



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - TERME - SÖĞÜTLÜ

122 ADA - 12 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-201500095
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	Söğütlü Mahallesi, Yeni yol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Tarımsal Amaçlı Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 Ada, 12 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90, Hmax: 8,50
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.003.000.- TL KDV Dahil: 3.543.540.- 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

Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 ada, 12 parsel sayılı, 17.720,56 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Söğütlü Mahallesi, Yeniyol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Samsun - Ordu Yolu’nun 150 m kuzeyinde, Söğütlü Mahallesi’nin yaklaşık 2 km güneydoğusunda ve Elmaköy Mahallesi’nin yaklaşık 1 km batısında 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 2 adet tarımsal amaçlı depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 25 m’lik imar yoluna cepheli olup öteki sınırlar komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,216174 - 36,885743” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	122
İlçesi	Terme	Parsel No	12
Mahallesi	Söğütlü	Yüzölçümü (m2)	17.720,56
Köyü	-	Yevmiye No	5498
Sokağı	-	Cilt No	6
Mevkii	-	Sayfa No	559
Pafta No	-	Tapu Tarihi	28.01.2015
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 2.500.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (12.12.2011 - 5498).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Terme Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 mevzi imar planı göre "Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90, Hmax: 8,50" biçimindedir.

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

Terme Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş; 31.07.2008 gün ve 2008/2 sayılı yapı ruhsatı ve 08.08.2008 gün ve 2008/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 3.168 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılması 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 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.500 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 450 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 2.800 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 84 m2 yapı inşaat alanıdır.

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

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

- **Satılık Arazi (Artı Yatırım / 362 - 439 15 50):** Değerleme konusu taşınmazın 500 m kuzeydoğusunda, ana yola cepheli, 22.500 m² yüzölçümlü tarla 1.910.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 85.- TL*]
- **Satılık Arazi (Ferhat Gümüş / 552 - 854 55 55):** Taşınmaz ile aynı bölgede, ana yola cepheli, 3.000 m² yüzölçümlü tarla 270.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 90.- TL*]
- **Satılık Arazi (Emlak Center / 362 - 230 03 62):** Taşınmaz ile aynı bölgede, ana yola cephesli, 4.440 m² yüzölçümlü tarla 370.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 83.- TL*]
- **Piyasa Araştırma (Artı Gayrimenkul / 532 - 696 55 17):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatının 80 - 90 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 85.- TL*]
- **Piyasa Araştırma (Yaşar Cenk / 546 - 256 52 55):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatının 70 - 80 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 75.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 75 - 90 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 80.- TL olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (17.720,56 m² x 80.- TL) = ~ **1.418.000.-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	3.500	2008	7	110	385.000	% 10,00	38.500	346.500
						1.760.980		176.098	1.584.882

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.418.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.585.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.003.000.- 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 elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Aktaş Emlak / 553 - 621 56 42):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük, 650 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 1.700.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 4,54.- TL*]
- **Kiralık Depo (Bersu Emlak / 362 - 438 83 83):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4.500 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 13.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,89.- TL*]
- **Kiralık Depo (Happy Danışmanlık / 362 - 445 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük, 600 m2 kapalı alanlı depolama binası, aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Fatih İlhan / 532 - 160 05 07):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer özelliklere sahip depolama amaçlı binaların aylık metrekare kira fiyatlarının 2 - 4 TL aralığından değiştiği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 2 - 4 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; (3.134 m2 x 3.- TL x 12 Ay) = ~ **113.000.- 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, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında

sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumunda, 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 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 oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **905.000.- 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)		113.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	90.400
Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 1.418.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 1.585.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.003.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 52,78
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,93
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,07
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		42.686
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		47.714
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]	% 10,30
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)		99.858
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	330.031
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	905.015
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 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

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 1.418.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 3.003.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 905.000.- 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, **3.003.000.- 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, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için 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 “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazın “arsa” olan niteliğinin, var olan yapılanmaya uygun olarak değiştirilmesi için, yalnızca ilgili kadastro müdürlüğüne “cins değişikliği” başvurusunda bulunulması yeterlidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, yakın zaman içinde cins değişikliği için başvuruda bulunulması koşuluyla değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

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, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 ada, 12 parsel sayılı, 17.720,56 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.003.000.- TL (1.030.648.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 3.543.540.- TL (1.216.165.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





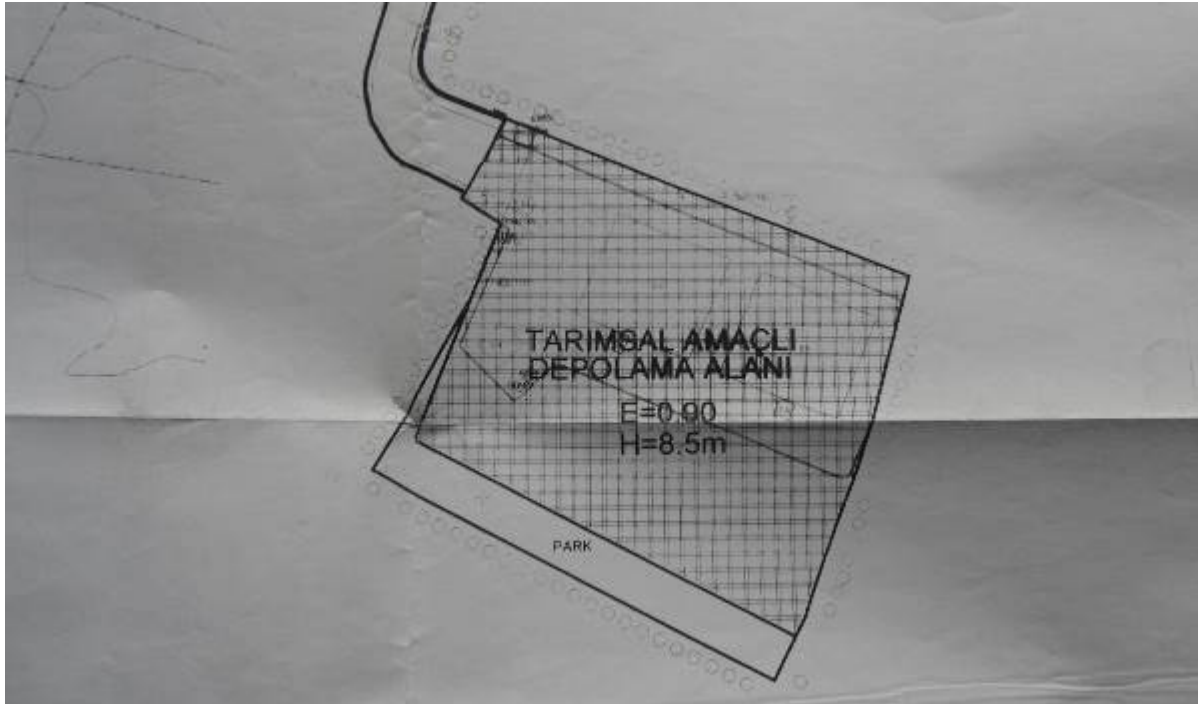


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki	YENİYOL
Zemin No	87915084	Cilt / Sayfa No	6 / 559
İli / İlçe	SAMSUN / TERME	Ada / Parsel	122 / 12
Kurum Adı	Terme	Yüzölçüm	17720,58000
Mahalle / Köy Adı	SÖĞÜTLÜ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
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 - 28.1.2015 - 480	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2500000,00	1.0	12.12.2011 - 5498
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Terme TM SÖĞÜTLÜ Mahallesi 122 Ada 12 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12.12.2011 - 5498

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TERME						
Mahallesi							
Köyü	Aşağısöğütlü						
Sokağı							
Mevkii	Yeni yol						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Tashih		F37C 03 c	-	283	ha	m ²	dm ²
Tashih		F37C 03 c	-	283	1	6390	00
Niteliği	Fındık deposu ve idari bina ve Arası						
Sınırı	Paftasındadır.						
Edinme Sebebi	Taşınmaz taşınımı Reysaş Taşımacılık ve lojistik ticaret Anonim şirketi adına kayıtlı iken, Reysaş taşımacılık ve lojistik Ticaret Anonim şirketi'nin kısmi bölünmesi nedeniyle mezkûr şirketin iş bu taşınmazdaki Reysaş Taşımacılık ve lojistik ticaret Anonim şirketi olan adının REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tasdihe tesciline istinaden düzenlenmiştir.						
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi .						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2109	4	300		07.05.2010	Cilt No.	
Sahife No.			Siciline Uygundur			Sahife No.	
Sıra No.			Hesap AKIR			Sıra No.	
Tarih			Tapu Sicil No: 40100			Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı olduğu hükme bağlanmıştır. ** Tebliğin Kanun Hükmünde promulgasyonuna göre tasdiği ile Tasarının Meclis Kararıyla onayına bağlanmıştır.							

6.5. İmar Durumu

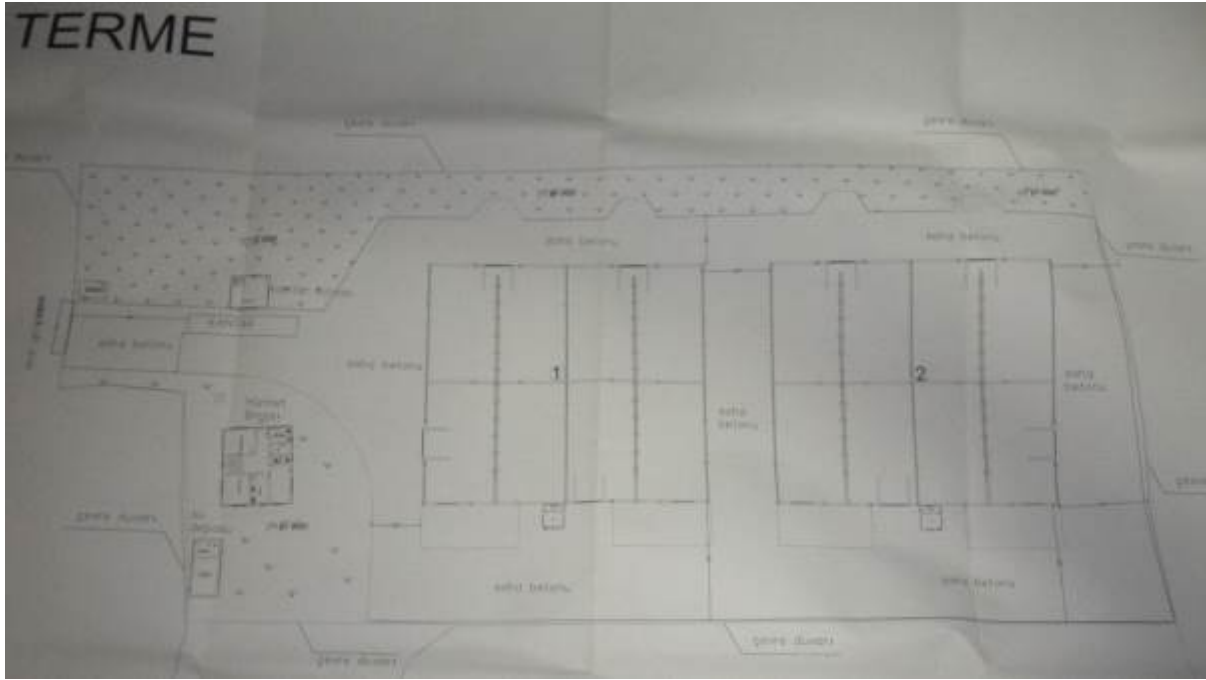


6.6. Mimari Proje

6.6.1. Mimari Proje Kapağı

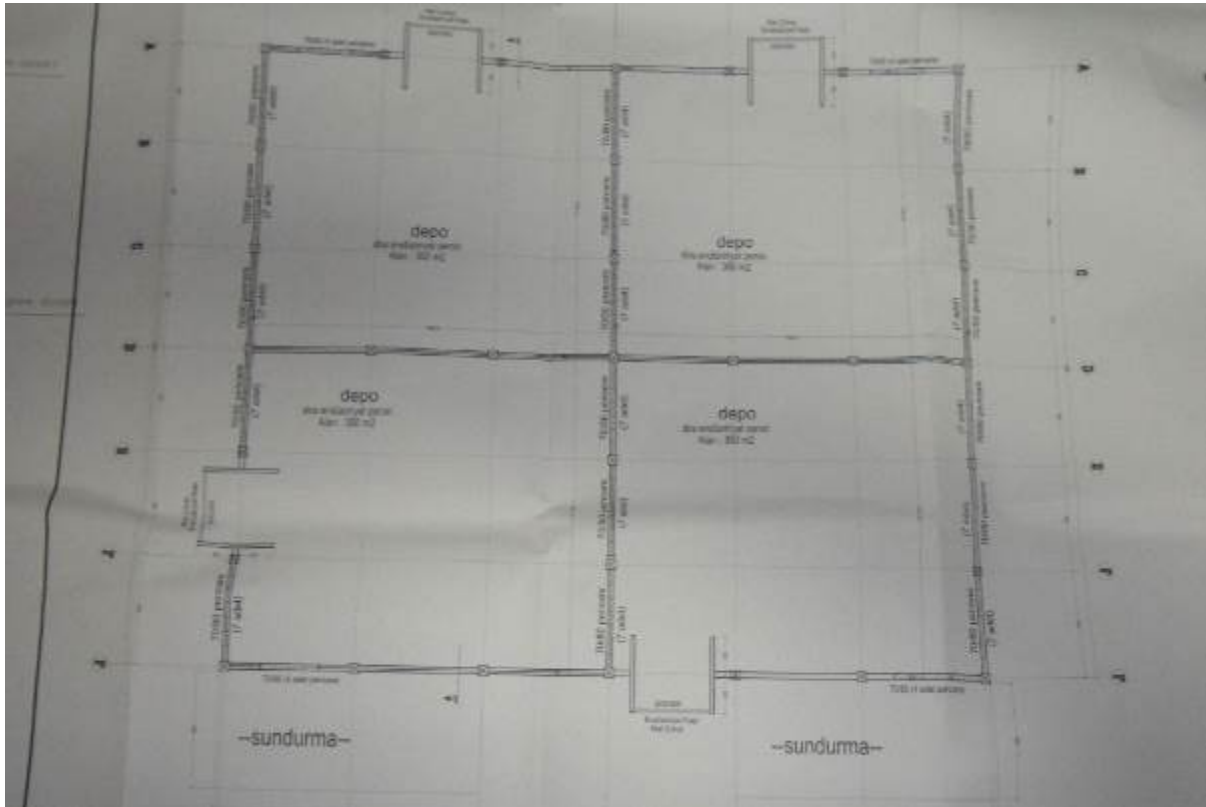
MEHMET TOZLU MİMAR			
MİMARİ PROJE			
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	MEHMET TOZLU	
	UNVANI	MİMAR	
	BACI T.C.İD. NO	THİYES MİMARLAR OD.	
	ODA SİCİL NO	71066	
YAPI SAHİBİ	ADI SOYADI	REYSAS TAŞINACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.	
	ADRESİ		
	V.İ. SİCİL NO		
ARŞANIN	İLİ		
	İLÇESİ		
	MAHALLESİ		
	SOKAĞI		
	PATTA NO		
	ADA NO		
	PARSEL NO		
YAPININ	KULLANMA AMAÇI	DEFO PROJESİ	
	KAT ADEDI/YUKS.		
	ZEMİN SAT. AL.		
	TOPLAM İNS. AL.		
ODA ONAYI		BELEDİYE ONAYI	

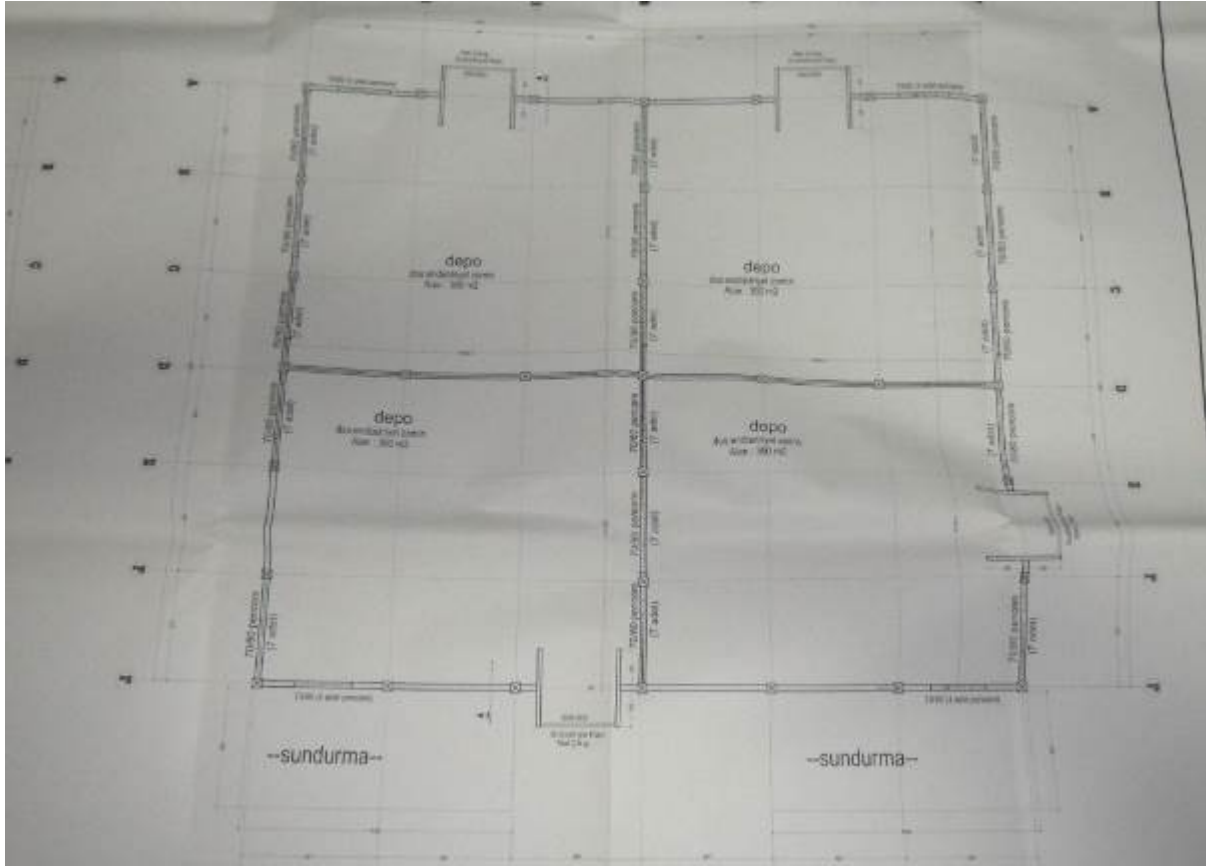
6.5.2. Vaziyet Planı



6.6.3. Kat Planları

Depolar





İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



6.6.4. Kesitler

Depolar



[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Beige Takip No: 000000801	
1. Başvuru sahibi kurum SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ		2. Başvuru tarihi 05.06.2008	
3. Başvuru adresi SAMSUN TERME		4. Başvuru adresi 05.06.2008	
5. Başvuru adresi SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ		6. Başvuru adresi 05.06.2008	
7. Başvuru adresi 05.06.2008		8. Başvuru adresi 05.06.2008	
9. Başvuru adresi 05.06.2008		10. Başvuru adresi 05.06.2008	
11. Başvuru adresi 05.06.2008		12. Başvuru adresi 05.06.2008	
13. Başvuru adresi 05.06.2008		14. Başvuru adresi 05.06.2008	
15. Başvuru adresi 05.06.2008		16. Başvuru adresi 05.06.2008	
17. Başvuru adresi 05.06.2008		18. Başvuru adresi 05.06.2008	
19. Başvuru adresi 05.06.2008		20. Başvuru adresi 05.06.2008	
21. Başvuru adresi 05.06.2008		22. Başvuru adresi 05.06.2008	
23. Başvuru adresi 05.06.2008		24. Başvuru adresi 05.06.2008	
25. Başvuru adresi 05.06.2008		26. Başvuru adresi 05.06.2008	
27. Başvuru adresi 05.06.2008		28. Başvuru adresi 05.06.2008	
29. Başvuru adresi 05.06.2008		30. Başvuru adresi 05.06.2008	
31. Başvuru adresi 05.06.2008		32. Başvuru adresi 05.06.2008	
33. Başvuru adresi 05.06.2008		34. Başvuru adresi 05.06.2008	
35. Başvuru adresi 05.06.2008		36. Başvuru adresi 05.06.2008	
37. Başvuru adresi 05.06.2008		38. Başvuru adresi 05.06.2008	
39. Başvuru adresi 05.06.2008		40. Başvuru adresi 05.06.2008	
41. Başvuru adresi 05.06.2008		42. Başvuru adresi 05.06.2008	
43. Başvuru adresi 05.06.2008		44. Başvuru adresi 05.06.2008	
45. Başvuru adresi 05.06.2008		46. Başvuru adresi 05.06.2008	
47. Başvuru adresi 05.06.2008		48. Başvuru adresi 05.06.2008	
49. Başvuru adresi 05.06.2008		50. Başvuru adresi 05.06.2008	
51. Başvuru adresi 05.06.2008		52. Başvuru adresi 05.06.2008	
53. Başvuru adresi 05.06.2008		54. Başvuru adresi 05.06.2008	
55. Başvuru adresi 05.06.2008		56. Başvuru adresi 05.06.2008	
57. Başvuru adresi 05.06.2008		58. Başvuru adresi 05.06.2008	
59. Başvuru adresi 05.06.2008		60. Başvuru adresi 05.06.2008	
61. Başvuru adresi 05.06.2008		62. Başvuru adresi 05.06.2008	
63. Başvuru adresi 05.06.2008		64. Başvuru adresi 05.06.2008	
65. Başvuru adresi 05.06.2008		66. Başvuru adresi 05.06.2008	
67. Başvuru adresi 05.06.2008		68. Başvuru adresi 05.06.2008	
69. Başvuru adresi 05.06.2008		70. Başvuru adresi 05.06.2008	
71. Başvuru adresi 05.06.2008		72. Başvuru adresi 05.06.2008	
73. Başvuru adresi 05.06.2008		74. Başvuru adresi 05.06.2008	
75. Başvuru adresi 05.06.2008		76. Başvuru adresi 05.06.2008	
77. Başvuru adresi 05.06.2008		78. Başvuru adresi 05.06.2008	
79. Başvuru adresi 05.06.2008		80. Başvuru adresi 05.06.2008	
81. Başvuru adresi 05.06.2008		82. Başvuru adresi 05.06.2008	
83. Başvuru adresi 05.06.2008		84. Başvuru adresi 05.06.2008	
85. Başvuru adresi 05.06.2008		86. Başvuru adresi 05.06.2008	
87. Başvuru adresi 05.06.2008		88. Başvuru adresi 05.06.2008	
89. Başvuru adresi 05.06.2008		90. Başvuru adresi 05.06.2008	
91. Başvuru adresi 05.06.2008		92. Başvuru adresi 05.06.	

6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

