



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - TERME - SÖĞÜTLÜ

122 ADA - 12 PARSEL

DEPO

Bu 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 No	REYS-201800074
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Söğütlü Mahallesi, Yeniyol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 Ada, 12 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Fındık Deposu ve İdari Bina ve Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90, Hmax: 8,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Tarımsal Amaçlı Depo
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV hariç, 4.451.000.- TL KDV dahil, 5.252.180.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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 Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

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

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme 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.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500095 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600057 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

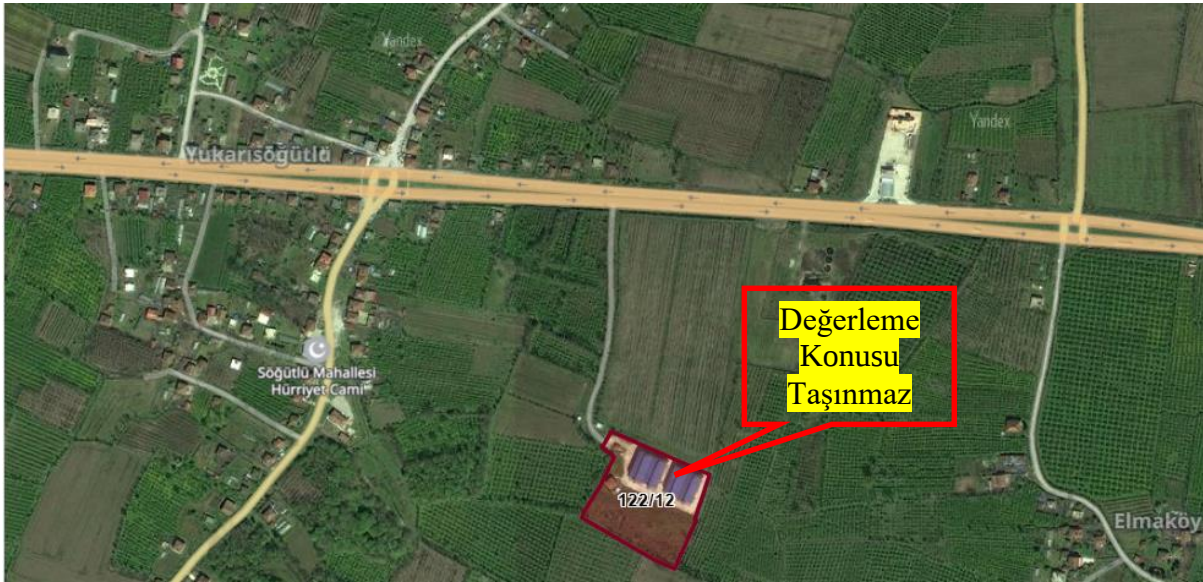
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Söğütlü Mahallesi, Yeniyol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çarşamba – Terme Karayolu’nun yaklaşık 330 m güneyinde, Söğütlü Mahallesi’nin yaklaşık 1,8 km güneydoğusunda ve Elmaköy Mahallesi’nin yaklaşık 750 m kuzeybatısında yer almaktadır. Çevresinde boş araziler ve az sayıda 1 - 2 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet tarımsal amaçlı depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin kuzeybatı sınırı ile Çarşamba – Terme Karayolu arasında yaklaşık 325 m’lik kadastral yol bulunmaktadır. Yol bağlantısı sağlanan kuzeybatı sınırı dışında öteki tüm cepheler komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.21609745, 36.88551116” 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	480
Sokağı	-	Cilt No	6
Mevkii	Yeniyol	Sayfa No	559
Pafta No	F37-C-03-C-1	Tapu Tarihi	28.01.2015
Niteliği	Fındık Deposu ve İdari Bina ve 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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

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 ile 08.08.2008 gün ve 2008/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 3.168 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. 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 yaklaşık 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 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 yaklaşık 220 m2 yapı inşaat alanıdır.

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

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri yaklaşık 42 m2 olup toplam 84 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 2.800 (Toplam)
Yaşı	: 10

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: 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: 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış depoların her birinin yaklaşık 1.400 m² yapı inşaat alanı olduğu ve 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar 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 yaklaşık 220 m² yapı inşaat alanı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

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

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Amacına uygun bir bölgede bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri; 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 (Remax Mina / 544 – 369 51 98):** Taşınmazla aynı bölgede, Çarşamba – Terme Karayolu’na 150 m cepheli, 21.175 m² yüzölçümlü tarla 2.400.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 113.- TL*]
- **Satılmış Arazi (Yakup Şahin / 544 – 278 31 04):** Taşınmazla aynı bölgede, Çarşamba – Terme Karayolu’na cepheli, 4.000 m² yüzölçümlü tarlanın yakın dönemde 500.000.- TL’den satıldığı bilgisi alınmıştır. [*Metrekare satış fiyatı: 125.- TL*]
- **Satılmış Arsa (Esila Gayrimenkul / 362 – 438 08 01):** Taşınmazla aynı bölgede, Çarşamba – Terme Karayolu’na cepheli, ticaret alanı imarlı, 27.273 m² yüzölçümlü arsa 3.500.000.- TL’den satıldığı bilgisi alınmıştır. [*Metrekare satış fiyatı: 128.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Yakup Şahin / 544 – 278 31 04):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 90 - 100 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 95.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 95 - 125 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (17.720,56 m² x 100.- TL) = ~ **1.772.000.-TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	3-A	2.800	2008	10	800	2.240.000	% 10,00	224.000	2.016.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binaları	2-B	84	2008	10	483	40.572	% 10,00	4.057	36.515
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.500	2008	10	153	535.500	% 15,00	80.325	455.175
						3.006.562		327.431	2.679.131

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.772.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.679.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **4.451.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi" uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Karapıçak Emlak / 542 – 295 12 70):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük, 300 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 1.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,33.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tarık Aksu / 535 - 370 05 04):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük 100 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 300.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Feyzullah Çayiroğlu / 544 – 614 52 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 330 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 1.300.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,94.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Karapıçak Emlak / 542 – 295 12 70):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 5 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 3 - 5 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m2 x 4.- TL x 12 Ay) = ~ **150.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersı durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değışeceğidir 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 5,25
- TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 8,85

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiğı;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceğı.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceğı üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **785.000.- 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] 15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	150.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 30.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg] 72.000
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 1.772.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 2.679.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	4.451.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo] ~ % 60,19
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya] ~ % 4,01
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 95,99
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	28.664
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	43.336
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro] % 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp] % 5,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo] % 30,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo] % 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 5,04
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao] % 8,85
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b] % 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	72.000
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud] 320.048
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td] 785.173
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. 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	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	2.800	800	2.240.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binaları	2-B	84	483	40.572
				2.471.062

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*tarımsal amaçlı depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. 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, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Fındık Deposu ve İdari Bina ve Arsa*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Fındık Deposu ve İdari Bina ve Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.772.000.- TL;
 - yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 4.451.000.- TL;
 - yapı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 785.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

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

5.2. 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 görülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 ada, 12 parsel sayılı, 17.720,56 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Fındık Deposu ve İdari Bina ve 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, 4.451.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 5.252.180.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



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

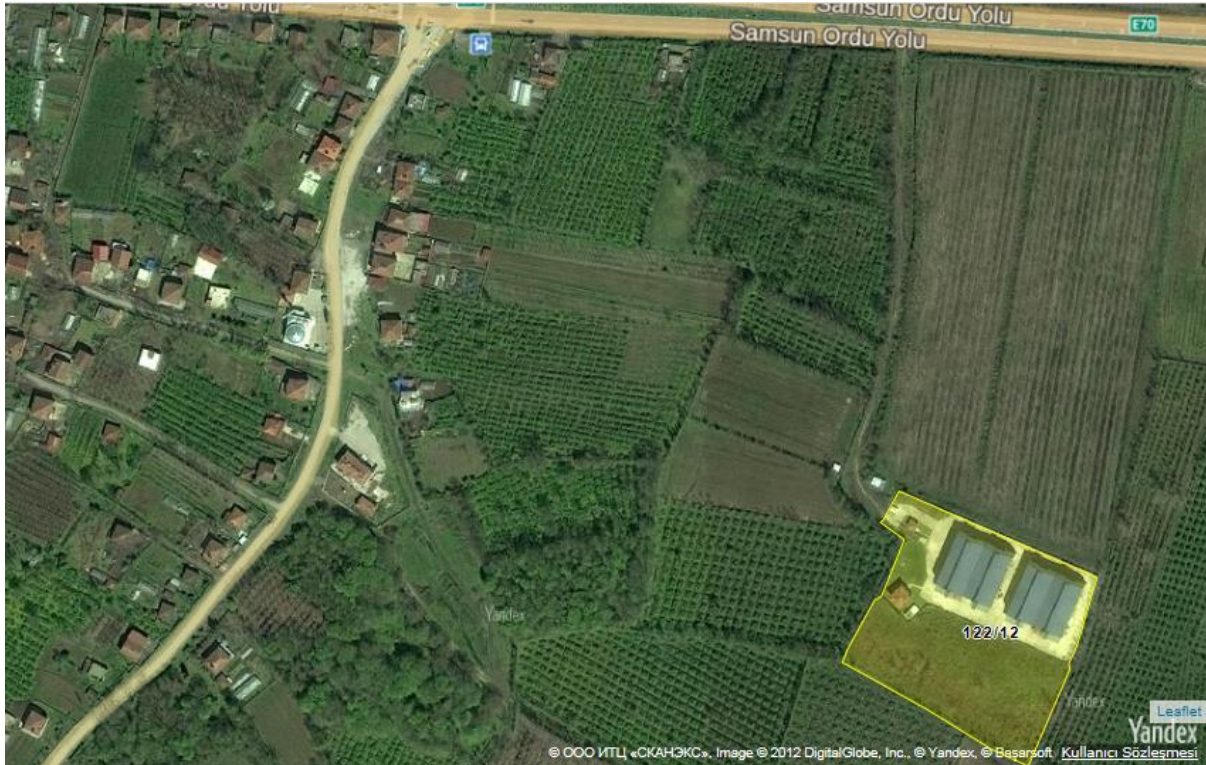

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- 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





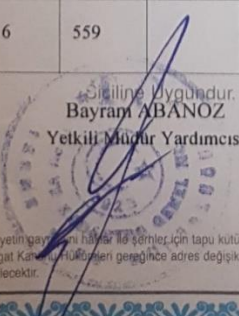


6.3. Tapu Kaydı

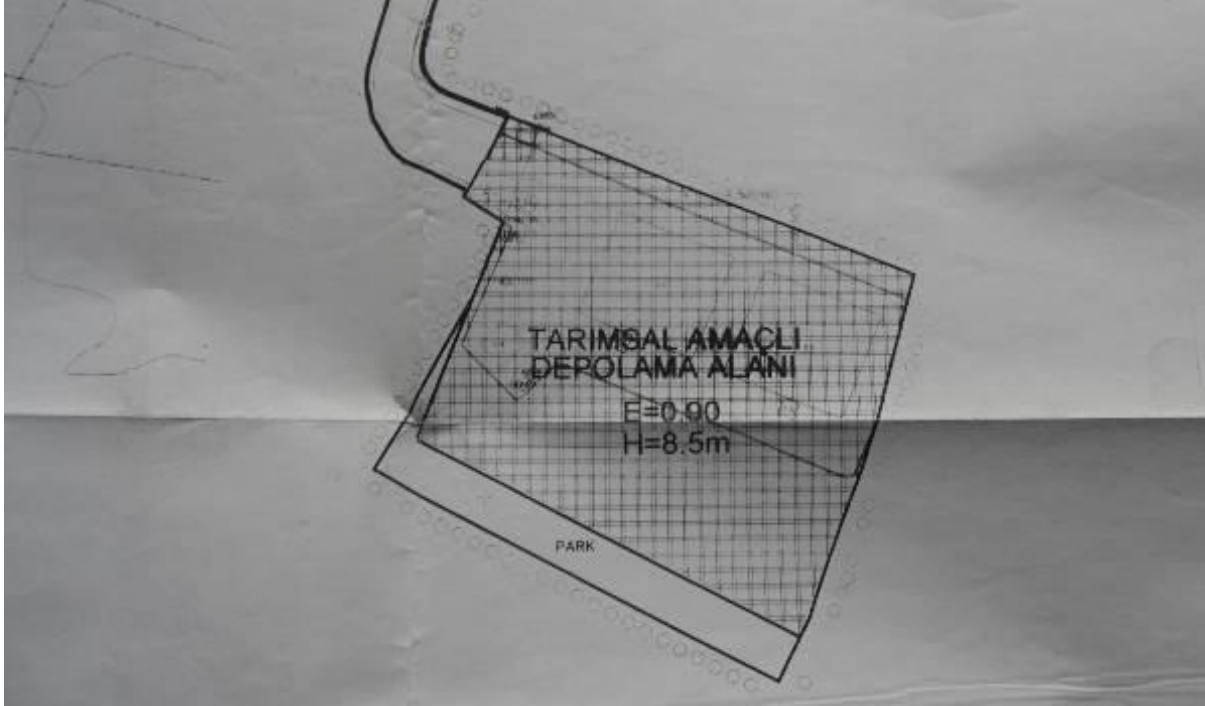
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	122/12
Taşınmaz ID:	87915084	Yüzölçüm(m2):	17720.56
İl/İlçe	SAMSUN/TERME	Ana Taşınmaz Nitelik:	FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA
Kurum Adı:	Terme TM		
Mahalle/Köy Adı:	SÖĞÜTLÜ M		
Mevkii:	YENİYOL		
Cilt/Sayfa No:	6/559		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 291394578	(SN:7150866) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	17720.56	Terme TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 28/01/2015 - 480	-

İli	SAMSUN	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TERME						
Mahallesi	SÖĞÜTLÜ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	YENİYOL						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		F37-C-03-C-1	122	12	ha	m ²	dm ²
				17.720,56 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87915084					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		8070	6	559		25/11/2016	Cilt No.
Sahife No.		 Siciline uygundur. Bayram ABANOZ Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul harfler ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

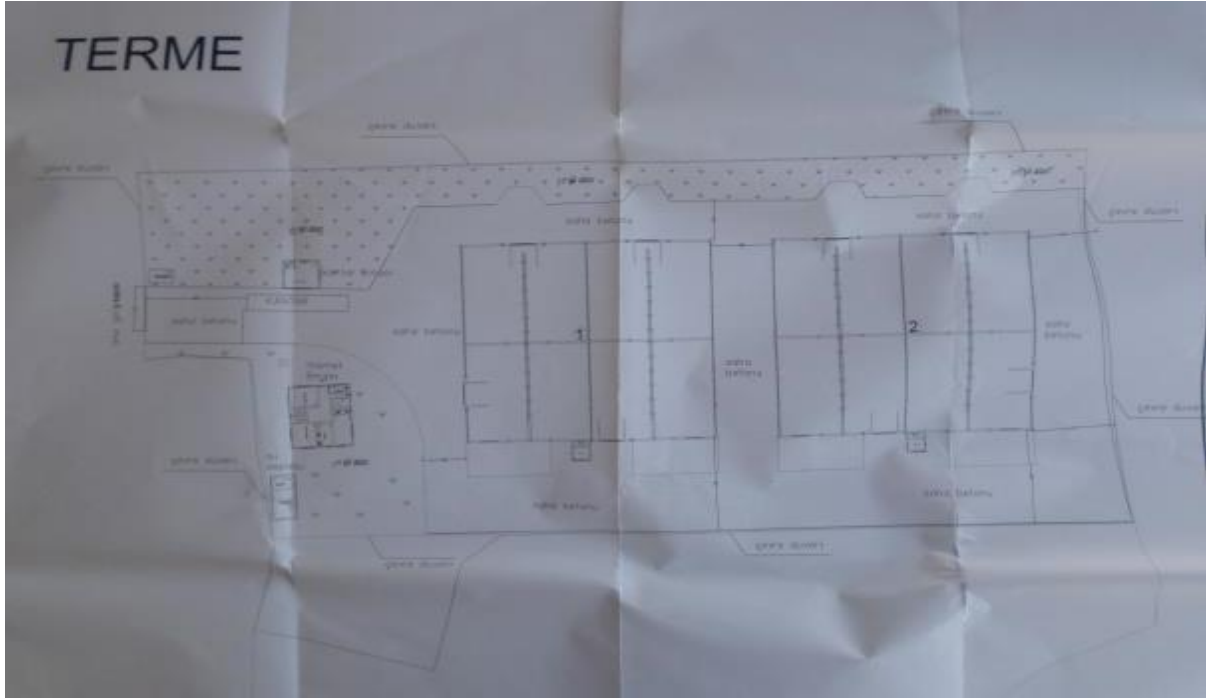


6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

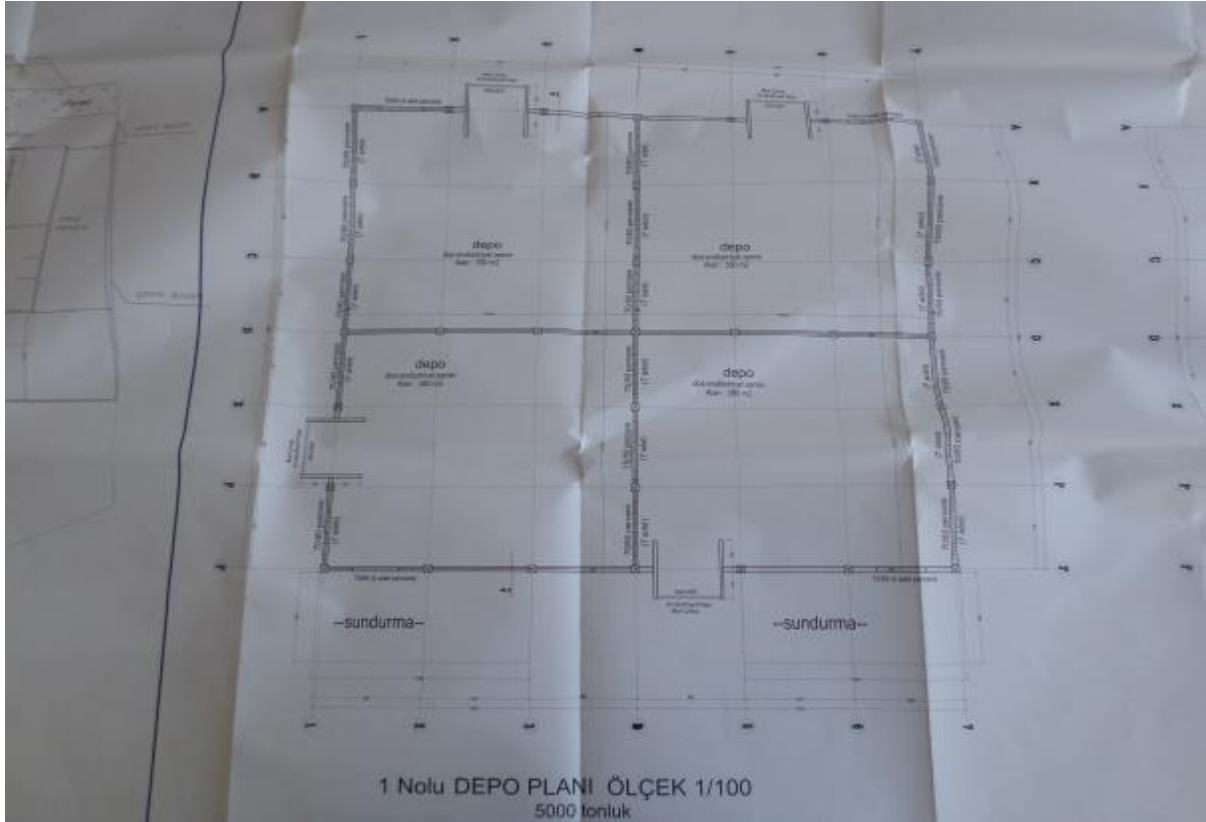
MEHMET TOZLU MİMAR			
MİMARİ PROJE			
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	MEHMET TOZLU	İMZA/MUHUR
	UNVANI	MİMAR	
	BAGLI OLDUG. DD.	TMMOB MİMARLAR DD.	
	ODA SİCİL NO	31382	
	BURD TESCİL NO	28.026	
YAPI SAHİBİ	ADI SOYADI	REYSAS TASIMACILIK VE LOJİSTİK A.Ş.	
	ADRESİ		
	V. D. SİCİL NO		
ARSANIN	İLİ		
	İLCESİ		
	MAHALLESİ		
	SOKAĞI		
	PAFTA NO		
	ADA NO		
	PARSEL NO		
	ALANI		
YAPININ	KULLANMA AMACI	DEPO PROJESİ	
	KAT ADEDİ/YUKS.		
	ZEMİN KAT AL.		
	TOPLAM İNS. AL.		
ODA ONAYI		BELEDİYE ONAYI	
DİKKAT: 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ KANUNU, 3456 SAYILI MİMARLAR VE MÜHENDİSLER H.K. KANUN, 6235/7303 SAYILI TMMOB KANUNU GEREĞİNCE İZİNSİZ OLARAK COĞALTILAMAZ, İKTİBAS EDİLEMEZ, KAYNAK GÖSTERİLEREK DAHI YAYINLANAMAZ.			

Vaziyet Planı



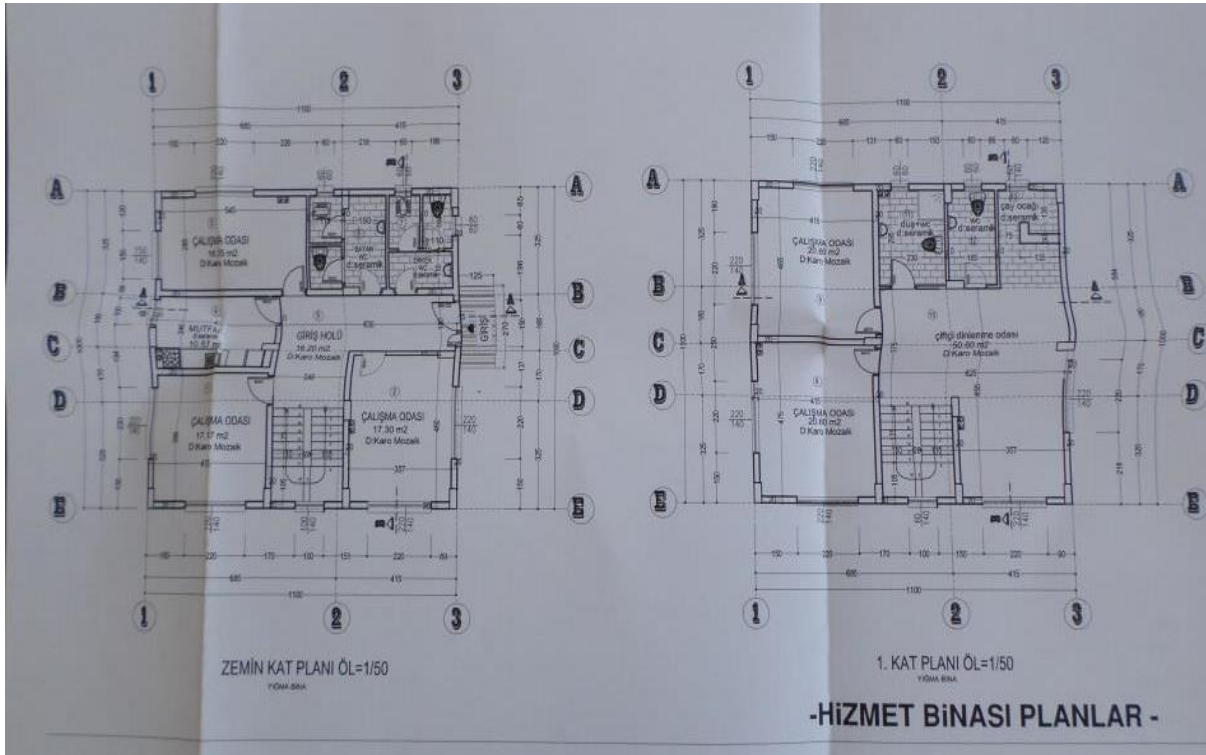
Kat Planları

Depolar





İdari Bina



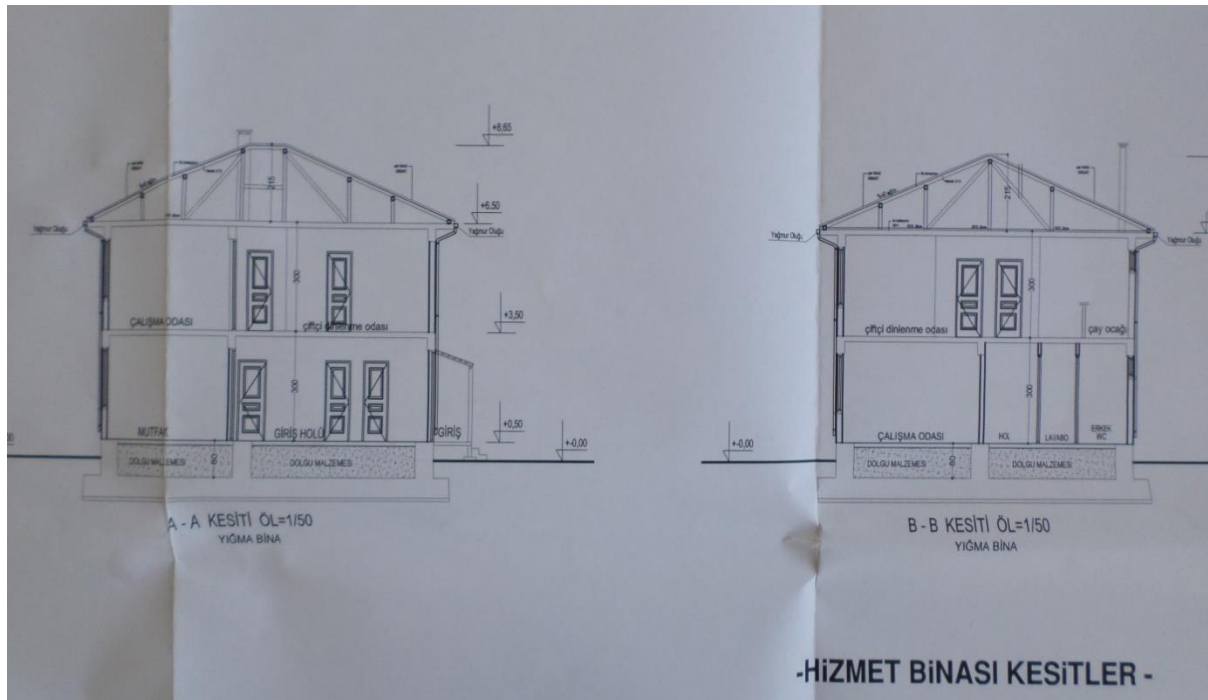
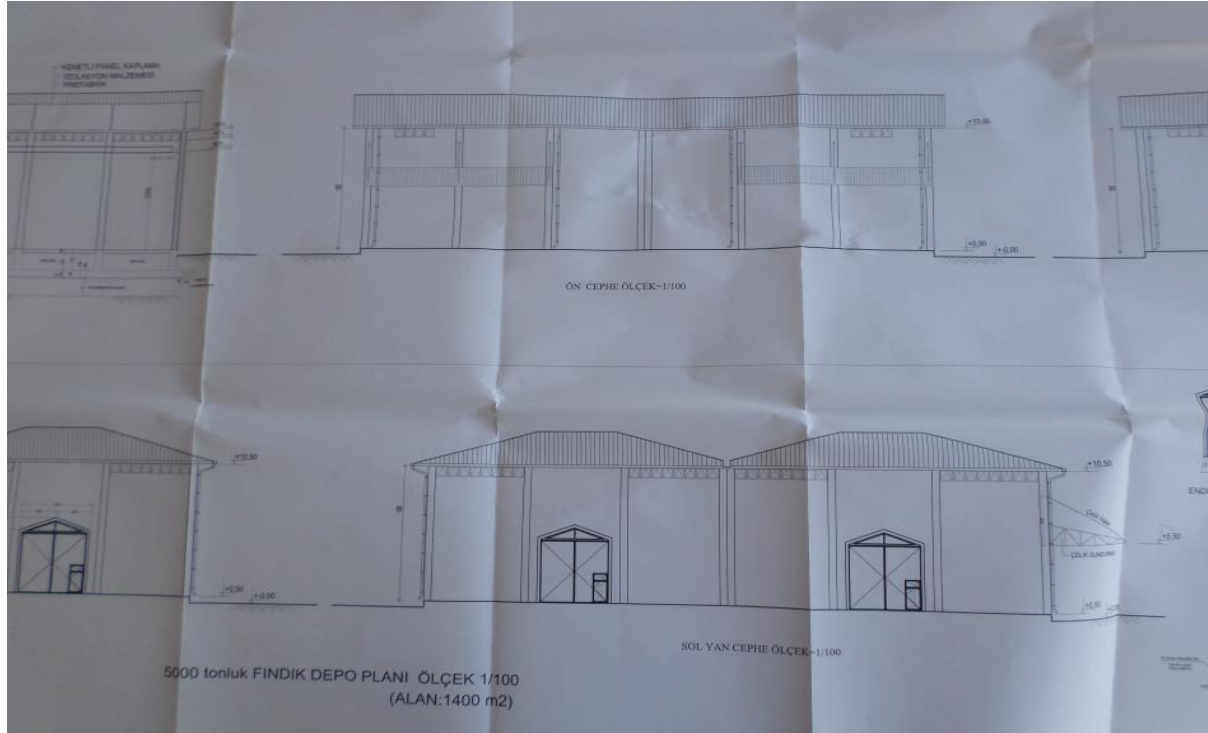
Kantar Binası

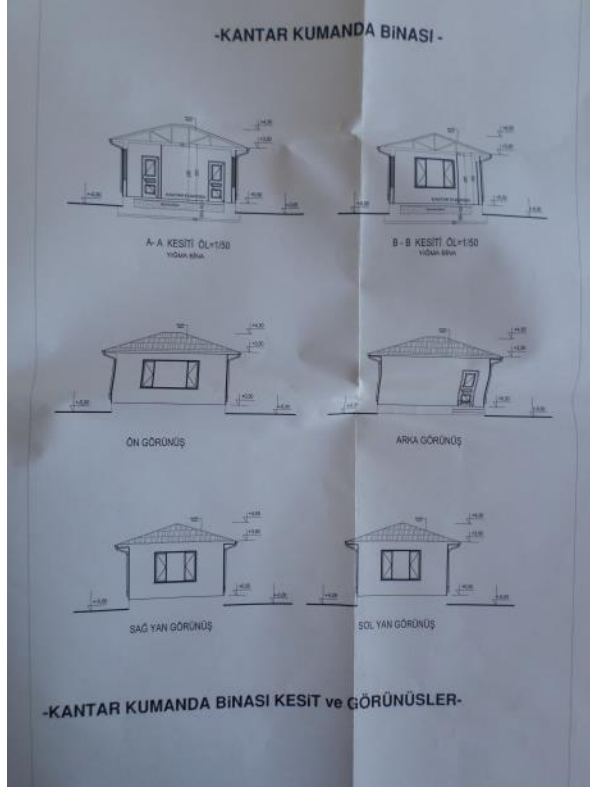


Alım Binası



Kesitler





[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 000000801	
1. Başvuru sahibi (Yapı Sahibi)		2. Başvuru tarihi	
SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ		06.06.2008	
3. Samsun		4. Başvuru no	
5. Terme		2008/01	
6. Yüzölçümü		7. Alan no	
8. SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ		9. Parşöle no	
10. Mülkiyet		11. F32-c-83-e	
12. Mülkiyet		13. 2008/01	
14. 06.06.2008		15. 06.07.2008	
16. 23/07/2008		17. 24481,74	
18. 23/07/2008		19. 24481,74	
20. 24481,74		21. 24481,74	
22. 24481,74		23. 24481,74	
24. 24481,74		25. 24481,74	
26. 24481,74		27. 24481,74	
28. 24481,74		29. 24481,74	
30. 24481,74		31. 24481,74	
32. 24481,74		33. 24481,74	
34. 24481,74		35. 24481,74	
36. 24481,74		37. 24481,74	
38. 24481,74		39. 24481,74	
40. 24481,74		41. 24481,74	
42. 24481,74		43. 24481,74	
44. 24481,74		45. 24481,74	
46. 24481,74		47. 24481,74	
48. 24481,74		49. 24481,74	
50. 24481,74		51. 24481,74	
52. 24481,74		53. 24481,74	
54. 24481,74		55. 24481,74	
56. 24481,74		57. 24481,74	
58. 24481,74		59. 24481,74	
60. 24481,74		61. 24481,74	
62. 24481,74		63. 24481,74	
64. 24481,74		65. 24481,74	
66. 24481,74		67. 24481,74	
68. 24481,74		69. 24481,74	
70. 24481,74		71. 24481,74	
72. 24481,74		73. 24481,74	
74. 24481,74		75. 24481,74	
76. 24481,74		77. 24481,74	
78. 24481,74		79. 24481,74	
80. 24481,74		81. 24481,74	
82. 24481,74		83. 24481,74	
84. 24481,74		85. 24481,74	
86. 24481,74		87. 24481,74	
88. 24481,74		89. 24481,74	
90. 24481,74		91. 24481,74	
92. 24481,74		93. 24481,74	
94. 24481,74		95. 24481,74	
96. 24481,74		97. 24481,74	
98. 24481,74		99. 24481,74	
100. 24481,74		101. 24481,74	
102. 24481,74		103. 24481,74	
104. 24481,74		105. 24481,74	
106. 24481,74		107. 24481,74	
108. 24481,74		109. 24481,74	
110. 24481,74		111. 24481,74	
112. 24481,74		113. 24481,74	
114. 24481,74		115. 24481,74	
116. 24481,74		117. 24481,74	
118. 24481,74		119. 24481,74	
120. 24481,74		121. 24481,74	
122. 24481,74		123. 24481,74	
124. 24481,74		125. 24481,74	
126. 24481,74		127. 24481,74	
128. 24481,74		129. 24481,74	
130. 24481,74		131. 24481,74	
132. 24481,74		133. 24481,74	
134. 24481,74		135. 24481,74	
136. 24481,74		137. 24481,74	
138. 24481,74		139. 24481,74	
140. 24481,74		141. 24481,74	
142. 24481,74		143. 24481,74	
144. 24481,74		145. 24481,74	
146. 24481,74		147. 24481,74	
148. 24481,74		149. 24481,74	
150. 24481,74		151. 24481,74	
152. 24481,74		153. 24481,74	
154. 24481,74		155. 24481,74	
156. 24481,74		157. 24481,74	
158. 24481,74		159. 24481,74	
160. 24481,74			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

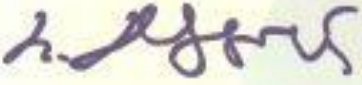
No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

