



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE

2587 ADA - 46 PARSEL

TARLA

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-201800064
Rapor Tarihi	24.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarım Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama, Tamirhane, Akaryakıt Dolum ve İdari Bina Alanı
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	<u>Yasal Durum</u> KDV Hariç: 5.985.000.- TL KDV Dahil: 7.062.300.- TL <u>Mevcut Durum</u> KDV Hariç: 11.848.000.- TL KDV Dahil: 13.980.640.- 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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parsel sayılı, 34.199,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” 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

Taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500088 sayılı değerlendirme raporumuz, 08.02.2016 gün ve REYS-201600002 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 27.12.2016 gün ve REYS-201600050 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

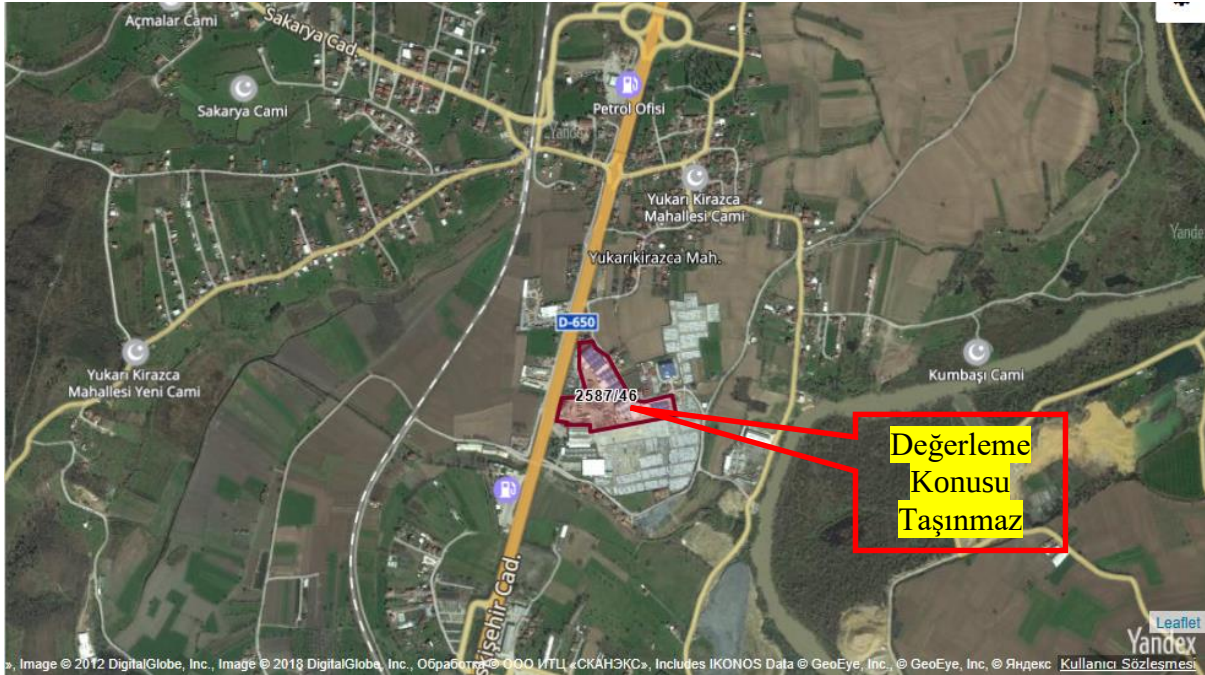
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Anadolu Otoyolu kesişiminden Eskişehir Caddesi üzerinde güneye doğru yaklaşık 3,2 km ilerlendiğinde sağ tarafta taşınmazın girişine ulaşılmaktadır. Taşınmaz; Eskişehir Caddesi’nin doğu bitişiğinde, Sakarya Nehri’nin kuş uçuşu yaklaşık 325 m batısında, Anadolu Otoyolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 3 km güneyinde, Arifiye İlçesi merkezinin yaklaşık 5 km güneybatısında, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin yaklaşık 4 km güneybatısında yer almaktadır. Yakın çevrede; depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin batı sınırının güney bölümü Eskişehir Caddesi’ne yaklaşık 65 m, kuzeydoğu sınırı 1009. Sokak’a yaklaşık 300 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde değişik amaçlara yönelik kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.68088015, 30.36632520” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	2587
İlçesi	Arifiye	Parsel No	46
Mahallesi	Yukarıkirezce	Yüzölçümü (m2)	34.199,71
Köyü	-	Yevmiye No	2454
Sokağı	-	Cilt No	11
Mevkii	-	Sayfa No	1018

Pafta No	G24C08A3ACD	Tapu Tarihi	26.09.2013
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Beyanlar Bölümü:

- 1 no'lu parseldeki binanın 3 no'lu parselde 694 m2 tecavüzü vardır (30.03.2011 - 686).
- 3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (23.09.2016 - 3161).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

- (!) **Tarım Alanı:** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre; üst ölçekli planı bulunmayan, yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; yapı inşaat alanı katsayısı (KAKS) % 5'ten çok olmamak, yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekaresi geçmemek, saçak düzeylerinin doğal tabandan yüksekliği 6,5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünsel (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.

Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.

- (!) **Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmelik'in 2, 5 ve 11. maddeleri çerçevesinde;** Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüklerinin uygun görüşü alınarak, tarım alanlarında tarımsal amaçlı ya da tarım dışı amaçlara yönelik depolama tesislerinin yapımına izin verilebilir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde onaylı mimari projesi ve ruhsatı bulunmayan; 10 adet 2-C yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında tek katlı depo ve ek yapıları (toplam ~ 8.500 m2), 1 adet 2-C yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında ürün kontrol binası (~ 1.600 m2), 1 adet 2-B yapı sınıfında yaklaşık 15 yaşında tek katlı tamirhane (~ 1.000 m2), 1 adet 3-A yapı sınıfında 2 katlı ve yaklaşık 12 yaşında idari bina (~ 500 m2), 1 adet 2-B yapı sınıfında yaklaşık 15 yaşında 2

katlı prefabrik yapı (~ 250 m2) ve 1 adet 2-A yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında kanopi (~ 50 m2) altında 2 tabancalı akaryakıt dolum istasyonu bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapıların dışında kalan alanlar parke taş ve saha betonu ile kaplanmıştır. Parselin sınırlarından bir bölümü tel örgü ile çevrilidir.

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

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsızdır ve yasal değildir.

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Eskişehir Caddesi'ne cephesinin bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Plansız alanda yer alması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmazın karşı tarafında, 2598 ada 30 parsel sayılı, 10.481 m2 yüzölçümlü tarla 1.850.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 177.- TL*]
- **Satılık Arazi (Kurtoğlu Emlak / 532 – 172 94 66):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.570 m2 yüzölçümlü tarla 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 168.- TL*]
- **Satılık Arazi (Günaydın Emlak / 533 – 668 71 54):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km uzaklıkta, Eskişehir Caddesi'ne 200 m mesafede 8.377 m2 yüzölçümlü tarla 1.350.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 161.- TL*]

- **Satılık Arazi (Yaşam Emlak / 264 – 282 50 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.800 m2 yüzölçümlü tarla 320.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 178.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Arifiye Emlak / 264 – 229 36 54):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arazilerin 160 - 180 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Karakullukçu Emlak / 541 - 739 48 66):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip, Eskişehir Caddesi'ne cephesi olan arazilerin 180 - 200 TL/m2, cephesi olmayan arazilerin ise 160 – 175.- TL dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 160 - 190 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; ana yola cephesinin bulunması nedeniyle değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 175.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (34.199,71 m2 x 175.- TL) = ~ **5.985.000.-TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo ve Eklentileri	2-C	8.500	-	~ 12	578	4.913.000	% 15,00	736.950	4.176.050
İdari Bina	3-A	500	-	~ 12	800	400.000	% 15,00	60.000	340.000
Ürün Kontrol Binası	2-C	1.600	-	~ 12	578	924.800	% 15,00	138.720	786.080
Tamirhane	2-B	1.000	-	~ 15	483	483.000	% 20,00	96.600	386.400
Prefabrik Yapı	2-B	370	-	~ 15	483	178.710	% 20,00	35.742	142.968
Akaryakıt Dolu	3-A	50	-	~ 15	800	40.000	% 20,00	8.000	32.000
						6.939.510		1.076.012	5.863.498

Taşınmazın Mevcut Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.985.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.863.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **11.848.000.- TL** mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

3.3. Gelir Yöntemi

Parsel üzerindeki yapıların yasal olmaması nedeniyle gelir yöntemi uygulanması söz konusu değildir.

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Tarım Alan*” olarak belirlenmiştir. Bu durumyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

-

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arazisi için aylık 21.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo ve Eklentileri	2-C	8.500	578	4.913.000
İdari Bina	3-A	500	800	400.000
Ürün Kontrol Binası	2-C	1.600	578	924.800
Tamirhane	2-B	1.000	483	483.000
Prefabrik Yapı	2-B	370	483	178.710
Akaryakıt Dolum	3-A	50	800	40.000
				6.939.510

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve 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 “tarım alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- *Beyanlar Bölümü*’nde; “1 no’lu parseldeki binanın 3 no’lu parselde 694 m2 tecavüzü vardır” ve “3402 Sayılı Kanun’un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Tarım Alanı” biçimindedir. Üzerindeki yapılara ilişkin onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı

bulunmamaktadır. Raporun “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümünde açıklanan yasal düzenlemeler çerçevesinde, üzerindeki yapılar ruhsatlandırılarak ya da yıkılıp yeni tarımsal amaçlı depolama yapıları yapılmak amacıyla ve “Tarla” nitelikli olarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. maddesine göre, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup “Tarım Alanı” niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemleri uygulanabilmiştir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler söz konusu değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 ada, 46 parsel sayılı, 34.199,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

Yasal Durum İçin:

KDV hariç, 5.985.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 7.062.300.- TL;

Mevcut Durum İçin:

KDV hariç, 11.848.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 13.980.640.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı

Aylin KUYUMCU

SPK Lisans No: 404146



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





Akaryakıt Dolum İstasyonu



İdari Bina





Prefabrik Yapı



Tamirhane





6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2887/46
Taşınmaz ID:	46600048	Yüzölçüm(m2):	34199.71
İl/ilçe	SAMARYA/ARIFIYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	YUNARINİREZCE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	11/1018		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

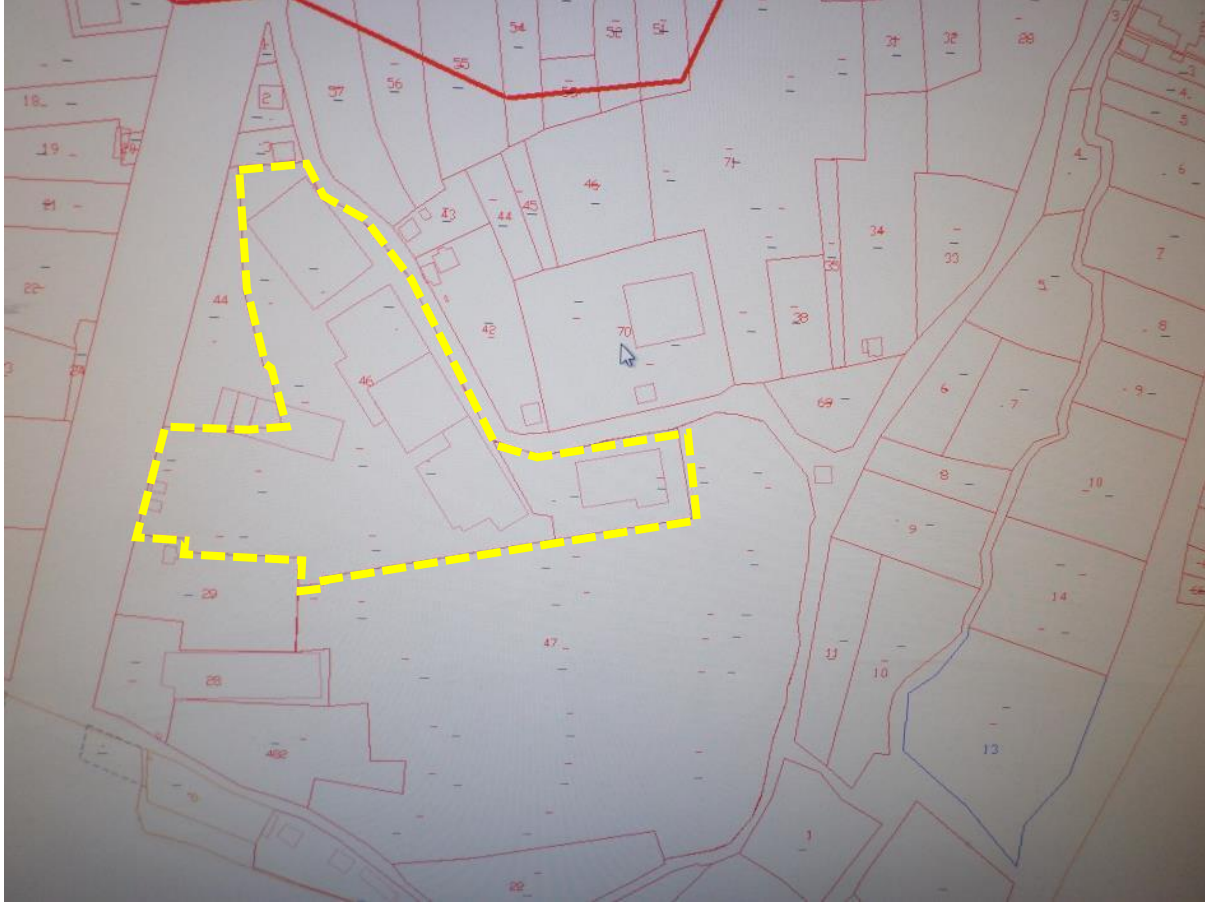
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	1 nolu parseldeki binanın 3 nolu parselde 694 m2 bina tecavüzü vardır.	-	Arifiye TM 30/03/2011 - 686	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.	-	Arifiye TM 23/09/2016 - 3161	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 246738647	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7850641817	-	1 / 1	34199.71	Arifiye TM Satış 26/09/2013 - 2454	-

İli	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ARİFİYE						
Mahallesi							
Köyü	YUKARIKİREZCE						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
10.260.000,00		G24C08A3ACD	2587	46	ha	m ²	dm ²
				34.199,71 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 46600048					
	Edinme Sebebi	Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2454	11	1018		26/09/2013	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat UZUN Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile taşınmazın tapu niteliğine müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adevet değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. Kadastro Paftası



6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU																																	
T.C. ARİFİYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	ADRES : İmar Durum No: 2015 / 11 / 2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir. 2015 / 11 / 619.																																
☒ M1 Yol Boyu Ticaret ☒ M Ticaret ☒ M2 Küçük Sanayi ☐ İskan Dışı Sahadadır. ☐ İskan Sahasıdır. ☐ Sanayi Sahası ☐ Amme Hizmetine Ayrılan Saha ☐ Programdandır ☐ Program Dışıdır. ☐ K.D.K.Ç.A. ☐ Yerleşik Alan İçi ☒ Yerleşik Alan Dışı																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">Yol Genişliği</td><td style="width: 50%;">: —</td></tr> <tr><td>Yapı Düzeni - Kat Adedi</td><td>: —</td></tr> <tr><td>Bina Yüksekliği</td><td>: —</td></tr> <tr><td>Bina Derinliği</td><td>: —</td></tr> <tr><td>Ön Bahçe Mesafesi</td><td>: —</td></tr> <tr><td>Yan Bahçe Mesafesi</td><td>: —</td></tr> <tr><td>Arka bahçe mesafesi</td><td>: —</td></tr> <tr><td>EMSAL</td><td>: —</td></tr> <tr><td>KAKS</td><td>: —</td></tr> </table>	Yol Genişliği	: —	Yapı Düzeni - Kat Adedi	: —	Bina Yüksekliği	: —	Bina Derinliği	: —	Ön Bahçe Mesafesi	: —	Yan Bahçe Mesafesi	: —	Arka bahçe mesafesi	: —	EMSAL	: —	KAKS	: —	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 50%;">Mahallesi</td><td style="width: 50%;">: YUKARIKIRAZCA MAH.</td></tr> <tr><td>Kad. Pafta No.</td><td>: —</td></tr> <tr><td>Ada No.</td><td>: 2587</td></tr> <tr><td>Parsel No.</td><td>: 46</td></tr> <tr><td>Yüzölçümü</td><td>: —</td></tr> <tr><td>İmar Pafta No.</td><td>: PLANSIZ ALANDADIR.</td></tr> <tr><td>İmar Planı Tarihi</td><td>: —</td></tr> </table>	Mahallesi	: YUKARIKIRAZCA MAH.	Kad. Pafta No.	: —	Ada No.	: 2587	Parsel No.	: 46	Yüzölçümü	: —	İmar Pafta No.	: PLANSIZ ALANDADIR.	İmar Planı Tarihi	: —
Yol Genişliği	: —																																
Yapı Düzeni - Kat Adedi	: —																																
Bina Yüksekliği	: —																																
Bina Derinliği	: —																																
Ön Bahçe Mesafesi	: —																																
Yan Bahçe Mesafesi	: —																																
Arka bahçe mesafesi	: —																																
EMSAL	: —																																
KAKS	: —																																
Mahallesi	: YUKARIKIRAZCA MAH.																																
Kad. Pafta No.	: —																																
Ada No.	: 2587																																
Parsel No.	: 46																																
Yüzölçümü	: —																																
İmar Pafta No.	: PLANSIZ ALANDADIR.																																
İmar Planı Tarihi	: —																																
Ahmet Sedat KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 25.11 / 2015 Osman Oğuz ÖZER İmr.ve Şeh.Şek. 25.11 / 2015 Lütfü TANSI İmr.ve Şeh.Müd.V. 26.11 / 2015																																	
1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. 5-İŞ BU İMAR DURUMU 01.06/2013 GÜNÜBAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.																																	

6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurulması

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi