



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - ÇARŞAMBA - IRMAKSIRTI

217 ADA - 2 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.



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200064
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Irmaksırtı Mahallesi, Armutluk Mevkii, 217 Ada, 2 Parsel, Çarşamba/Samsun
Taşınmaz ID	83578584
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Mahallesi, 217 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 12,50 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 15 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	53.063.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	62.614.340.- TL
Mevcut Durum Değeri		KDV Hariç	53.063.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	62.614.340.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu 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 hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler 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, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada, 2 parsel sayılı, 22.504,78 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımları

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

Bulunmamaktadır.

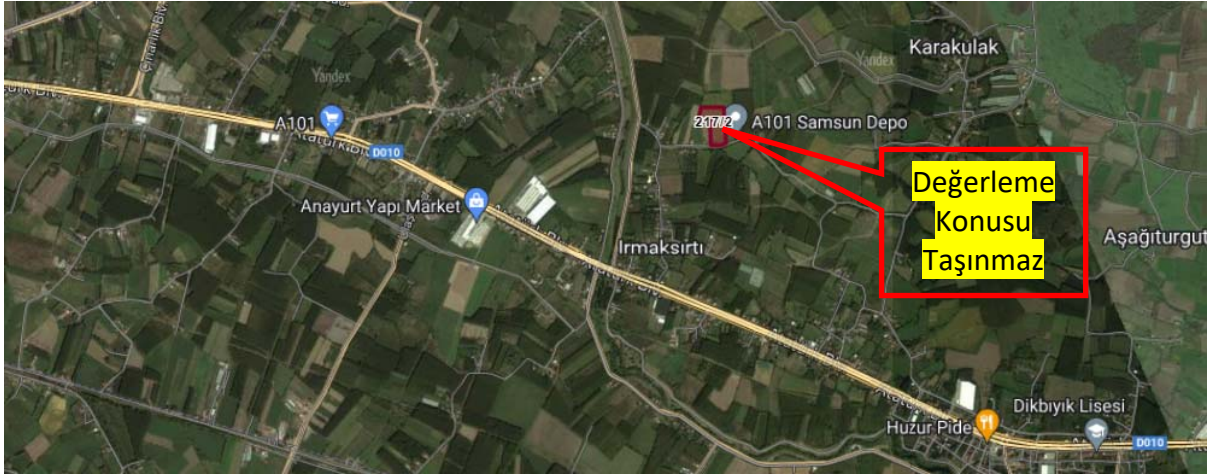
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "Irmaksırtı Mahallesi, Armutluk Mevkii, 217 Ada, 2 Parsel, Çarşamba/Samsun" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Samsun - Çarşamba Karayolu'nun yaklaşık 750 m kuzeydoğusunda, Samsun Çarşamba Havaalanı'nın yaklaşık 4 km güneydoğusunda, Irmaksırtı Mahallesi merkezinin yaklaşık 600 m kuzeydoğusunda yer almaktadır. Çevresinde tarım amaçlı kullanılan araziler, köy yerleşim alanları ve az sayıda depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak ters "L" biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde Depo Binası ve İdari Bina bulunmaktadır. Güney sınırı köy içi yoluna yaklaşık 84 m, doğu sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 208 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde depo ve idari bina bulunmaktadır. Koordinatları; "41.2348, 36.5934" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	217
İlçesi	Çarşamba	Parsel No	2
Mahallesi	Irmaksırtı	Yüzölçümü (m2)	22.504,78
Köyü	-	Yevmiye No	704
Sokağı	-	Cilt No	6
Mevkii	Armutluk	Sayfa No	519
Pafta No	F37-D-02-B-3-A	Tapu Tarihi	23.01.2014
Niteliği	Arsa		
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, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 09.05.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Dikbiyık Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 12,50 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 15 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m" biçimindedir.

Çarşamba Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 09.09.2022 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiş; depo için düzenlenmiş 24.05.2022 gün ve 079/4051 sayılı ilk yapı ruhsatı, 12.09.2022 gün ve 157/4051 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 15.09.2022 gün ve 111/4051 sayılı yapı kullanma izin belgesi; ofis ve işyeri için düzenlenmiş 24.05.2022 gün ve 078/4051 sayılı ilk yapı ruhsatı, 12.09.2022 gün ve 156/4051 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 15.09.2022 gün ve 110/4051 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

111/4051 sayılı yapı kullanma izin belgesi; prefabrik betonarme, 1 katlı (yol kotu üstü) ve 3.770 m² yapı inşaat alanlı depo yapısı için düzenlenmiştir.

110/4051 sayılı yapı kullanma izin belgesi; prefabrik betonarme, 2 katlı (yol kotu üstü) ve toplam 174 m² yapı inşaat alanlı ofis ve işyeri yapısı için düzenlenmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde depo ve idari bina bulunmaktadır. Depo ve idari binanın oturma alanı dışında kalan yaklaşık 7.000 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplı olup geri kalan bölüm ham topraktır. Parselin sınırları tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre;

Depo: Tek katlı, tek bölümlü ve yaklaşık 3.770 m² yapı inşaat alanlıdır.

Numune Alma Binası: Yapı 2 katlı olup mimari projesine göre; zemin katı (~ 87 m²) laboratuvar, oda, randıman izleme, kalite ofisi, kantar ve güvenlik bölümlerinden; 1. katı (~ 87 m²) ise numune-operatör, tedarikçi bekleme salonu, ofis ve wc-lavabodan bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 174 m² yapı inşaat alanlıdır.

Depo ve Numune Alma Binasının;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-C, 3-B
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m ²)	: 3.944 m ² (Toplam)
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke

Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Fosseptik
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Katlanabilir, Ahşap ve PVC Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Sandviç Panel
Dış Cephe	: Sandviç Panel ve Beton
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depo: Tek katlı, tek bölümlü olup dış cephesi panel kaplı ve çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel örtülüdür. İç zemini sıkıştırılmış beton kaplı, duvarları panel kaplıdır.

Numune Alma Binası: İçinde ofis bölümleri de bulunan binanın zemin katında (~ 87 m2) toplantı odası, müdür odası, iletişim odası, soyunma odaları, yemekhane ve revir bölümleri; 1. katında (~ 87 m2) ise ofis odaları bulunmaktadır. Toplam 174 m2 yapı inşaat alanıdır. Dış cephesi boyalı, çatısı alüminyum panel örtülüdür. İç zeminleri seramik kaplı, duvarları sıva üzeri boyalı, iç kapıların ahşap doğramadandır.

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 ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Samsun - Ordu Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

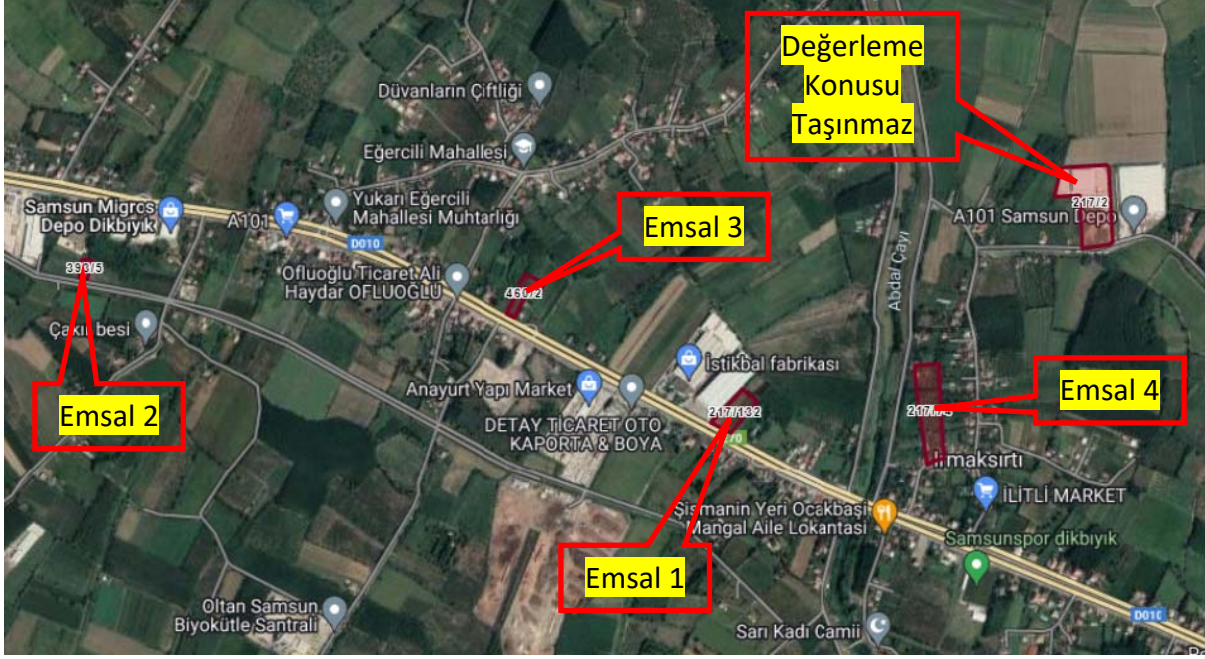
3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Berat Emlak / 552 – 669 61 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ordu – Samsun Karayolu kenarında, köy yerleşik alan sınırları içinde, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada 132 parsel sayılı, 6.493,30 m² yüzölçümlü tarlanın 3.246,65 m²'lik payı 3.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 924.- TL*]
- **Satılık Arsa (Bulut Emlak / 549 – 595 85 34):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde cepheli, konut alanı (KAKS: 0,90) imarlı, Eğercili Mahallesi, 393 ada 5 parsel sayılı, 1.184 m² yüzölçümlü arsa 1.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.098.- TL*]
- **Satılık Arsa (Haktan Emlak / 546 – 818 1 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ordu – Samsun Karayolu kenarında, konut alanı (KAKS: 0,90) imarlı, Eğercili Mahallesi, 460 ada 2 parsel sayılı, 3.842,30 m² yüzölçümlü arsa 4.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.236.- TL*]
- **Satılık Arazi (Alan Emlak / 543 – 953 00 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, köy içi yoluna cepheli, köy yerleşik alan sınırları içinde, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada 74 parsel sayılı, 14.979,38 m² yüzölçümlü tarlanın 3.750 m²'lik payı 5.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.333.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Sandı Emlak / 533 - 516 16 82):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.000 – 1.200 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 1.100.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu, imar durumu ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi satış fiyatının 1.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(22.504,78 \text{ m}^2 \times 1.100.- \text{ TL}) = \sim 24.755.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

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)
Depo	4-C	3.770	2022	1	6.400	24.128.000	% 4,00	965.120	23.162.880
İdari Bina	3-B	174	2022	1	4.650	809.100	% 4,00	32.364	776.736
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	2022	1	650	4.550.000	% 4,00	182.000	4.368.000
						29.487.100		1.179.484	28.307.616

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 24.755.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 28.308.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **53.063.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

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.

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 gelirin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

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

- **Kiralık Depo (Kadir Alp / 532 – 646 00 42):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konumda, 500 m2 kapalı alanlı depo aylık 27.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 54.- TL*]
- **Kiralık Depo (Titiz Emlak / 553 – 670 55 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı eski depo aylık 40.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 40.- TL*]
- **Kiralık Depo (Hüseyin Edis / 542 – 481 21 42):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 90 m2 kapalı alanlı, iç yüksekliği oldukça düşük depo aylık 3.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 33.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Mekan Emlak / 538 – 447 17 83):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer konum ve nitelikteki depoların aylık kira fiyatlarının 55 - 60 TL/m2 aralığından olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 58.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun piyasa aylık metrekare kira fiyatının 55.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (3.944 m2 x 55.- TL x 12 Ay) = ~ **2.603.000.- TL** olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,50 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 25,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 4,53 |

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 30 yıl olacak;
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre değişmeyecektir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **29.464.000.- 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]	30
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	2.603.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 300.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.372.448
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 24.755.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 28.308.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	53.063.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 53,35
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,78
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,22
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	640.276
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	732.172
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]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,80
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,53
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)	1.372.448
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	18.619.309
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	29.463.917
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlenmesi, "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 yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-C	3.770	6.400	24.128.000
İdari Bina	3-B	174	4.650	809.100
				24.937.100

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 “konut dışı kentsel çalışma ve depolama alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Parsel üzerine 2022 yılı içinde depo ve idari bina yapılmıştır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki "2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler" başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, cins değişikliği yaptırılincaya değin "Arsa" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşüdeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapılı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 53.063.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, 29.464.000.- 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, **53.063.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada, 2 parsel sayılı, 22.504,78 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	53.063.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	62.614.340.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	53.063.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	62.614.340.- TL

Değerleme Uzmanı
Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

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.