



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - AKÇAKOCA - ÇİÇEKPINAR

130 ADA - 4 PARSEL

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500053
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, Dadalı Köyü İç Yolu, Akçakoca/Düzce
Taşınmazın Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Akçakoca İlçesi, Çiçekpınar Köyü, 130 Ada, 4 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Depolama Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 2.086.000.- TL KDV Dahil: 2.461.480.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Çiçekpınar Köyü, Garipler Mevkii, Dadalı Köyü İç Yolu, Akçakoca/Düzce*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; batısından geçen Düzce Caddesi’ne yaklaşık 270 m, kuzeybatısındaki Dadalı Köyü’ne yaklaşık 1 km ve güneybatısındaki Çiçekpınar Köyü’ne yaklaşık 1,5 km uzaklıktadır. Çevresinde bağ, bahçe ve boş tarım arazileri bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk çokgen biçimli olup bahçe duvarı ile çevreli bölüm eğimsiz ve engebesiz öteki bölümleri eğimli ve engebelidir. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı Dadalı Köyü İç Yolu’na yaklaşık 65 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgede var olan altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,054329 - 31,196967” 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	-	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

Akçakoca Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, köy yerleşik alanı sınırları dışındaki taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 08.08.2008 onay günlü 1/1.000 mevzii imar planı kapsamında, "Tarımsal Depolama Alanı, KAKS: 0,30, Hmax: 10,50" biçimindedir.

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

Akçakoca Belediyesi'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, 1 kat (yol kotu üstü) ve 1.584 m2 yapı inşaat alanlı depo (ticari amaçlı) yapısı için verilmiştir.

2008/11B sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) 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. herhangi bir 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. Akçakoca Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin mimari proje bulunamamıştır. Taşınmazın parselinin üzerindeki yapıların değerlemesinde yapı kullanma izin belgesindeki yapı inşaat alanları dikkate alınmıştır.

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.

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 2-C yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her birinin, 1.400 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m2'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız olup iç yükseklikleri yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheleri sıvasız ve boyasız olup çatıları 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 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, pencere doğramaları PVC doğrama ve ısıcamlıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

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

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

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 2.800 m2 (Toplam)
Yaşı	: 7
Elektrik	: Şebeke

Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: 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 2.400 m², idari bina 220 m², kantar binası 30 m² ve 2 adet alım binası 84 m² yapı inşaat alanıdır. Parsel üzerindeki yapılar toplam 3.134 m² yapı inşaat alanı olup yapı kullanma izin belgelerine (*toplam 3.168 m² yüzölçümlü yapı izni üzerinden*) uygun yapıldıkları anlaşılmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, imar durumu, yapılaşması, mülkiyeti ve yüzölçümünün son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

-

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Amacına uygun kullanım olanaklarının kısıtlı olduğu bir bölgede bulunması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra,

finansal gerçekleştirilebilirlik sınavında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Tarımsal Alan*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalara 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 ve bölgedeki bilirkişilerle görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Topaloğlu Gayrimenkul / 380 - 611 72 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, üzerinde fındık ağaçları olan 5.100 m² yüzölçümlü tarla 125.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 25.- TL*]
- **Satılık Arazi (Davut Ali Topal / 541 - 435 83 53):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 9.600 m² yüzölçümlü tarla 220.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 23.- TL*]
- **Satılık Arazi (Elit Emlak / 532 - 344 54 38):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 4.879 m² yüzölçümlü tarla 110.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 23.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Murat Koçbay / 505 - 673 66 66):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatının 20 - 25 TL arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 22,50.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 20 - 25 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 25.- TL olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (18.077,53 m² x 25.- TL) = **452.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	2-C	2.800	2008	7	430	1.204.000	% 10,00	120.400	1.083.600
İdari Bina	3-A	220	2008	7	590	129.800	% 10,00	12.980	116.820
Kantar Binası	2-B	30	2008	7	370	11.100	% 10,00	1.110	9.990
Alım Binaları	2-B	84	2008	7	370	31.080	% 10,00	3.108	27.972
Çevre Düzenlemesi	1-A	4.000	2008	7	110	440.000	% 10,00	44.000	396.000
						1.815.980		181.598	1.634.382

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 452.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.634.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **2.086.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, emlak komisyoncuları ve bölgedeki bilirkişilerle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Realty World / 380 - 731 22 20):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 4 km güneyinde, depolama kapasitesi kısıtlı, 200 m2 kapalı alanlı depo aylık 500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Anıt Emlak / 532 - 797 89 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 18.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 50.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,77.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü Giray Aygün / 535 - 599 22 50):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 2 - 4 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 2 - 3 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 3 - 4 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 3,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(3.134 \text{ m}^2 \times 3,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 132.000.- \text{ TL}$ 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. 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 8,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 18 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **817.000.- 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]	18
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		132.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	105.600
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~	% 20,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	452.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	1.634.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		2.086.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 78,33
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 4,35
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 95,65
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		22.882
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		82.718
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 8,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 18,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 8,51
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 12,49
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)		105.600
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	231.767
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	816.713
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	2-C	2.800	430	1.204.000
İdari Bina	3-A	220	590	129.800
Kantar Binası	2-B	30	370	11.100
Alım Binaları	2-B	84	370	31.080
				1.375.980

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 452.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 2.086.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 817.000.- TL'dir.

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, **2.0086.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması, yapı kullanma izin belgesine uygundur.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Bir Katlı Prefabrik Depo” olup yapılanmasıyla ilgili yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

BÖLÜM 5**SONUC****5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

5.2. Sonuç Değer

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, 2.086.000.- TL (703.573.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 2.419.000.- TL (830.216.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

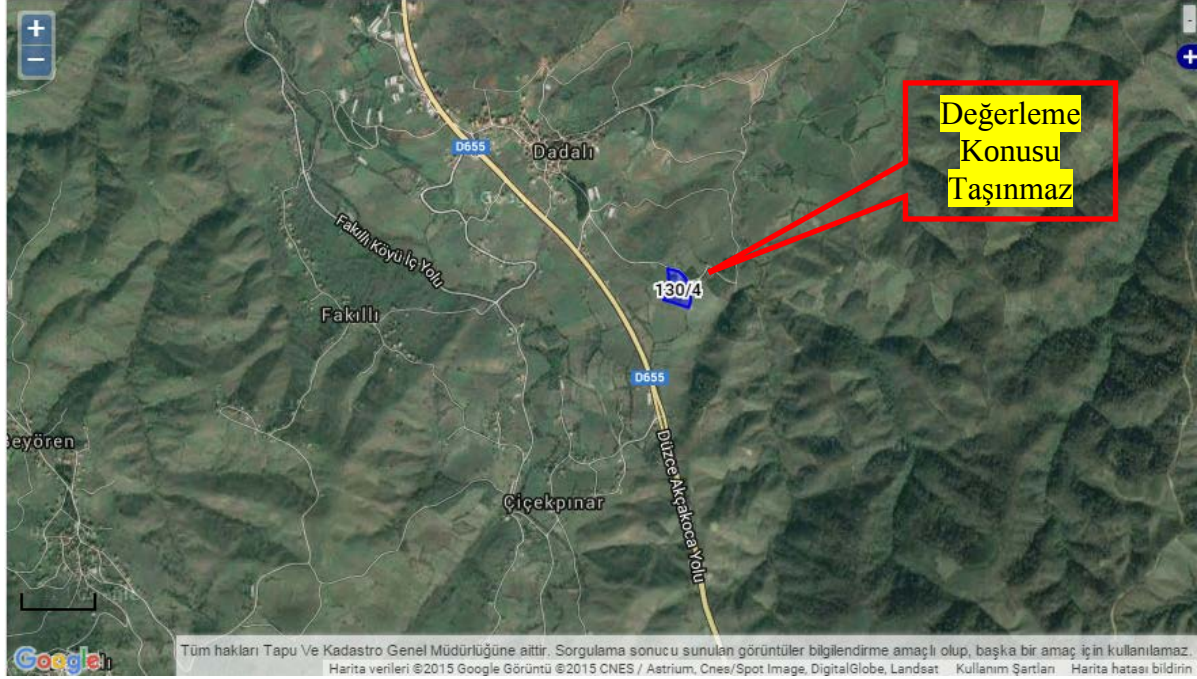


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





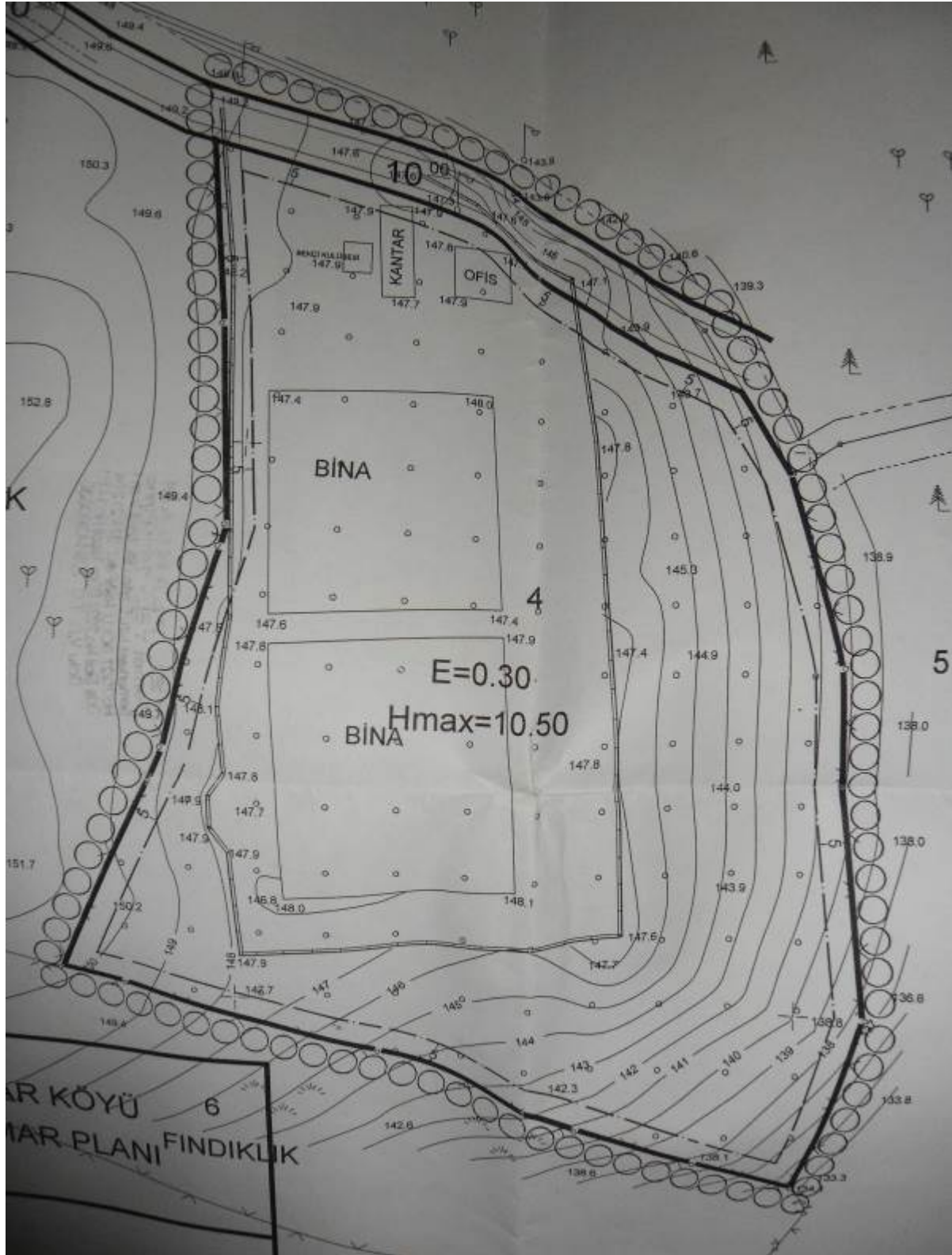


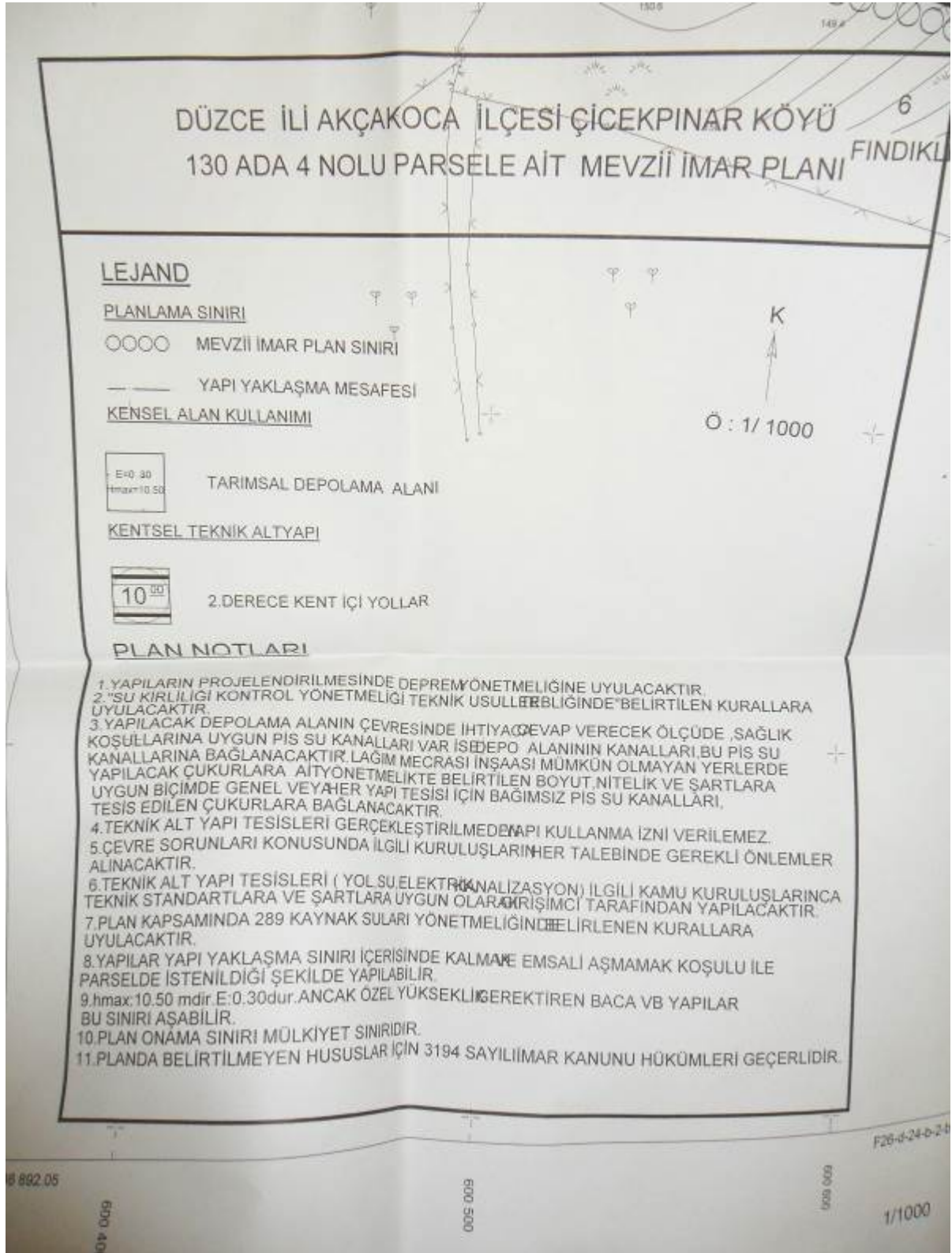
6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	GARIPLER
Zemin No	41554561	Cilt / Sayfa No	5 / 418
İl / İlçe	DÜZCE / AKÇAKOCA	Ada / Parsel	130 / 4
Kurum Adı	Akçakoca	Yüzölçüm	18077,53000
Mahalle / Köy Adı	ÇİÇEKPINAR Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 7.5.2010 - 3373	

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf			
İlçesi	AKÇAĞKOCA						
Mahallesi							
Köyü	ÇİÇEKPINAR						
Sokağı							
Mevkii	GARIPLER						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		ha.	m ²	dm ²			
ÜN VAN TASHİHİ		F26-d-19-c-3	130	4	1	8077	53
GAYRİMENKULUN	Niteliği	İKİ ADET BİR KATLI PERFABRİK DEPO					
	Sınırı	Paftasındadır.					
	Edinme Sebebi	Taahhütnazmanın tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına tesvilli ikon, tapu nazaran belgel geyen şirketin kuralı bôlünmekle arkaıyla aynı sarmaya olarak yapı oluğu REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.ne tevredildiğinden adına bakınan vasallardan düzenlenmiştir.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5	3373	5	418		07.05.2010	Cilt No.
Sahife No.	418						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
						NOT : * Naklen ve 3/4 yeri için tasdiknamenin yapıldı edilmek ** Naklen ve 3/4 yeri için tasdiknamenin yapıldı edilmek	

6.4. İmar Durumu





6.5. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru Tarihi: 01.12.2008		2. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
3. Başvuru Yeri: 01.12.2008		4. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
5. Başvuru Yeri: 01.12.2008		6. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
7. Başvuru Yeri: 01.12.2008		8. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
9. Başvuru Yeri: 01.12.2008		10. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
11. Başvuru Yeri: 01.12.2008		12. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
13. Başvuru Yeri: 01.12.2008		14. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
15. Başvuru Yeri: 01.12.2008		16. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
17. Başvuru Yeri: 01.12.2008		18. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
19. Başvuru Yeri: 01.12.2008		20. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
21. Başvuru Yeri: 01.12.2008		22. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
23. Başvuru Yeri: 01.12.2008		24. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
25. Başvuru Yeri: 01.12.2008		26. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
27. Başvuru Yeri: 01.12.2008		28. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
29. Başvuru Yeri: 01.12.2008		30. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
31. Başvuru Yeri: 01.12.2008		32. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
33. Başvuru Yeri: 01.12.2008		34. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
35. Başvuru Yeri: 01.12.2008		36. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
37. Başvuru Yeri: 01.12.2008		38. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
39. Başvuru Yeri: 01.12.2008		40. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
41. Başvuru Yeri: 01.12.2008		42. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
43. Başvuru Yeri: 01.12.2008		44. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
45. Başvuru Yeri: 01.12.2008		46. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
47. Başvuru Yeri: 01.12.2008		48. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
49. Başvuru Yeri: 01.12.2008		50. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
51. Başvuru Yeri: 01.12.2008		52. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
53. Başvuru Yeri: 01.12.2008		54. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
55. Başvuru Yeri: 01.12.2008		56. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
57. Başvuru Yeri: 01.12.2008		58. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
59. Başvuru Yeri: 01.12.2008		60. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
61. Başvuru Yeri: 01.12.2008		62. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
63. Başvuru Yeri: 01.12.2008		64. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
65. Başvuru Yeri: 01.12.2008		66. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
67. Başvuru Yeri: 01.12.2008		68. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
69. Başvuru Yeri: 01.12.2008		70. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
71. Başvuru Yeri: 01.12.2008		72. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
73. Başvuru Yeri: 01.12.2008		74. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
75. Başvuru Yeri: 01.12.2008		76. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
77. Başvuru Yeri: 01.12.2008		78. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
79. Başvuru Yeri: 01.12.2008		80. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
81. Başvuru Yeri: 01.12.2008		82. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
83. Başvuru Yeri: 01.12.2008		84. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
85. Başvuru Yeri: 01.12.2008		86. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
87. Başvuru Yeri: 01.12.2008		88. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
89. Başvuru Yeri: 01.12.2008		90. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
91. Başvuru Yeri: 01.12.2008		92. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
93. Başvuru Yeri: 01.12.2008		94. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
95. Başvuru Yeri: 01.12.2008		96. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
97. Başvuru Yeri: 01.12.2008		98. Başvuru Yeri: 01.12.2008	
99. Başvuru Yeri: 01.12.2008		100. Başvuru Yeri: 01.12.2008	

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

6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

