



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - ÇARŞAMBA - DİKBİYİK

198 ADA - 1 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500092
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Dikbıyık Mahallesi, Nergis -3- Sokak, Çarşamba/Samsun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbıyık Mahallesi, 198 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 12,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 13.675.000.- TL KDV Dahil: 16.136.500.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbıyık Mahallesi, 198 ada, 1 parsel sayılı, 17.360,03 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Bir Katlı Betonarme İdari Bina ve Bir Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” 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.

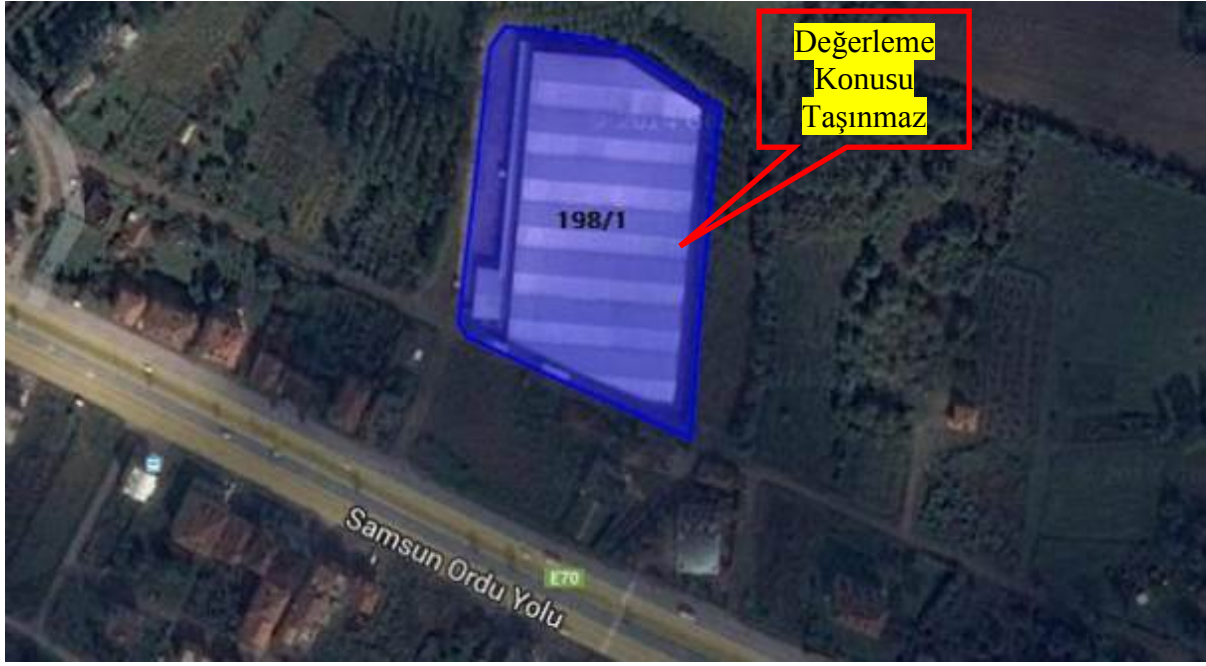
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Dikbıyık Mahallesi, Nergis -3- Sokak, Çarşamba/Samsun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; güneyinden geçen Samsun - Ordu Karayolu’na yaklaşık 75 m, güneydoğusundaki Dikbıyık Merkez Camii’ne 70 m, güneydoğusundaki Dikbıyık İlkokulu’na 450 m uzaklıktadır. Çevresinde 2 - 3 katlı konut yapıları, az sayıda depolama ve üretim amaçlı yapılar ve genel olarak boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde depo binası ve idari bina bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı (henüz açılmamış) Vatan Caddesi’ne 110 m, güney sınırı İstiklal Caddesi’ne 110 m, doğu sınırı (henüz açılmamış) Nergis -4- Sokak’a 145 m ve batı sınırı (bir kısmı açılmış) Nergis -3- Sokak’a 145 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,220969 - 36,610139” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	198
İlçesi	Çarşamba	Parsel No	1
Mahallesi	Dikbıyık	Yüzölçümü (m2)	17.360,03
Köyü	-	Yevmiye No	5027
Sokağı	-	Cilt No	14
Mevkii	-	Sayfa No	1328
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.05.2011
Niteliği	Bir Katlı Betonarme İdari Bina ve Bir Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır;

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 2.700.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (18.11.2011 - 10045).
- Garanti Bankası A.Ş. lehine, 2. derecede, 8.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (18.04.2013 - 3514).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çarşamba Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 30.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Dikbıyık Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 12,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çarşamba Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş; 19.09.2011 günlü, 2011/9 ve 2011/10 sayılı yapı ruhsatları ile 11.07.2012 günlü, 2012/2 ve 2012/3 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

2012/2 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 345 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2012/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 11.929 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve 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 depo ve idari bina bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin sınırlarında tel örgü bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depo: Zemin katta depolama bölümünden oluşmakta olup 11.929 m2 yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta toplantı odası, müdür odası, iletişim odası, soyunma odaları, yemekhane ve revir bölümlerin oluşmakta olup 345 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo ve İdari Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C, 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 12.274 m2 (Toplam)
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Sandviç Panel Kaplama
Dış Cephe	: Sandviç Panel, Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Katlanabilir, Ahşap Kapı, Isı Camlı PVC Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var

Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depo: Zemin katta depolama bölümünden oluştuğu ve toplam 11.929 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarları panel kaplıdır. Dış cephesi panel kaplama olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır.

İdari Bina: Zemin katta toplantı odası, müdür odası, iletişim odası, soyunma odaları, yemekhane ve revir bölümünden oluştuğu ve toplam 345 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik kaplama, duvarlar sıva üzeri boyalı, iç kapılar ahşap doğramadır. Binanın dış cephesi boyalı çatısı alüminyum panel kaplamadır.

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, mülkiyeti, yüzölçümü ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” 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**

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Depolama Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Atikler Emlak / 544 - 240 11 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Karayolu'na uzaklığı nedeniyle daha dezavantajlı konumda, aynı imar durumuna sahip, 64.000 m2 yüzölçümlü arsa 10.250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 160.- TL]*
- **Satılık Arsa (İrfan Bakır / 506 - 284 80 69):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi (depolama) imarlı, 10.500 m2 yüzölçümlü arsa 1.900.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 181.- TL]*
- **Satılık Arsa (Alya City / 533 - 277 75 70):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi (depolama) imarlı, 750 m2 yüzölçümlü arsa 150.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 200.- TL]*
- **Satılık Arsa (Adres Emlak / 532 - 768 42 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Karayolu'na uzak olması nedeniyle daha dezavantajlı konumda, yaklaşık 104.000 m2 yüzölçümlü arsa 16.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 154.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 155 - 200 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 180.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; $(17.360,03 \text{ m}^2 \times 180.- \text{ TL}) = \sim 3.125.000.- \text{ TL}$ olarak 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)
Depo	2-C	11.929	2012	3	430	5.129.470	% 4,00	205.179	4.924.291
İdari Bina	3-A	345	2012	3	590	203.550	% 4,00	8.142	195.408
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.000	2012	3	110	330.000	% 4,00	13.200	316.800
						5.663.020		226.521	5.436.499

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.125.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.436.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **8.561.000.- 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 edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Samsun Emlak Center / 506 - 900 63 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 1.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Bersu Emlak / 362 - 438 83 83):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç yüksekliği nedeniyle depolama kapasitesi kısıtlı, toplam 1.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 10.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 6,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 362 - 439 09 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 2.300 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 8,70.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Horoz Lojistik - Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer özelliklere sahip depolama amaçlı binaların aylık metrekare kiralama fiyatlarının 9 - 11 TL aralığından olabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 10.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen işyerleri ve arsalarla da kıyaslanarak, değerleme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 10,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; (12.274 m2 x 10,00.- TL x 12 Ay) = ~ **1.473.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*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. Ters 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 : ~ % 5,50
- TUİK'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*) 22 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **13.675.000.- 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]	22
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		1.473.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	1.178.400
Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 3.125.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 5.436.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		8.561.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 63,50
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,89
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,11
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		430.148
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		748.252
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]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 8,91
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		1.301.687
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	5.708.395
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	13.674.513
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) 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 yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	11.929	430	5.129.470
İdari Bina	3-A	345	590	203.550
				5.333.020

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

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.125.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 8.561.000.- TL;
- yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 13.675.000.- TL'dir.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **13.675.000.- 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*Vakıflar Bankası T.A.O. ve Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek*"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması projesine, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*Bir Katlı Betonarme İdari Bina ve Bir Katlı Betonarme Depo ve Arsası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumyla, 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, yapılaşması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbıyık Mahallesi, 198 ada, 1 parsel sayılı, 17.360,03 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Betonarme İdari Bina ve Bir Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 13.675.000.- TL (4.693.345.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 16.136.500.- TL (5.538.147.- 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



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektad.com.tr

- 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	Ana Taşınmaz	Mevki	
Zemin No	52240238	Cilt / Sayfa No	14 / 1328
İl / İlçe	SAMSUN / ÇARŞAMBA	Ada / Parsel	198 / 1
Kurum Adı	Çarşamba	Yüzölçüm	17360,03000
Mahalle / Köy Adı	DIKBIYIK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR KATLI BETONARME İDARİ BİNA VE BİR KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI.
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 27.5.2011 - 5027	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2700000,00	1.0	18.11.2011 - 10045
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	2.0	18.4.2013 - 3514
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çarşamba TM DIKBIYIK Mahallesi 198 Ada 1 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18.11.2011 - 10045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2700000,00	1.0	18.11.2011 - 10045
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	8000000,00	2.0	18.4.2013 - 3514
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çarşamba TM DIKBIYIK Mahallesi 198 Ada 1 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	18.4.2013 - 3514

NOT: * Mükoyin geyik den kurtulmuş ve bu kurtulmuşu nakazat edilmektir.
** Teşkilat Kararı ile bu kurtulmuşu nakazat edilmektir. Soru Meclisine bildirilmektir.

T.C. ÇARŞAMBA İLÇESİ DİKBİYIK BELEDİYESİ Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü		İmar Çapı No: 2013/04 Tarih: 30/05/2013 Pafta No: 036-23				
Sahibi	Mahallesi	Sokağı	Pafta	Ada	Parçesi	NO
REYSAŞ GAYRİMENKUL TATLIM ORT A.Ş.	Bahçelievler Mahallesi	İstiklal Caddesi	F376036-16	100	1	17.360
Yeni Çapı	106.00 mt - 126.00 mt	Yeni Nispeti	DEPOLAMA - K.D.K.Ç.A			
Yeni Düzeliği	102.95 mt - 126.36 mt	Kat Adedi (İstisna Haric)	-			
Yeni Düzeliği	-	Rise Yüksekliği	12.50 mt			
Yeni Düzeliği	5.00 mt	TAKS N	E = 1.00			
Yeni Düzeliği	5.00 mt	EAKS N	-			
Yeni Düzeliği	5.00 mt	Kot Alınarak Nokta	Kareyolu			

**DEPOLAMA
VE
K.D.K.Ç.A**

E= 1.00
H= 12.50

DİŞİNCELER

- Yatırımla ilgili her türlü proje ve teknik haritaların
- Kararlı Kararıyla Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların
- Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların
- Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların
- Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların
- Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların
- Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların
- Yatırımla ilgili her türlü teknik haritaların

ASLININ AYNIDIR

T.C. ÇARŞAMBA İLÇESİ
DİKBİYIK BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

ASLININ AYNIDIR

BASILAN

KONTROL EDEN

YATIRIM

KONTROL EDEN

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

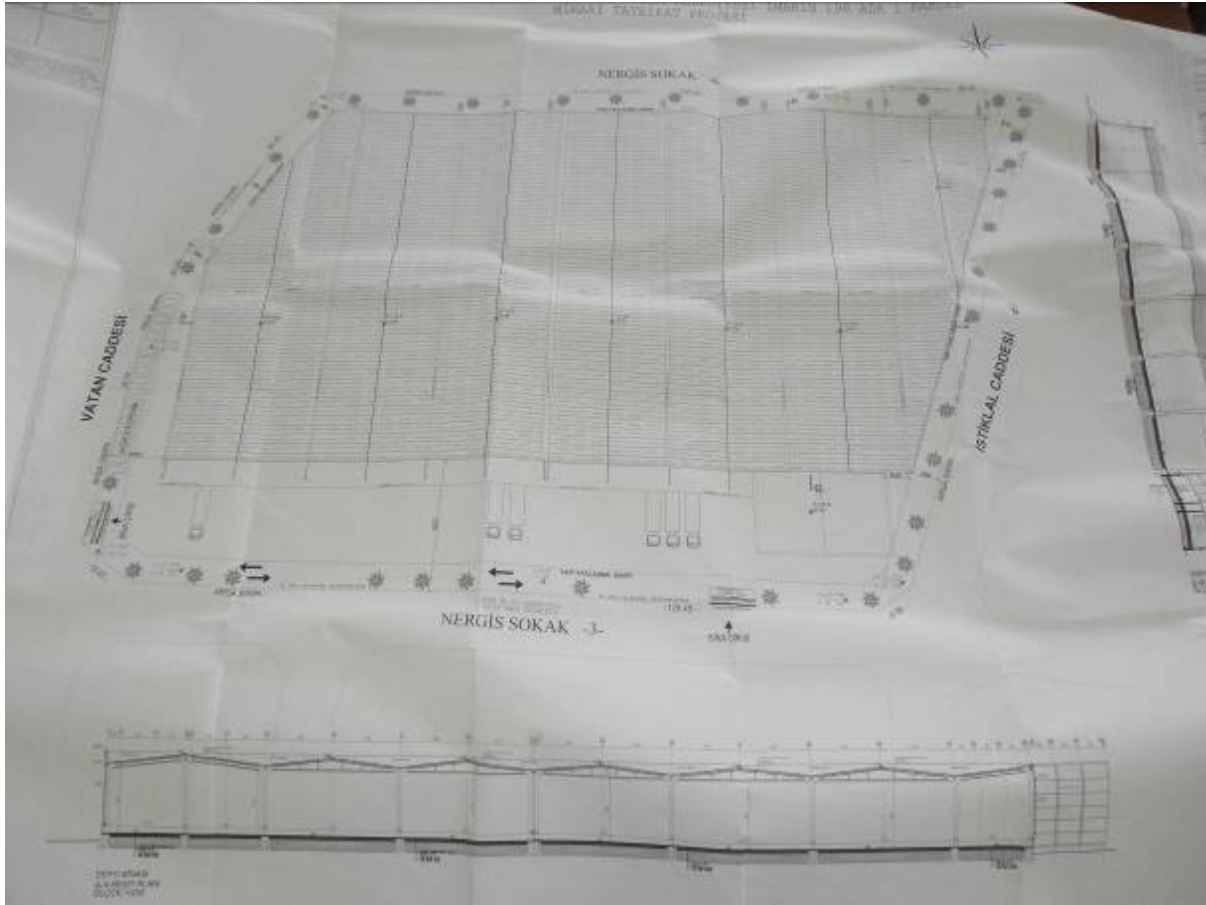
<u>TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI</u>	
DEPO ALANI ZEMİN KAT	: 11.929,50 m ²
İDARİ OFİS ZEMİN AKT	: 345.00 m ²
+	
TOPLAM ALANI	: 12.274,50 m ²

<u>EMSAL HESABI 1</u>	
ARSA ALANI : 17.360,00 m ²	
EMSAL=1	
EMSALE GÖRE YAPILABİLİR TOPLAM YAPI ALANI :	
17360 X 1 = 17360.00 M ²	

DEPO ALANI ZEMİN KAT	: 11.929,50 m ²
İDARİ OFİS ZEMİN AKT	: 345.00 m ²
+	
TOPLAM ALANI	: 12.274,50 m ²

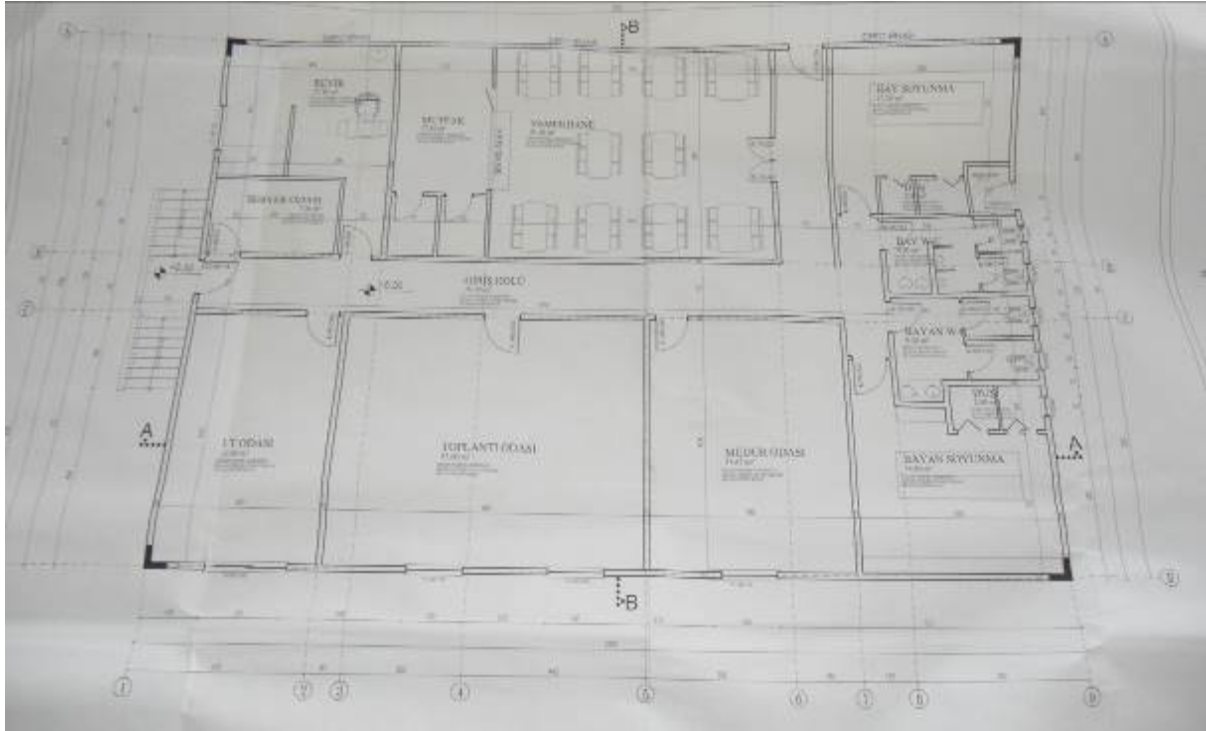
12274.50 m² < 17360 OLDUĞUNDAN m² UYGUNDUR

6.5.2. Vaziyet Planı

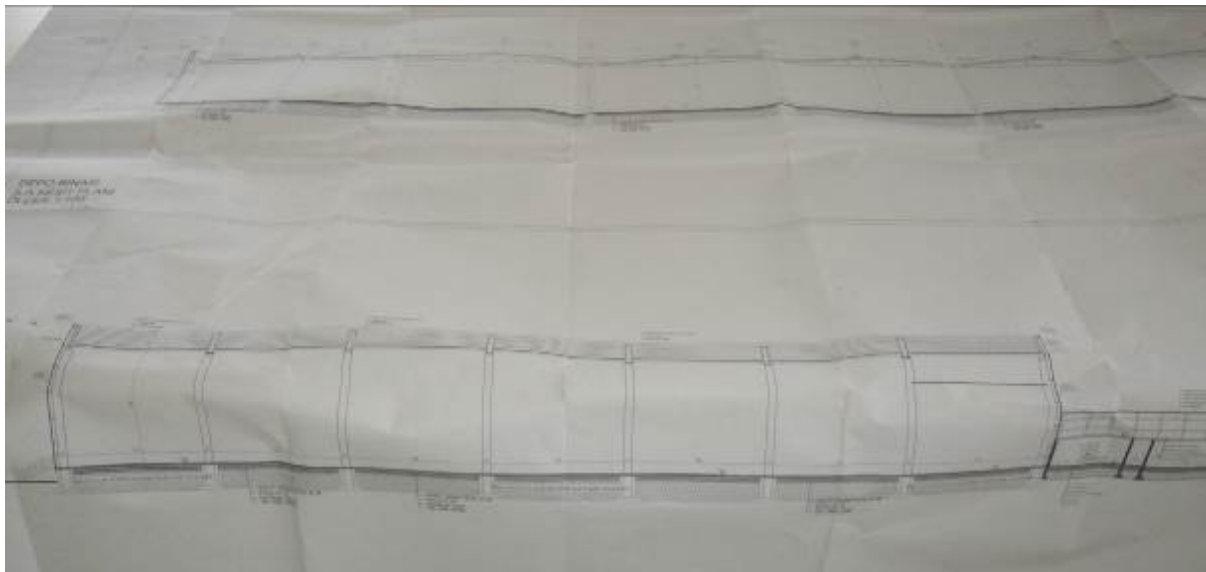
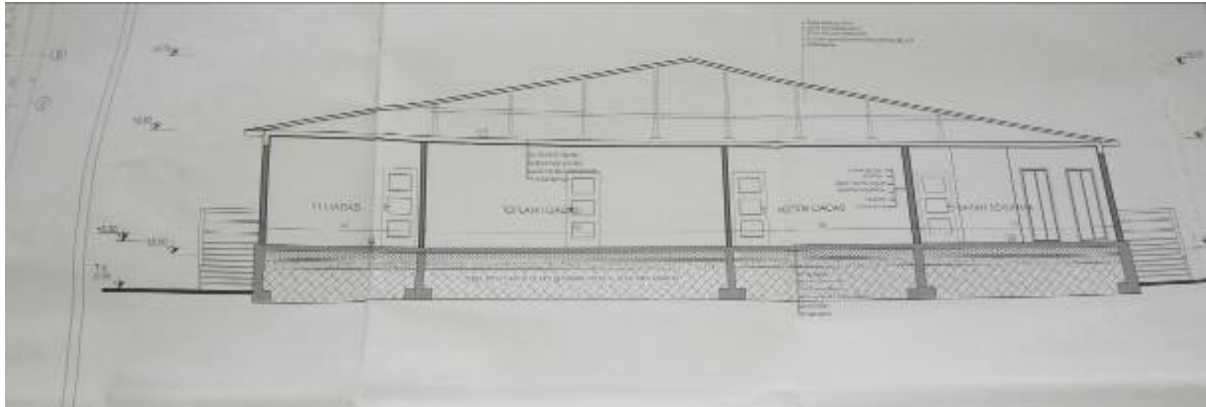


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesitler



YAPI RUHSATI

1307425

1. Adres: Çarşıbaşı 2. İlçe: Beşiktaş 3. İl: İstanbul 4. Posta Kodu: 34398 5. Telefon: 0212 345 6789 6. E-posta: info@carshibasi.com		7. Proje Adı: Çarşıbaşı 8. Proje No: 123456 9. Proje Durumu: Onaylandı 10. Proje Tutarı: 100.000 TL 11. Proje Tutarı (Dolar): 15.000 \$ 12. Proje Tutarı (Euro): 12.000 €	
13. Proje Sahibi: Çarşıbaşı İnşaat 14. Proje Yürütücüsü: Çarşıbaşı İnşaat 15. Proje Yürütücüsü Adresi: Çarşıbaşı 16. Proje Yürütücüsü Telefonu: 0212 345 6789 17. Proje Yürütücüsü E-postası: info@carshibasi.com		18. Proje Yürütücüsü Adresi: Çarşıbaşı 19. Proje Yürütücüsü Telefonu: 0212 345 6789 20. Proje Yürütücüsü E-postası: info@carshibasi.com 21. Proje Yürütücüsü Adresi: Çarşıbaşı 22. Proje Yürütücüsü Telefonu: 0212 345 6789 23. Proje Yürütücüsü E-postası: info@carshibasi.com	

1. Adres: Çarşıbaşı

2. İlçe: Beşiktaş

3. İl: İstanbul

4. Posta Kodu: 34398

5. Telefon: 0212 345 6789

6. E-posta: info@carshibasi.com

7. Proje Adı: Çarşıbaşı

8. Proje No: 123456

9. Proje Durumu: Onaylandı

10. Proje Tutarı: 100.000 TL

11. Proje Tutarı (Dolar): 15.000 \$

12. Proje Tutarı (Euro): 12.000 €

13. Proje Sahibi: Çarşıbaşı İnşaat

14. Proje Yürütücüsü: Çarşıbaşı İnşaat

15. Proje Yürütücüsü Adresi: Çarşıbaşı

16. Proje Yürütücüsü Telefonu: 0212 345 6789

17. Proje Yürütücüsü E-postası: info@carshibasi.com

18. Proje Yürütücüsü Adresi: Çarşıbaşı

19. Proje Yürütücüsü Telefonu: 0212 345 6789

20. Proje Yürütücüsü E-postası: info@carshibasi.com

21. Proje Yürütücüsü Adresi: Çarşıbaşı

22. Proje Yürütücüsü Telefonu: 0212 345 6789

23. Proje Yürütücüsü E-postası: info@carshibasi.com

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

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

