



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - ÇARŞAMBA - EPÇELİ

104 ADA - 29 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-201500093
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 Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Epçeli Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 104 Ada, 09 Parsel, Çarşamba/Samsun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Tarımsal Amaçlı Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Mahallesi, 104 Ada, 29 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 2.968.000.- TL KDV Dahil: 3.502.240.- 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 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

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, Epçeli Mahallesi, 104 ada, 29 parsel sayılı, 21.486,60 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Üç Adet Depo İdari 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Epçeli Mahallesi, Köycivarı Mevkii, 104 Ada, 09 Parsel, Çarşamba/Samsun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Samsun - Ordu Yolu’nun yaklaşık 3,1 km kuzeyinde, Samsun - Çarşamba Hava Alanı’nın yaklaşık 4,6 km doğusunda, Epçeli İlköğretim Okulu’nun yaklaşık 750 doğusunda yer almaktadır. Çevresinde boş araziler ve az sayıda 1 - 2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde 3 adet tarımsal amaçlı depo, idari bina, kantar binası ve 3 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin güney sınırı imar yoluna yaklaşık 70 m, batı sınırı (henüz açılmamış) imar yoluna yaklaşık 150 cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,250725 - 36,608552” 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	-	Sayfa No	740
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.12.2013
Niteliği	Üç Adet Depo İdari 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, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 3.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (13.12.2011 - 10745).

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 onaylı mimari proje incelenmiş, 10.09.2008 gün ve 2008/4 sayılı yapı ruhsatı ve 13.10.2008 gün ve 2008/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) 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. herhangi bir 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, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.000 m2'lik bölümde saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 500 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri 1.400 m2 olup toplam 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 bölümleri bulunmaktadır. Toplam 220 m2 yapı inşaat alanıdır.

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

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

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 4.200 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

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 2-C yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her biri 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 zeminleri seramik, duvarları ve tavanları sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencere doğramaları PVC doğrama ve ısıcamdır. 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 biri 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.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

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 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” tanımını 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

- Tarım alanların yoğunlukta olduğu bölgede bulunması.

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 “*Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı*” 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 arsalarla rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış, emlak komisyoncularıyla ve bilirkişilerle görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Artı Yatırım / 362 - 439 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.250 m2 yüzölçümlü tarla 40.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 32.- TL*]
- **Satılık Arazi (Expertiz Gayrimenkul / 542 - 557 57 55):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 42.500 m2 yüzölçümlü tarla 1.350.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 32.- TL*]
- **Piyasa Araştırma (Mustafa Öztekin / 362 - 833 64 48):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatının 20 - 30 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 25.- TL*]
- **Piyasa Araştırma (Kadir Okutgen / 541 - 568 50 87):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatının 30 - 40 TL aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 35.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 25 - 30 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 27.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (21.486,60 m2 x 27.- TL) = ~ **580.000.-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	4.200	2008	7	430	1.806.000	% 10,00	180.600	1.625.400
İadri 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	126	2008	7	370	46.620	% 10,00	4.662	41.958
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.000	2008	7	110	660.000	% 10,00	66.000	594.000
						2.653.520		265.352	2.388.168

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 580.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.388.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **2.968.000.- 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:

Yıl sonlarında 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 elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Samsun Emlak / 506 - 900 63 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.000 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 2,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Renn Gayrimenkul / 532 - 364 41 87):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 6.000 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 3,33.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Horoz Lojistik - Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer özelliklere sahip depolama amaçlı binaların aylık metrekare kira fiyatlarının 2 - 4 TL aralığından değiştiği bilgisi alınmıştır. [Metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Fatih İlhan / 532 - 160 05 07):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer özelliklere sahip depolama amaçlı binaların aylık metrekare kiralama fiyatlarının 2 - 4 TL aralığından değiştiği bilgisi alınmıştır. [Metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 2,5 - 3,5 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 3.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (4.576 m2 x 3.- TL x 12 Ay) = ~ **165.000.- 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, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme 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 : ~ % 7,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yıllarlarında 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 oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **1.158.000.- 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)		165.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	132.000
Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 580.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 2.388.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		2.968.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 80,46
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 4,47
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 95,53
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		25.795
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		106.205
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]	% 7,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 17,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 7,59
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 11,72
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)		145.810
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	367.839
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	1.158.066
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı 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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	2-C	4.200	430	1.806.000
İdari Bina	3-A	220	590	129.800
Kantar Binası	2-B	30	370	11.100
Alım Binaları	2-B	126	370	46.620
				1.993.520

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, 580.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 2.968.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.158.000.- TL’dir.

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, **2.968.000.- 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. lehine ipotek*”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın 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 mimari proje, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Depo İdari Binası ve Tarla” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 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, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Mahallesi, 104 ada, 29 parsel sayılı, 21.486,60 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Depo İdari 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, 2.968.000.- TL (1.018.636.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 3.502.240.- TL (1.201.990.- 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

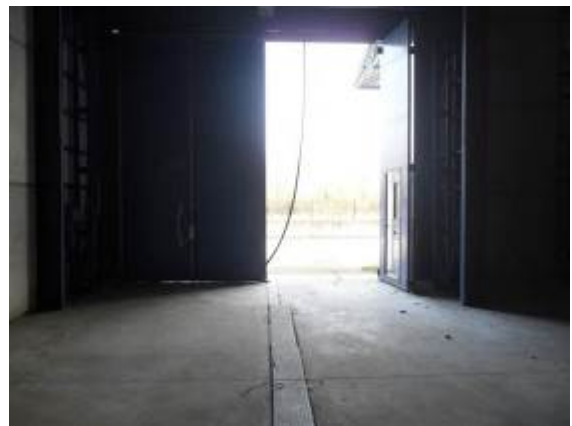
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







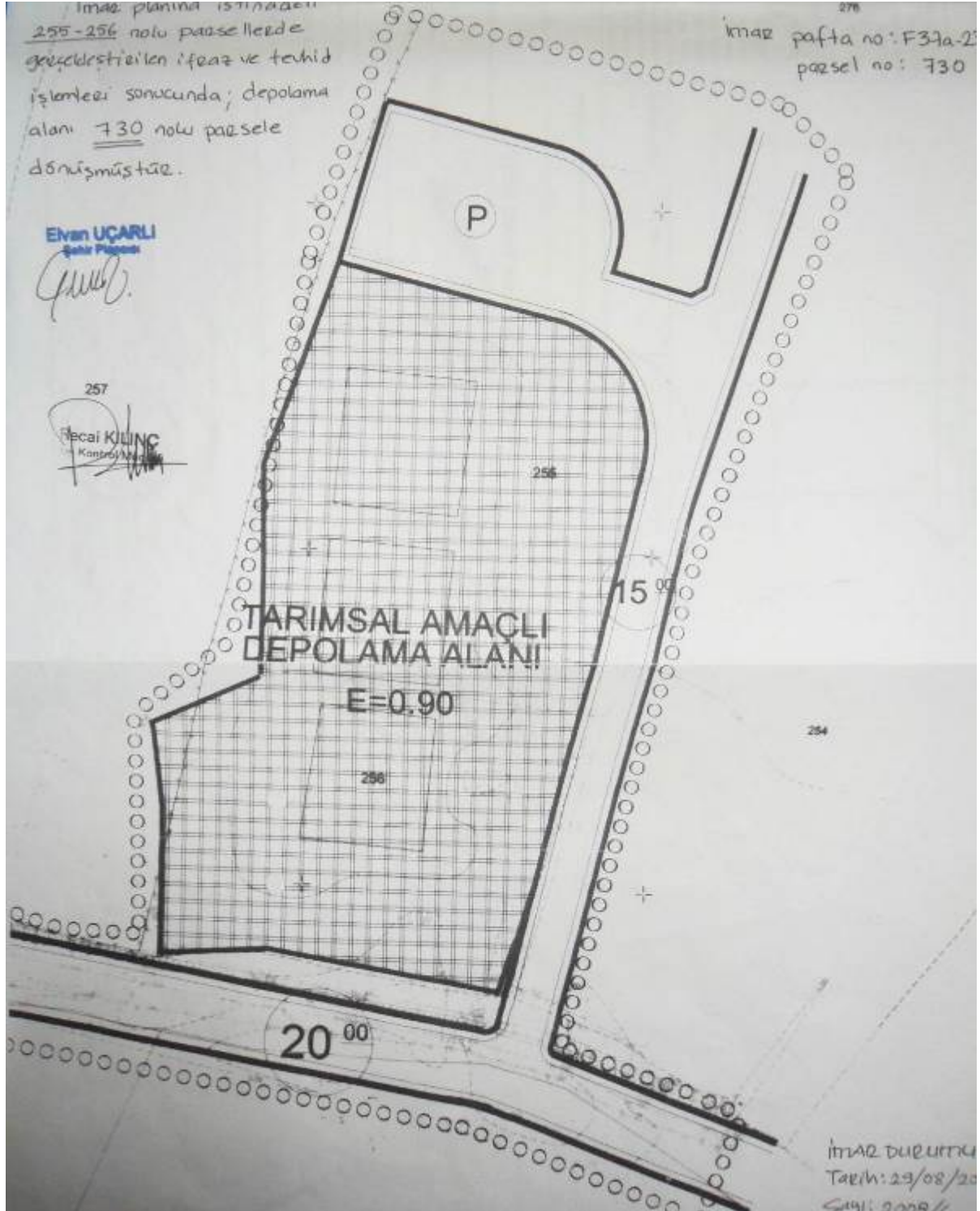


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	KÖYÇİVARI
Zemin No	83402700	Cilt / Sayfa No	8 / 740
İl / İlçe	SAMSUN / ÇARŞAMBA	Ada / Parsel	104 / 29
Kurum Adı	Çarşamba	Yüzölçüm	21486,60000
Mahalle / Köy Adı	EPÇELİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	3 ADET DEPO,İDARI BİNASI,TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 27.12.2013 - 11738	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	3000000.00	1.0	13.12.2011 - 10745
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çarşamba TM EPÇELİ Mahallesi 104 Ada 29 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	13.12.2011 - 10745

İli	SAMSUN	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	ÇARŞAMBA						
Mahallesi							
Köyü	EPÇELİ						
Sokağı							
Mevkii	KÖYÇİVARI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİH		F37A23D	--	730	ha	m ²	dm ²
		2	1097	23			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÜÇ ADET DEPO VE İDARİ BİNASI TARLA					
	Sınırı	Paftasındadır.					
	Edinme Sebebi	Taahhümlerimiz Reysaş Taahhümler ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi olan adının "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" olarak tashihinden tescil edildi.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	8	3586	8	740		07.05.2010	Cilt No.
Sahife No.	740	Siciline Uygunudur.					Sahife No.
Sıra No.	5199	 EROLCAN ATİK Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Tarih	29.08.2008						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri menkul tapu siciline kaydedilmesi için gerekli olan tapu harcı ve diğer masraflar tapu sicil müdürlüğüne bildirilmelidir. ** Tebliğat Kanunu ile yapılan değişiklikler ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

6.5. İmar Durumu



6.6. Mimari Proje

6.6.1. Mimari Proje Kapağı

TOZLUOĞLU mimarlık			YENİ
PROJE MÜELLİFİNİN	ADI SOYADI	Mehmet TOZLU	imza Mehmet TOZLU Mimar ODASININ No: 31382 01.09.2008 H. M. M. M. H. Satın Alın.
	ÜNVANI	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+İDARI BİNA	
	KAT ADEDİ/YÜKS.		
	ZEMİN KAT M2		
	TOPLAM İNŞ. M2		

ODA ONAYI

MİMARLAR ODASI
SAMSUN ŞUBESİ
MEGLEN DENETİM
Bu Proje, Mimarlar Odası'nın vermiş olduğu
Yeni binalara sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır.
İlgili yasa yönetmeliklerine ve standartlara uygunluğu
denetlenmiştir.
Görevli: 08.432 Tarih: 09.09.2008
Mühür: [Stamp]

Bekir ERGÜN
Mimar
ODASININ No: 28175
Mesleki Denetim Görevlisi

[Stamp: TMMOB SAMSUN ŞUBESİ MİMARLAR ODASI 1954]

BELEDİYE ONAYI

10-09-2008
Yasemin SARI
Mimar
[Stamp: T.C. İçişleri Bakanlığı Mimarlar Odası]

DİKKAT: 3646 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN 3455 SAYILI MİMARLAR VE MÜHENDİSLER HAKKINDAKİ KANUN 6235 (7303) SAYILI TMMOB KANUNU GEREĞİNCE HİÇBİRŞEYLE COĞALTILAMAZ, İKTİSAS EDELEMEZ, KAYNAK GÖSTERİLEREK DAĞI KULLANILAMAZ.

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

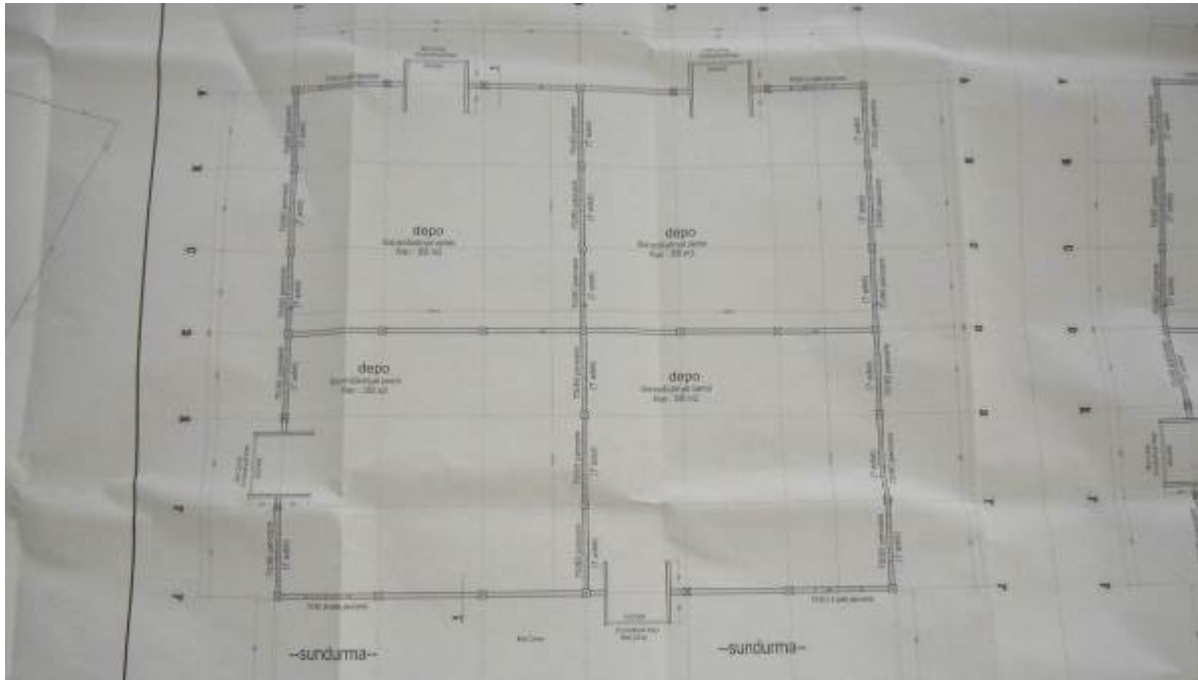
Mehmet TOZLU
Mimar
Oda Sic. No: 31382

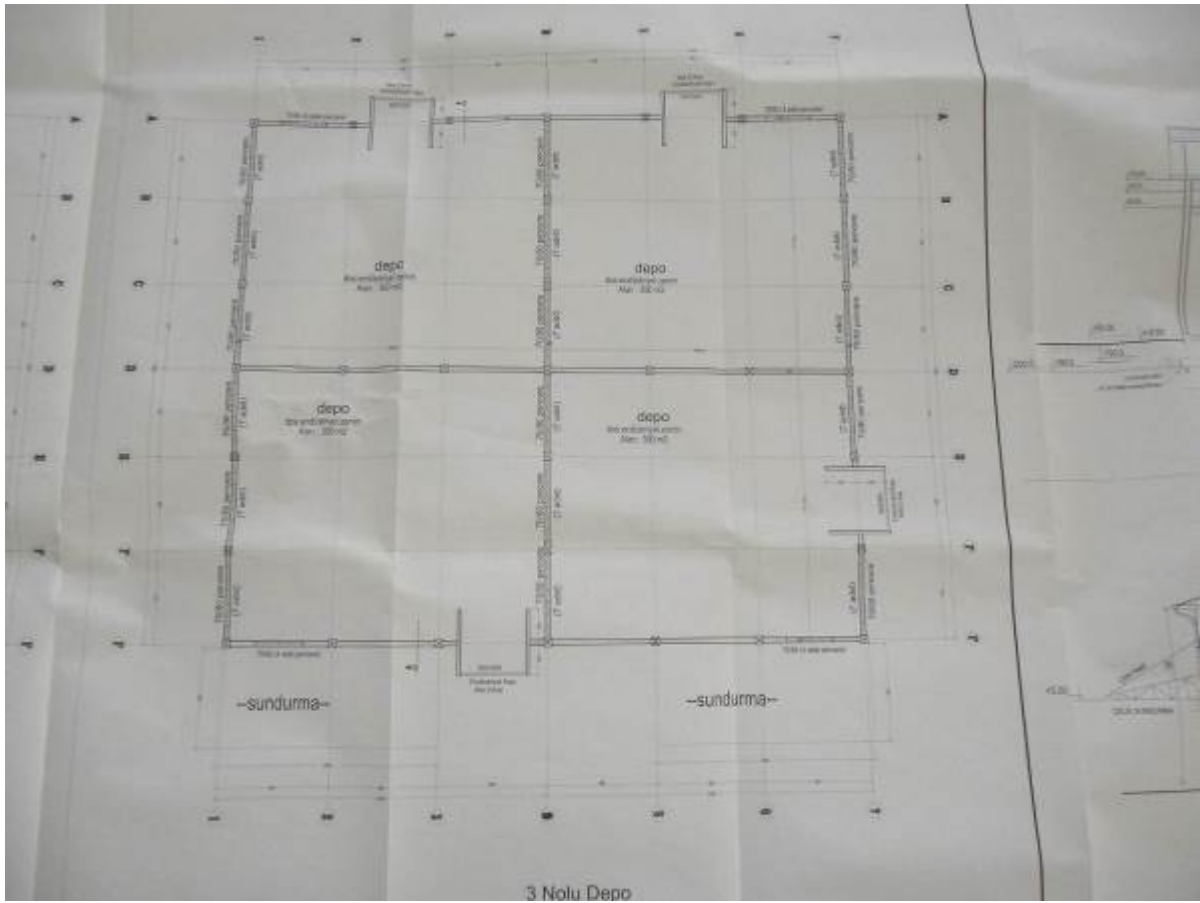
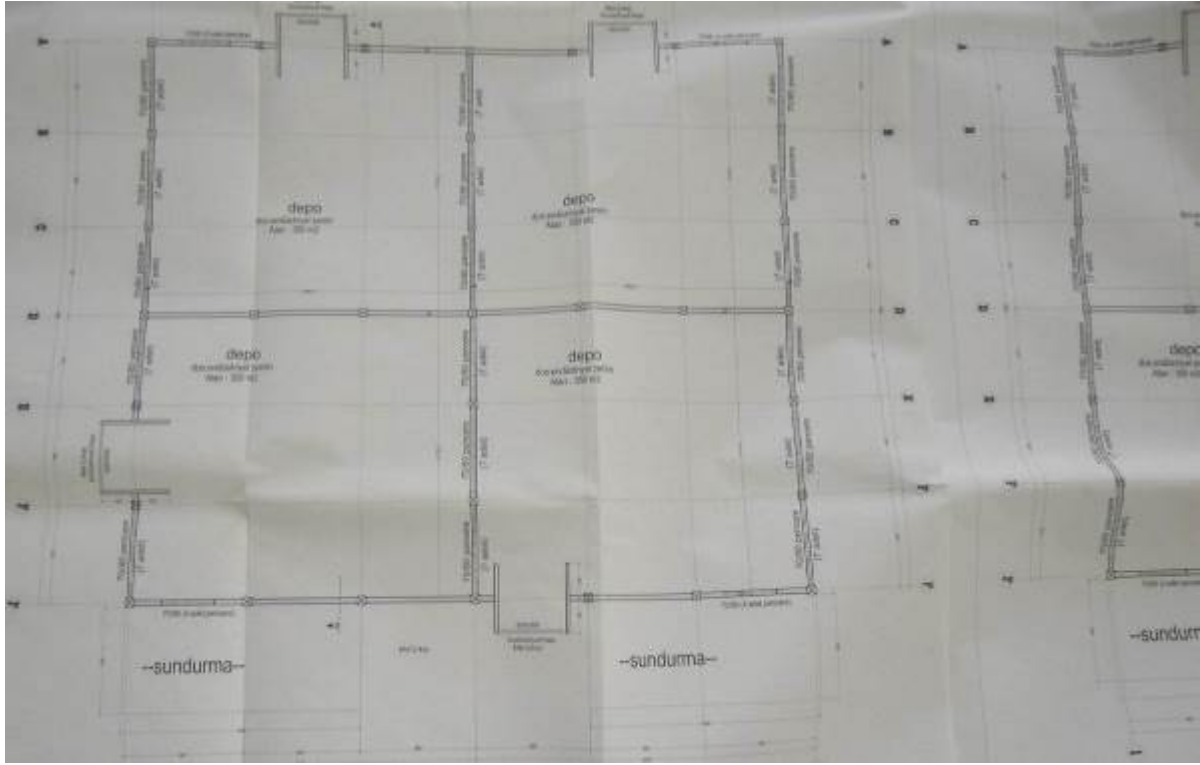
6.5.2. Vaziyet Planı



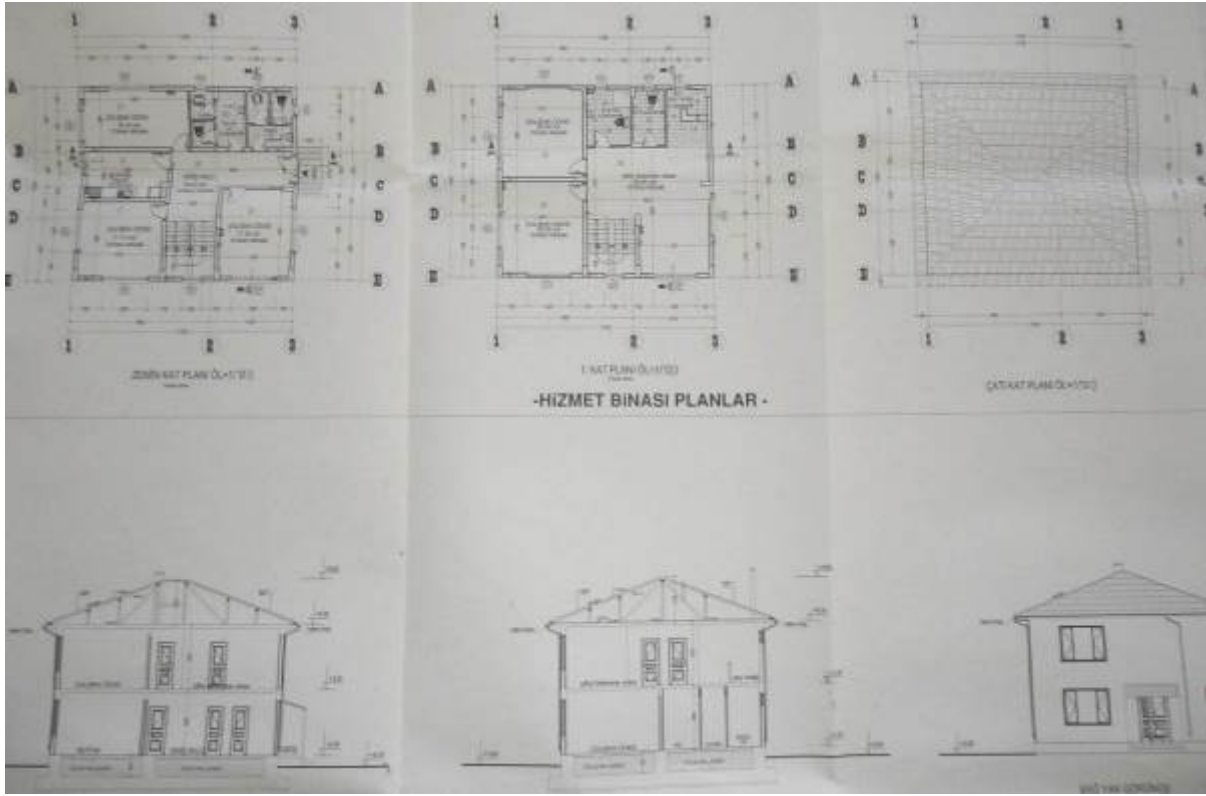
6.6.3. Kat Planları

Depolar





İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



6.6.4. Kesitler

Depolar



[illegible]

6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

