



**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	21.12.2016
Rapor No	REYS-201600054
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	19.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Dikbiyık Mahallesi, Nergis 3 Sokak, Çarşamba/Samsun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbiyık Mahallesi, 198 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 12,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 16.043.000.- TL KDV Dahil: 18.930.740.- 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 kurallar 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; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbiyık 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.

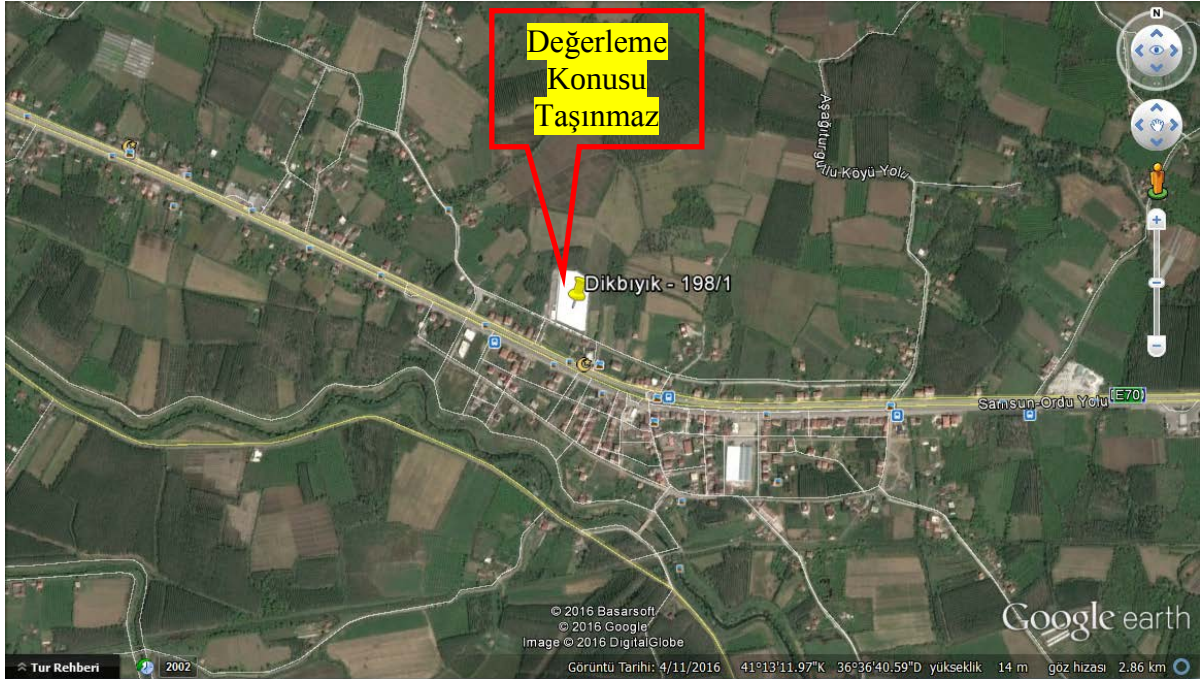
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmazın parseli geometrik olarak eğik dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde depo binası ve idari bina bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı henüz açılmamış Vatan Caddesi’ne yaklaşık 110 m, güney sınırı İstiklal Caddesi’ne yaklaşık 110 m, doğu sınırı henüz açılmamış Nergis 4 Sokak’a yaklaşık 145 m ve batı sınırı bir bölümü açılmış Nergis 3 Sokak’a yaklaşık 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	Dikbiyık	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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çarşamba Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 30.05.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Dikbiyık Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma 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 gün ve 2012/2 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Ayrıca, 11.07.2012 gün ve 2012/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu bilgisi alınmıştır.

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

2012/3 sayılı yapı kullanma izin belgesinin; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 11.929 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiş olduğu bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde depo ve idari bina bulunmaktadır. Yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin sınırları tel örgü ile çevrilidir.

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	: 4-A, 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 12.274 m2 (Toplam)
Yaşı	: 4
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, iç bölümlerinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarların panel kaplı olduğu görülmüştür. Dış cephesi panel kaplama olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

İdari Bina: Zemin katta toplantı odası, müdür odası, iletişim odası, soyunma odaları, yemekhane ve revir bölümünden oluştuğu, iç bölümlerinde zeminin seramik kaplama, duvarlar sıva üzeri boyalı, iç kapıların ahşap doğrama olduğu görülmüştür. Binanın dış cephesi boyalı, çatısı alüminyum panel kaplıdır.

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, mülkiyeti, yüzölçümü, imar ve yapılaşma durumunun 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 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Cins değişikliğinin yapılmış 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” 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 (Turkuaz Emlak / 536 - 562 42 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Karayolu'na uzaklığı nedeniyle daha dezavantajlı konumda, aynı imar durumuna sahip, 6.600 m2 yüzölçümlü arsa 1.275.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 193.- TL]
- **Satılık Arsa (Nizam Tuğlu / 530 - 895 55 29):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Karayolu'na uzaklığı nedeniyle daha dezavantajlı konumda, sanayi (depolama) alanı imarlı, 18.100 m2 yüzölçümlü arsa 3.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 199.- TL]
- **Satılık Arsa (Esila Emlak / 541 - 978 99 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Karayolu'na uzaklığı nedeniyle daha dezavantajlı konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 7.560 m2 yüzölçümlü arsa 1.150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 152.- TL]
- **Satılık Arsa (Orhan Çakır / 553 - 453 79 04):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 69.100 m2 yüzölçümlü arsa 15.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 217.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 190 - 220 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 215.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; $(17.360,03 \text{ m}^2 \times 215.- \text{ TL}) = \sim 3.732.000.- \text{ TL}$ 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	4-A	11.929	2012	4	800	9.543.200	% 6,00	572.592	8.970.608
İdari Bina	3-A	345	2012	4	630	217.350	% 6,00	13.041	204.309
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.000	2012	4	118	354.000	% 6,00	21.240	332.760
						10.114.550		606.873	9.507.677

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.732.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 9.508.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **13.240.000.- 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 belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Bersu Emlak / 362 - 439 09 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 1.100 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 14.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 13,18.- TL]

- **Kiralık Depo (Hüsni Karaaslan / 536 - 379 01 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç yüksekliği nedeniyle depolama kapasitesi kısıtlı, toplam 2.300 m2 kapalı alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,86.- TL]
- **Kiralık Depo (İsa Gündoğdu / 533 - 423 23 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, toplam 2.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 21.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,50.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile benzer özelliklere sahip depolama amaçlı binaların aylık metrekare kiralama fiyatlarının 11 - 13 TL aralığından olabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 12.- 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 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; $(12.274 \text{ m}^2 \times 12.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 1.767.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- | | |
|--|------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 8,50 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,50 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 8,00 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **16.043.000.- 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]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.767.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 75.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.000.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.732.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 9.508.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	13.240.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 71,81
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,42
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,58
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	281.929
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	718.271
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 12,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,70
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 7,00
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	1.219.238
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	8.281.727
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	16.043.131
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	11.929	800	9.543.200
İdari Bina	3-A	345	630	217.350
				9.760.550

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili 29.12.2015 gün ve REYS-201500092 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.732.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 13.240.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 16.043.000.- TL'dir.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **16.043.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt 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, encümen kararı vb. olumsuz 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Bir Katlı Betonarme İdari Bina ve Bir Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” 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, 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, 16.043.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 18.930.740.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

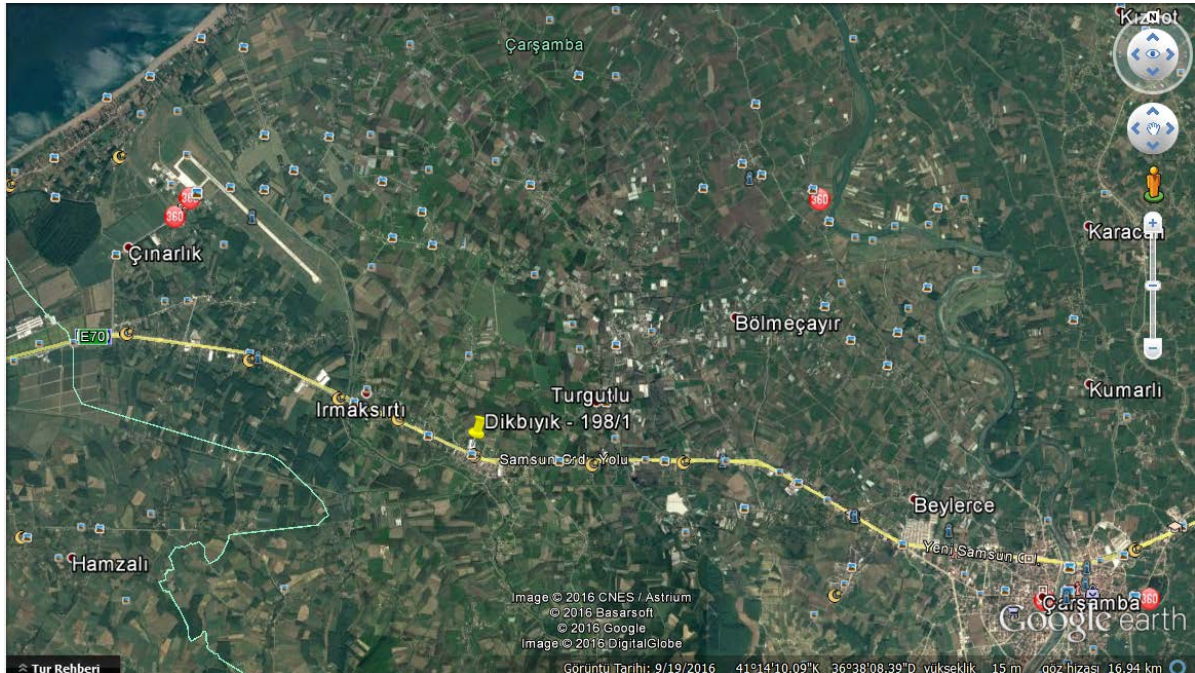


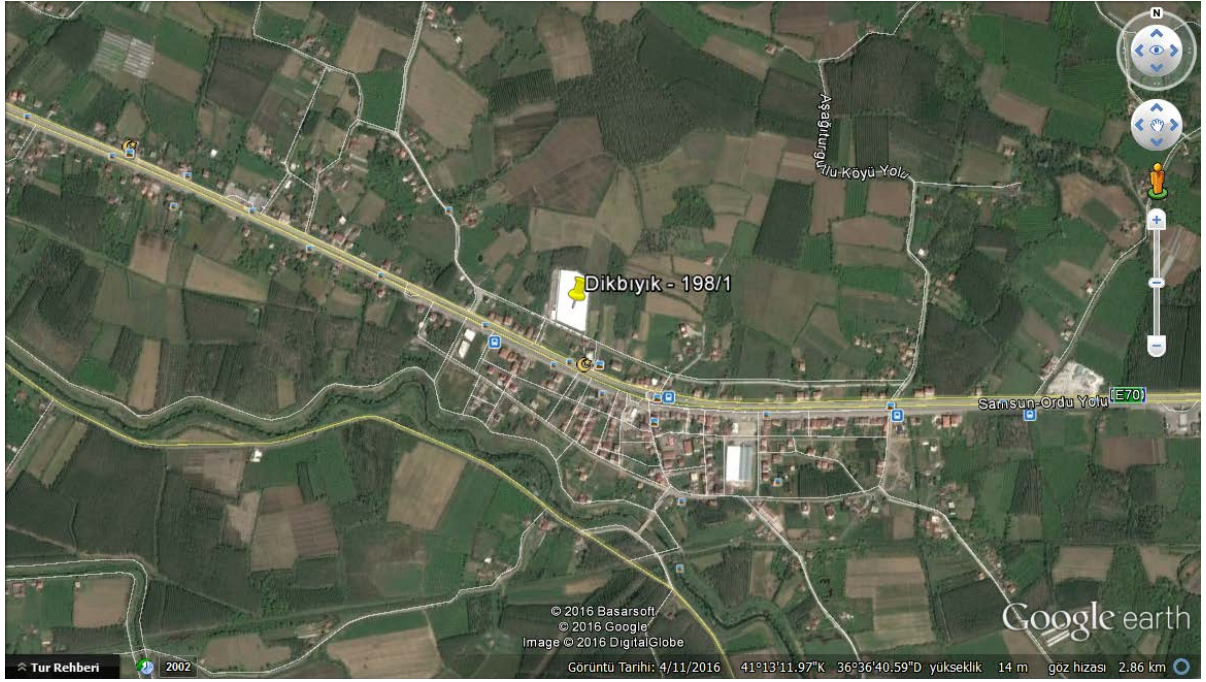
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	
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	DİKBİYİK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR KATLI BETONARME İDARI 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	

İli	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	ÇARŞAMBA									
Mahallesi										
Köyü	DİKBİYİK									
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	F31D03D1B	Ada No.	198	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									17.360,03	m ²
Niteliği	BİR KATLI BETONARME İDARI BİNA VE BİR KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 52240238									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TANIŞIK ŞİRKETİ									
Geldisi	Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	9514	14	1328		14/11/2012	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT : * Mülkiyet-giriş ayrıntıları ile ilgili işlemler için tapu idaresine müracaat olunmalıdır. * Tapu Kanunu Hükmüne göre tapu idaresi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.										

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 129

6.4. İmar Durumu





T.C.
ÇARŞAMBA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 94272565-310.99- 6623
Konu : İmar Durumu Hakkında

12/12/2016

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL

İlgi: 12/12/2016 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile hakkında bilgi istenilen Dikbıyık Mahallesi 198 ada 1 nolu parsel imar planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına tahsisli, Yapılaşma Koşulları Emsal= 1.00, H=12.50 olup, imar parseli konumunda; yol, yeşil alan, sit alanı vb. gibi faktörlerden etkilenmemektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Murat KÖSE
İmar ve Şehircilik Müdürü

Çarşamba Belediyesi Çarşamba/Samsun
Tel (Sant) : (362) 833 46 84-85-86 Fax : (362) 833 46 87

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

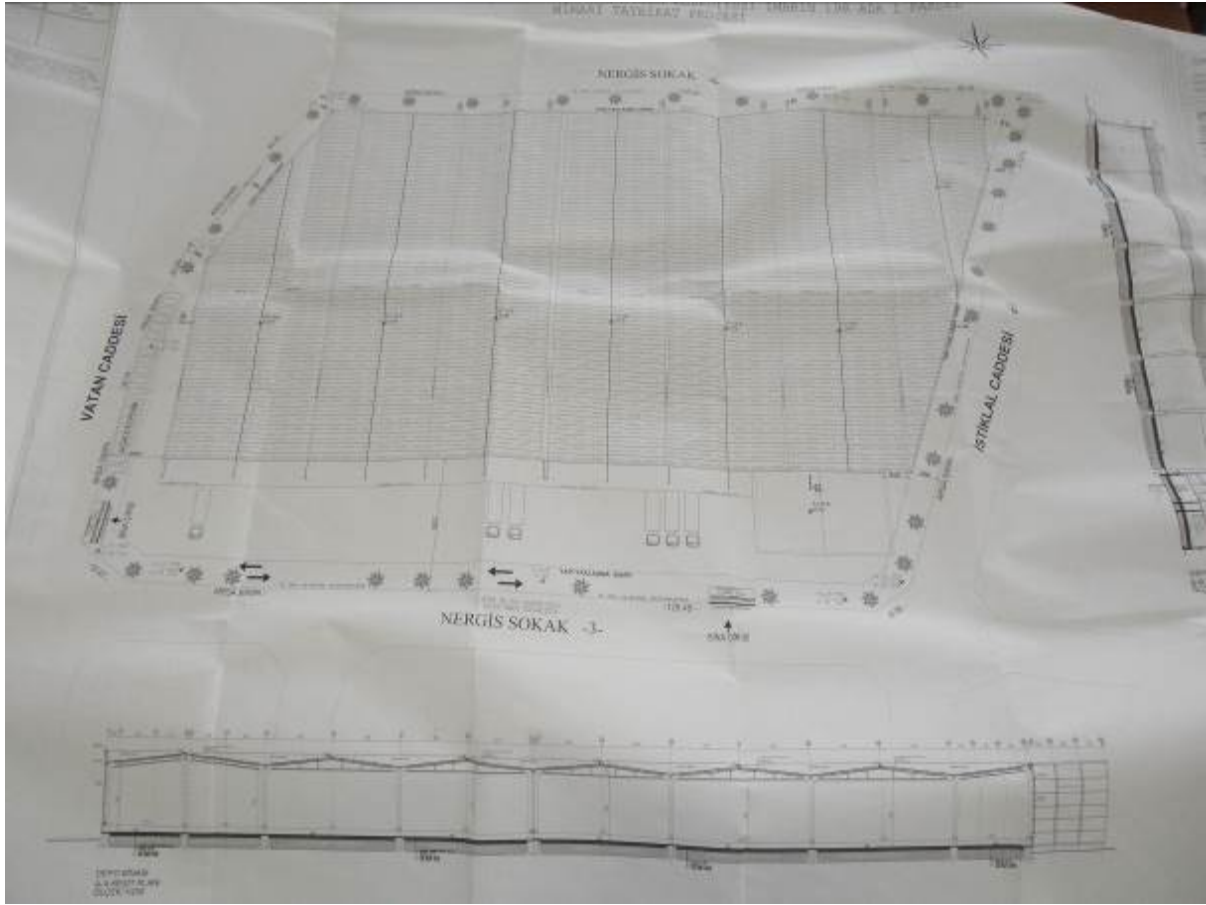
<u>TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI</u>	
DEPO ALANI ZEMİN KAT	: 11.929,50 m ²
İDARİ OFİS ZEMİN AKT	: 345,00 m ²
+	
TOPLAM ALANI	: 12.274,50 m ²

<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

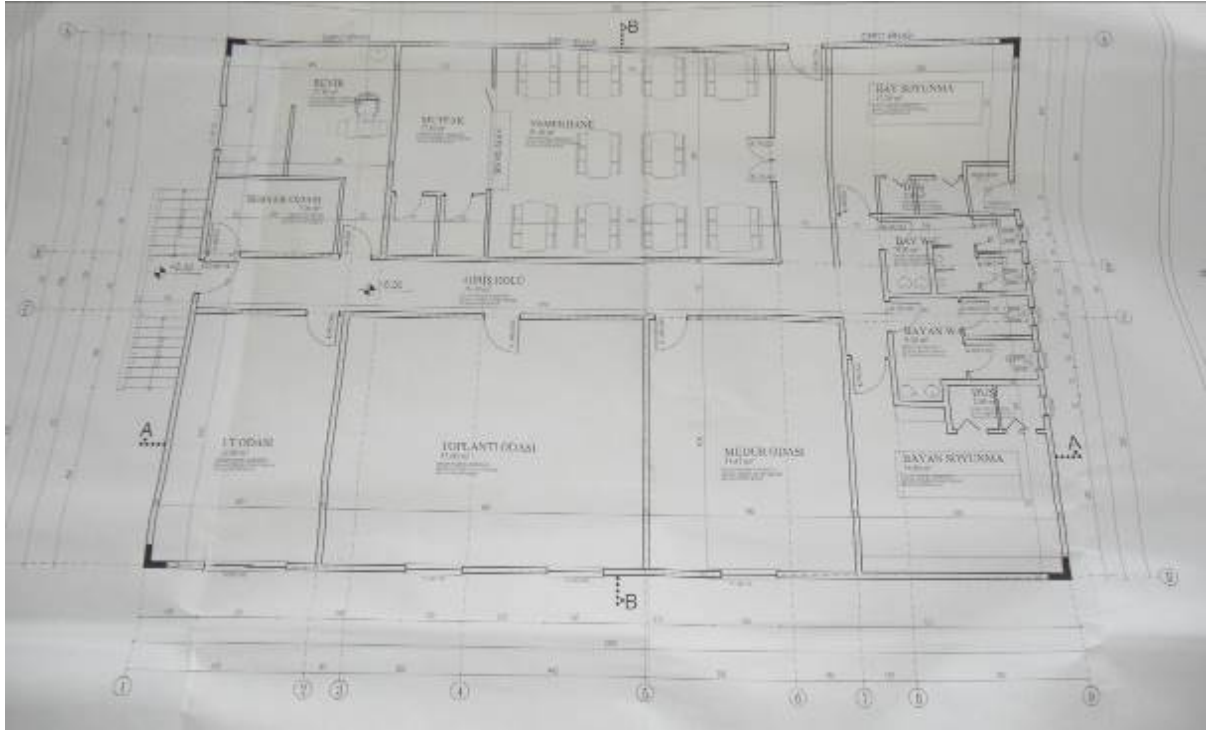
12274,50 m² < 17360 OLDUĞUNDAN m² UYGUNDUR

6.5.2. Vaziyet Planı

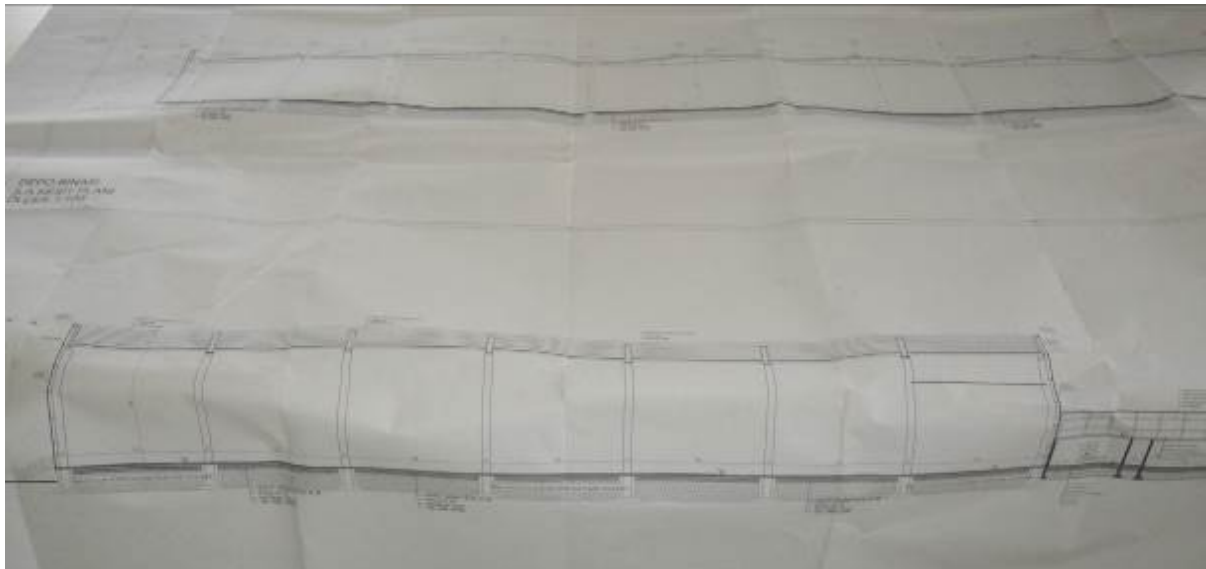
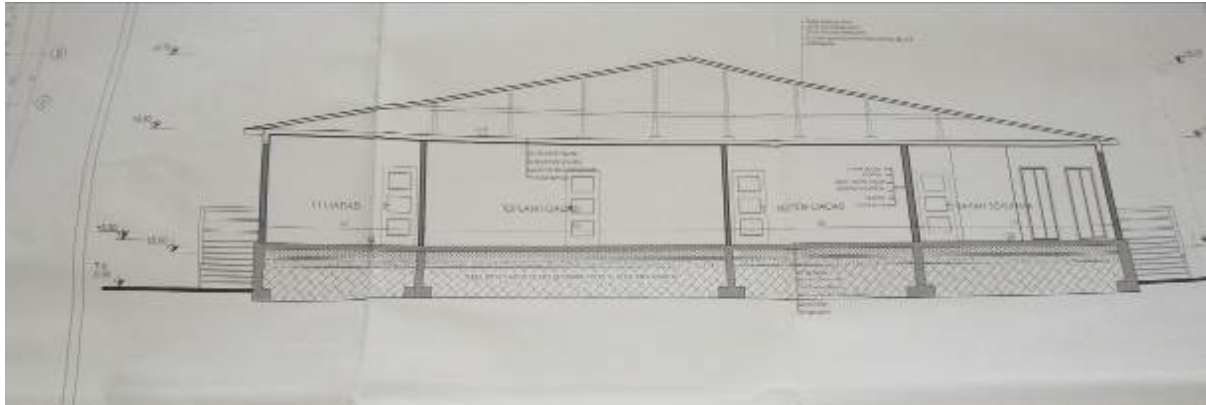


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesitler



[illegible]

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

