



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GİRESUN - TİREBOLU - İSTİKLAL

345 ADA - 25 PARSEL

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	28.12.2016
Rapor No	REYS-201600060
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Tapu Kayıt Bilgileri	Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 Ada, 25 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	TMO Depo Tesis Alanları, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.120.000.- TL KDV Dahil: 3.681.600.- TL

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

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 25 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Adet Depo ve İdari Binası 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; “*İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; doğusundan geçen Doğankent Çayı’na yaklaşık 450, doğusundan geçen Gümüşhane - Giresun Yolu’na yaklaşık 1 km, güneydoğusundaki Ören Köyü’ne yaklaşık 1,7 km ve kuzeybatısındaki Tirebolu İlçesi’ne yaklaşık 7 km uzaklıktadır. Çevresinde genel olarak boş tarım arazileri ve seyrek olarak konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin batı sınırı 10 m genişliğindeki imar yolu yola yaklaşık 70 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,976514 - 38,861529” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Giresun	Ada No	345
İlçesi	Tirebolu	Parsel No	25
Mahallesi	İstiklal	Yüzölçümü (m2)	16.911,70
Köyü	-	Yevmiye No	43
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	-	Sayfa No	475
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.01.2013
Niteliği	İki Adet Depo ve İdari Binası 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, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tirebolu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.04.2008 onay günlü mevzi imar planı kapsamında, "TMO Depo Tesis Alanı, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50" biçimindedir.

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

Tirebolu Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 08.05.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 08.05.2008 gün ve 1155 sayılı yapı ruhsatı ile 30.06.2008 gün ve 975 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 3.130 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 5.200 m²'lik bölümde saha betonu ve 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Depoların her biri 1.400 m² olup toplam 2.800 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m²) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m²) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 220 m² yapı inşaat alanıdır.

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

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

Depoların:

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

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 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 220 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 çatıları kiremit örtülüdür.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

- Trabzon – Giresun Yolu ve Giresun – Gümüşhane yollarına yakın 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 depo 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 ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Yıldız Emlak / 454 - 212 73 02):** Taşınmazla aynı bölgede, 3.000 m2 yüzölçümlü tarla 150.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 50.- TL*]
- **Satılık Arazi (Mehmet Domaç / 537 - 322 02 31):** Taşınmazla aynı bölgede, 2.000 m2 yüzölçümlü tarla 110.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 55.- TL*]
- **Satılık Arazi (Hancity Gayrimenkul / 532 - 069 80 28):** Taşınmazla aynı bölgede, 2.680 m2 yüzölçümlü tarla 120.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 45.- TL*]
- **Satılık Arazi (Huzur Emlak / 537 - 376 08 53):** Taşınmazla aynı bölgede, 8.000 m2 yüzölçümlü tarla 350.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 44.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 45 - 55 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 50.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (16.911,70 m2 x 50.- TL) = ~ **846.000.-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	5.200	2008	8	118	613.600	% 15,00	92.040	521.560
						2.560.660		286.746	2.273.914

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 846.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.274.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.120.000.- 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:

Yıl sonlarında 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, emlak komisyoncuları ve bölgedeki bilirkişilerle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Remax Atak / 454 - 720 28 28):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, merkezi konumda olması nedeniyle daha avantajlı ancak depolama kapasitesi kısıtlı olan 200 m2 kapalı alanlı depo aylık 1.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,11.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Atilla Anakaya / 505 - 674 87 43):** Yapılan görüşmede; değerlendirme 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 (Gökbora Lojistik - Nakliyat Müdürü Ozan Bey / 532 - 282 25 14):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü 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 4 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü 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 4 - 5 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m2 x 4,50.- TL x 12 Ay) = ~ **169.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden 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 değişeceği 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 : ~ % 4,25
- 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*) 18 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **910.000.- 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]	17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		169.000
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]	74.640
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	846.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	2.274.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.120.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 72,88
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 4,29
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 95,71
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		20.239
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		54.401
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]	% 4,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 12,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 4,40
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 8,50
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)		82.449
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	395.670
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	909.818
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	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
				1.947.060

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, 29.12.2016 dün ve REYS-201500058 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 846.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 3.120.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 910.000.- 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, **3.120.000.- 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 “İki Adet Depo ve İdari Binası 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, “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

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, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 25 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası 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, 3.120.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 3.681.600.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

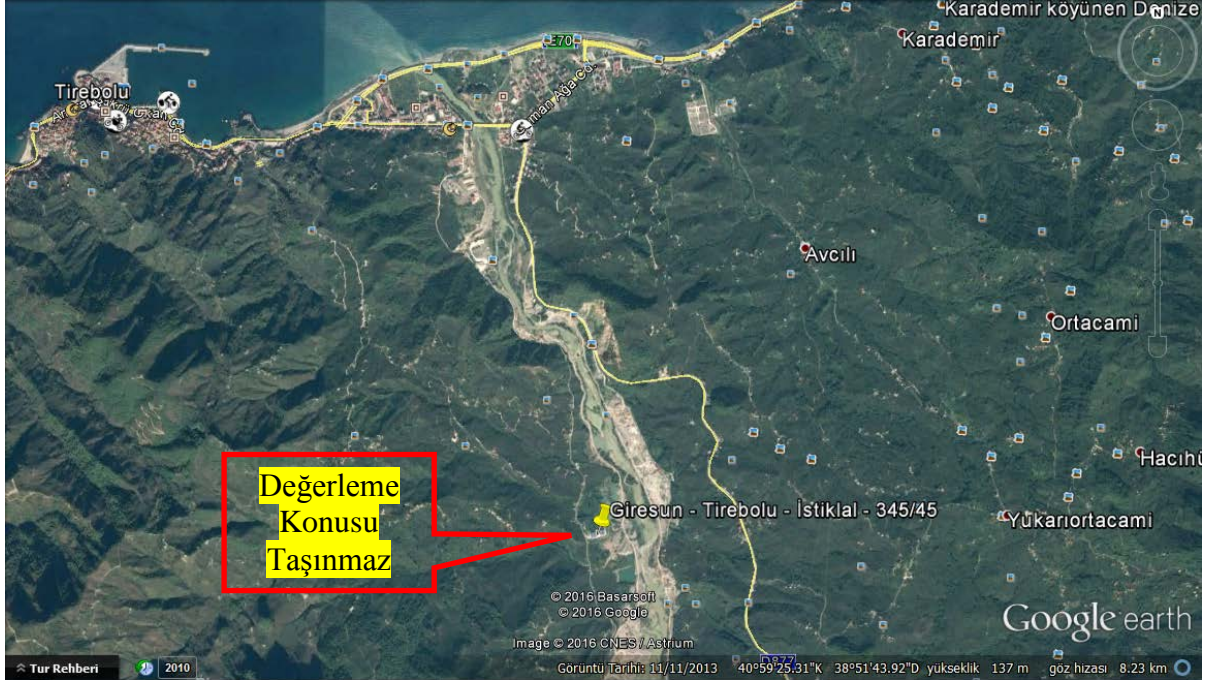
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





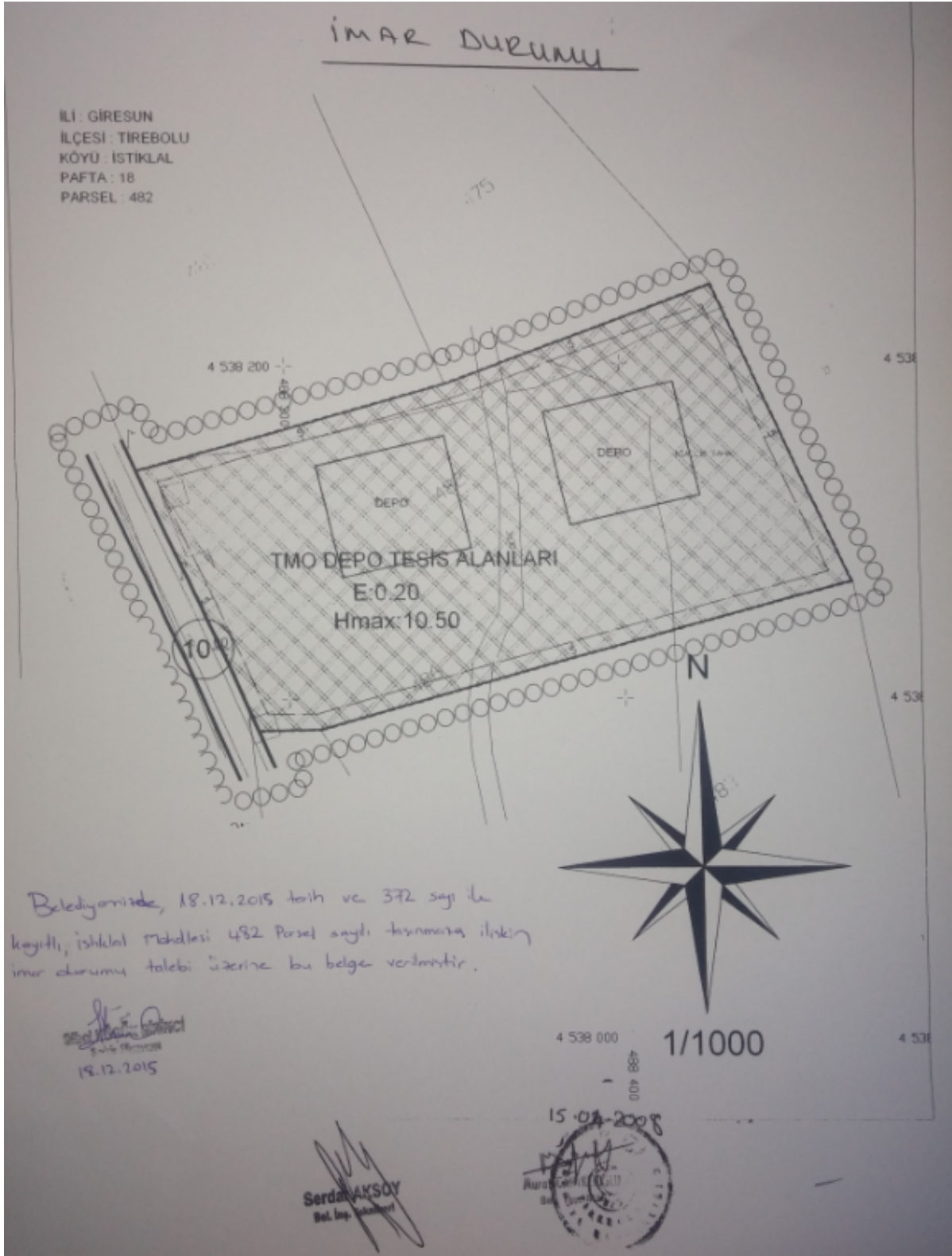


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	Takırlı
Zemin No	79821887	Cilt / Sayfa No	5 / 475
İl / İlçe	GİRESUN / TİREBOLU	Ada / Parsel	345 / 25
Kurum Adı	Tirebolu	Yüzölçüm	16911,70000
Mahalle / Köy Adı	İSTIKLAL Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İki Adet Depo Ve İdare Binası Ve Arsa
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesdili - 7.1.2013 - 43	

İli	GİRESUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	TİREBOLU					
Mahallesi	İSTİKLAL					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Takırlı					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
tashi	18		482	ha	m ²	dm ²
				-1-	-5860-	--
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İki adet depo ve idare binası ve arsa				
	Sınıfı	Paftasındadır.				
	Edinme Sebebi	Tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken bu kerre iş bu taşınmazın isminin REYSAŞ GAYRİ-MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashiinden tescil edilmiştir.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	5	1941	5	475	06.05.2010	Cilt No.
Sahife No.	472	Siciline uygundur.				Sahife No.
Sıra No.	Yev:1169	Mehmet ÇOLAK				Sıra No.
Tarih	08.08.2007					Tarih
<small>NOT: * Mülkiyetin geçirdiği her türlü hak ve yükümlülükler için tapu siciline bakılmalıdır. ** Tapu Sicil Kanunu'nun 17. maddesi gereğince, bu tapu senedi, tapu siciline tescil edilmeden geçerli değildir.</small>						

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

6.5.1. Proje Kapağı

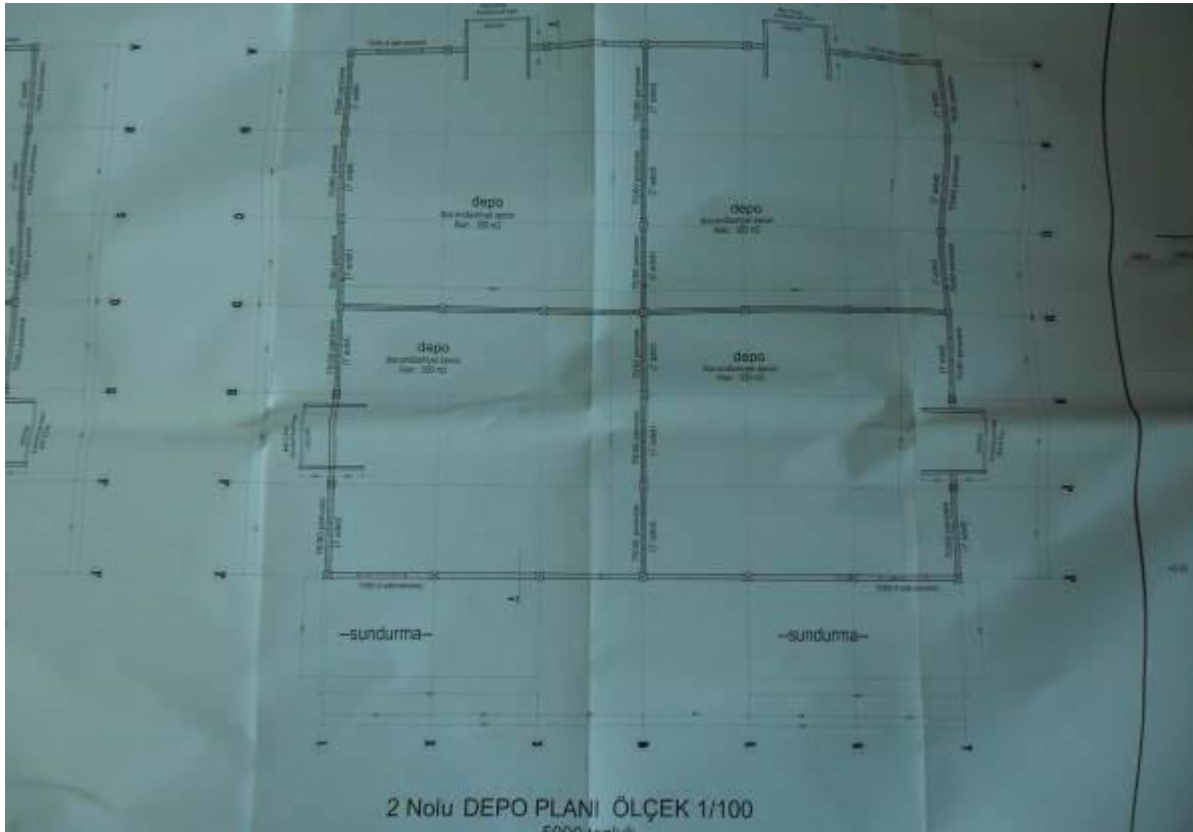
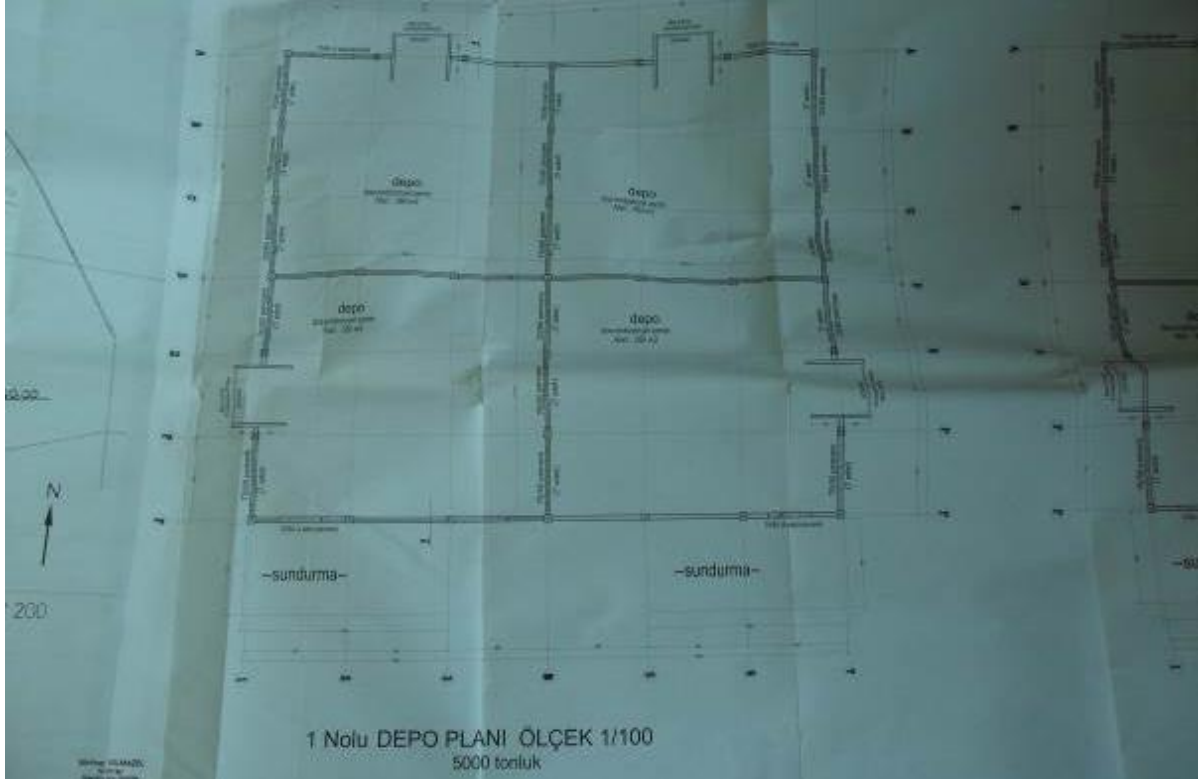
PROJE MÜHÜRÜ		MİMARLIK MÜHENDİSLİK		* MİMARLIK MÜHÜRÜ MİMARLIK MÜHENDİSLİK KURUMUNUN MÜHÜRÜNE BİR KOPYA KURUMUNUN MÜHÜRÜNE BİR KOPYA KURUMUNUN MÜHÜRÜNE BİR KOPYA KURUMUNUN MÜHÜRÜNE BİR KOPYA KURUMUNUN MÜHÜRÜNE BİR KOPYA			
İHRAZ İL. MİL. YIL MAZ. (ŞİHAN KİT. NO: 23)		GERZE KODU AKLI					
www.pemak.com.tr e-mail: imzas@pemak.com.tr - pemakmimarlik@hotmail.com		GSM: 0 531 287 77 44					
TEL: 0 262 446 85 42 Fax: 0 262 446 86 50							
PROJE MÜHÜRÜ							
M	ADISOYADI	ÖN VANI	ODA SİCİL NO	TEKNO. NO	İMZA		
	Muhtap YIL MAZEL	Mimar	30279	41-0056			
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BİRLİK YERİ	İMAMALLIĞI	PAFTA	ADA	PARSEL
	GİRSEK	TIREBOLU			10		402
YAPININ	TOPLAM SUNU	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNS. ALANI	KAT YÜZÜ	HAREKETLİ YÜZ
	SAHİBİ	KULLANMA AMACI					
MESLEK ODASI ONAYI			YAPİ DENETİM ONAYI				
BELEDİYE ONAYI							

6.5.2. Vaziyet Planı

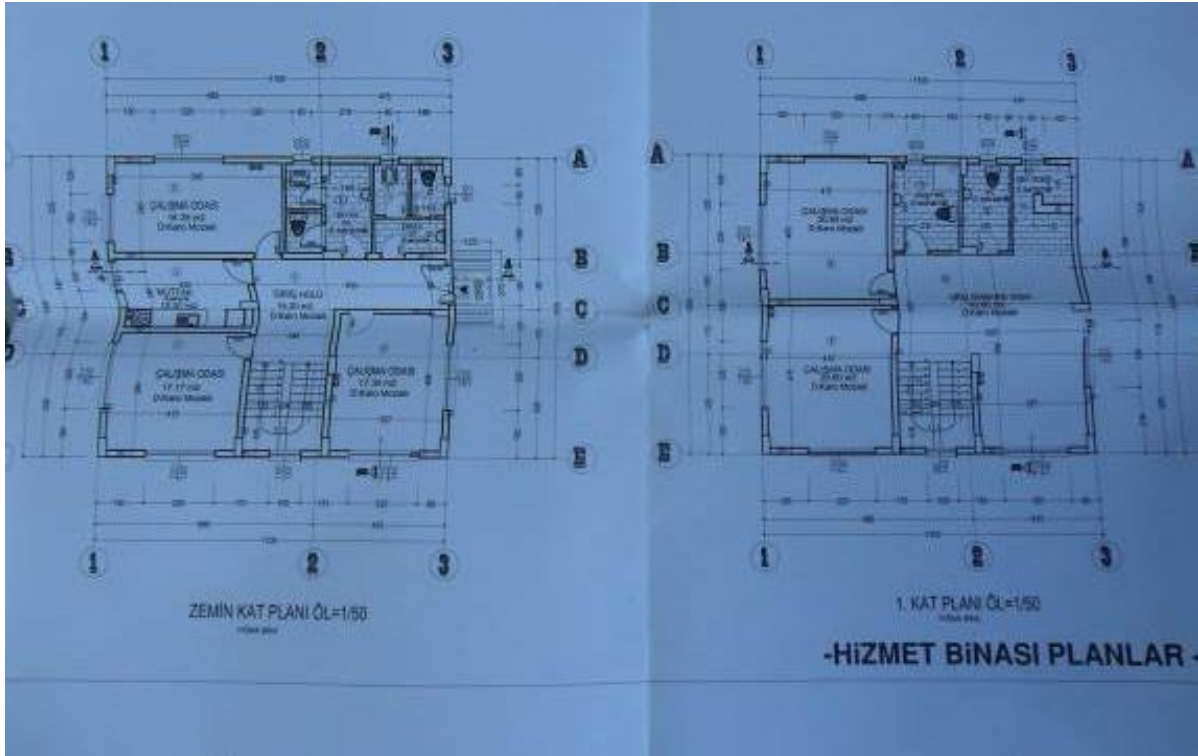


6.5.3. Kat Planları

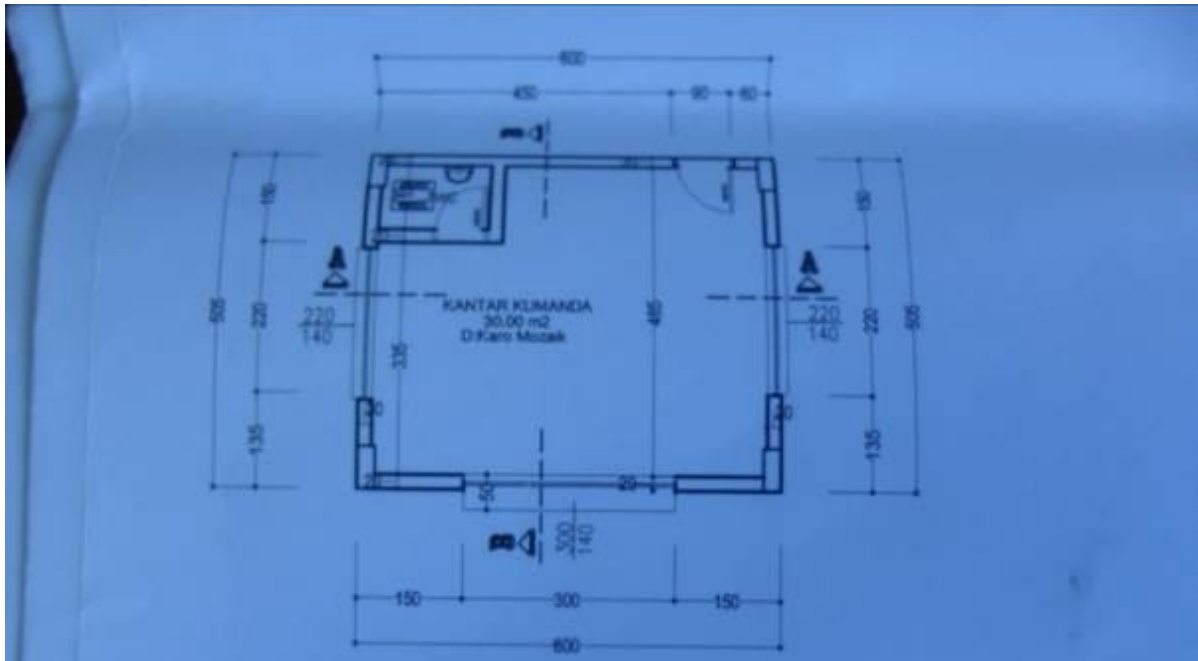
Depolar



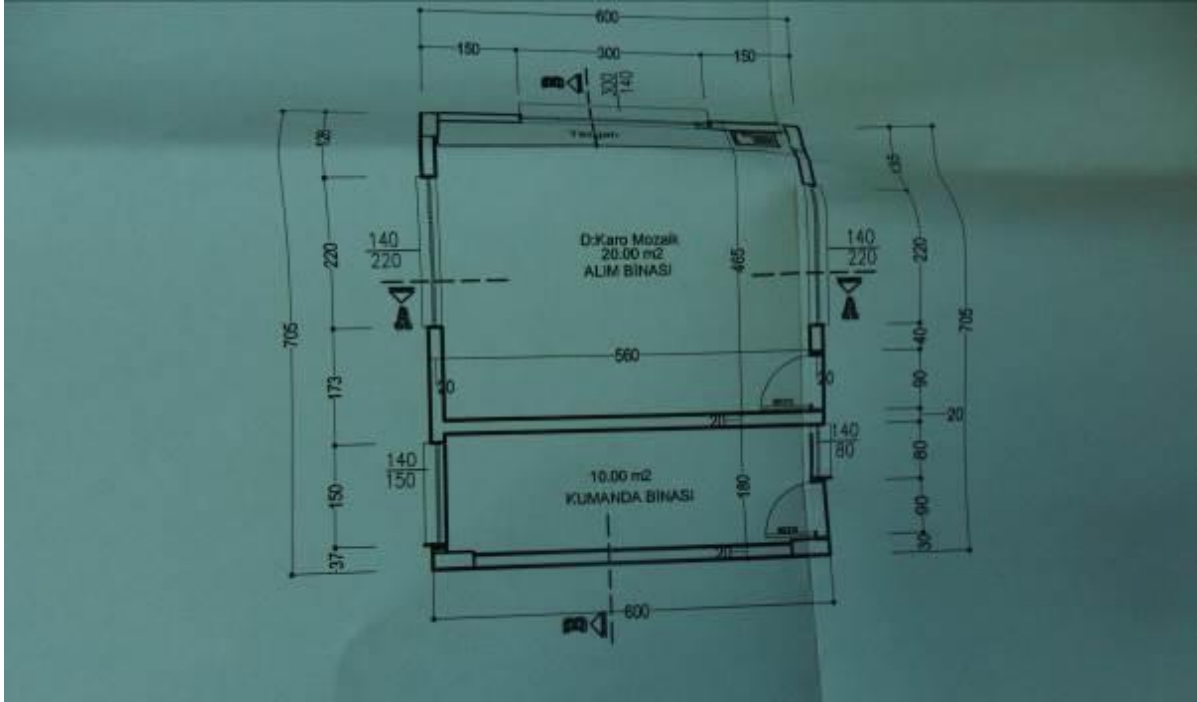
İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



6.5.4. Kesitler

Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası



6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eg.3m 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)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB 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