



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - DARICI

1788 ADA - 3 PARSEL

1792 ADA – 6, 7, 9, 11 VE 12 PARSEL

1793 ADA - 3 VE 9 PARSEL

1802 ADA - 3 PARSEL

(ESKİ 710 - 711 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	30.12.2015
Rapor No	REYS-201500055
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsalar
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı, Ayrık Düzen İki Kat, TAKS: 0,30, KAKS: 0,80
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 5.579.000.- TL Toplam KDV Dahil: 6.583.220.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki (10905/153781) payın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

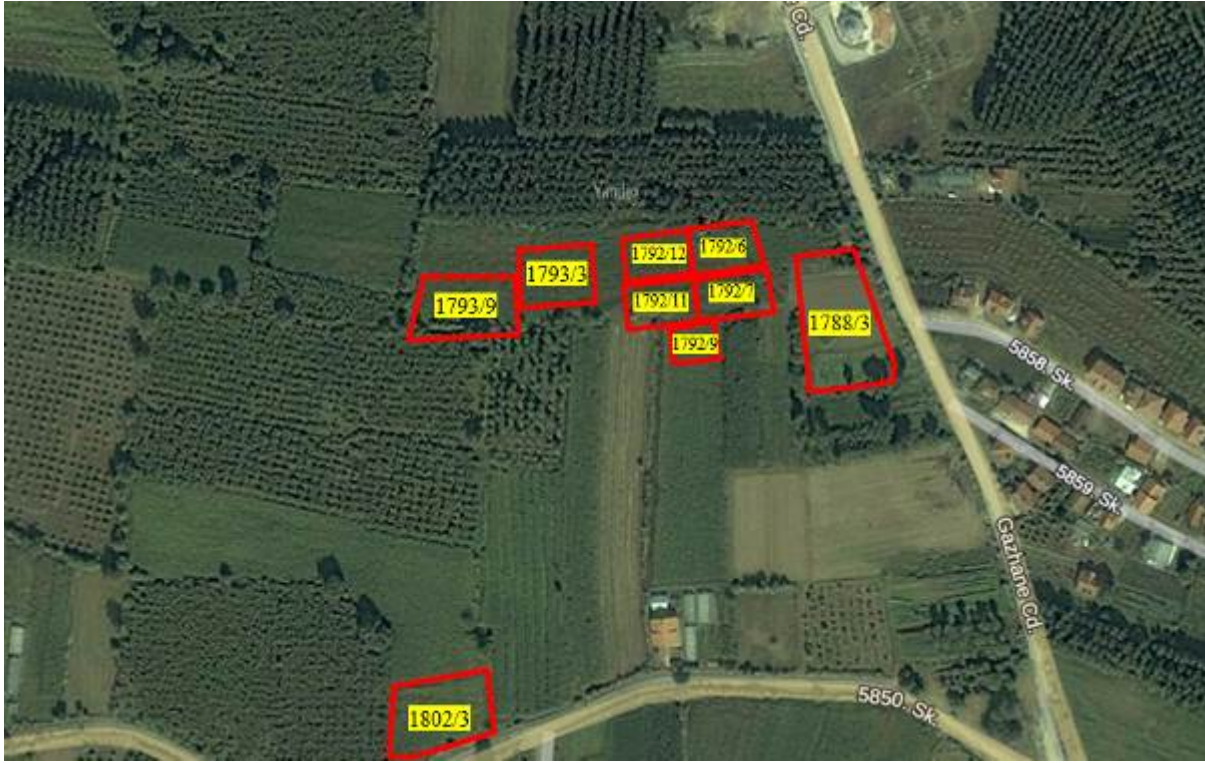
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; kuzeydoğudaki Şehitlik Camii’ne yaklaşık 175 m, doğudan geçen Gazhane Caddesi’ne yaklaşık 100 m, doğudan geçen 5850. Sokak’a yaklaşık 230 m ve kuzeybatıdaki Düzce Şehirler Arası Otobüs Terminali’ne yaklaşık 750 m uzaklıktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede sıklıkla boş arsalar, 2 - 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar ve tarım alanları bulunmaktadır.

Taşınmazların parselleri geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerlerinde herhangi yapı bulunmamaktadır. Parsellerin sınırlarının en az bir tarafı imar yoluna cephelidir. Parseller, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. 1788 ada 3 parsel sayılı taşınmazın koordinatları “40,823837 - 31,175073”, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazın koordinatları “40,821621 - 31,172397 ” biçiminde olup 1792 ada 1793 ada bulunan taşınmazlar “40,823952 - 31,173461” koordinatları etrafındadır.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	Ektedir.
İlçesi	Merkez	Parsel No	Ektedir.
Mahallesi	Darıcı	Yüzölçümü (m2)	Ektedir.
Köyü	-	Yevmiye No	18192
Sokağı	-	Cilt No	Ektedir.
Mevkii	-	Sayfa No	Ektedir.
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.09.2015
Niteliği	Ektedir		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Ektedir.

Sıra	Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Kütüğündeki Nitelik	Pay	Yüzölçümü (m2)
1	1788	3	22	2745	Ev Samanlık ve Arası	Tam	3545
2	1792	6	22	2767	Arsa	Tam	940,63
3	1792	7	22	2768	Arsa	Tam	940,64
4	1792	9	22	2770	Arsa	Tam	420,46
5	1792	11	22	2772	Arsa	Tam	940,64
6	1792	12	22	2773	Arsa	Tam	940,63
7	1793	3	22	2777	Arsa	Tam	1896,73
8	1793	9	22	2783	Arsa	Tam	2665,21
9	1802	3	23	2858	Arsa	10905/153781	1537,81

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

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel Üzerinde

- Düzce Belediyesi lehine 306 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.02.1997 - 609).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

1802 Ada 3 Parsel Üzerinde

- Parsel lehine daimi mürur (geçit) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- Parsel aleyhine daimi mürur (geçit) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- Düzce Belediyesi lehine 210 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.11.1996 - 4849).
- Düzce Belediyesi lehine 150 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (09.12.1996 - 5178).
- Düzce Belediyesi lehine 150 m²'lik bölümde daimi irtifak hakkı (29.11.2004 - 6280).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmıştır. Kesinleşen imar uygulamasıyla birlikte 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık % 30,50 DOP kesintisi yapılmıştır. Yapılan imar uygulaması ile 710 parsel sayılı taşınmazdan; 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parseller ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. 711 parsel sayılı taşınmazdan; 1793 ada 3 parsel ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. Bu arada, 710 parsel sayılı taşınmazdan 85,96 m², 711 parsel sayılı taşınmazdan 23,09 m² alınarak 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazda pay verilmiştir. İmar uygulaması sonucunda oluşturulan 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parsel ve 1793 ada 3 ve 9 parsellerin tümü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır. Ayrıca, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazda Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (1090/15371) pay verilmiştir.

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların tümü 08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Taşınmazlardan 1792, 1793 ve 1788 adalarda bulunan parsellerin güncel imar durumu; "Konut Alanı, TAKS: 0,30, KAKS: 0,80, 2 Kat", 1802 ada 3 parselin imar durumu; "Sosyal Kültürel Tesis Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 13,10" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

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

08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmıştır. Kesinleşen imar uygulamasıyla birlikte 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık % 30,50 DOP kesintisi yapılmıştır. Yapılan imar uygulaması ile 710 parsel sayılı taşınmazdan; 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parseller ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. 711 parsel sayılı taşınmazdan; 1793 ada 3 parsel ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. Bu arada, 710 parsel sayılı taşınmazdan 85,96 m2, 711 parsel sayılı taşınmazdan 23,09 m2 alınarak 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazda pay verilmiştir. İmar uygulaması sonucunda oluşturulan 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parsel ve 1793 ada 3 ve 9 parsellerin tümü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır. Ayrıca, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazda Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (1090/15371) pay verilmiştir. Böylece, taşınmazların mülkiyet durumu dışında, nitelikleri ve yüzölçümleri değişmiştir.

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

- İmar (18. madde) uygulaması sonucunda arsa niteliği kazanmaları.

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 sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin “Konut ve Sosyal – Kültürel Tesis Alanı” olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Çabam Emlak / 532 - 664 94 07):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 250 m2 yüzölçümlü arsa 100.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 400.- TL*]
- **Satılık Arsa (Cevdet Yeşilyurt / 532 - 667 40 95):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı, KAKS: 0,40 olan, 222 m2 yüzölçümlü arsa 100.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 450.- TL*]

- **Satılık Arsa (Düzce Gayrimenkul / 532 - 061 57 81):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 400 m2 yüzölçümlü arsa 150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı:375.- TL]
- **Satılık Arsa (Mevlüt Çabuk / 532 - 265 84 02):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, daha iyi konumda, konut alanı imarlı, TAKS: 0,35 ve KAKS: 1,60 olan, 1.850 m2 yüzölçümlü arsa 850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 467.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 375 - 475 TL aralığında değiştiği görülmüş; imar durumları ve ana caddeye yakınlıkları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların tümü için arsa piyasa metrekare satış fiyatının 450.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların arsa değerleri aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, **5.579.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Tapu Kütüğündeki Nitelik	Yüzölçümü (m2)	Reysaş GYO Payı	Metrekare Fiyatı (TL)	Payın Değeri (TL)
1	1788	3	Ev Samanlık ve Arası	3.545,00	1 / 1	450	1.595.000
2	1792	6	Arsa	940,63	1 / 1	450	423.000
3	1792	7	Arsa	940,64	1 / 1	450	423.000
4	1792	9	Arsa	420,46	1 / 1	450	189.000
5	1792	11	Arsa	940,64	1 / 1	450	423.000
6	1792	12	Arsa	940,63	1 / 1	450	423.000
7	1793	3	Arsa	1.896,73	1 / 1	450	854.000
8	1793	9	Arsa	2.665,21	1 / 1	450	1.200.000
9	1802	3	Arsa	1.537,81	10905 / 153781	450	49.000
				13.827,75	12.398,99		5.579.000

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Kiralama söz konusu değildir.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazların değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine konutlar yapıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazların arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen konut yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Marko Yapı / 532 - 335 59 03):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Yeni Otogar yanında, 3 katlı binanın zemin katında, 75 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 125.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.667.- TL*]
- **Satılık Daire (Ömer Faruk Ömeroğlu / 532 - 354 73 89):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, site içinde, 3 katlı binanın zemin katında, 100 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 165.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.650.- TL*]
- **Satılık Daire (Bir Emlak / 535 - 462 43 50):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, yeni otogar yanında, 3 katlı binanın 2. katında, 115 m2 yapı inşaat alanlı, 3+1 daire 185.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.608.- TL*]
- **Satılık Daire (Sefa Metin / 507 - 349 21 87):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3 katlı binanın zemin katında, 80 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 125.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.562.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılabilecek konutlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 1.560 - 1.670 TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılabilecek konutların piyasa metrekare satış fiyatlarının ortalama 1.650.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekare değeri yaklaşık 440.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Bulunmamaktadır.

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 5.579.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 5.451.000.- TL'dir.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerleri toplamının karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **5.579.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılabilecek depo yapısı üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişiklik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “Düzce belediyesi lehine irtifak hakkı, parseller lehine geçit hakkı, parsel aleyhine geçit hakkı”

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazlardan 1792, 1793 ve 1802 adalardaki taşınmazların tapu kütüğündeki niteliği “Arsa”, 1788 ada 3 parsel sayılı taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki (10905/153781) payın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 5.579.000.- TL (1.915.339.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 6.583.220.- TL (2.260.100.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 30.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9128.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

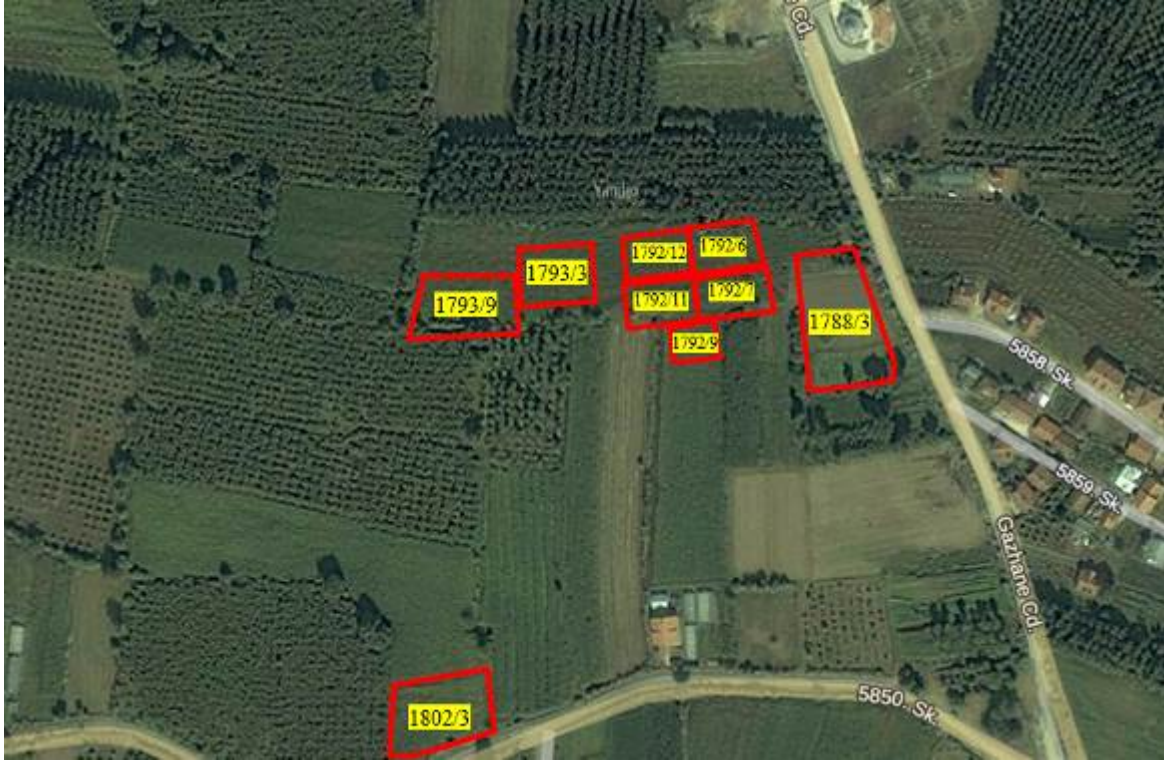


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

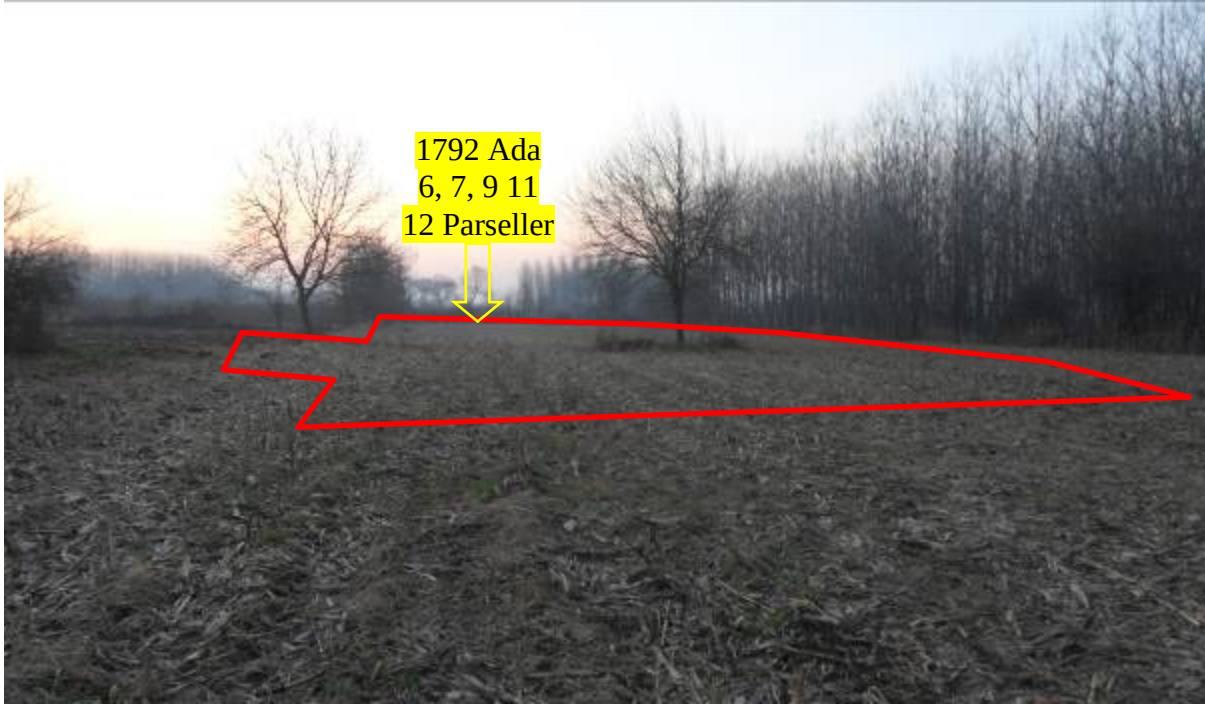
6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar









6.3. Tapu Kayıtları

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356842	Cilt / Sayfa No	22 / 2745
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1788 / 3
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	3545,00000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	EV SAMANLIK VE ARSASI
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	HARMANYANI
Zemin No	90356887	Cilt / Sayfa No	22 / 2767
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 6
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,63000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTIFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356890	Cilt / Sayfa No	22 / 2768
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 7
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,64000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356893	Cilt / Sayfa No	22 / 2770
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 9
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	420,46000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356863	Cilt / Sayfa No	22 / 2772
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 11
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,64000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356865	Cilt / Sayfa No	22 / 2773
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1792 / 12
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	940,63000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M-DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356869	Cilt / Sayfa No	22 / 2777
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1793 / 3
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	1896,73000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356876	Cilt / Sayfa No	22 / 2783
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1793 / 9
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	2665,21000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A.M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	HARMANYANI
Zemin No	90356964	Cilt / Sayfa No	23 / 2858
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	1802 / 3
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	1537,81000
Mahalle / Köy Adı	DARICI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A.M.663 PARSEL LEHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI		15.11.1957 - 1472
İrtifak	A.H.668 PARSEL ALEYHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI		15.11.1957 - 1472
İrtifak	A.M.210 M2 LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI 25/11/1996 4894		25.11.1996 - 4894
İrtifak	A.M.150 M2 LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.		09.12.1996 - 5178
İrtifak	A.M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.		25.02.1997 - 609
İrtifak	A.H.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 66 M2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI VARDIR		29.11.2004 - 6280
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10905000 / 153781000	İmar (TSM) - 30.9.2015 - 18192	

İli	DUZCE ✓	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ ✓					
Mahallesi	DARICI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkil	HARMANYANI					
Satış Bedeli	705.000,00 x	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
				710	ha	m ² dm ²
					14	370,00 m ²
Niteliği	TARLA ALI EV VE SAMANLIK					
Planındadır						
Sınırı	Zemur Sistem No : 12315860					
Edinme Sebebi	Tahmini REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne adına Satış işleminden.					
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	934 ✓	4	704		2005/2010	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Uzun Tapu Sicil Müdürü  NOT: * İktisadi gayrimenkul tapu ve sicil işleri için tapu sicil müdürlükleri yetkilidir. ** İktisadi Kanun Hükmünde senetler tapu sicil müdürlükleri tarafından düzenlenir.				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	

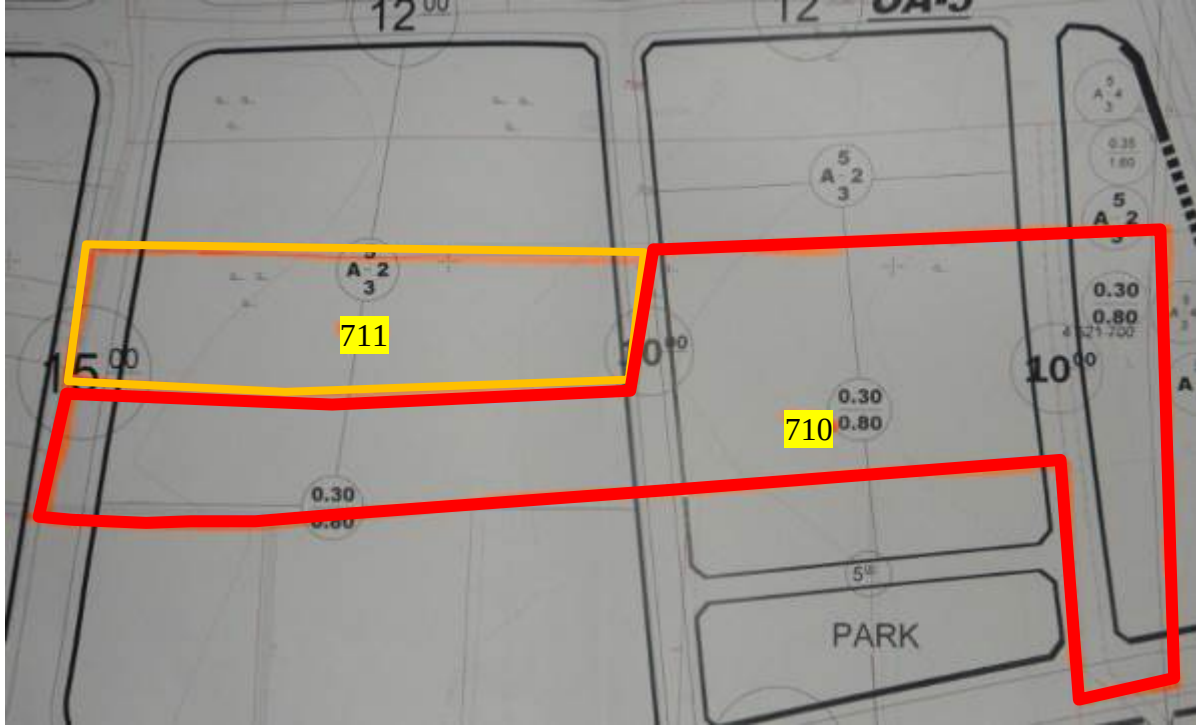
İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	DARICI					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	HARMANYANI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
110.000,00		8		711	ha	m ²
					3.750,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemlin Sitem No : 12315861				
	Edinme Sebebi	Tanımlı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden				
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gilisi
Cilt No.	7934	4	705		20/05/2019	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



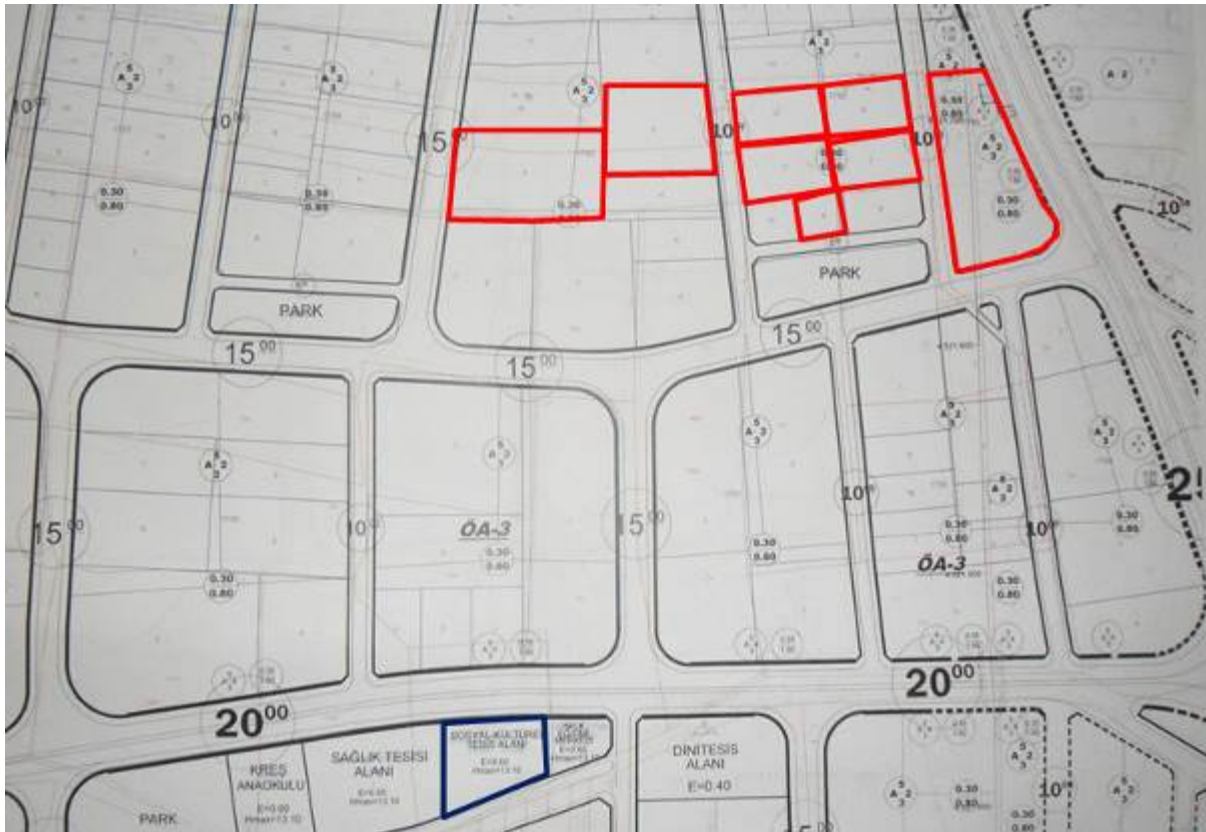
NOT: * Mülkiyet hakkı devrinin bu tapu ile sağlandığı görülmektedir.
 ** Tapu Kanunu Hükmüne göre tapu senedi, tapu senedi ile ilgili tapu işlemlerine vahiye olur.

6.4. İmar Durumu

İmar (18. Madde) Uygulaması Öncesi



İmar (18. Madde) Uygulaması Sonrası



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim 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)

6.6. 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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN