



**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.

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	28.12.2016
Rapor No	REYS-201600052
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Hanlıköy Mahallesi, 143 Ada, 2 Parsel, Arifiye/Sakarya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, 143 Ada, 2 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 8,00 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 11.810.000.- TL KDV Dahil: 13.935.800.- 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; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/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 “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” 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 yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet 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 çevresindeki 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	Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 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, değerlendirme 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. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 1 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Parselin, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.400 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplı olup sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, bina; zemin katta (5.145 m2) depo ve sığınak bölümü, asma katta (400 m2) ofis bölümünden oluşmakta olup yaklaşık 5.545 m2 yapı inşaat alanıdır.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 5.545
Yaşı	: 1
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 alanı olduğu görülmüştür. Zemin katta yerler sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar panel kaplı 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. Dış cephe panel kaplama ve boyalı olup çatı 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

Taşınmazın yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmazın mülkiyeti 02.05.2015 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin mülkiyetine geçmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği; "Arsa" iken, 01.12.2015 günü yapılan cins değişikliği işlemiyle "Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

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

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Anadolu Otoyolu'na ve Adapazarı - Düzce Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Cins değişikliğinin yapılmış 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 taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Dost Emlak / 264 - 271 84 66):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 5.351 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 2.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 420.- TL]
- **Satılık Arsa (Fatih Tunç / 533 - 218 73 30):** Değerleme konusu taşınmaza ve Organize Sanayi Bölgesi'nin yakın, aynı imar koşullarına sahip, 1.050 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 476.- TL]
- **Satılık Arsa (Yazlık Emlak / 541 - 554 64 53):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 3.800 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 1.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 461.- TL]
- **Satılık Arsa (Yusuf Kamacı / 533 - 656 88 54):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Organize Sanayi Bölgesi Kuzey Giriş Yolu'na yakın, aynı imar koşullarına sahip, 4.000 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 1.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 450.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 420 - 480 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın piyasa metrekare satış fiyatının 450.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (8.584,68 m² x 450.- TL) = ~ **3.863.000.- 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	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	5.545	2015	1	800	4.436.000	% 4,00	177.440	4.258.560
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.400	2015	1	118	401.200	% 4,00	16.048	385.152
						4.837.200		193.488	4.643.712

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.863.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.644.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **8.507.000.- 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 (Aşkın Emlak / 532 - 351 84 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 6.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 90.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Emlak / 264 - 274 49 49):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 7.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,00.- TL*]

- **Kiralık Depo - (Üçel Emlak / 264 - 272 78 87):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı olan, 8.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 90.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 11,25.- TL]*
- **Kiralık Depo - (Güner Emlak / 264 - 278 31 55):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.850 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 25.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 13,51.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapı inşaat alanı üzerinden aylık metrekare kira fiyatlarının 13 - 15 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 15.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu fabrika binasının yıllık kira değeri; (5.545 m2 x 15.- TL x 12 Ay) = ~ **998.000.- 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 : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 3,25
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 24 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 **11.810.000.- 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]	24
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		998.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	638.640
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	3.863.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	4.644.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		8.507.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 54,59
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,27
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 97,73
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		290.004
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		348.636
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 11,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 3,47
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,67
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)		705.456
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	6.787.050
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	11.810.345
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 yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	5.545	800	4.436.000
				4.436.000

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazla ilgili olarak, 26.02.2015 gün ve REYS-201500010 sayılı değerlendirme raporumuz, 25.11.2015 gün ve REYS-201500096 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 31.12.2015 gün

ve REYS-201500090 sayılı değerleme raporumuz ile 14.07.2016 gün ve REYS-201600014 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.863.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 8.507.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 11.810.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **11.810.000.- 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, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için 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 "*Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "*Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

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 “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” olan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 11.810.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 13.935.800.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

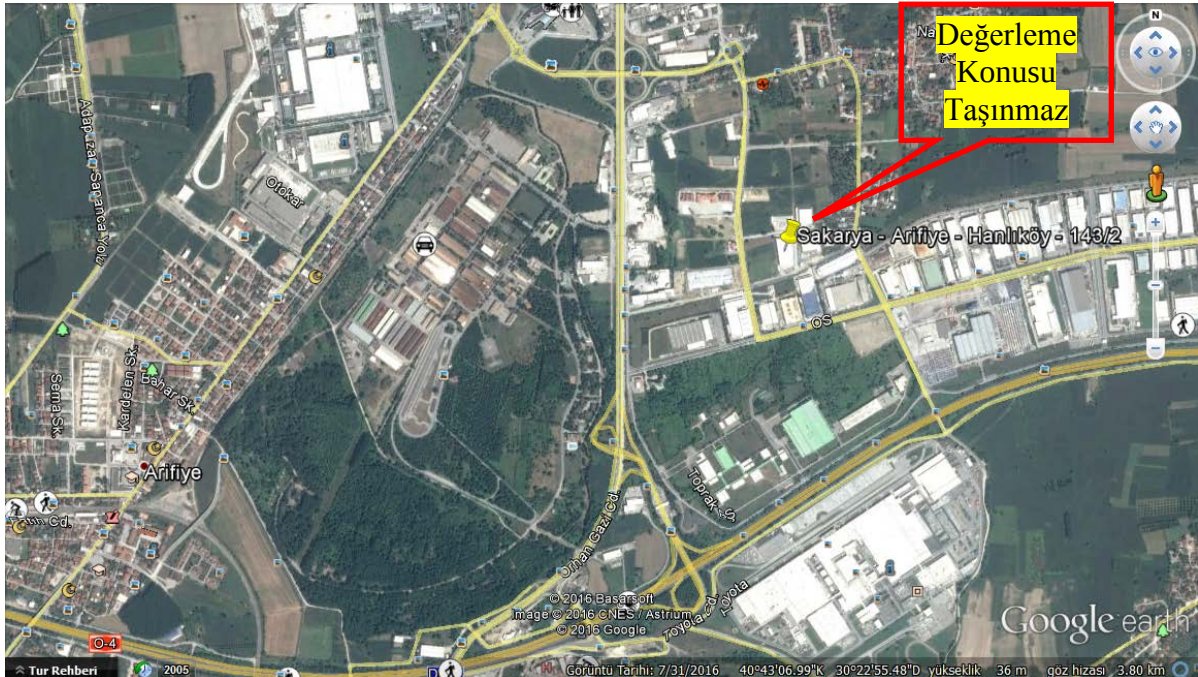
SPK Lisans No: 400799

- 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

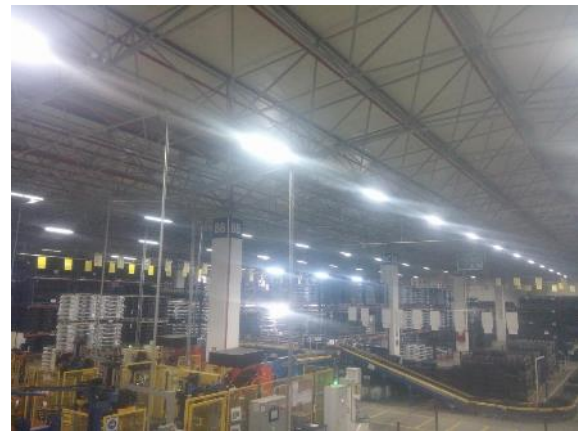
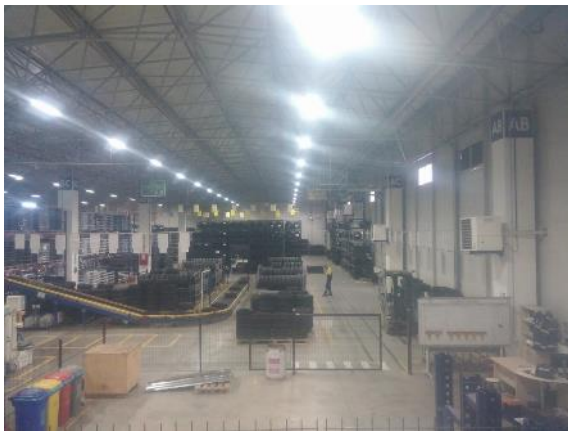
6.1. Uydu Görüntüsü

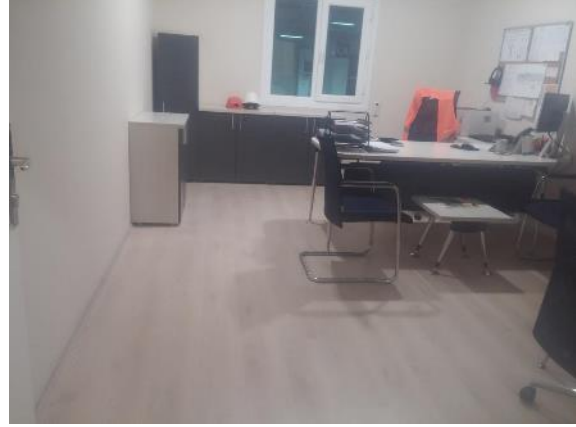




6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	78382629	Cilt / Sayfa No	72 / 7038
İl / İlçe	SAKARYA / ARIFIYE	Ada / Parsel	143 / 2
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	8584,68000
Mahalle / Köy Adı	HANLIKÖY Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
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
İpoteğin 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	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ARIFIYE						
Mahallesi	HANLIKÖY						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G24C03C2A	143	2	ha	m ²	dm ²
					8.584,68 m ²		
Niteliği	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78382629						
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.						
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3955	72	7038		01/12/2015	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Farhat UZUN Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde idareye iletilmiş Ağır Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

6.4. İmar Durumu

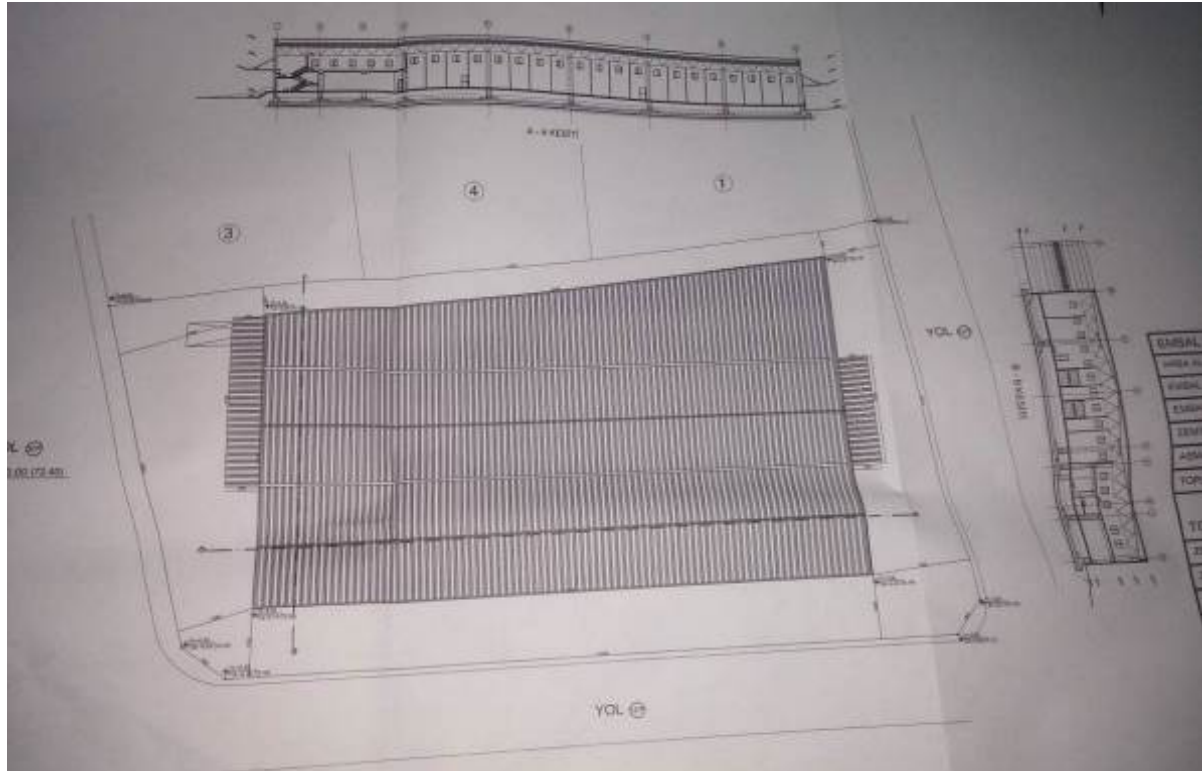
İMAR DURUMU			
 T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES :	İmar Durum No: 2015 / ..617..	
... / ... / 2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.			
☒ M1 Yol Boyu Ticaret ☒ M Ticaret ☒ M2 Küçük Sanayi	☐ İskan Dışı Sahadadır. ☐ İskan Sahasıdır. ☐ Sanayi Sahası	☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha ☐ Programdandır ☐ Program Dışıdır.	☒ K.D.K.Ç.A. ☐ Yerleşik Alan İçİ ☐ Yerleşik Alan Dışı
Yol Geniřlięi : 30.00	Mahallesi : HANLIKÖY MAH.		
Yapı Düzeni - Kat Adedi : K.D.K.Ç.A	Kad. Pafta No. : —		
Bina Yükseklięi : 8.00	Ada No. : 143		
Bina Derinlięi : —	Parsel No. : 2		
Ön Bahçe Mesafesi : 10.00	Yüzölçümü : 8584.68m²		
Yan Bahçe Mesafesi : 10.00-5.00	İmar Pafta No. : —		
Arka bahçe mesafesi : 10.00	İmar Planı Tarihi : 14.06.2010		
E M S A L : 0.60			
K A K S : —			
Ahmet Sedat KARA Kadastro Paftası İmara Adapte Eden 25.11. / 2015	Osman Oğuz ÖZER İmr.ve Şeh.Şerh. 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-İŞ BU İMAR DURUMU 01.06/2013 GÜN ONAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİğİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİğE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.			

6.5. Mimari Proje

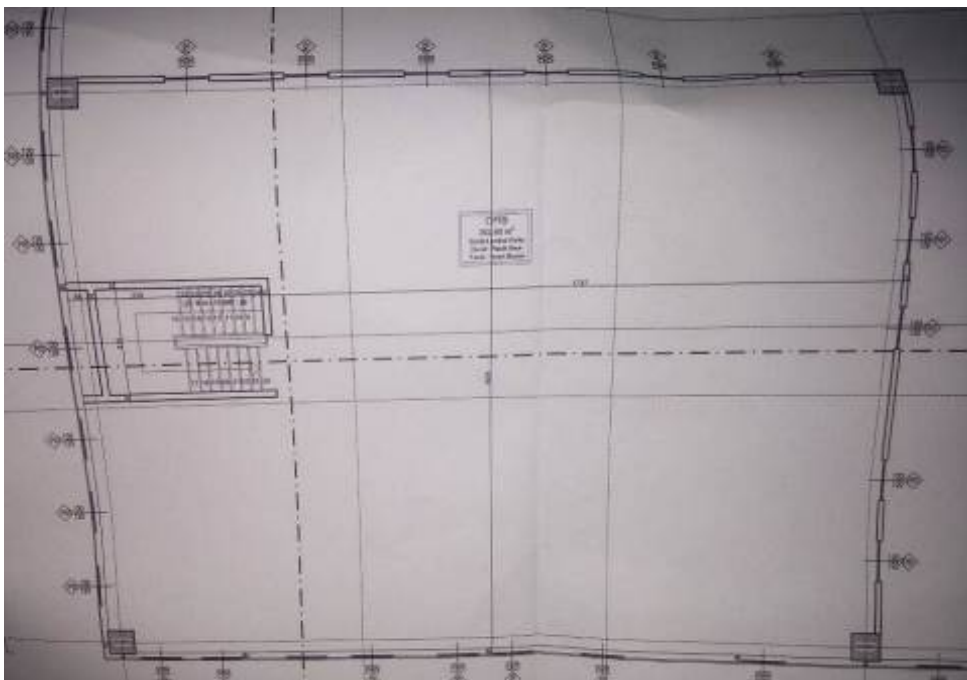
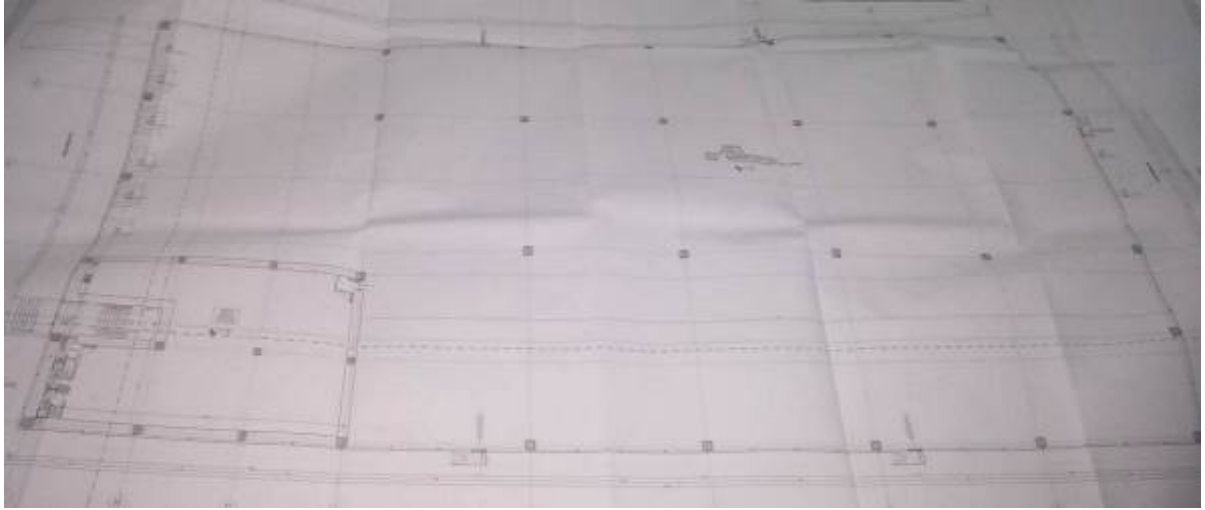
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

NUR YAPI MİMARLIK		Kurumlar Kanunu'na Göre Kurulmuş ve No: 15337 Mük. X D. Y. Mühürsüz Tarih: 01.04.2014 Fax: 0 216 1274 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 - MİMAR Cumhuriyet Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat No: 01010000000000000000 Tarih: 01.04.2014 A.Ş. C.Ş. No: 15337 Mük. X D. Y. Mühürsüz		PROJE YETKİLİSİ YALÇIN KURTAĞ Tarih: 01.04.2014	
BELEDİYE - RESMİ KURUM ONAYI			
PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI - ÜNVAN	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA NO	BÜRO TESCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	34 - 013
TAŞINMAZIN			
SAYISI	KİMLİK NO	KİMLİK NO	DEĞİ
1	01010000000000000000	01010000000000000000	2-C
İL	İLÇE	PAFTA NO	İLK KURULUŞ
İSTANBUL	BEŞİKÖZ	ADA NO	145
İLÇE	İLÇE	PARSEL NO	3
BELEDİYESİ	İLÇE	PARSEL NO	3
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ			
PROJE NO	PROJE NO	PROJE NO	PROJE NO
01010000000000000000	01010000000000000000	01010000000000000000	01010000000000000000
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			1/100

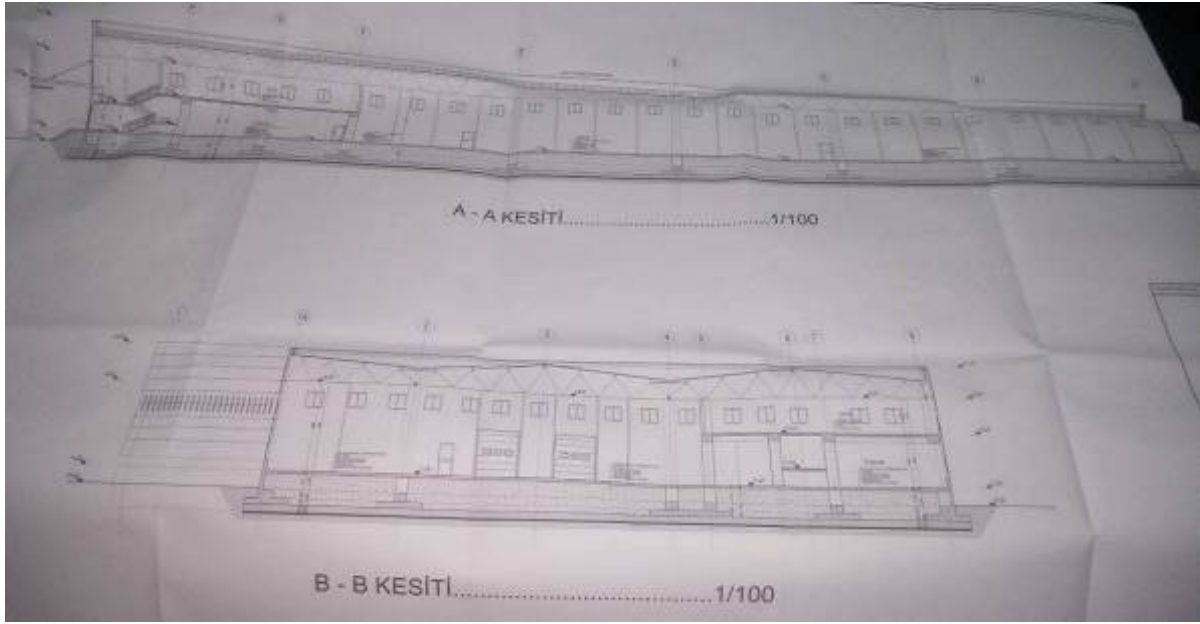
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları



6.5.4. Kesitler



6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

