



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - AKÇAKOCA - ÇİÇEKPINAR

130 ADA - 4 PARSEL

DEPO

Bu 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 No	REYS-201800068
Rapor Tarihi	20.12.2018
Değerleme Tarihi	17.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, Dadalı Köyü İç Yolu, 130 Ada, 4 Parsel, Akçakoca/Düzce
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 Ada, 4 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Depolama Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.401.000.- TL KDV Dahil: 4.013.180.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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 Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 ada, 4 parsel sayılı, 18.077,53 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” 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.

1.3. 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.

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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500053 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600046 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, Dadalı Köyü İç Yolu, 130 Ada, 4 Parsel, Akçakoca/Düzce” adresinde yer almaktadır. Düzce Caddesi üzerinde güneydoğuya doğru ilerlerken kuzeydoğuda ve Düzce Caddesi’nden yaklaşık 200 m içeride yer alan Dadalı Köyü’nün yanından geçildikten hemen sonra Dadalı Köyü 1. Sapak’tan Dadalı Köyü İç Yolu’na girilip önce kuzeydoğuya doğru ve sonra güneydoğuya doğru yaklaşık 750 m gidilince sağ tarafta değerleme konusu taşınmaz yer almaktadır. Taşınmaz; batısından geçen Düzce Caddesi’ne yaklaşık 270 m, kuzeybatısındaki Dadalı Köyü’ne yaklaşık 830 m ve güneybatısındaki Çiçekpınar Köyü’ne yaklaşık 1,15 km uzaklıktadır. Yakın çevresinde bağ, bahçe ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak bahçe duvarı ile çevreli bölümü eğimsiz ve engebesiz öteki bölümleri eğimli ve engebeli bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Kuzey sınırından Dadalı Köyü İç Yolu’na yaklaşık 18 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgede var olan altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.05415262, 31.19707337” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	130
İlçesi	Akçakoca	Parsel No	4
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	18.077,53
Köyü	Çiçekpınar	Yevmiye No	3373
Sokağı	-	Cilt No	5

Mevkii		Sayfa No	418
Pafta No	Garipler	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Düzce İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, köy yerleşik alanı sınırları dışındaki taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 08.08.2008 onay günlü, 1/1.000 ölçekli mevzii imar planı kapsamında, “*Tarımsal Depolama Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50*” biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Düzce İl Özel İdaresi'nde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi bulunamamıştır. Taşınmaza ilişkin 01.12.2008 günlü, 2008/11A ve 2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

2008/11A sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 1.584 m2 yapı inşaat alanlı depo (ticari amaçlı) yapısı için verilmiştir.

2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 1.584 m2 yapı inşaat alanlı depo (ticari amaçlı) yapısı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması 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 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 4.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 360 m uzunluğunda bahçe duvarı ve tel örgü bulunmaktadır.

Düzce İl Özel İdaresi'nde taşınmaza ilişkin mimari proje bulunamamıştır. Taşınmazın parselinin üzerindeki yapıların değerlemesinde yapı kullanma izin belgesindeki yapı inşaat alanları dikkate alınmıştır.

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her birinin, yaklaşık 1.400 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve yaklaşık 350'şer m2'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam yaklaşık 220 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşaptır. İç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve yaklaşık 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Alım Binaları: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım iki binanın her birinin yaklaşık 42 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatılar kiremit örtülüdür.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 2.800 (Toplam)
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Taşınmazın parselinin üzerindeki 2 adet depo yaklaşık 2.800 m2, idari bina yaklaşık 220 m2, kantar binası yaklaşık 30 m2 ve 2 adet alım binası yaklaşık 84 m2 yapı inşaat alanlıdır. Parsel üzerindeki yapılar toplam 3.134 m2 yapı inşaat alanlı olup yapı kullanma izin belgelerine (toplam 3.168 m2 yüzölçümlü yapı izni üzerinden) uygun yapıldıkları anlaşılmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

-

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Amacına uygun kullanım olanaklarının kısıtlı olduğu bir bölgede bulunması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalarla rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış, emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (İsmail Şenkaya / 546 – 590 22 59):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, üzerinde fındık ağaçları olan, 1.641 m² yüzölçümlü tarla 65.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 39.- TL*]
- **Satılık Arazi (Mutaflar Emlak / 380 – 611 72 82):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, üzerinde fındık ağaçları olan, 5.000 m² yüzölçümlü tarla 200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 40.- TL*]
- **Satılık Arazi (Akçakoca Emlak / 532 – 598 04 84):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, üzerinde fındık ağaçları olan, 3.795 m² yüzölçümlü tarla 137.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 36.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Akçakoca Emlak / 537 – 307 91 71):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan arazilerin 35 - 40 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 37,50.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 36 - 40 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 38.- TL olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; $(18.077,53 \text{ m}^2 \times 38.- \text{ TL}) = \sim 687.000.-\text{TL}$ bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	3-A	2.800	2008	10	800	2.240.000	% 10,00	224.000	2.016.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binaları	2-B	84	2008	10	483	40.572	% 10,00	4.057	36.515
Çevre Düzenlemesi	1-A	4.000	2008	10	153	612.000	% 20,00	122.400	489.600
						3.083.062		369.506	2.713.556

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 687.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.714.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.401.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi" uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sahibinden / 380 – 544 737 18 53):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 145 m2 kapalı alanlı depo aylık 850.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,86.- TL*]
- **Kiralık Depo (Lotus Gayrimenkul/ 380 – 380 523 8 523):** Akçakoca Atatürk Caddesi üzerinde ve daha hareketli bölgede, 174 m2 kapalı alanlı depo aylık 1.100.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,32.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Royal Emlak – Ahmet Aytekin / 532 - 354 18 09):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapılarının aylık metrekare kira fiyatının 4 - 6 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Elit Emlak – Hamdi Bey / 532 - 344 54 38):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapılarının aylık metrekare kira fiyatının 5 - 6 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5,00 – 6,00 TL aralığında değiştiği anlaşılmıştır. Bu çerçevede; yapı niteliği ve Düzce Caddesi'ne yakınlığı göz önünde

bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira değerinin 5,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(3.134 \text{ m}^2 \times 5,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 207.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrık (*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. Tersisi 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 | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 6,50 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 11,05 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **803.000.- 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] 15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	207.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 30.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg] 91.920
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 687.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 2.714.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	3.401.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo] ~ % 79,80
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya] ~ % 5,32
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 94,68
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	18.568
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	73.352
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro] % 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp] % 6,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo] % 31,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo] % 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,05
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao] % 11,05
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b] % 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	91.920
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud] 262.798
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td] 803.080
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. 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	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	2.800	800	2.240.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binaları	2-B	84	483	40.572
				2.471.062

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. 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 değerlendirme 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 “*tarımsal depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyeti, imar ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması, yapı kullanma izin belgelerine uygundur.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” olup yapılanmasıyla ilgili yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 687.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 3.401.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 803000.- TL olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.401.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. 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.

5.3. Sonuç Değer

Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 ada, 4 parsel sayılı, 18.077,53 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.401.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 4.013.180.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı

Aylin KUYUMCU

SPK Lisans No: 404146



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







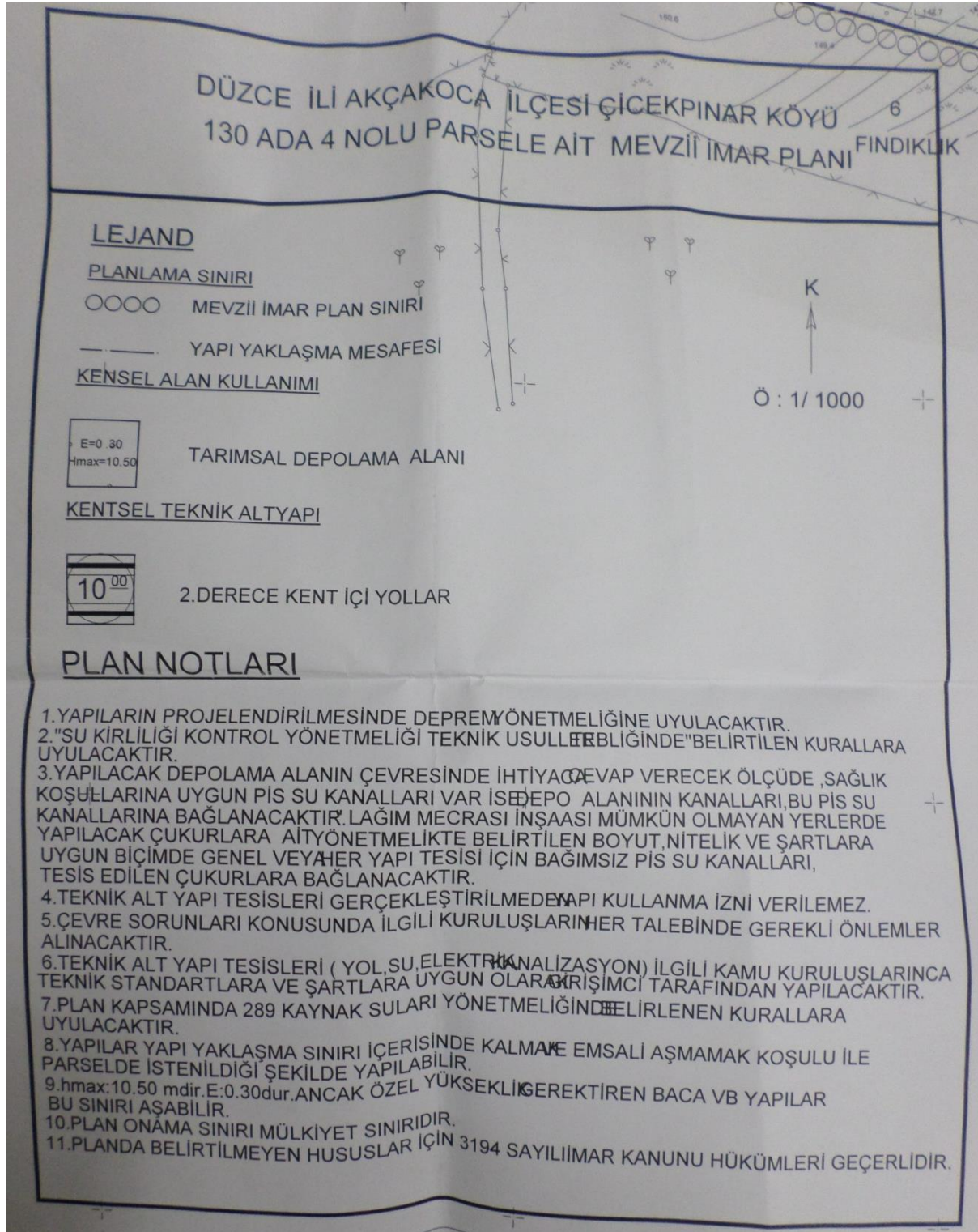
6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	180/4
Taınmaz ID:	41554561	Yüzölçüm(m2):	18077.53
İl/ilçe	DÜZCE/AKÇAROCA	Ana Taınmaz Nitelik:	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO
Kurum Adı:	Akçakoca TM		
Mahalle/Köy Adı:	ÇİÇEKPINAR K		
Mevki:	GARİPLER		
Cilt/Sayfa No:	5/418		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 113951355	(SN:6553934) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	18077.53	Akçakoca TM Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) 07/05/2010 - 3373	-

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

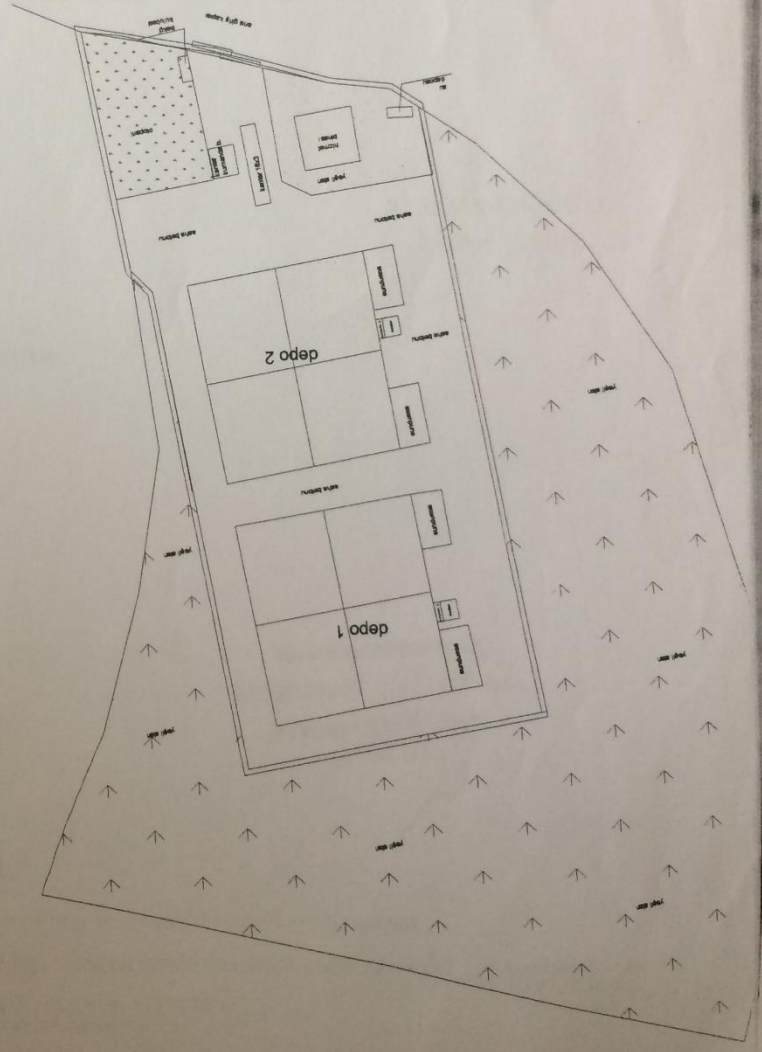
A detailed topographic map of a residential plot. The map shows a large rectangular area labeled 'BINA' (Building) with a smaller 'BINA' below it. To the left of the main building is a 'KANTAR' (Scale) and an 'OFİS' (Office). The map is surrounded by contour lines indicating elevation, with values ranging from 136.8 to 153.8. A road or path runs along the top and right sides of the plot. The bottom left corner shows a section labeled 'KÖYÜ' (Village) and 'FINDIKLIK' (Almond grove). The map is numbered '10' in the top center and '4' in the middle right. A scale bar at the bottom indicates a distance of 10 meters.



6.5. Depoların Yerleşim Planı ve Krokisi

SAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK A.Ş.'ne
AİT DEPO PROJESİ

si : DÜZCE
Ü : AKÇAKOCA
Kli : ÇİÇEKPINAR
TA : GARİPLER
: F26-D-19-C-3
: 130
SEL : 4
N : 19162



6.6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru Tarihi: 02.05.2018		2. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
3. Başvuru Yeri: 02.05.2018		4. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
5. Başvuru Yeri: 02.05.2018		6. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
7. Başvuru Yeri: 02.05.2018		8. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
9. Başvuru Yeri: 02.05.2018		10. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
11. Başvuru Yeri: 02.05.2018		12. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
13. Başvuru Yeri: 02.05.2018		14. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
15. Başvuru Yeri: 02.05.2018		16. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
17. Başvuru Yeri: 02.05.2018		18. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
19. Başvuru Yeri: 02.05.2018		20. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
21. Başvuru Yeri: 02.05.2018		22. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
23. Başvuru Yeri: 02.05.2018		24. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
25. Başvuru Yeri: 02.05.2018		26. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
27. Başvuru Yeri: 02.05.2018		28. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
29. Başvuru Yeri: 02.05.2018		30. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
31. Başvuru Yeri: 02.05.2018		32. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
33. Başvuru Yeri: 02.05.2018		34. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
35. Başvuru Yeri: 02.05.2018		36. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
37. Başvuru Yeri: 02.05.2018		38. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
39. Başvuru Yeri: 02.05.2018		40. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
41. Başvuru Yeri: 02.05.2018		42. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
43. Başvuru Yeri: 02.05.2018		44. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
45. Başvuru Yeri: 02.05.2018		46. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
47. Başvuru Yeri: 02.05.2018		48. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
49. Başvuru Yeri: 02.05.2018		50. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
51. Başvuru Yeri: 02.05.2018		52. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
53. Başvuru Yeri: 02.05.2018		54. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
55. Başvuru Yeri: 02.05.2018		56. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
57. Başvuru Yeri: 02.05.2018		58. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
59. Başvuru Yeri: 02.05.2018		60. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
61. Başvuru Yeri: 02.05.2018		62. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
63. Başvuru Yeri: 02.05.2018		64. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
65. Başvuru Yeri: 02.05.2018		66. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
67. Başvuru Yeri: 02.05.2018		68. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
69. Başvuru Yeri: 02.05.2018		70. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
71. Başvuru Yeri: 02.05.2018		72. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
73. Başvuru Yeri: 02.05.2018		74. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
75. Başvuru Yeri: 02.05.2018		76. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
77. Başvuru Yeri: 02.05.2018		78. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
79. Başvuru Yeri: 02.05.2018		80. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
81. Başvuru Yeri: 02.05.2018		82. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
83. Başvuru Yeri: 02.05.2018		84. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
85. Başvuru Yeri: 02.05.2018		86. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
87. Başvuru Yeri: 02.05.2018		88. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
89. Başvuru Yeri: 02.05.2018		90. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
91. Başvuru Yeri: 02.05.2018		92. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
93. Başvuru Yeri: 02.05.2018		94. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
95. Başvuru Yeri: 02.05.2018		96. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
97. Başvuru Yeri: 02.05.2018		98. Başvuru Yeri: 02.05.2018	
99. Başvuru Yeri: 02.05.2018		100. Başvuru Yeri: 02.05.2018	

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

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

