



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - ARAPÇİFTLİĞİ

2177 ADA - 6 PARSEL

DEPO

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200071
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 6 Parsel, Merkez/Düzce
Taşınmaz ID	122412014
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 Ada, 6 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 13,70 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Fındık Deposu

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	52.502.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	61.952.360.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	52.502.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	61.952.360.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada, 6 parsel sayılı, 15.253,87 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. 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.

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

Bulunmamaktadır.

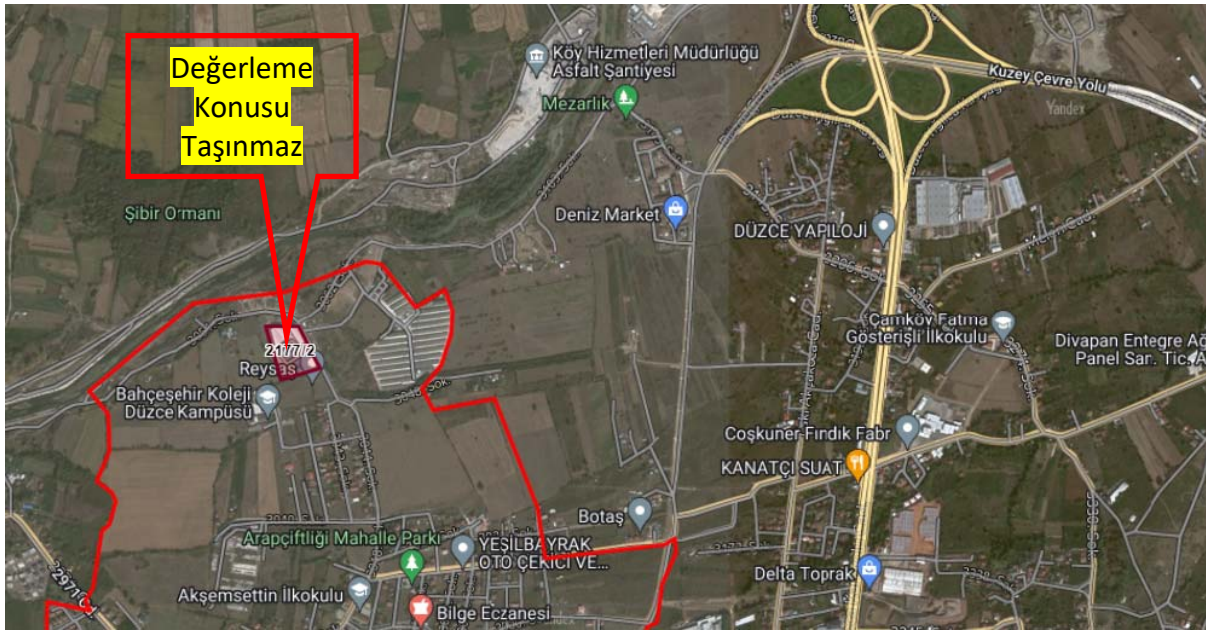
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu (3044 Sokak), 2177 Ada, 6 Parsel, Merkez/Düzce" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; kuzeydoğusundan geçen Büyük Melen Çayı'na yaklaşık 160, doğusundaki Beypi Tavuk Çiftliği'ne yaklaşık 150 m, güneydoğusundaki Akşemsettin İlköğretim Okulu'na yaklaşık 700 m, doğusundan geçen Akçakoca Karayolu'na yaklaşık 1,6 km uzaklıktadır. Çevresinde boş araziler, az sayıda ve 1 - 2 katlı konut amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 5 adet tarımsal amaçlı depo, 2 adet alım binası, kantar binası ve idari bina bulunmaktadır. Kuzey Kerpe Köyü Yolu'na yaklaşık 91 m, doğu sınırı Kerpe Köyü Yolu'na yaklaşık 140 m, güney sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 113 m cepheli olup batı sınırı komşu parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; "40.8794, 31.1501" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	2177
İlçesi	Merkez	Parsel No	6
Mahallesi	Arapçiftliği	Yüzölçümü (m2)	15.253,87
Köyü	-	Yevmiye No	29842
Sokağı	-	Cilt No	26
Mevkii	-	Sayfa No	2558

Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.07.2022
Niteliği	İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Şerhler Bölümü:

- Düzce Belediye Başkanlığı'nın kamu haczi (31.01.2022 – 3935).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- BOTAŞ lehine, krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikilmemek, bina vb. tesis yapılmamak koşuluyla, 339,97 m²'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır (15.10.2007 - 10838).

Beyanlar Bölümü:

- İmar düzenlemesine alınmıştır (15.04.2022 – 15995).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, 30.000.000.- TL'lik ipotek (15.01.2020 - 1588).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon İmar Planı kapsamında “*Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,50, Hmax: 13,70 m*” biçimindedir. Taşınmazın parselinin bulunduğu bölgede, Düzce Belediyesi'nin 20.12.2016 gün ve 1733 sayılı encümen kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar (18. madde) uygulaması yapılmıştır. İmar uygulaması öncesi 20.760 m² yüzölçümlü iken, yapılan 5.506,13 m²'lik düzenleme ortaklık payı kesintisi sonrasında, tapu kütüğündeki yüzölçümü 27.03.2017 günü 15.253,87 m²'ye düşürülmüştür.

Düzce Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, A ve B blok depolar ile idari bina, kantar ve alım binaları için düzenlenmiş 18.04.2008 onay tarihli mimari proje ile C, D ve E blok depolar için düzenlenmiş 20.03.2020 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.04.2008 günlü, 2008/91 ve 2008/92 sayılı yapı ruhsatları ile 01.07.2008 günlü, 2008/201 ve 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgeleri; 03.03.2020 gün ve 2020/124-C sayılı yapı ruhsatı, 20.03.2020 gün ve 2020/152-D sayılı yapı ruhsatı, 06.05.2020 gün ve 2020/152-E sayılı yapı ruhsatı ile 08.09.2020 gün ve 2020/284, 2020/285, 2020/286 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

A ve B blok depolar için düzenlenmiş 01.07.2008 gün ve 2008/201 sayılı yapı kullanma izin belgesi: prefabrik, 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve toplam 2.800 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

İdari bina için düzenlenmiş 01.07.2008 gün ve 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgesi: prefabrik, 3-A yapı sınıfında, yol kotu üstü 2 kat ve toplam 334 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

C blok depo için düzenlenmiş 08.09.2020 gün ve 2020/284 sayılı yapı kullanma izin belgesi:
betonarme karkas, 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 1.965 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

D blok depo için düzenlenmiş 08.09.2020 gün ve 2020/285 sayılı yapı kullanma izin belgesi:
betonarme karkas, 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 1.297 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

E blok depo için düzenlenmiş 08.09.2020 gün ve 2020/286 sayılı yapı kullanma izin belgesi:
betonarme karkas, 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat ve 519 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 5 adet depo, 2 adet alım binası, idari bina ve kantar binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.500 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 400 m uzunluğunda bahçe duvarı ve tel örgü bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

A ve B Blok Depolar: Tek katlı olup 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri yaklaşık 1.400 m2 olup toplam 2.800 m2 yapı inşaat alanıdır.

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

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

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

C Blok Depo: Tek katlı olup 4 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.965 m2 yapı inşaat alanıdır.

D Blok Depo: Tek katlı olup 3 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.297 m2 yapı inşaat alanıdır.

E Blok Depo: Tek katlı olup 2 bölümden oluşmaktadır. Toplam 519 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B / 4-C
Binanın Kat Sayısı	: 1

Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 6.581 (Toplam)
Yaşı	: 14 / 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereleler	: Demir Doğrama
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

A ve B Blok Depolar: 3-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her birinin yaklaşık 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 yükseklikler 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-B 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 siva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

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

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

C Blok: 4-C yapı sınıfında ve betonarme iskeletli olarak yapılmış olup 4 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.965 m2 inşaat alanlıdır. İç zemini sertleştirilmiş beton kaplı, duvarları sıvasız ve boyasızdır. Çatısı çelik iskelet üzeri sandviç panel örtülü, dış dış cephesi sandviç panel kaplıdır.

D Blok: 4-C yapı sınıfında ve betonarme iskeletli olarak yapılmış olup 3 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.297 m2 inşaat alanıdır. İç zemini sertleştirilmiş beton kaplı, duvarları sıvasız ve boyasızdır. Çatısı çelik iskelet üzeri sandviç panel örtülü, dış dış cephesi sandviç panel kaplıdır.

E Blok: 4-C yapı sınıfında ve betonarme iskeletli olarak yapılmış olup 2 bölümden oluşmaktadır. Toplam 519 m2 inşaat alanıdır. İç zemini sertleştirilmiş beton kaplı, duvarları sıvasız ve boyasızdır. Çatısı çelik iskelet üzeri sandviç panel örtülü, dış dış cephesi sandviç panel kaplıdır.

Parselin girişinde 2 adet prefabrik yapı daha bulunmaktadır. Bu yapılar sökülüp taşınabilir nitelikte olduğundan değerlemede göz önüne alınmamıştır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Gelişme potansiyeli bulunan bir bölgede yer alması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

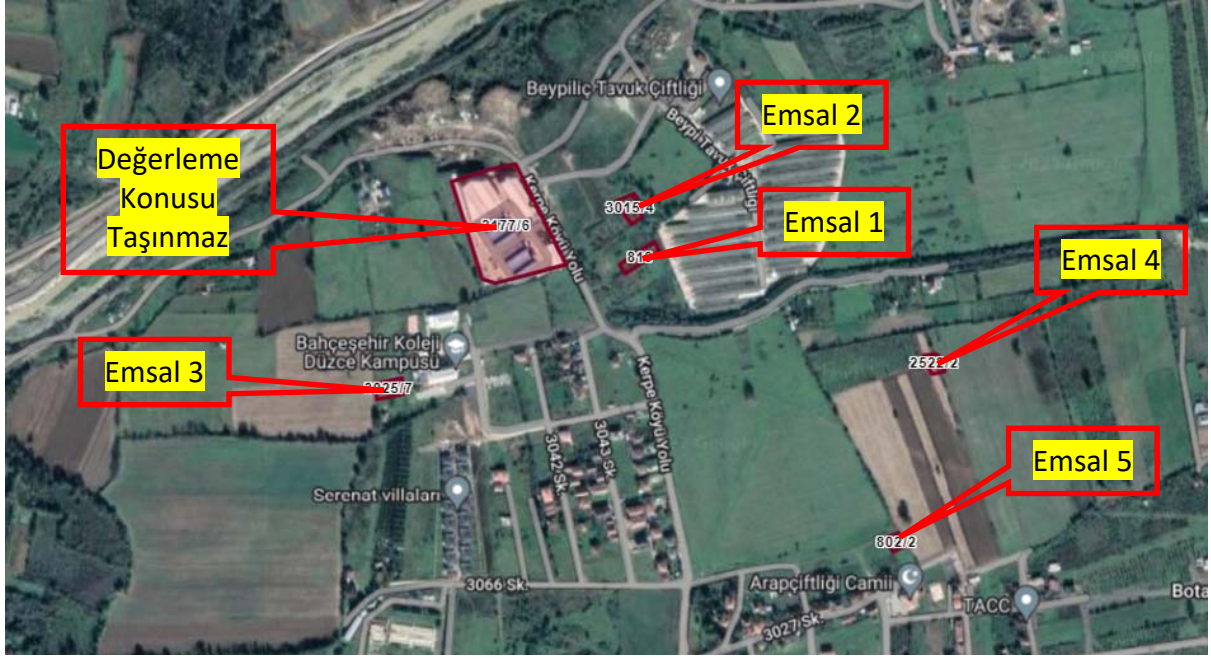
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı,

ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (Emsal) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, taşınmazın, bölgede yer alan konut imarlı parsellerden daha değerli olamayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarlı arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Öztürk Emlak / 538 – 766 53 50):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, konut alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 0 ada 819 parsel sayılı, 846,74 m2 yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.181.- TL]
- **Satılık Arsa (Altın Emlak / 542 – 610 81 81):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, konut alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 3015 ada 4 parsel sayılı, 788,08 m2 yüzölçümlü arsa 1.050.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.332.- TL]
- **Satılık Arsa (Hasan Karahan / 542 – 484 00 99):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, konut alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 3025 ada 7 parsel sayılı, 777,52 m2 yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.286.- TL]
- **Satılık Arsa (Canbulat Emlak / 533 – 255 04 53):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, konut alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 2522 ada 2 parsel sayılı, 477,16 m2 yüzölçümlü arsa 600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.257.- TL]
- **Satılık Arsa (Bektaş Emlak / 535 – 861 19 49):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, konut alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 802 ada 2 parsel sayılı, 443,05 m2 yüzölçümlü arsa 600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.354.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Bora Emlak / 543 – 877 40 17):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.100 TL/m2 aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 1.050.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazın arsa metrekaresi fiyatının 1.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; $(15.253,87 \text{ m}^2 \times 1.000.- \text{ TL}) = \sim 15.255.000.-\text{TL}$ bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
A ve B Blok Depolar	3-B	2.800	2008	14	4.650	13.020.000	% 15,00	1.953.000	11.067.000
İdari Bina	3-B	220	2008	14	4.650	1.023.000	% 15,00	153.450	869.550
Kantar Binası	2-C	30	2008	14	2.685	80.550	% 15,00	12.083	68.468
Alım Binaları	2-C	84	2008	14	2.685	225.540	% 15,00	33.831	191.709
C, D ve E Blok Depolar	4-C	3.781	2020	2	6.400	24.198.400	% 4,00	967.936	23.230.464
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.500	2008	14	650	2.275.000	% 20,00	455.000	1.820.000
						40.822.490		3.575.300	37.247.191

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 15.255.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 37.247.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **52.502.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı
d: Dönem sayısı (*vade*)
Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri
Ud: Uç değer
b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı
Ro: Risksiz getiri oranı
Rp: Risk primi
Eo: Enflasyon oranı
Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Nar Emlak / 380 – 524 91 81):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 2.200 m2 kapalı alanlı depo aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 59.- TL*]
- **Kiralık Depo (Kent Emlak / 532 – 621 82 90):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 300 m2 kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 50.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emin Kozoğlu / 532 – 645 32 43):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 300 m2 kapalı alanlı depo aylık 19.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 63.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Çiçek Emlak/ 539 – 203 66 92):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 55 - 65 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 60.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 50 - 70 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 60.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (6.915 m2 x 60.- TL x 12 Ay) = ~ **4.979.000.- TL** olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,75 |

- TüİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 5,87

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 24 yıl olacak;
- Gerçek (reel) gelirler yıllara göre değişmeyecektir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **51.880.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	24
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		4.979.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 90,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 400.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	3.142.447
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 15.255.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 37.247.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		52.502.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 70,94
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,96
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,04
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		913.071
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		2.229.376
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 3,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,75
Enflasyon Oranı = TüİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 5,87
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		3.142.447
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	28.605.349
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	51.880.119
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
A ve B Blok Depolar	3-B	2.800	4.650	13.020.000
İdari Bina	3-B	220	4.650	1.023.000
Kantar Binası	2-C	30	2.685	80.550
Alım Binaları	2-C	84	2.685	225.540
C, D ve E Blok Depolar	4-C	3.781	6.400	24.198.400
				38.547.490

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “depolama alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerine 20.03.2022 onay günlü mimari proje çerçevesinde C, D ve E blok olarak adlandırılmış ek depolar yapılmış ve bu yeni depo yapılarının yapı kullanma izin belgeleri 08.09.2020 günü alınmıştır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü’nde; “*kamu haczi*”,
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü’nde; “*BOTAŞ lehine 339,97 m2’lik alanda daimi irtifak hakkı*”,
- Beyanlar Bölümü’nde; “*imar düzenlemesine alınmıştır*”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Akbank T.A.Ş. lehine ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkiye bulunmamaktadır. Kamu haczi kaldırılmadan taşınmazın devredilebilmesi hukuksal olarak olanaklı değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*İdari Binası ve İki Adet Depo ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerine 20.03.2022 onay günlü mimari proje çerçevesinde C, D ve E blok olarak adlandırılmış ek depolar yapılmış ve bu yeni depo yapılarının yapı kullanma izin belgeleri 08.09.2020 günü alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, parsel üzerine yeni yapılan ek depoların da kısa sürede cins değişikliği kapsamına aldirılması koşuluyla, değerlendirme konusu taşınmazın, “*İdari Binası ve İki Adet Depo*

ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapılı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 52.502.000.- TL;
- gelir (verim) yöntemine göre, 51.880.000.- 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, **52.502.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir. Ancak, üzerindeki kamu haczi kaldırılmadan taşınmazın devredilebilmesi hukuksal olarak olanaklı değildir.

5.3. Sonuç Değer

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 2177 ada, 2 parsel sayılı, 15.253,87 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla” olan, mevcut durumda 5 adet depo, hizmet, alım ve kantar binalarından oluşan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	52.502.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	61.952.360.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	52.502.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	61.952.360.- TL

Değerleme Uzmanı

Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

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.