



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA - ARİFİYE - HANLIKÖY

143 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	31.12.2015
Rapor No	REYS-201500090
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Hanlıköy Mahallesi, G24C03C2A Pafta, 143 Ada, 2 Parsel, Arifiye/Sakarya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, G24C03C2A Pafta, 143 Ada, 2 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 8,00 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 9.117.000.- TL KDV Dahil: 10.758.060.- 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 değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada, 2 parsel sayılı, 8.584,68 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; “Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, No: 102, Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin sınırında bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak sanayi, imalat ve depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede; Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi, değişik büyüklükte üretim ve depolama amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup düz ve engebesizdir. Üzerinde 1 adet 5.145 m2 taban oturumlu fabrika binası bulunmaktadır. Parselin sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir. Parsel; kuzey, güney ve doğu sınırlarında yola cepheli olup batıda 143 ada 1, 3 ve 4 parsellere bitişiktir. Güney sınırı asfalt yola yaklaşık 50 m cepheli olup öteki yollar asfaltlanmamış durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,721692 - 30,389885” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	143
İlçesi	Arifiye	Parsel No	2
Mahallesi	Hanlıköy	Yüzölçümü (m2)	8.584,68
Köyü	-	Yevmiye No	611
Sokağı	-	Cilt No	72
Mevkii	-	Sayfa No	7038
Pafta No	-	Tapu Tarihi	02.03.2015
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 8.700.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (02.03.2015 - 611).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu parselin güncel imar durumu; 14.06.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 8,00 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin 01.06.2015 onay günlü mimari proje incelenmiş, 01.06.2015 gün ve 76/53 sayılı yapı ruhsatı ile 18.11.2015 gün ve 68/87 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, “*ofis ve işyeri + sığınak bölümü*” olmak üzere, toplam 1 kat ve 5.544,39 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 1 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Binada; projesine göre, zemin katta (5.145 m2) depo ve sığınak bölümü, asma katta (400 m2) ofis bölümleri bulunmaktadır. Bina projesine göre, yaklaşık 5.545 m2 yapı inşaat alanından oluşmaktadır.

Parselin, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.400 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplı olup sınırları bahçe duvarı ve tek örgü ile çevrilidir.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 5.545
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Kaplama
Dış Cephe	: Panel Kaplamalı ve Boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Ahşap (Kapı), PVC (Pencere)
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın depolama ve üretim amaçlı kullanılmak üzere hazırlandığı ve toplam 5.545 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Zemin katta yerler sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar panel kaplama ve plastik boyalı, asma katta ofis ve büro bölümlerinde zemin laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, kapılar ahşap doğrama,

pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Yemekhane ve mutfak bölümlerinde zemin seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Binanın dış cephesi panel kaplama ve boyalı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Binada toplam 8 adet katlanabilir (seksiyonel) kapı bulunmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

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 taşınmazın niteliği ve yüzölçümü son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmaz, 02.05.2015 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. Parsel üzerine 01.06.2015 gün ve 76/53 sayılı yapı ruhsatına dayanılarak fabrika binası yapılmış ve söz konusu bina için 18.11.2015 gün ve 68/87 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

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” 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

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Anadolu Otoyolu'na ve Adapazarı - Düzce Karayolu'na yakın olması 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 taşınmazın parselinin “Sanayi 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 araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Çıracılar Emlak Ofisi / 536 - 667 15 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi bölgesine 250 m uzaklıkta, aynı imar durumuna sahip, 8.000 m2 yüzölçümlü arsa 3.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 406.- TL]
- **Satılık Arsa (Adabey Gayrimenkul / 546 - 919 00 54):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 8.000 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 375.- TL]
- **Satılık Arsa (Uçan Emlak / 533 - 445 18 48):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi bölgesine yakın, aynı imar durumuna sahip, 4.200 m2 yüzölçümlü arsa 1.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 381.- TL]
- **Satılık Arsa (Demirhan Cicioğlu / 532 - 736 14 12):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi kuzey yoluna cepheli, aynı imar durumuna sahip, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 429.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış için 375 - 430 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 400.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; $(8.584,68 \text{ m}^2 \times 400.- \text{ TL}) = \mathbf{3.434.000.- \text{ TL}}$ olarak 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)
Fabrika Binası	2-C	5.545	2015	0	430	2.384.350	% 0,00	0	2.384.350
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.400	2015	0	110	374.000	% 0,00	0	374.000
						2.758.350		0	2.758.350

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.434.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.758.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.192.000.- 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:

Yılsonlarında 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 gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Güner Emlak / 264 - 777 29 99):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, organize sanayi bölgesine yakın, toplam 1.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 19.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sonax Gayrimenkul / 264 - 777 19 96):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 130 m2 kapalı alanlı depo aylık 1.750.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,46.- TL*]

- **Kiralık Depo (Ada Life Emlak / 264 - 777 14 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 1.000 m2 kapalı alanlı depo ve üretim binası, aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Uçan Emlak / 264 - 281 90 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.000 m2 kapalı alanlı üretim ve depo binası aylık yaklaşık 27.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 13,75.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapı inşaat alanı üzerinden aylık metrekare kira fiyatlarının 12 - 14 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın, ana caddeye yakınlığı, büyüklüğü ve yapı niteliği göz önünde tutularak, yapı inşaat alanı için aylık metrekare kira değerinin 13.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu fabrika binasının yıllık kira değeri; (5.545,00 m2 x 13.- TL x 12 Ay) = ~ **865.000.- TL** olacaktır.

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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, 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.

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*) 25 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 değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **9.117.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		865.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	692.000
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 3.434.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 2.758.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		6.192.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 44,54
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,78
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,22
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		383.774
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		308.226
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]	% 7,88
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)		764.399
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	4.213.525
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	9.116.850
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	2-C	5.545,00	430	2.384.350
				2.384.350

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 bina ile ilgili olarak, 25.11.2015 gün ve REYS-201500096 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, 3.434.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 6.192.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 9.117.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **9.117.000.- 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek*"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı 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 görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 ada, 2 parsel sayılı, 8.584,68 m2 yüzölçümlü, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 9.117.000.- TL (3.118.736.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 10.758.060.- TL (3.680.108.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 31.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9233.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

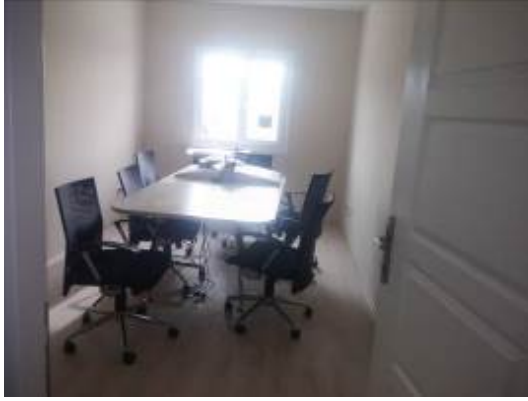
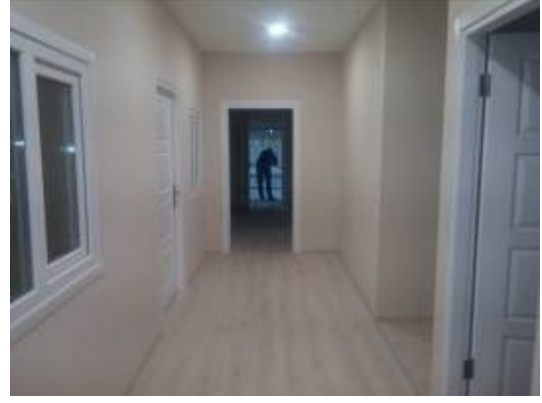


6.2. Fotoğraflar



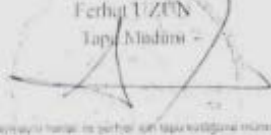






6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	78382629	Cilt / Sayfa No	72 / 7038
İli / İlçe	SAKARYA / ARIFIYE	Ada / Parsel	143 / 2
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	8584,68000
Mahalle / Köy Adı	HANLIKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 2.3.2015 - 611	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	8700000,00	1.0	2.3.2015 - 611
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Arifiye TM HANLIKÖY Mahallesi 143 Ada 2 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.3.2015 - 611

İli	SAKARYA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	ARIFİYE						
Mahallesi	HANLIKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.250.000,00		024C03C2A	143	2	ha	m ²	dm ²
						8.584,68 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Plannedir Zemin Sistemi No : 78382629					
	Edinme Sebebi	Tamamı ELEKTRİK ELEKTROLİTİK KAPLAMACILIK VE MAKİNA SANAYİ TİHALAT İHRAÇAT İCARETİ LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
		Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		611	72	7038	*	02/03/2015	Cilt No.
Sahife No.		Sicil ile uygundur Ferhat UZUN Tapu Müdürlüğü 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
						NOT: * Bu kısımda gayrimenkulün her bir parçesi için tapu kütüğüne münhasırdır. ** Tefik Kararı Mükamleli geçince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.	

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU			
 T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES :	İmar Durum No: 2015 / ..G17	
... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.			
☒ M1 Yol Boyu Ticaret ☒ M Ticaret ☒ M2 Küçük Sanayi	☐ İskan Dışı Sahadadır. ☐ İskan Sahasıdır. ☐ Sanayi Sahası	☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha ☐ Programdandır ☐ Program Dışıdır.	☒ K.D.K.Ç.A. ☐ Yerleşik Alan İçİ ☐ Yerleşik Alan Dışı
Yol Geniřlięi : 30.00	Yapı Düzeni - Kat Adedi : K.D.K.Ç.A	Mahallesi : HANLIKÖY MAH.	Kad. Pafta No. :
Bina Yüksekliği : 8.00	Bina Derinlięi :	Ada No. : 143	Parsel No. : 2
Ön Bahçe Mesafesi : 10.00	Yan Bahçe Mesafesi : 10.00-5.00	Yüzölçümü : 8584.68m²	İmar Pafta No. :
Arka bahçe mesafesi : 10.00	EMSAL : 0.60	İmar Planı Tarihi : 14.06.2010	KAKS :
Ahmet Sedat KARA Kadastro Paftası İmara Adaple Eden 25.11. /2015		Osman Oğuz ÖZER İmr.ve Şeh.Şef. 25.11 /2015	
Lütfü TANSI İmr.ve Şeh.Müd.V. 26.11 /2015			
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmelięine uyulacaktır 5-İř BU İMAR DURUMU 01.06/2013 GÜN ONAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİğİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİş OLUŞ, PROJELER YÖNETMELİğİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.			



T.C.
ARIFIYE BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 11731496-3996/4472
Konu : İmar Durumu

SAKARYA
26 / 11 / 2015

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
(Kaan ALTINOĞLU)
İcadiye Mah.Dündar Sk.No:15 Güven Apt.
Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 24.11.2015 tarih 2520 evrak kayıt nolu dosyanız.

İlgi yazınızda belirtilen, İlçemizin Hanlıköy Mahallesi'nde bulunan G24C03C2A pafta 143 ada 2 sayılı 8584,68 m² yüzölçümlü parsel imar planlarımızda K.D.K.Ç.A. (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) kapsamında kalmakta olup, Emsal; 0.60 Bina Yüksekliği; 8.00 m, Ön Bahçe mesafesi; 10.00 m, Yan bahçe mesafesi; yoldan 10.00m yan parselden 5.00 m ve Arka bahçe mesafesi; 10.00 m dir. Üzerinde bulunan yapının 01.06.2015 tarih 76/53 sayılı inşaat ruhsatı, 18.11.2015 tarih 68/87 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
Gereğini rica ederim.

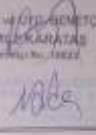
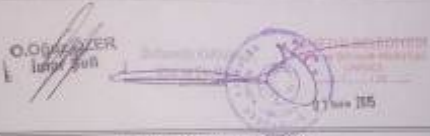

Lutfi TANSI
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Ek :
1 Adet İmar Durumu

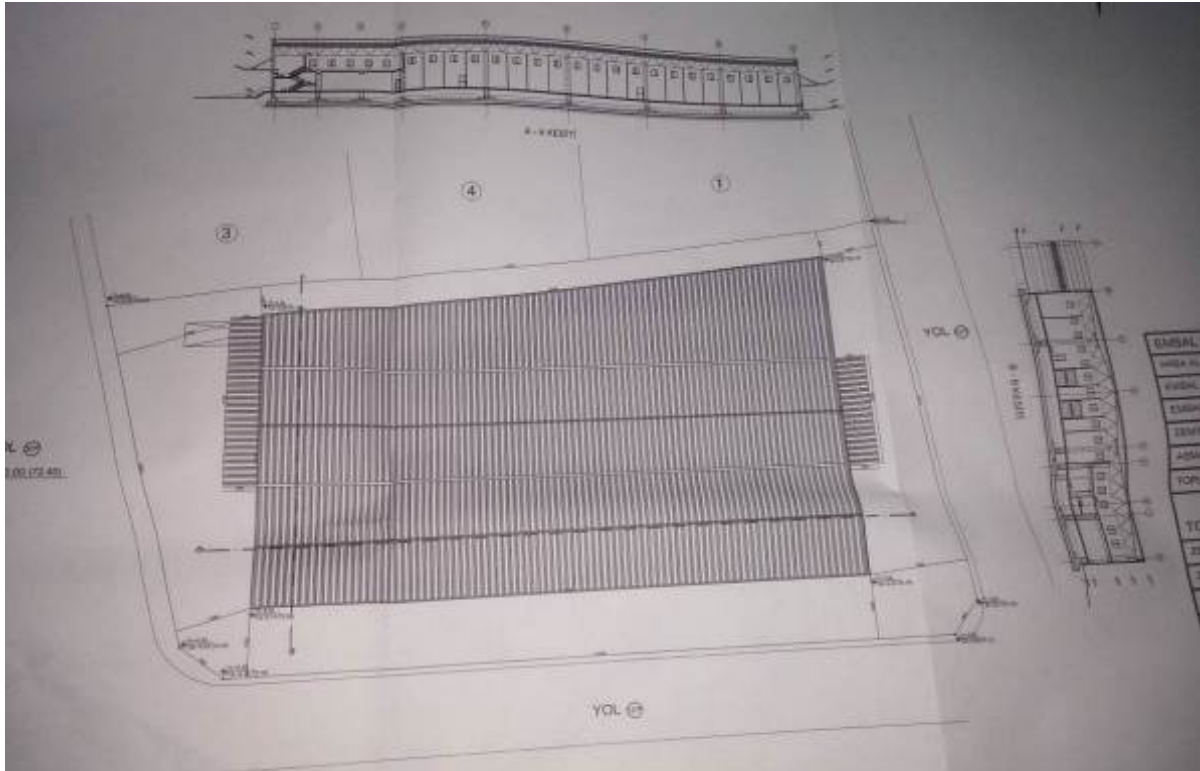
ARIFIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Arifbey Mahallesi Atatürk Caddesi No: 247 54580 ARIFIYE / SAKARYA
Telefon: 0 264 229 10 11 Faks: 0 264 229 10 12 e-mail : bilgi@arifiye.bel.tr

6.5. Mimari Proje

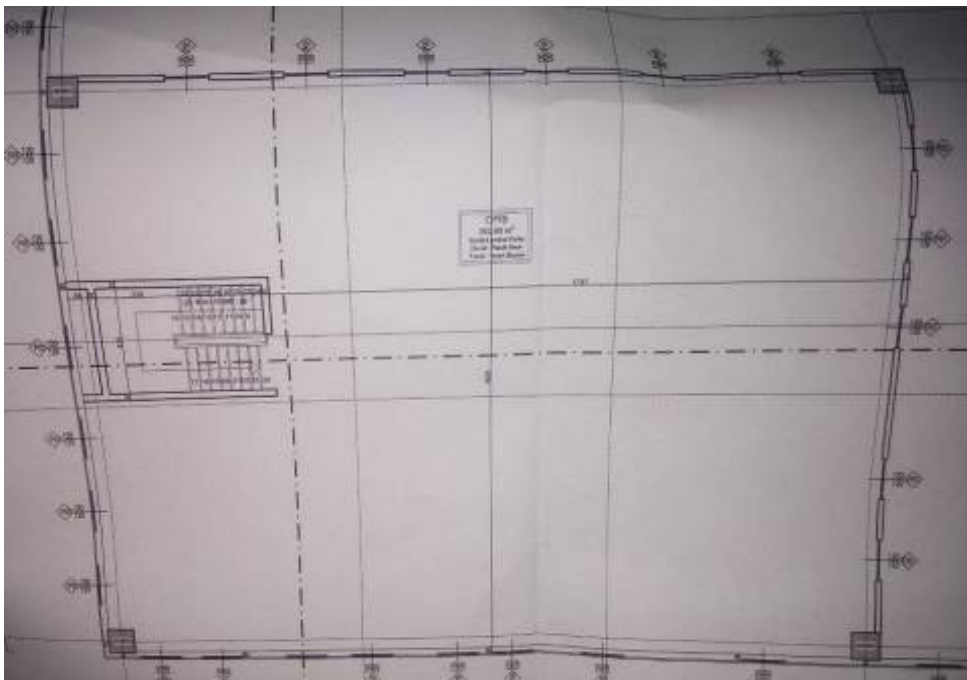
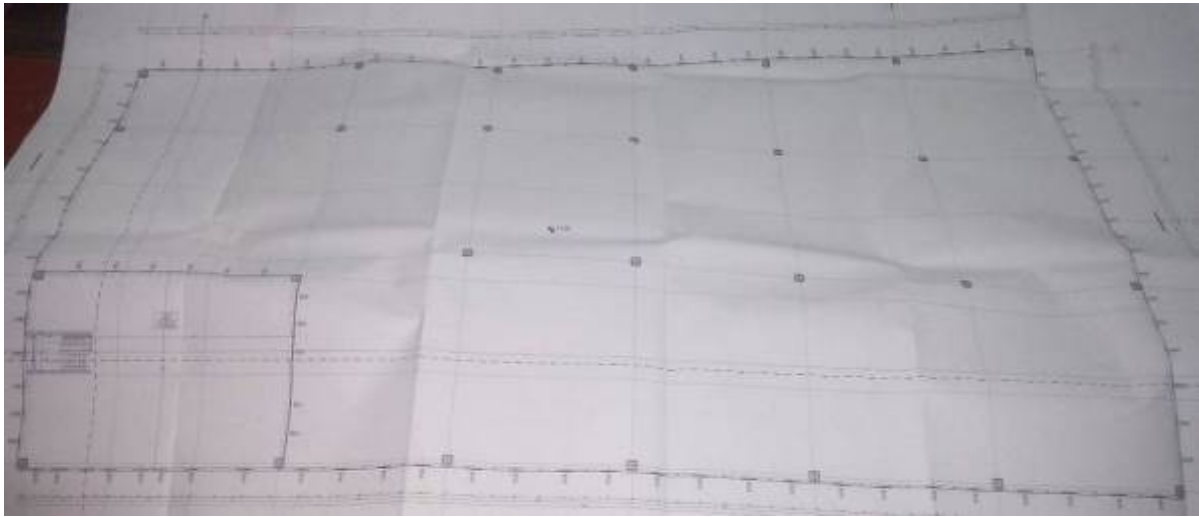
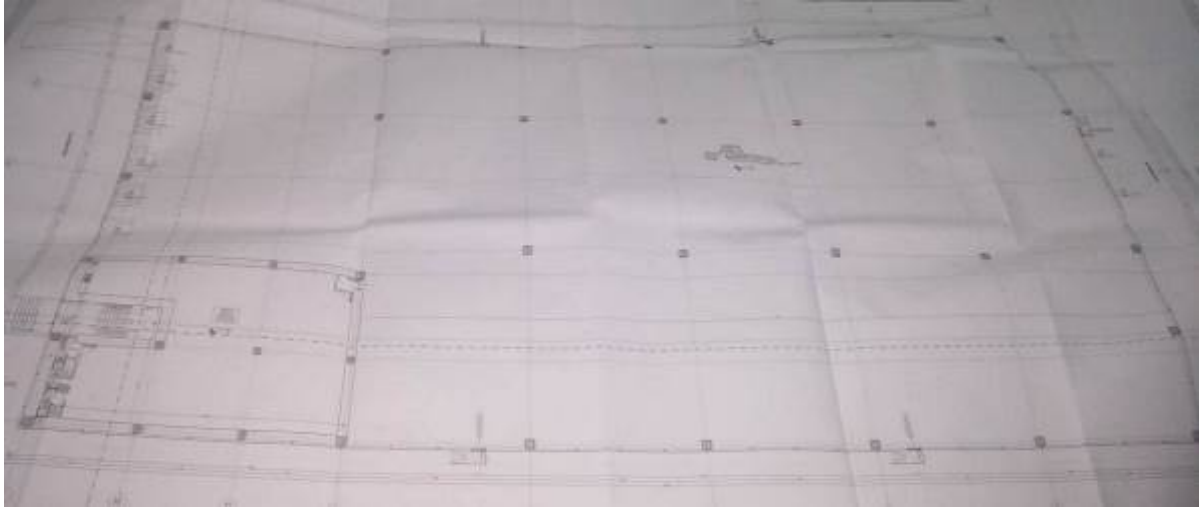
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

NUR YAPI MİMARLIK		Kurumlar Mm. Çap. No: 10000000000000000000 No: 10000000000000000000 Tm: 01/2011 212 90 00-00 Fax: 01/2011 212 90 00-00 E-mail: info@nuryapi.com.tr Web: www.nuryapi.com.tr	
PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI	
NUR YAPI MİMARLIK Mimarlık - Mimarlık - Mimarlık Bekir ÇATALBAŞ - Mimar Cumhuriyet Bul. 34. Kat Kat: 34. Kat Kat: 34. Kat No: 34. Kat Kat: 34. Kat Kat: 34. Kat Tm: 01/2011 212 90 00-00 A. K. Çatalbaşı 77. 40.300.000		PROJE YATIRIM MENECİSİ YALIN KURATAS Serbest No: 10000000000000000000 	
BELEDİYE - RESMİ KURUM ONAYI			
			
PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI - ÜNVAN	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA MÜC. NO	BÜRO TESCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22788	34 - 013
TAŞINMAZIN			
SAYISI	KİMLİK SAKLAMAK YATIRIM MENECİSİ	KİMLİK SAKLAMAK	DEĞİ
1	SAKLIYA	YATIRIM MENECİSİ	2-C
SİZESİ	ARŞİVE	PAFTA NO	10000000000000000000
BELEDİYESİ	ARŞİVE	ADA NO	145
MARKEZİ	MARKEZİ NAKİ	PARSEL NO	3
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ			
PROJE NO	YATIRIM MENECİSİ	KAT NO	1/100
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			1/100

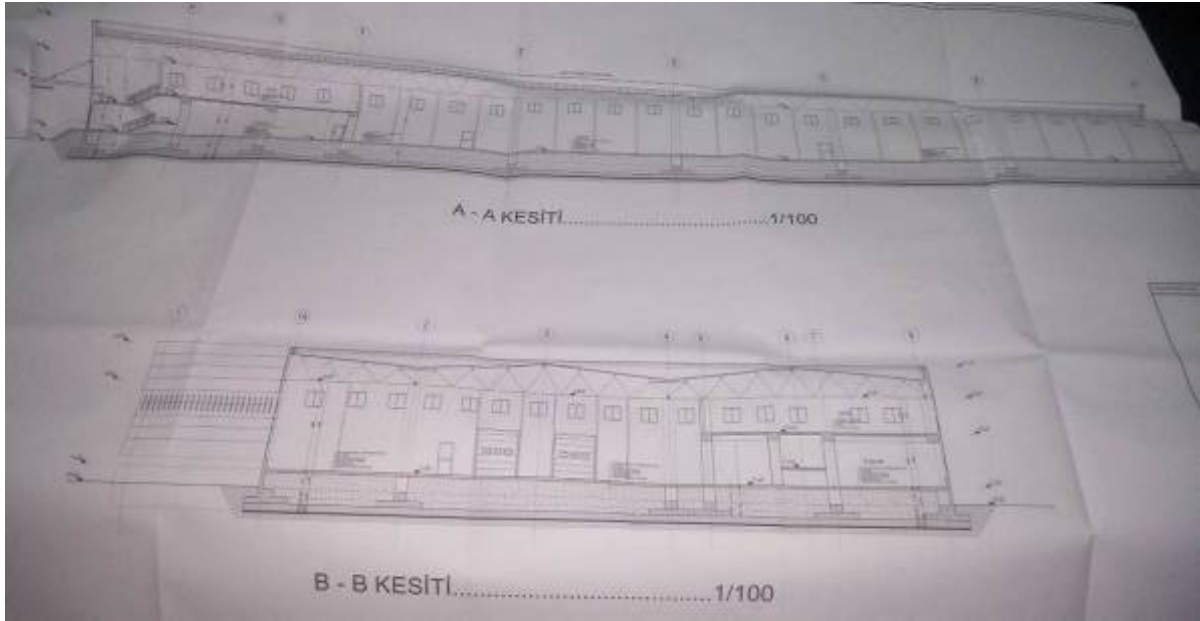
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları



6.5.4. Kesitler



[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

