



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**GİRESUN - BULANCAK - PAZARSUYU**

**282 ADA - 31 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-201600059
<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>	Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, Bulancak/Giresun
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Fındık Deposu
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 Ada, 31 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,40, Hmax: 10,50 m
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 6.375.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 7.522.500.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel sayılı, 15.700,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası” 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; “Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, 31 Parsel, Bulancak/Giresun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bulancak Küçük Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgenin batısında ve yaklaşık 1,5 km uzağındadır. Taşınmazın yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fındık bahçeleri, 2 adet fabrika binası, Gümüştaş Hazır Beton Fabrikası, Fatoğlu Soğuk Hava Deposu, az sayıda 2 katlı konut amaçlı kullanılan müstakil yapılar ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmaz, doğusundan geçen Aksu Çayı’na yaklaşık 25 m, kuzeyinden geçen Ordu - Giresun Yolu’na yaklaşık 600 m uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli geometrik çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı 4 depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin güney ve doğu sınırları imar yoluna yaklaşık 200 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,940234 - 38,174475” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Giresun	Ada No	282
İlçesi	Bulancak	Parsel No	31
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	15.700,72
Köyü	Pazarsuyu	Yevmiye No	2153
Sokağı	-	Cilt No	1
Mevkii	-	Sayfa No	30
Pafta No	G40-A-09-A-2-C	Tapu Tarihi	16.05.2012
Niteliği	Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Bulancak Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu "Sanayi Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 10,50" biçimindedir.

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

Bulancak Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 22.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayılı yapı ruhsatı ile 04.07.20008 gün ve 2/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 5.992 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 4 adet depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.700 m<sup>2</sup>'lik bölümde saha betonu ve 500 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 5.600 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (160 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (160 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 320 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 168 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>	: 5.600 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 birinin 1.400 m2 yapı inşaat alanlı 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 320 m2 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 m2 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 m2 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**

Değerleme konusu 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**

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Ordu - Giresun Yolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

#### **3.3.2. Olumsuz Faktörler**

-

### **3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümü**

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 “sanayi (depolama) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

### 3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

**Arsa:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalarla rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Cihan Parlak / 532 - 550 01 28):** Taşınmazla aynı bölgede, 36.000 m2 yüzölçümlü arazi 4.700.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 131.- TL]
- **Satılık Arazi (Güven Emlak / 530 - 978 34 97):** Taşınmazla aynı bölgede, üzerinde fındık ağaçları bulunan, 12.000 m2 yüzölçümlü arazi 2.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 166.- TL]
- **Satılık Arazi (Sadıkhhan Beyaz / 533 - 390 63 41):** Taşınmazla aynı bölgede, 11.763 m2 yüzölçümlü arazi 1.770.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 150.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Akgün Emlak / 454 - 314 54 70):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 130 - 150 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 140.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arazilerin satışı için, 130 - 160 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 145.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (15.700,72 m2 x 145.- TL) = ~ **2.277.000.-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	5.600	2008	8	630	3.528.000	% 10,00	352.800	3.175.200
İdari Bina	3-A	320	2008	8	630	201.600	% 10,00	20.160	181.440
Kantar Binası	2-B	30	2008	8	390	11.700	% 10,00	1.170	10.530
Alım Binaları	2-B	168	2008	8	390	65.520	% 10,00	6.552	58.968
Çevre Dzenlemesi	1-A	6.700	2008	8	118	790.600	% 15,00	118.590	672.010
						4.597.420		499.272	<b>4.098.148</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.277.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.098.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.375.000.- 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*) nitelikte sanayi alanı lejantlı parseller üzerine yapılmış depolama amaçlı yapılara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede depolama amaçlı da kullanılabilecek nitelikteki taşınmazlar araştırılmış, emlak komisyoncularından ve bölgedeki bilirkişilerden görüş alınmıştır. Yapılan araştırmalar ve görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık İşyeri (Sahibinden / 542 - 768 86 62 ):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km doğusunda, yeni binada, ticari olarak daha hareketli bir konumda, zemin kat, 200 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 1.750.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,75.- TL*]
- **Kiralık Depo (Atilla Anakaya / 505 - 674 87 43):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük, 600 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 2.750 TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 4,59.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Güven Emlak / 530 - 978 34 97):** Yapılan görüşmede; değerlendirme 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*]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü Giray Aygün / 535 - 599 22 50):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 5 - 6 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Horoz Lojistik - Operasyon Şefi Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 6.- TL dolayında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare kira fiyatı: 6,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5 - 6 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 5,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (6.118 m2 x 5,50.- TL x 12 Ay) = ~ **404.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj

oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi 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 **2.482.000.- 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)	404.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	186.240
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.277.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 4.098.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	6.375.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 64,28
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,78
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,22
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	66.521
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	119.719
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 [Ao]</b>	<b>% 7,79</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)	205.725
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	1.157.027
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>2.482.001</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı 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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	5.600	630	3.528.000
İdari Bina	3-A	320	630	201.600
Kantar Binası	2-B	30	390	11.700
Alım Binaları	2-B	168	390	65.520
				<b>3.806.820</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, 25.03.2015 gün ve REYS-201500013 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 21.07.2015 gün ve REYS-201500026 sayılı değerlendirme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500057 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.277.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 6.375.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 2.482.000.- TL' dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **6.375.000.- 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 “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası*” 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, “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet 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, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### **5.2. Sonuç Değer**

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel sayılı, 15.700,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir İdare Binası ve Dört Adet 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, 6.375.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 7.522.500.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



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



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

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



## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar







Kantar Binası



İdari Bina









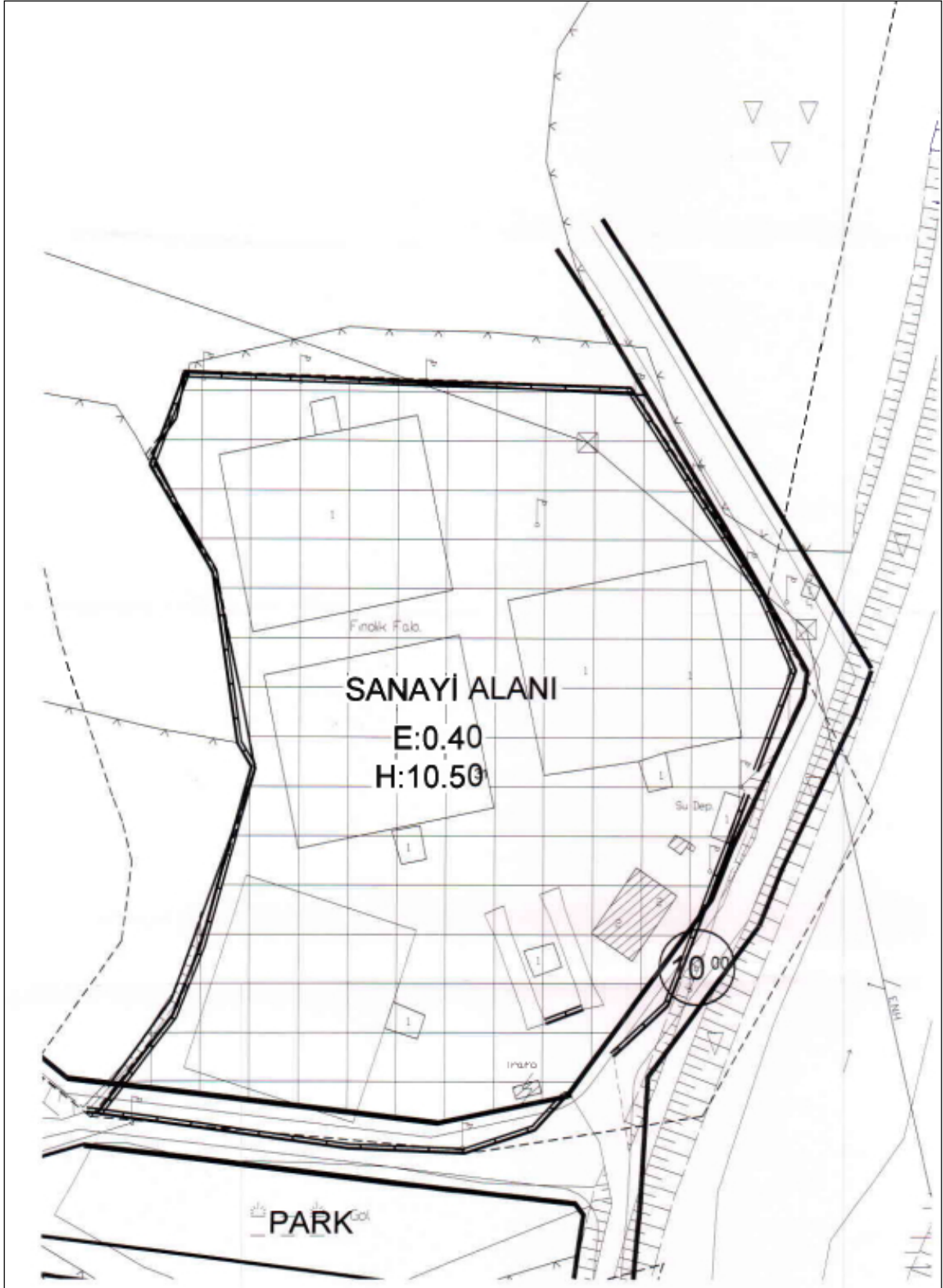
### 6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkil	DERE KENARI
Zemin No	77762108	Cilt / Sayfa No	1 / 30
İl / İlçe	GİRESUN / BULANCAK	Ada / Parsel	282 / 31
Kurum Adı	BulancaK	Yüzölçüm	15700,72000
Mahalle / Köy Adı	PAZARSUYU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (A) Bendi Gereği Belirtmenin Terkini - 16.5.2012 - 2153	

İli	GIRESUN	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	BULANCAK						
Mahallesi							
Köyü	PAZARSUYU						
Sokağı							
Mevkii	DERE KENARI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
TASHİH-7.098.863,05TL		1	--	31	1	5699	38
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Paftasındadır.					
	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken: Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi'nin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye bedeli olarak ortaya konulmasından tashihen tescil edildi.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2994	1	30	--	07/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	Siciline Uygundur					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	<p>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul olarak devri için bu belgeye müraعات etmelidir. ** Tevziyat Kanunu'na istinaden perçin ve diğer devirler için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>					Tarih	



## 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Mimari Proje

### 6.5.1. Proje Kapağı

		<p>* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTI LAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.</p> <p>* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.</p> <p>* 5846 SAYILI FİKİH VE SANAT EMERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HAKHİZ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p>					
<p>HALİL MH. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23 www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com Tl.: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50</p>		<p>GEBZE/KOCAELİ GSM:0 533 237 77 44</p>					
PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sicil No: 30279		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	GİRESUN	BULANCAK			1		31
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
							-
	SAHİBİ						
KULLANMA AMACI							
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
<p><b>MİMARLAR ODASI</b> GİRESUN ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş 30279 nolu Yetki Belgesine Sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, pertname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. Sayı 2016/0155 Tarih 3 MAR 2016 Mimarlar Odası adına</p>				<p>TASTİK OLUNUR.</p> <p>Emek ASIKDEMİR İşleten Mühendis</p>			
BELEDİYE ONAYI							

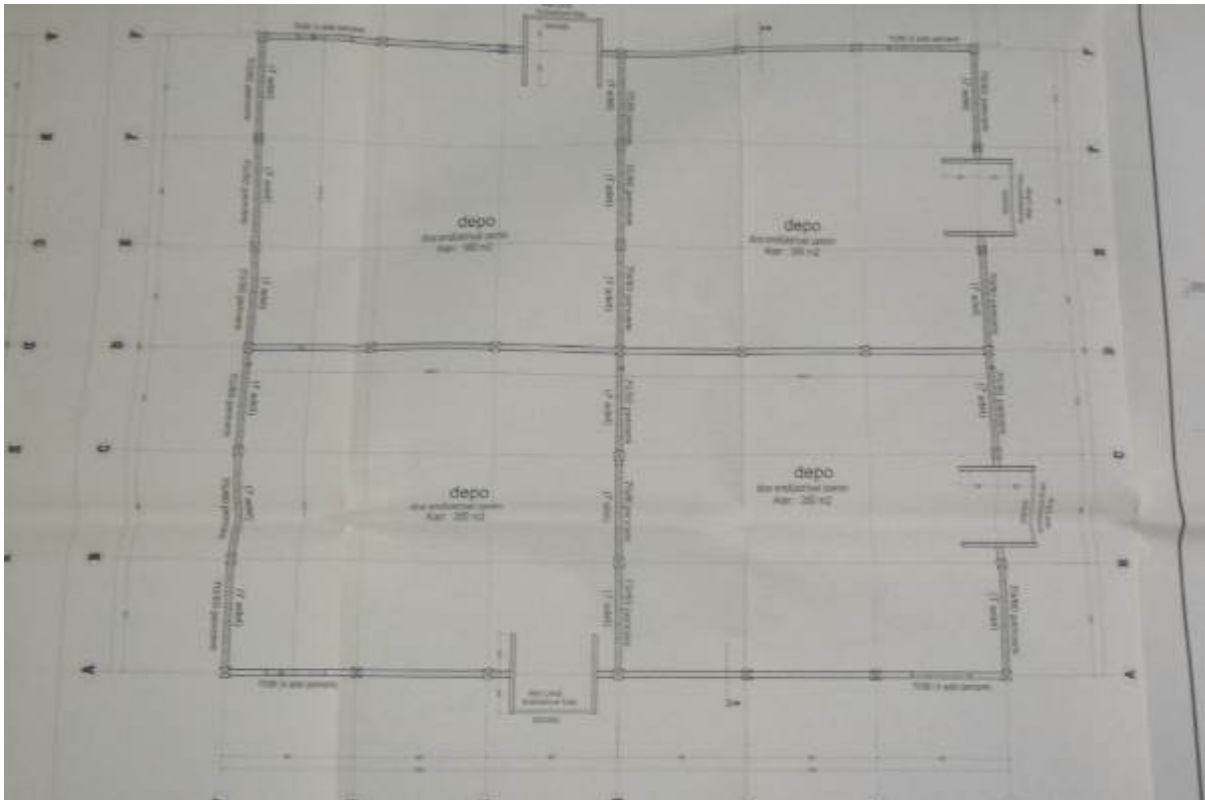
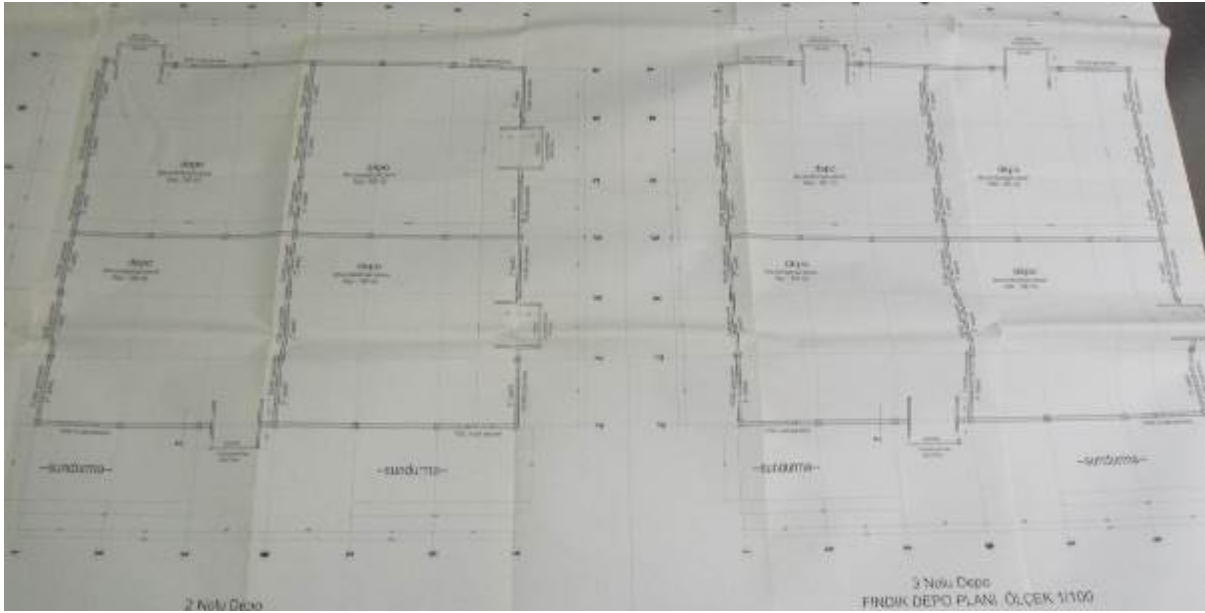
## 6.5.2. Vaziyet Planı



## 6.5.3. Kat Planları

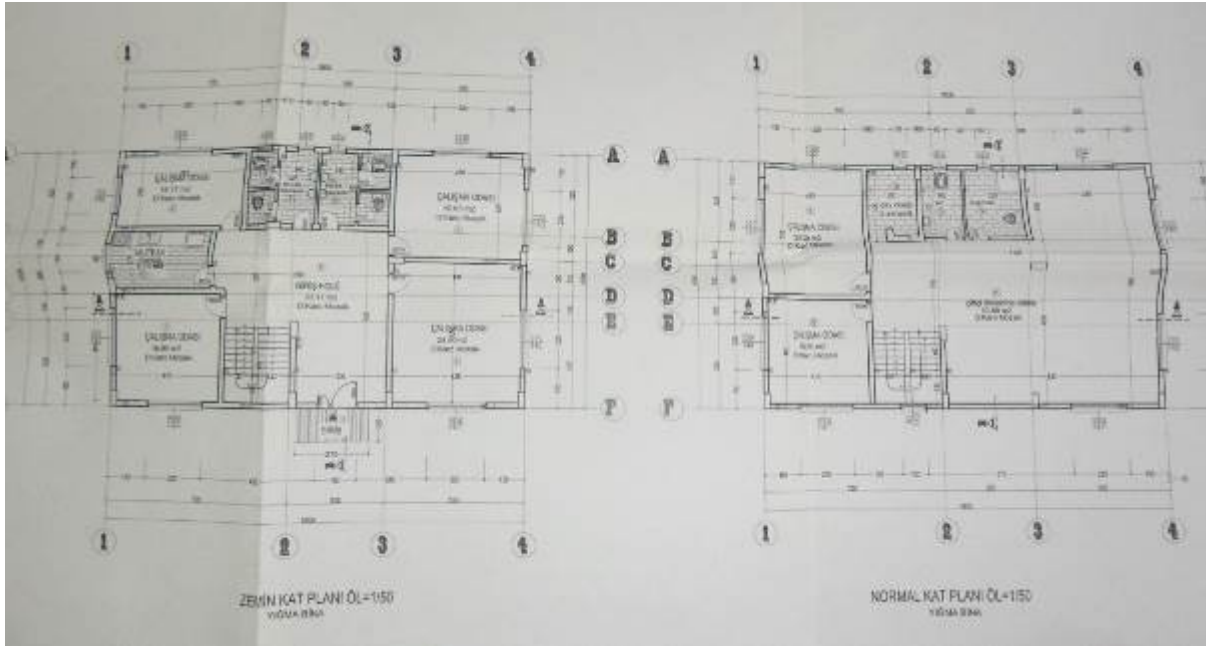
### Depolar







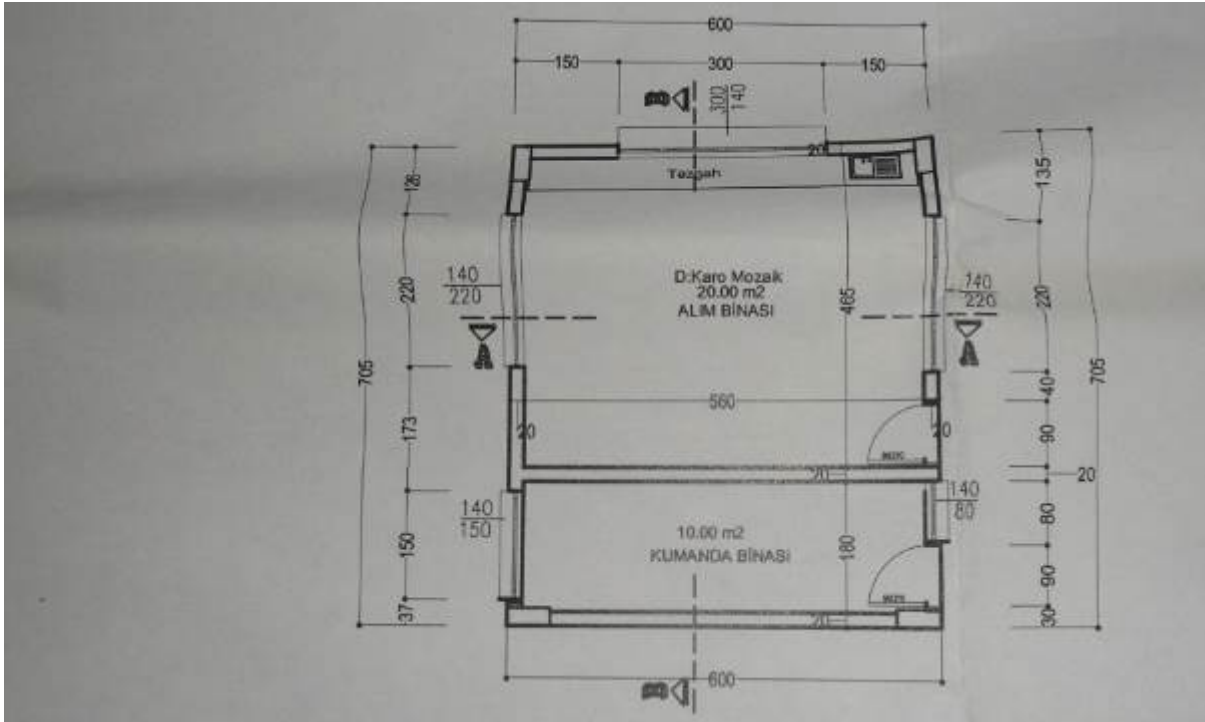
İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



**6.5.4. Kesitler**

Depolar





İdari Bina



Kantar ve Alım Binası









## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve EĞİTİM Kuruluşu

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)

## 6.9. 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