



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - ÇARŞAMBA - EPÇELİ

104 ADA - 29 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-201800072
Rapor Tarihi	24.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - 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	Epçeli Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 104 Ada, 29 Parsel, Çarşamba/Samsun
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Mahallesi, 104 Ada, 29 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Tarımsal Amaçlı Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç, 4.762.000.- TL KDV Dahil, 5.619.160.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, 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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Mahallesi, 104 ada, 29 parsel sayılı, 21.486,60 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla” 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-201500093 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600055 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Epçeli Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 104 Ada, 29 Parsel, Çarşamba/Samsun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Samsun – Çarşamba Karayolu’nun yaklaşık 3,1 km kuzeydoğusunda, Samsun - Çarşamba Havaalanı’nın yaklaşık 4,4 km doğusunda, Epçeli Mahallesi merkezinin yaklaşık 300 kuzeydoğusunda yer almaktadır. Çevresinde boş araziler ve az sayıda 1 - 2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde üç adet tarımsal amaçlı depo, idari bina, kantar binası ve üç adet alım binası bulunmaktadır. Parselin güney sınırı imar yoluna yaklaşık 108 m, kuzey ve batı sınırı henüz açılmamış park alanı ve imar yoluna yaklaşık 285 cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.25067897, 36.60851322” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	104
İlçesi	Çarşamba	Parsel No	29
Mahallesi	Epçeli	Yüzölçümü (m2)	21.486,60
Köyü	-	Yevmiye No	11738
Sokağı	-	Cilt No	8
Mevkii	Köycivarı	Sayfa No	740
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.12.2013
Niteliği	Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çarşamba Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 29.08.2008 onay tarihli 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı göre “*Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90*” biçimindedir.

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

Çarşamba Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 10.09.2008 onay günlü mimari proje incelenmiş; 10.09.2008 gün ve 2008/4 sayılı yapı ruhsatı ile 13.10.2008 gün ve 2008/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 2 kat ve toplam 4.492 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına 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 3 adet depo, idari bina, kantar binası ve 3 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 500 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup yaklaşık 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 1.400 m2 olup toplam yaklaşık 4.200 m2 yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (~ 110 m2) çalışma odaları, mutfak, hol ve wc bölümleri, normal katta (~ 110 m2) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam yaklaşık 220 m2 yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 30 m2 yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri yaklaşık 42 m2 olup toplam yaklaşık 126 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 4.200 (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

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış depoların her birinin yaklaşık 1.400 m² yapı inşaat alanı olduğu ve 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 alanı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları 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 alanı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

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

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

- Amacına uygun bir bölgede bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Konu taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar 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 (Murat Yetgin / 537 – 290 76 85):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konum olarak daha avantajlı, 31.750 m2 yüzölçümlü tarla 1.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 38.- TL*]
- **Satılık Arazi (Asil Emlak / 850 – 312 86 47):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 50.000 m2 yüzölçümlü tarla 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 36.- TL*]
- **Satılık Arazi (İsmail Oturuşoğlu / 532 – 520 11 00):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,7 km kuzeyinde, toplam 17.671,36 m2 yüzölçümlü, bitişik 2 adet fındık bahçesi 750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 42.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Akyüz Emlak / 546 – 256 52 55):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziki özelliklere sahip tarlaların 30 - 35 TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 33.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Garzan Emlak / 542 511 45 55):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziki özelliklere sahip tarlaların 30 - 35 TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 33.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 30 - 35 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 34.- TL olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; $(21.486,60 \text{ m}^2 \times 34.- \text{ TL}) = \sim 731.000.-\text{TL}$ 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 Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	3-A	4.200	2008	10	800	3.360.000	% 10,00	336.000	3.024.000
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	126	2008	10	483	60.858	% 10,00	6.086	54.772
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.000	2008	10	153	918.000	% 15,00	137.700	780.300
						4.529.348		498.835	4.030.513

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 731.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.031.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **4.762.000.- 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:

Yıllonlarında 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 edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Tuncay Cip / 532 – 320 31 52):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 1.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,33.- TL*]
- **Kiralık Depo (Feyzullah Çayiroğlu / 544 – 614 52 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 330 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 1.300.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,94.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Cnr Emlak / 532- 666 17 56):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede depolama amaçlı yapıların, nitelikleri ve Samsun - Ordu Yolu'na yakınlıklarına göre, aylık 3 - 4 TL/m2 aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 3,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Edm Emlak / 541 – 422 61 55):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede depolama amaçlı yapıların, nitelikleri ve Samsun - Ordu Yolu'na yakınlıklarına göre, aylık 3,50 - 4 TL/m2 aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 3,75.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 3 - 4 TL aralığında değiştiği görülmüş; yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(4.576 \text{ m}^2 \times 4.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 220.000.- \text{ TL}$ 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. Tersî 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 | : ~ % 5,25 |
| - TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 10,40 |

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 **1.084.000.- 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)		220.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 80,00
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]	116.800
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	731.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	4.031.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		4.762.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	% 84,65
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	% 5,64
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 94,36
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		17.930
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		98.870
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]	% 5,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 30,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,04
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 10,40
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)		116.800
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	378.286
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	1.083.828
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	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	4.200	800	3.360.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binaları	2-B	126	483	60.858
				3.611.348

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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*tarımsal amaçlı depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet 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 mimari proje, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

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
Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 731.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 4.762.000.- TL;
- yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.084.000.- TL olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **4.762.000.- 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.

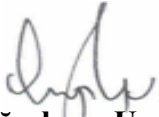
5.3. Sonuç Değer

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Mahallesi, 104 ada, 29 parsel sayılı, 21.486,60 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Depo İdare Binası ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 4.762.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 5.619.160.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müşak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



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

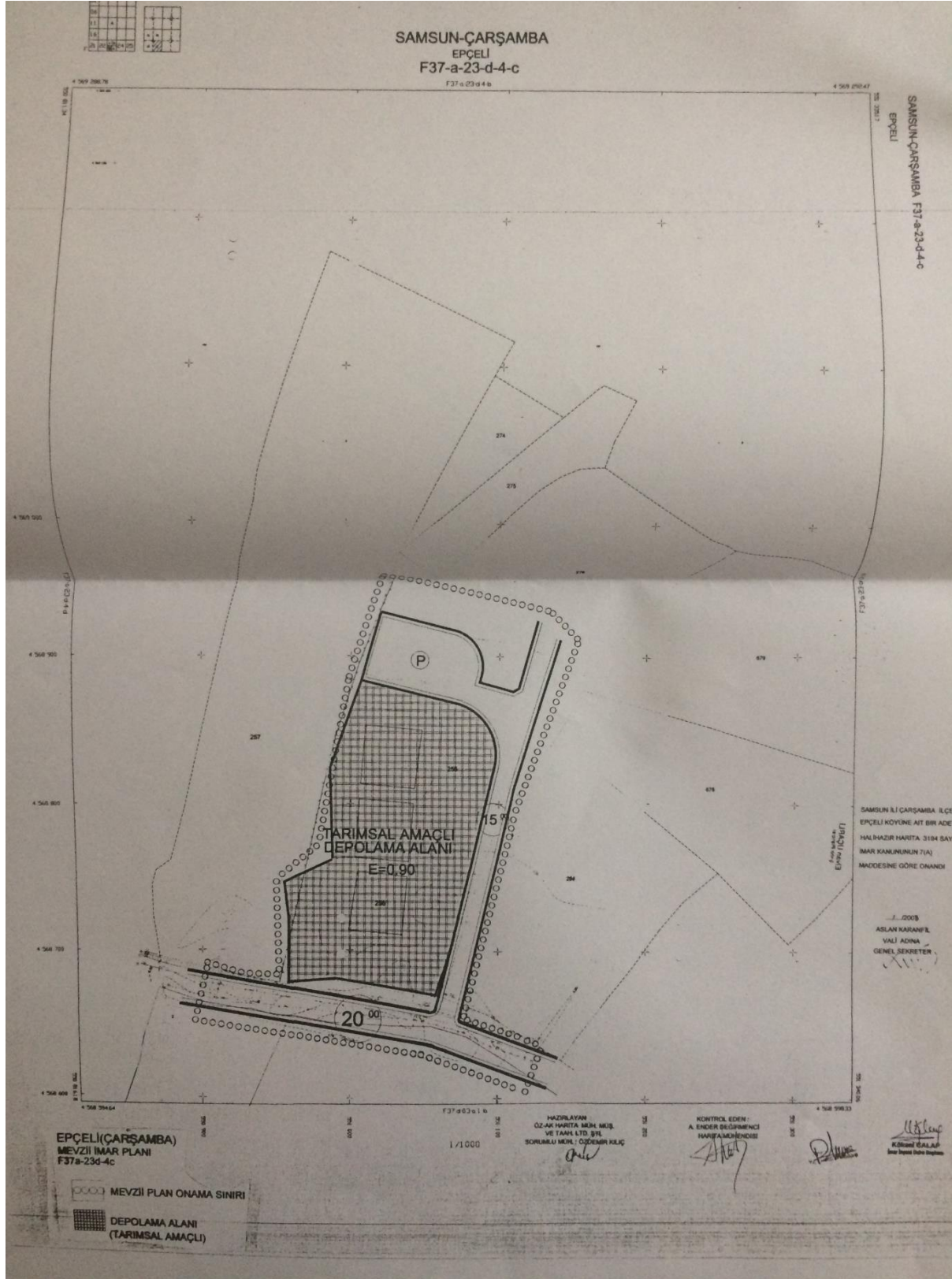
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	104/29
Taşınmaz ID:	83402700	Yüzölçüm(m2):	21486.60
İl/ilçe	SAMSUN/ÇARŞAMBA	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 ADET DEPO, İDARİ BİNASI, TARLA
Kurum Adı:	Çarşamba TM		
Mahalle/Köy Adı:	EPÇELİ M		
Mevkii:	KÖYÇİVARI		
Cilt/Sayfa No:	8/740		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 257507123	(SN:6734821) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	21486.60	Çarşamba TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 27/12/2013 - 11738	-

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÇARŞAMBA					
Mahallesi	EPÇELİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KÖYÇİVARI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F37-D-03-A-1	104	29	ha	m ²	dm ²
21.486,60 m ²						
Niteliği	ADET DEPO, İDARİ BİNASI, TARLA					
Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 83402700 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Tapu Senedi işleminden. 30/10/2018						
Edinme Sebebi						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	11738	8	740		27/12/2013	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur Ömer BAYRAM Yatırım Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri resmi hakları ile haklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüyle gerekçe olan devir tarihli ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

TOZLUOĞLU mimarlık		
PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI	Mehmet TOZLU
	ÖN VANI	mimar
	BAĞ. OLD. ODA	T.M.M.O.
	ODA. SİC. NO.	31382
	V. DAİ. SİC. NO	G-A 85 90 34 96 89
YAPI SAHİBİ	ADI SOYADI	REYSAŞ LOJ.
	V. DAİ. SİC. NO	
ARSANIN	İLİ	SAMSUN
	İLÇESİ	ÇARŞAMBA
	MAHALLESİ	EPÇELİ KÖYÜ
	SOKAĞI	---
	PAFTA NO	F37A23D
	ADA NO	-----
	PARSEL NO	730
YAPININ	KULLAN. AMACI	DEPO+İDARİ BİNA
	KAT ADEDİ/YÜKS.	
	ZEMİN KAT M2	
	TOPLAM İNŞ. M2	

ODA ONAYI

MİMARLAR ODASI
SAMSUN ŞUBESİ
MESLEKİ DENETİM
Bu Proje, Mimarlar Odası'nın vermiş olduğu
Yeni tasarımlar için MİMARİ tarafsızdır. Bu tasarımlar,
İlgili yasa yönetmelik gereklilikleri ve standartlara uygunluğu
denetlenmiştir.
Sıra No: 06.432 Tarih: 09.09.2008
Mimarlar Odası Başkanı

Bekir ERGÜN
Mimar
Sıra No: 28175
Mesleki Denetim Görevlisi

**TMMOB
SAMSUN ŞUBESİ
MİMARLAR ODASI
1954**

BELEDİYE ONAYI

10.09.2008

Yasemin SARI
Mimar

Recai KILIÇ
Yapı Kurul Başkanı

DİKKAT:

8446 SAYILI FİKRİ VE SAKAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN 3458 SAYILI MİMARLAR VE MÜHENDİSLER HAKKINDAKİ KANUN 6236 (7303) SAYILI TMMOB KANUNU GEREĞİNCE HİÇBİRŞEYİNİZİ COĞALTILANMAZ, İKTİSAS EDİLEMEZ, KAYNAK GÖSTERİLEREK DAHI KULLANILAMAZ.

2B- 4200m² Fındık Deposu (1400x3)
3A- 220m² İdari Bina

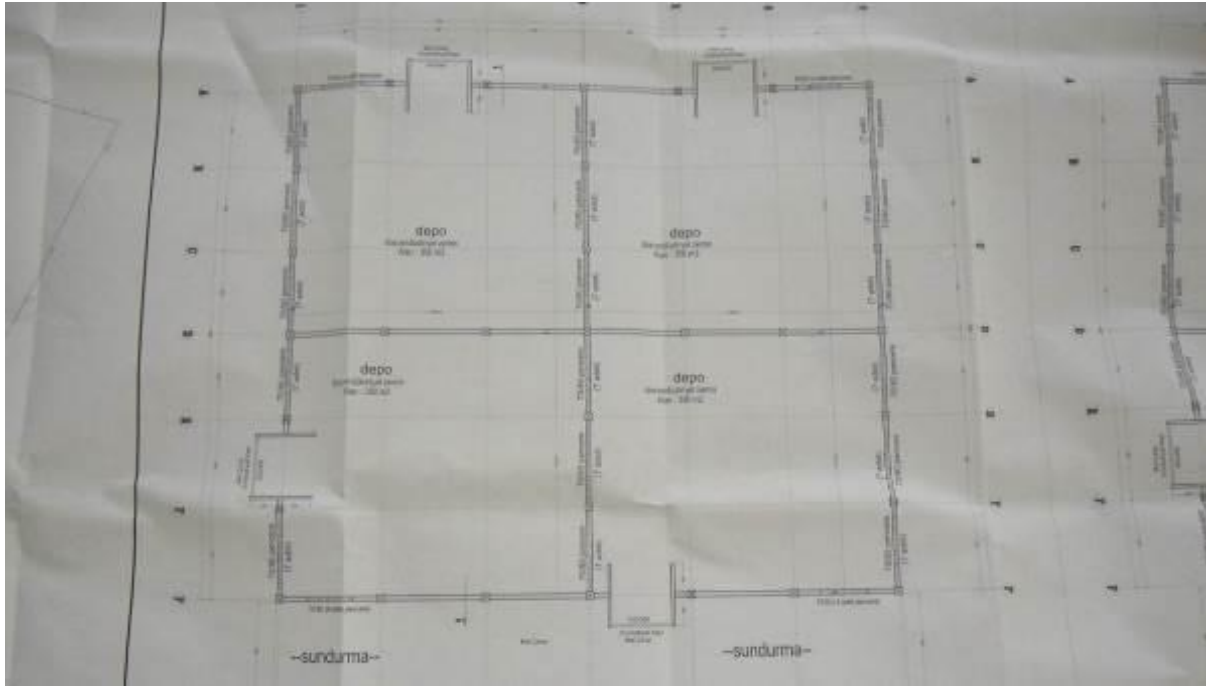
Mehmet TOZLU

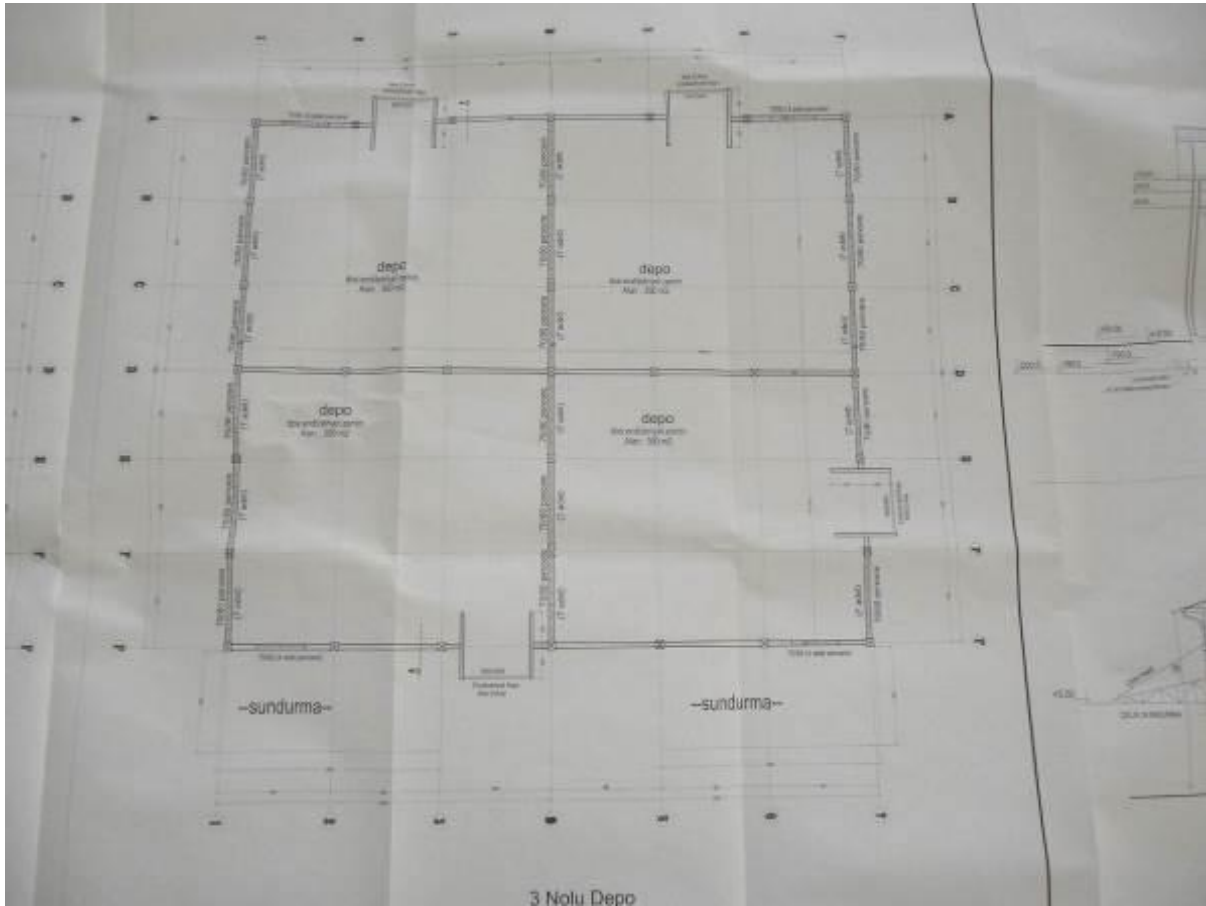
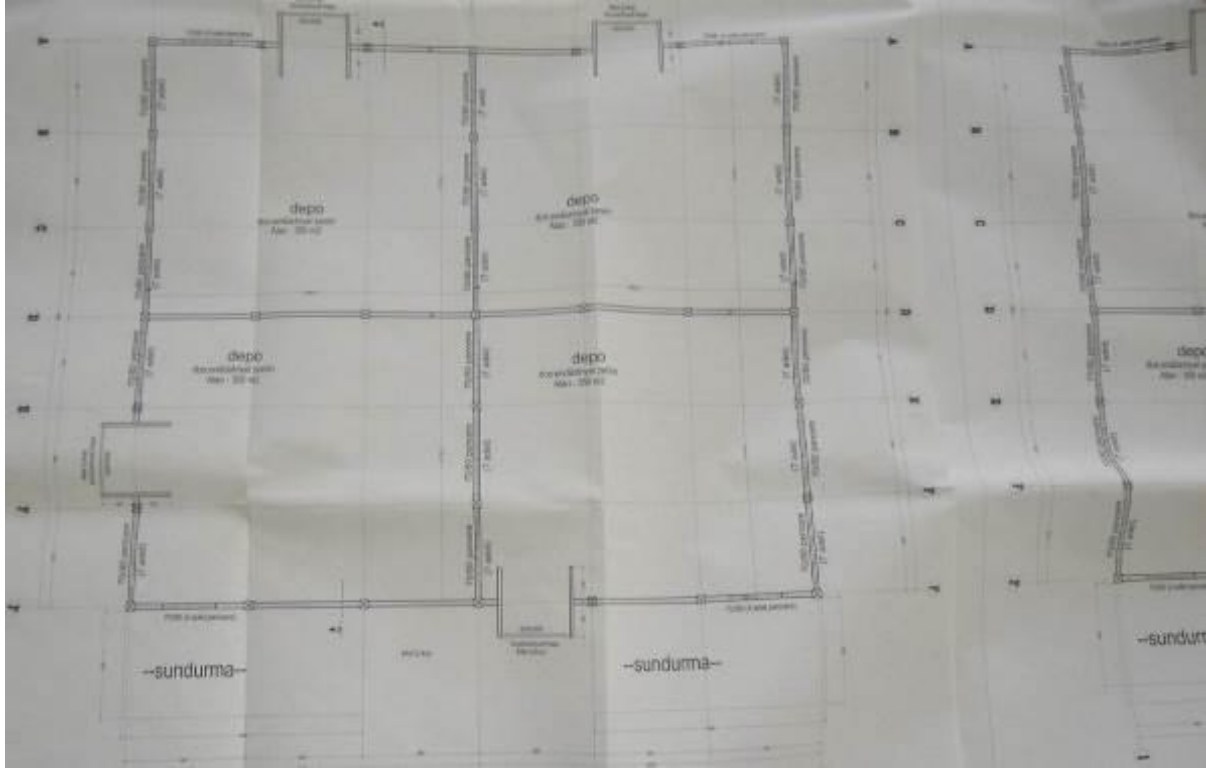
Vaziyet Planı



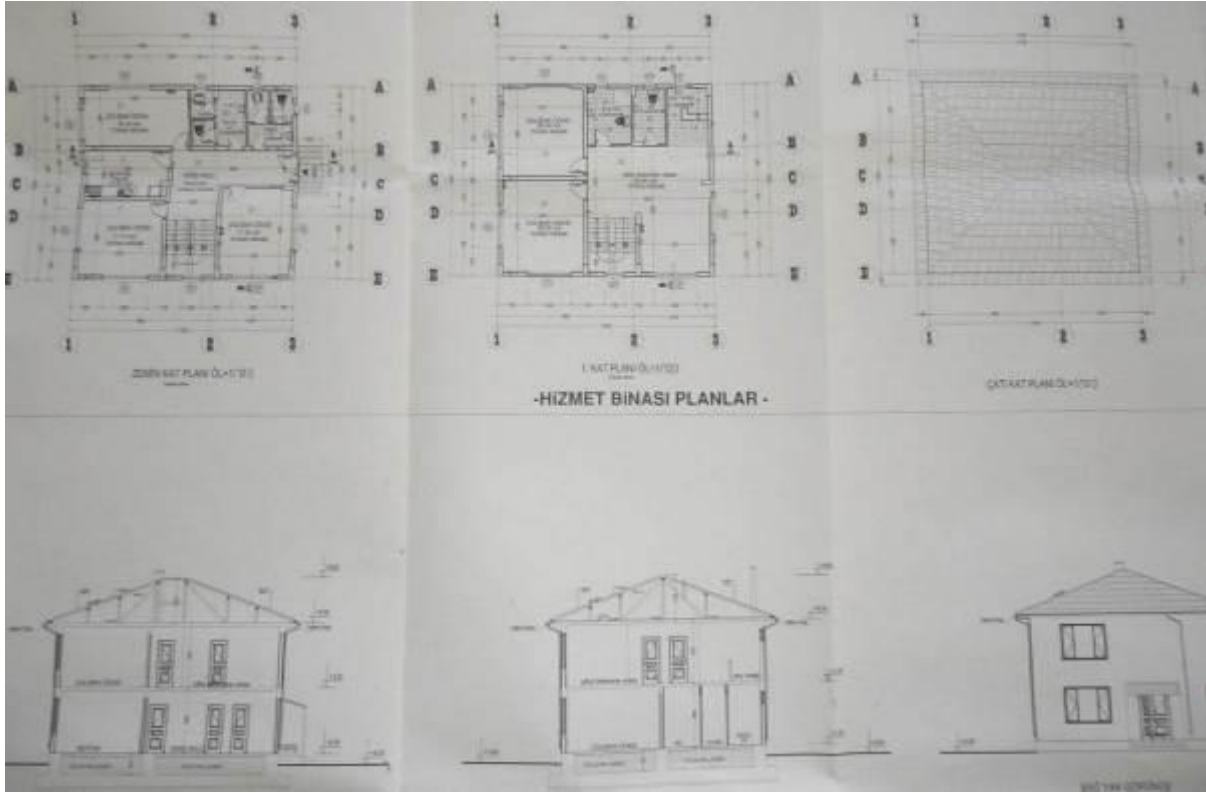
Kat Planları

Depolar

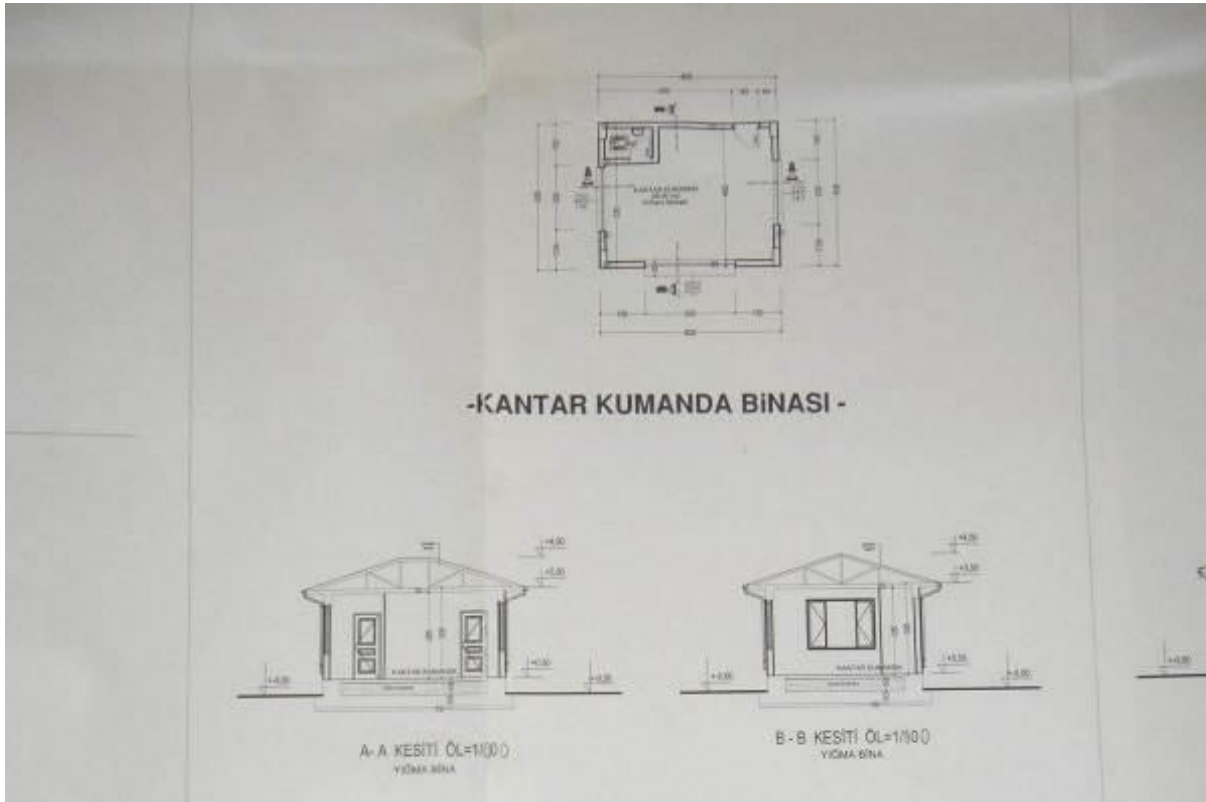




İdari Bina



Kantar Binası



Depolar



[illegible]

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

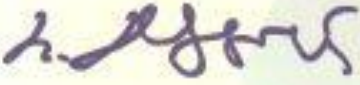
No : 406396

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

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

