



**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

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600057
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2016 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Söğütlü Mahallesi, Yeni Yol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Tarımsal Amaçlı Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 Ada, 12 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı, KAKS: 0,90, Hmax: 8,50
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 3.698.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 4.363.640.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/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 “*Fındık Deposu ve İdari Bina ve Arsa*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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, Yenyol Mevkii, 122 Ada, 12 Parsel, Terme/Samsun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Samsun - Ordu Yolu’nun yaklaşık 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 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 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	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, 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. 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 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m<sup>2</sup>'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Depoların her biri 1.400 m<sup>2</sup> olup toplam 2.800 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Binaların her biri 42 m<sup>2</sup> olup toplam 84 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

### Depoların:

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 2.800 m <sup>2</sup> (Toplam)
<b>Yaşı</b>	: 8
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece



Yerinde yapılan incelemede;

**Depolar:** 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her biri 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m<sup>2</sup>'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 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı 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 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

**Alım Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binalarının her birinin 42 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı 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. 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, yüzölçümü, imar, mülkiyet 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 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 sınavında 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 arsalara 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 (Murat Kılıç / 542 - 414 51 62):** Taşınmazla aynı bölgede, 2.600 m2 yüzölçümlü tarla 240.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 92.- TL]
- **Satılık Arazi (Dere Gayrimenkul / 362 - 400 41 22):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 13.000 m2 yüzölçümlü tarla 1.050.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 81.- TL]
- **Satılık Arazi (Çilingir Emlak / 362 - 438 93 35):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 2.100 m2 yüzölçümlü tarla 180.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 86.- TL]
- **Satılık Arazi (Kardelen Emlak / 535 - 828 72 78):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 3.900 m2 yüzölçümlü tarla 375.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 96.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arazilerin satışı için, 80 - 95 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 90.- TL olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (17.720,56 m2 x 90.- TL) = ~ **1.595.000.-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	3-A	2.800	2008	8	630	1.764.000	% 10,00	176.400	1.587.600
İdari Bina	3-A	220	2008	8	630	138.600	% 10,00	13.860	124.740
Kantar Binası	2-B	30	2008	8	390	11.700	% 10,00	1.170	10.530
Alım Binaları	2-B	84	2008	8	390	32.760	% 10,00	3.276	29.484
Çevre Dzenlemesi	1-A	3.500	2008	8	118	413.000	% 15,00	61.950	351.050
						2.360.060		256.656	<b>2.103.404</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.595.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.103.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.698.000.- 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:

Yıllarında 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 belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Yaşar Gürsoy / 532 - 330 81 40):** 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*]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü - Ali Giray Aygün / 535 - 599 22 50):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 5 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Horoz Lojistik Operasyon Şefi - Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 4 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 3,50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 3 - 4 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 3,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m2 x 3,50.- TL x 12 Ay) = ~ **132.000.- TL** olacaktır.

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

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 4,00
- 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*) 17 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 **761.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu</b>		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		132.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 70,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~	25.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	53.920
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	1.595.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~	2.103.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.698.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 56,87
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,35
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 96,65
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		23.256
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		30.664
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]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 12,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı		% 4,17
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao]</b>	<b>% 7,37</b>
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)		59.561
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	369.425
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>760.527</b>
<b>Not:</b> 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	3-A	2.800	630	1.764.000
İdari Bina	3-A	220	630	138.600
Kantar Binası	2-B	30	390	11.700
Alım Binaları	2-B	84	390	32.760
				<b>1.947.060</b>

### 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 olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500095 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.595.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 3.698.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 761.000.- 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, **3.630.000.- 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 Gereklere, 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.

#### 4.6. 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 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Fındık Deposu ve İdari Bina ve Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

### 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 “*Fındık Deposu ve İdari Bina ve Arsa*” olan, Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 3.698.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 4.363.640.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Osmanlı Y.D. - 3330 730 733  
www.emektad.com.tr

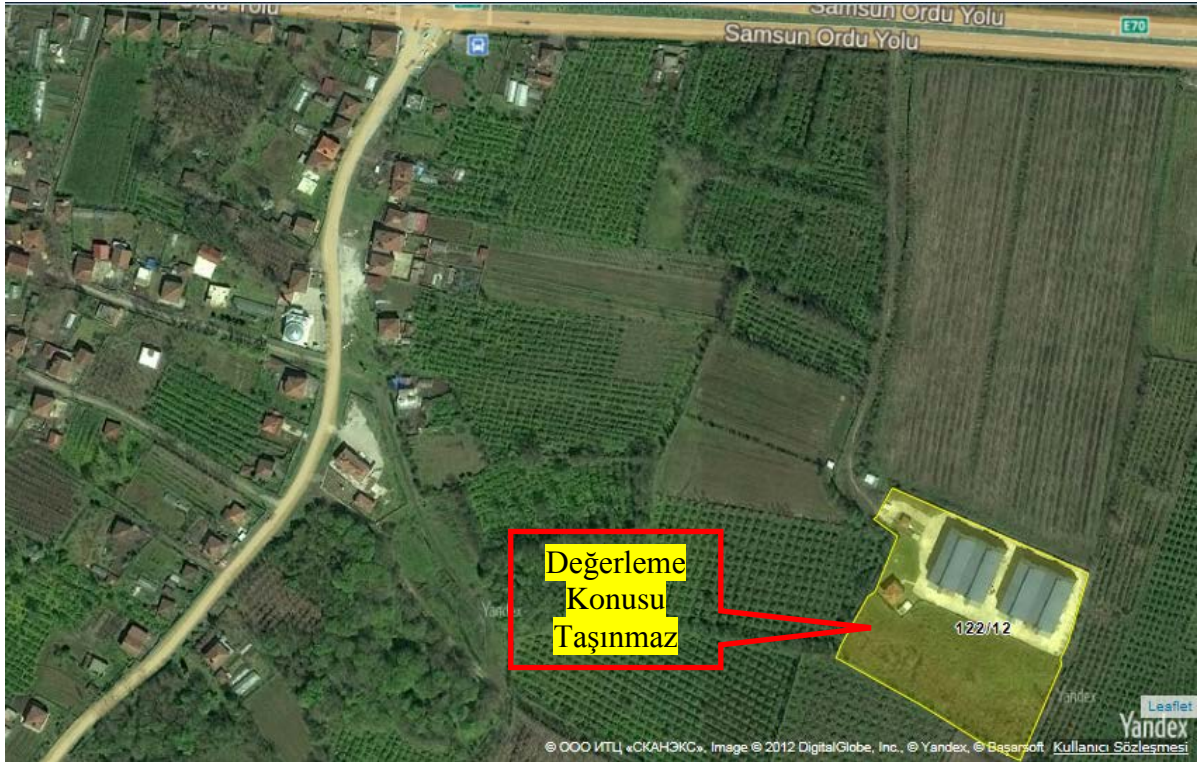
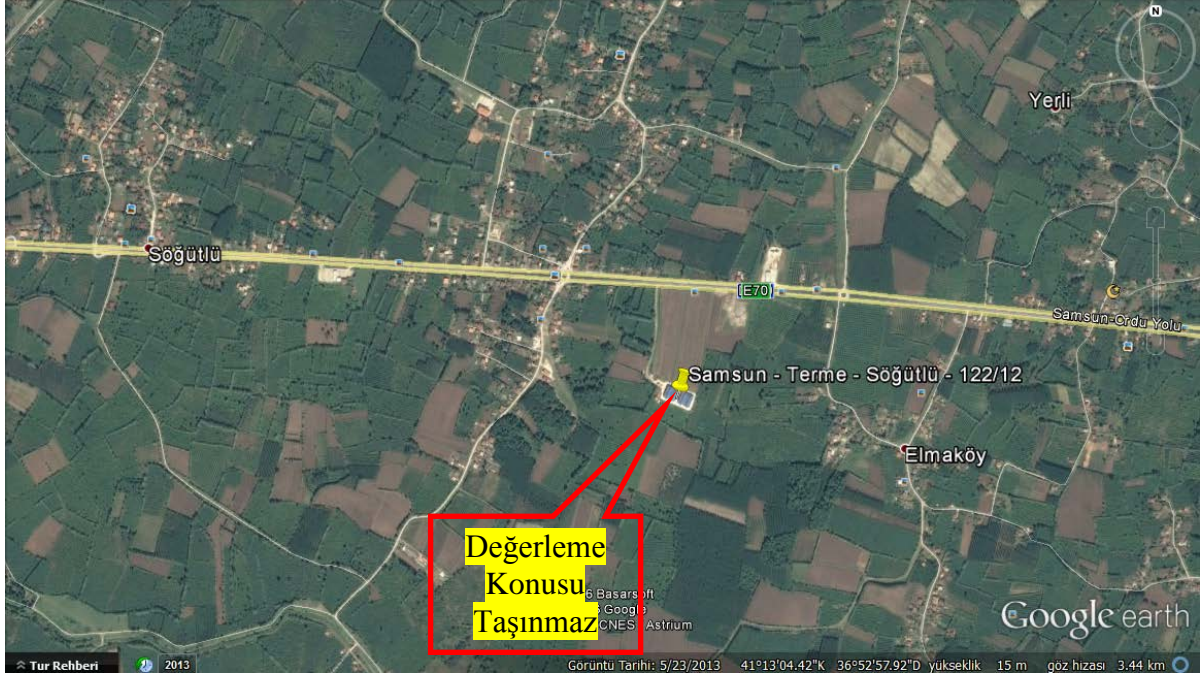
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.



## BÖLÜM 6

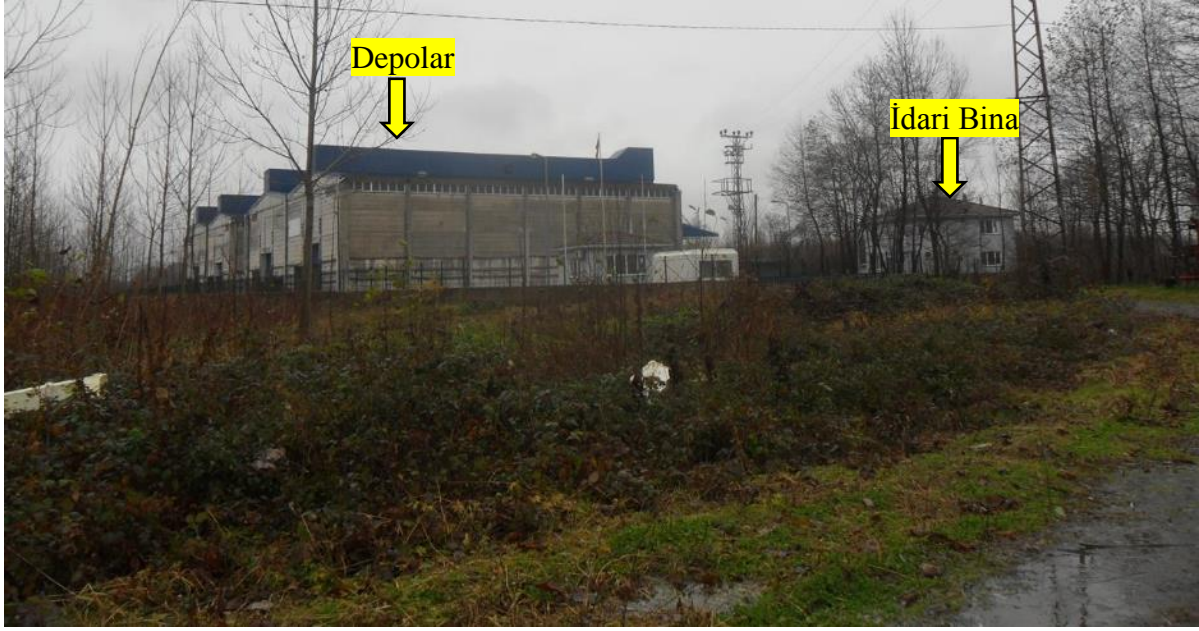
### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar







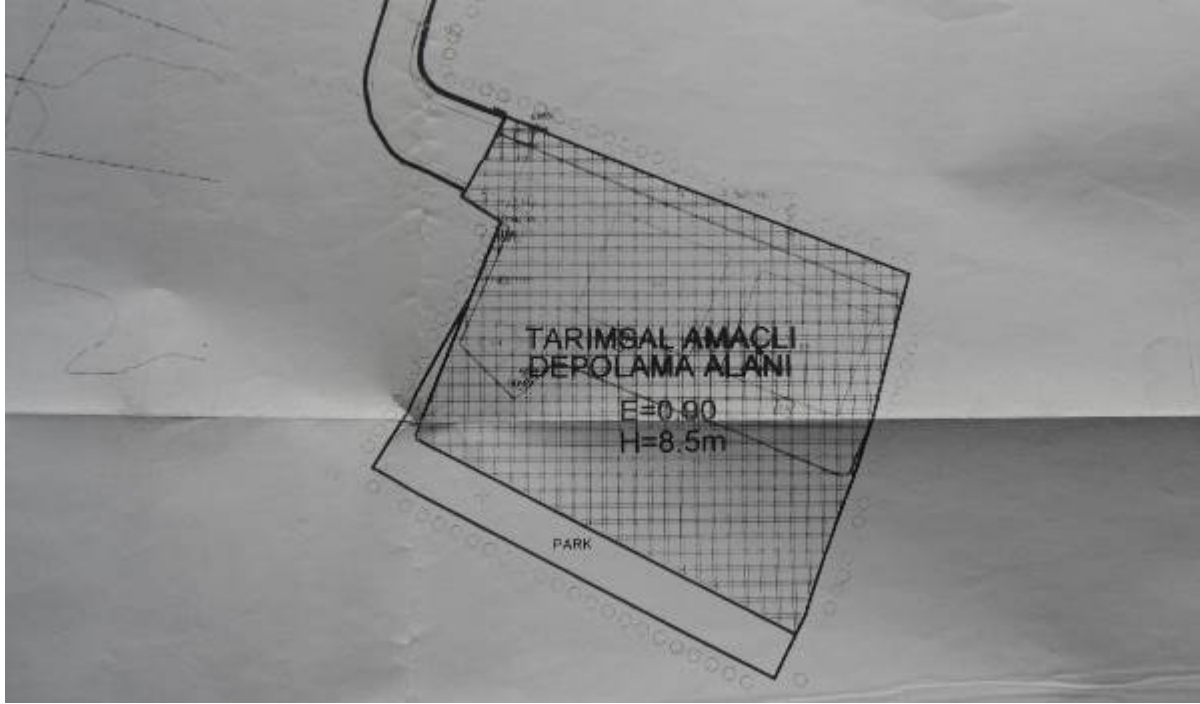
## 6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	YENİYOL
Zemin No	87915084	Cilt / Sayfa No	6 / 559
İl / İlçe	SAMSUN / TERME	Ada / Parsel	122 / 12
Kurum Adı	Terme	Yüzölçüm	17720,56000
Mahalle / Köy Adı	SÖĞÜTLÜ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	FINDIK DEPOSU VE İDARI BİNA VE 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 Tescili - 28.1.2015 - 480	





## 6.5. İmar Durumu

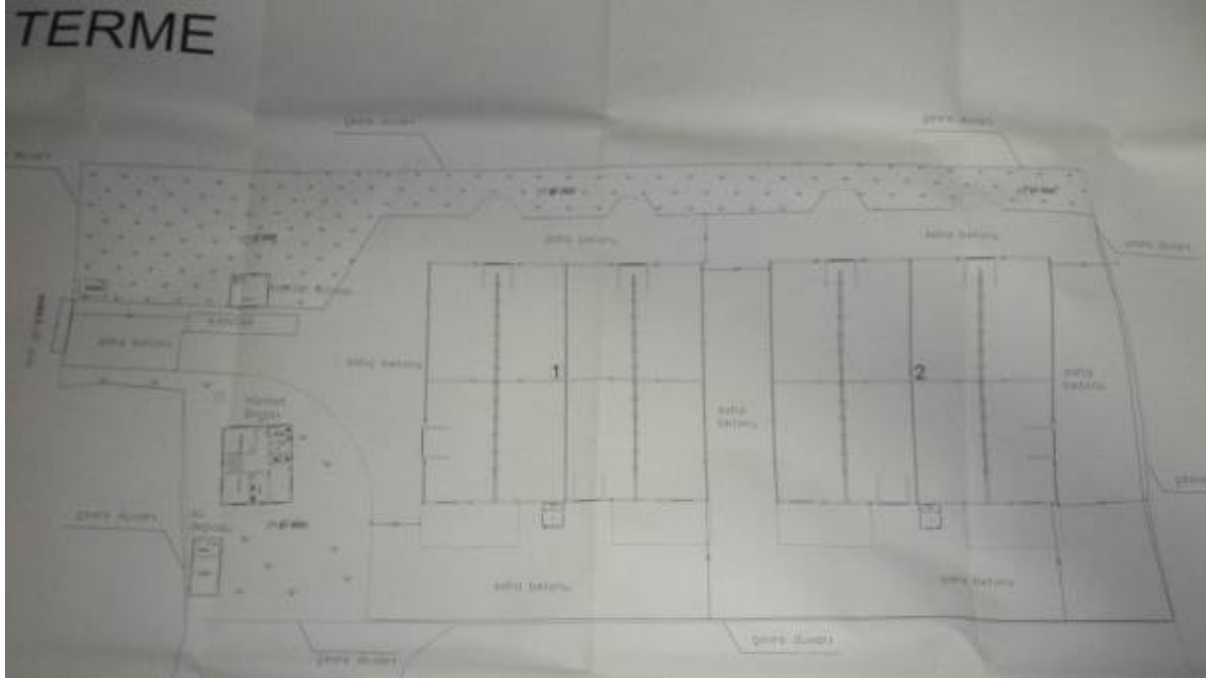


## 6.6. Mimari Proje

### 6.6.1. Mimari Proje Kapağı

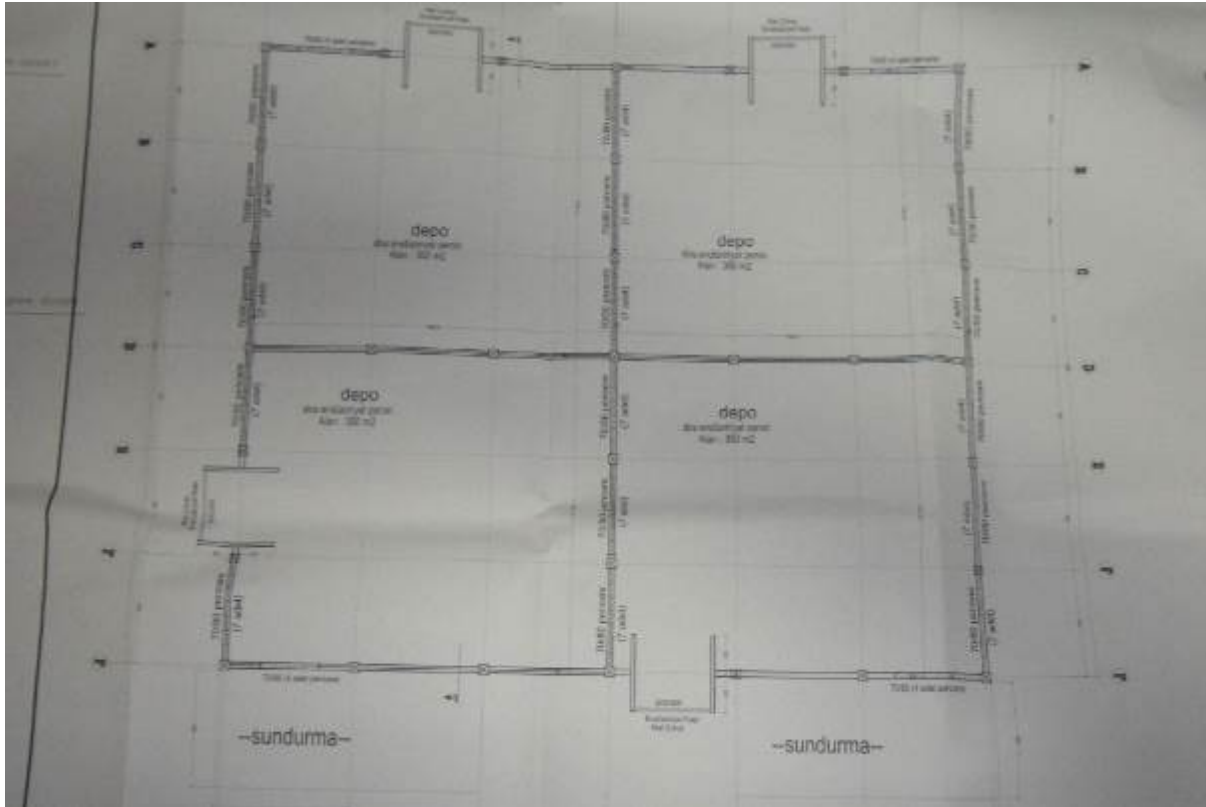
<b>MEHMET TOZLU</b> MİMAR			
<b>MİMARİ PROJE</b>			
PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	MEHMET TOZLU	<i>M. Tozlu</i>
	UNVANI	MİMAR	
	BACLI OLARAK İD.	TMMOB MİMARLAR OD.	
	ODA SİCİL NO	21362	
YAPI SAHİBİ	ADİ SOYADI	REYSAS TAŞINACILIK VE LİJİSTİK A.Ş.	
	ADRESİ		
ARŞANIN	V.İ. SİCİL NO		
	İLİ		
	İLÇESİ		
	MERKEZİ		
	SOKAĞI		
	DAĞA NO		
YAPININ	ADA NO		
	FARSEL NO		
	ALANI		
	KULLANMA AMAÇI	DEPOLAMA PROJESİ	
ODA ONAYI	KAT ADI/DEĞİŞİMİ		BELEDİYE ONAYI
	ZEMİN KAT R.		
	TOPLAM İNŞ. AL.		

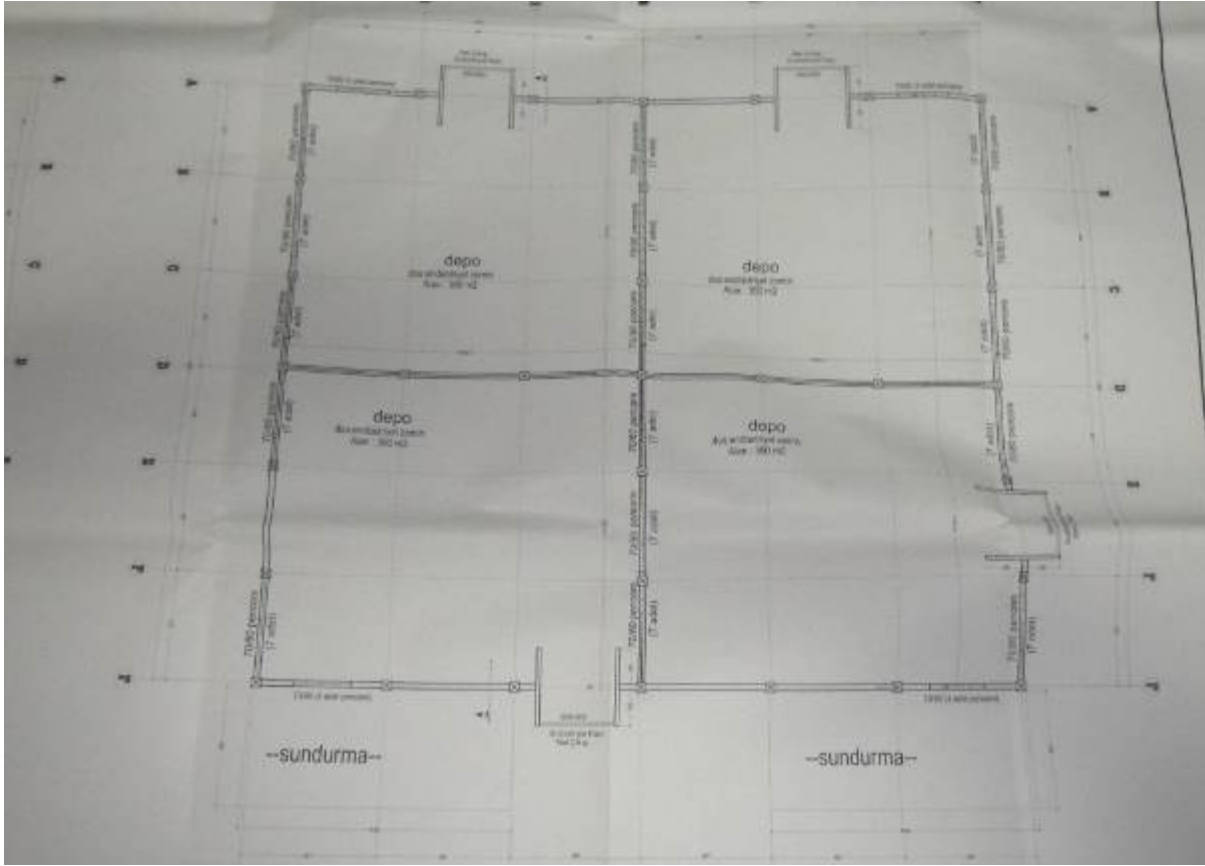
## 6.5.2. Vaziyet Planı



## 6.6.3. Kat Planları

### Depolar





### İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası





#### 6.6.4. Kesitler

##### Depolar



6.7. Yapı Ruhsatı

**YAPI RUHSATI**

Ruhsat Takip No: 0 2 0 8

1. Ruhsat alanı: SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ

2. Sahibi: SAMSUN TERME

3. İlçe: SÖĞÜTLÜ BELEDİYESİ

4. Ruhsat tarihi: 05.06.2008-19

5. Ruhsatın bitmesi: 05.07.2008-19

6. Ruhsatın bitmesi: 23.07.2008

7. Proje numarası: Arsa

8. Proje numarası: TERME TAPU SİCİL MÜD.

9. Proje numarası: 3107.2008-2692

10. Proje numarası: 30.07.2008

11. Proje numarası: 30.07.2013

12. Proje numarası: D.07.2010

13. YAPILANIN ADI: REYSAŞ TAŞ VE LOJİSTİK A.Ş. FİNANÇ DEPOSU

14. YAPILANIN ADI: Sütlübağlı V.D.

15. YAPILANIN ADI: 735 019 1305

16. YAPILANIN ADI: Abdurrahman Gözi Mh. Sütlübağlı 15700000

17. YAPILANIN ADI: 2

18. YAPILANIN ADI: 3

19. YAPILANIN ADI: 1

20. YAPILANIN ADI: 3

21. YAPILANIN ADI: 3.168

22. YAPILANIN ADI: 3.168

23. YAPILANIN ADI: 7

24. YAPILANIN ADI: 78

25. YAPILANIN ADI: 10

26. YAPILANIN ADI: 10,5

27. YAPILANIN ADI: 3

28. YAPILANIN ADI: A

29. YAPILANIN ADI: 4

30. YAPILANIN ADI: 3168

31. YAPILANIN ADI: 315,00

32. YAPILANIN ADI: 997.920,00

33. YAPILANIN ADI: 807,00

34. YAPILANIN ADI: 998.727,00

**YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER**

67. TESİSATLAR

68. SICAK SU

69. YARIY ÇIŞI

70. YAPILANIN ADI: MEHMET TOZLU

71. YAPILANIN ADI: İsmail HİDİR

72. YAPILANIN ADI: Fatih ULUBAY

73. YAPILANIN ADI: Ali BEŞİK

74. YAPILANIN ADI: 11516293650

75. YAPILANIN ADI: 16618162920

76. YAPILANIN ADI: 12929912698

77. YAPILANIN ADI: 30099600714

78. YAPILANIN ADI: Arif bay Cad. Güneş İşhanı - GİRESEN Sakallıoğlu İşhanı Kat:3 BİDANCIK

79. YAPILANIN ADI: Atatürk Bulvarı Akapınar İşhanı - SAMSUN M. Kemal Paşa Cad. FATSA / GÖZÜ



## 6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve EĞİTİM KURULU

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

### Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

### Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN