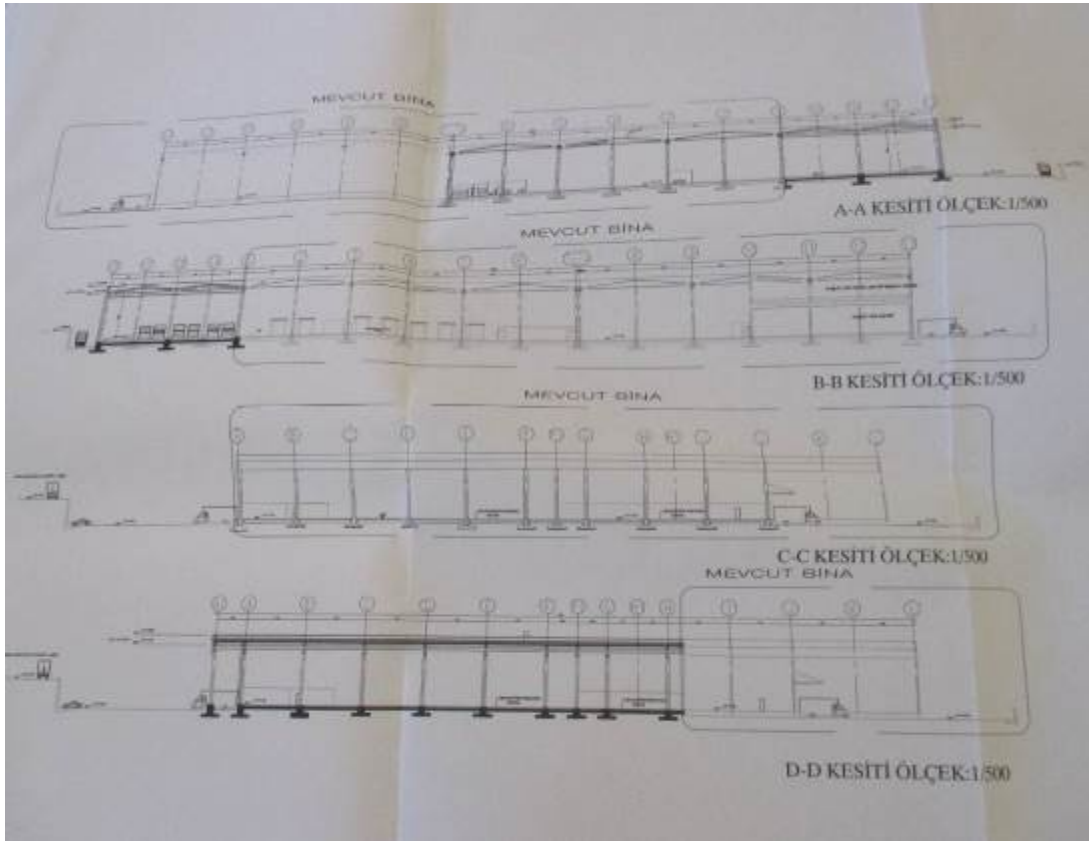
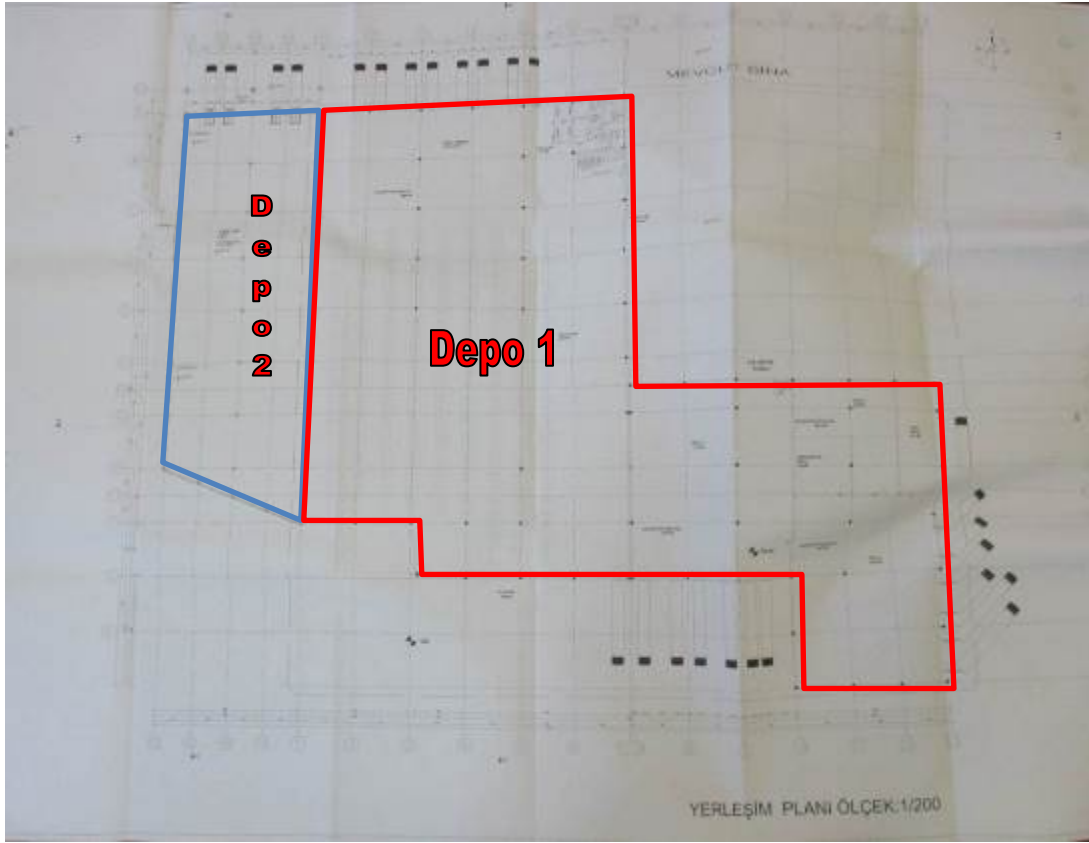
ÖLÇEK 1 / 1000 1 / 200 1/500

6.6.2. Vaziyet Planı



6.6.3. Kat Planları ve Kesitler





[illegible]

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

[illegible]

6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 13.12.2006	No : 400439
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	
Fatma Emine TEMEL	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	  Tefvik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

6.10. 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