



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA - ARİFİYE

1 ADET ARSA

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	26.02.2015
Rapor No	REYS-201500010
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.02.2015
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	Boş Arsa
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 Tarihinin Göre Taşınmazın Pazar Değeri	3.350.000.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Elkap Elektrolitik Kaplamacılık ve Makine Sanayi İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi’nin mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, G24C03C2A pafta, 143 ada, 2 parsel sayılı, 8.584,25 m2 yüzölçümlü, “arsa” nitelikli taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

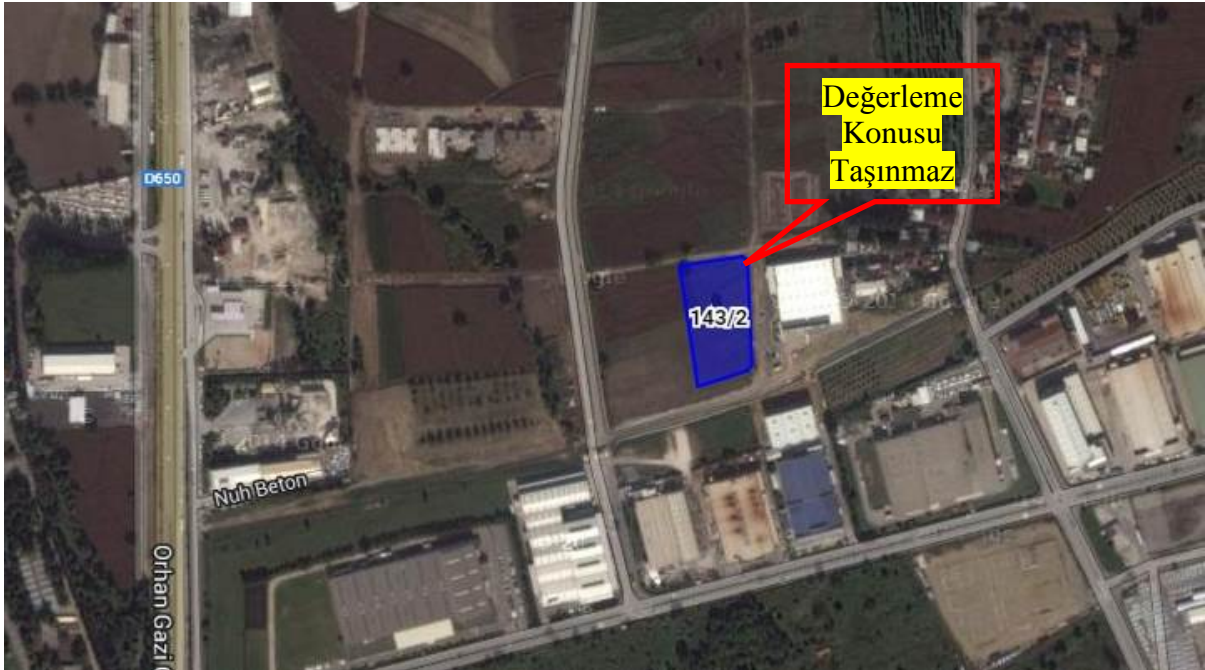
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Hanlıköy Mahallesi, G24C03C2A Pafta, 143 Ada, 2 Parsel, 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. Taşınmazın yakın çevresinde Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi, çeşitli büyüklükte üretim ve depolama amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmazın güney sınırındaki asfalt yola yaklaşık 50 m cephesi bulunmaktadır. İmar planında öngörülen öteki yollar asfaltlanmamış durumdadır.

Değerleme konusu taşınmaz, kuzey, güney ve doğu cephelerde yollar ile sınırlı olup batıda 143 ada 1, 3, 4 parsel ile bitişiktir. Düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; 40.721692, 30.389889 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	1828
Sokağı	-	Cilt No	72
Mevkii	-	Sayfa No	7038
Pafta No	G24C03C2A	Tapu Tarihi	02.08.2012
Niteliği	Arsa		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Elkap Elektrolitik Kaplamacılık ve Makine Sanayi İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden 24.02.2015 günü saat 09:56'da alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan imar durumuna 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, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 8,00 m" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazların niteliği, yüzölçümü ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği, mülkiyetinin ise 02.08.2012 tarihinde Elkap Elektrolitik Kaplamacılık ve Makine Sanayi İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi'ne geçtiği görülmüştür.

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" tanımını çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir

zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Üretim, ticaret ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'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 taşınmazların parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Birlik Emlak / 533 - 627 64 32):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 50 m uzaklıkta, Organize Sanayi Bölgesi Kuzey Giriş Yolu’na cepheli, aynı imar koşullarına sahip, 4.000 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 1.600.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 400.- TL]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 – 266 19 04):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, yaklaşık 100 m uzaklıkta, Organize Sanayi Bölgesi Kuzey Giriş Yolu’na cepheli, aynı imar koşullarına sahip, 3.900 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 1.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 384.- TL]
- **Satılık Arsa (Dost Emlak / 533 - 656 88 54):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, yaklaşık 100 m uzaklıkta, Organize Sanayi Bölgesi girişine yakın, aynı imar koşullarına sahip, 8.000 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 3.100.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 387.- TL]
- **Satılık Arsa (Dost Emlak / 533 - 656 88 54):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, yaklaşık 200 m uzaklıkta, Organize Sanayi Bölgesi Kuzey Giriş Yolu’na yakın, aynı imar koşullarına sahip, 7.225 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 2.800.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 387.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 380 – 400 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 390.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (8.584,68 m² x 390.- TL) = ~ **3.350.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve arsa değeri göz önüne alınarak, aylık 12.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Taşınmaza Bağlı Hakların Hukuksal Durumu ve Değeri

Taşınmaz üzerinde kurulmuş irtifak hakları söz konusu değildir.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Yalnızca bir değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 - III.48.1a) çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Elkap Elektrolitik Kaplamacılık ve Makine Sanayi İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi'nin mülkiyetinde bulunan Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlıköy Mahallesi, G24C03C2A pafta,

143 ada, 2 parsel sayılı, 8.584,68 m2 yüzölçümlü, “arsa” nitelikli taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, güncel satış değerlerinin, KDV hariç;

3.350.000.- TL (1.359.467.- USD) (*);

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 26.02.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4642.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeyi Yapan
Eyup AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402955

Rapor Kontrol
Müştak Duran SARIOĞLU
Değerleme Uzmanı

Önay
Fatih ÖZER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Sakarya	Arifiye	Hanlıköy	143	2	8.584,68 m2	Arsa	-	G24C03C2A

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



6.2. Fotoğraflar





6.3. TAKBİS Çıktısı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	24.02.2015 09:55:31	2015-727	20150224-824-F00432	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
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 Tasınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallik	ELKAP ELEKTROLİTİK KAPLAMACILIK VE MAKİNA SANAYİ İTHALAT İHRACAT TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	Hisse Pay/Payda	1000 / 1000	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
				Satış - 2.8.2012 - 1828

6.4. İmar Paftası



6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

6.6. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

Ziraat Bankası	KURUM TAHSİLATI
ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ IBAN : TR55 0001 0008 2403 2891 1950 01 HESAP NUMARASI : 0824/83289119-5001 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D. VERGİ KİMLİK NO : 3330730793 İŞLEM TARİHİ : 24/02/2015-09:58:19-F00432 VALÖR : 24.02.2015 İŞLEM YERİ : İNTERNET	EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST
Tapu Başvuru no: 177315007277 Fatura no : 29373136 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Adı-Soyadı : 143/2 Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 4567880769 Taraflar: FATİH ÖZER	Saygılarımızla T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş. İNTERNET ŞUBESİ
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir. 28/02/2015-11:31:36 İNTTTAHS İNTERNET	
Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstentil olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir. Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA Ticaret Sicil No: 1145 www.ziraatbank.com.tr	