



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - ÇARŞAMBA - IRMAKSIRTI

217 ADA - 2 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-201600056
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup 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	Irmaksırtı Mahallesi, Armutluk Mevkii, 217 Ada, 2 Parsel, Çarşamba/Samsun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Mahallesi, 217 Ada, 2 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 15 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 4.501.000.- TL KDV Dahil: 5.311.180.- 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; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada, 2 parsel sayılı, 22.504,78 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “İrmaksırtı Mahallesi, Armutluk Mevkii, 217 Ada, 2 Parsel, Çarşamba/Samsun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Abdal Çayı’nın yaklaşık 700 m doğusunda, Samsun - Ordu Karayolu’nun yaklaşık 950 m kuzeyinde, Samsun Çarşamba Havaalanı’nın yaklaşık 4 km güneydoğusunda yer almaktadır. Çevresinde tarım amaçlı kullanılan araziler, köy yerleşim alanları ve az sayıda depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak ters “L” biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güncel durumda parselin güney sınırı kadastral yola yaklaşık 80 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Güney sınırı imar planı kapsamında yapılacak olan 26 m’lik yola yaklaşık 80 m, kuzey ve doğu sınırları yine imar planı kapsamında yapılacak olan 16 m’lik yaklaşık 330 m cepheli olacaktır. Koordinatları; “41,234611 - 36,593136” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Samsun	Ada No	127
İlçesi	Çarşamba	Parsel No	2
Mahallesi	Irmaksırtı	Yüzölçümü (m2)	22.504,78
Köyü	-	Yevmiye No	704
Sokağı	-	Cilt No	6
Mevkii	-	Sayfa No	519
Pafta No	F37-D-02-B-3-A	Tapu Tarihi	23.01.2014
Niteliği	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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çarşamba Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 09.05.2012 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Dikbıyık Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 15 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m" 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

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, değerleme 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

- Samsun - Ordu Karayolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay 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 sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma ve depolama alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Remax Mina / 362 - 438 14 38):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 26.000 m2 yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 192.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ömer Yeşil / 535 - 556 20 34):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ilçe merkezine yakın olması nedeniyle daha avantajlı, sanayi (depolama) alanı imarlı, 5.690 m2 yüzölçümlü arsa 1.400.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 246.- TL*]
- **Satılık Arsa (Abdullah Arslan / 536 - 453 58 26):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ilçe merkezine yakın olması nedeniyle daha avantajlı, ticaret alanı imarlı, 10.207 m2 yüzölçümlü arsa 2.100.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 206.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Deha İnşaat / 362 - 230 00 12):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip arsaların metrekare satış fiyatlarının 180 - 220 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 200.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış için 180 - 240 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (22.504,78 m² x 200.- TL) = ~ **4.501.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını 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

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 15.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Emlak Park / 532 - 388 41 84):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 1.000 m² kapalı alanlı depo binası aylık 8.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 8,50.- TL]
- **Kiralık Depo (İsa Gündoğdu / 533 - 423 23 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.250 m² kapalı alanlı depo aylık 21.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 9,33.- TL]
- **Kiralık Depo (Cem Güngörsün / 549 - 314 13 60):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı olan 2.000 m² kapalı alanlı depo binası aylık 16.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 8,00.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Samsun Emlak / 506 - 900 63 53):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede depolama amaçlı yapıların, nitelikleri ve Samsun - Ordu Yolu'na

yakınlıklarına göre, aylık 8 - 10 TL/m² aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.
[Ortalama metrekare kira fiyatı: 9,00.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 - 10 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilecek nitelikli depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 10.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 199.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi uygulanan taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi 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 değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejantı		Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Depolama	
Arsa Yüzölçümü (m2)			22.504,78
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,25	~ 28.131
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 6
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		28.131
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-B	750
	Yapı Giderleri (TL)		21.098.250
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 2	421.965
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	210.983
Toplam Yapım Giderleri (TL)			21.731.198
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	28.131
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		10,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		3.375.720
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~	60.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			2.519.947
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~	25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 8,50
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 12,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 3,70
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 7,70
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			27.594.907
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			27.594.907
Toplam Yapım Giderleri (TL)			21.731.198
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			901.105
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			482.911
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			4.479.694
Arsa Metrekare Değeri (TL)			199

Açıklama

- Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.
- Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500094 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.501.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 4.480.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi üzerinden, **4.501.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılabilecek depo yapısı üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik 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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

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

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı Mahallesi, 217 ada, 2 parsel sayılı, 22.504,78 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 4.501.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 5.311.180.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



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

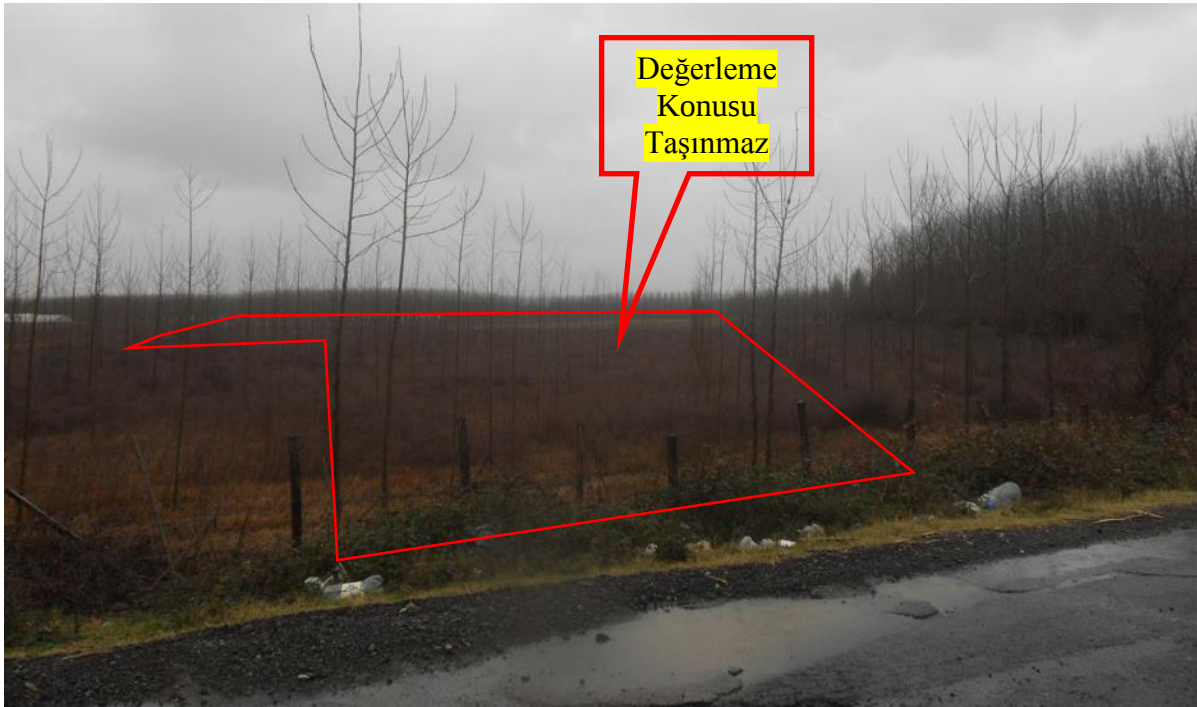
İLİŞİKLER

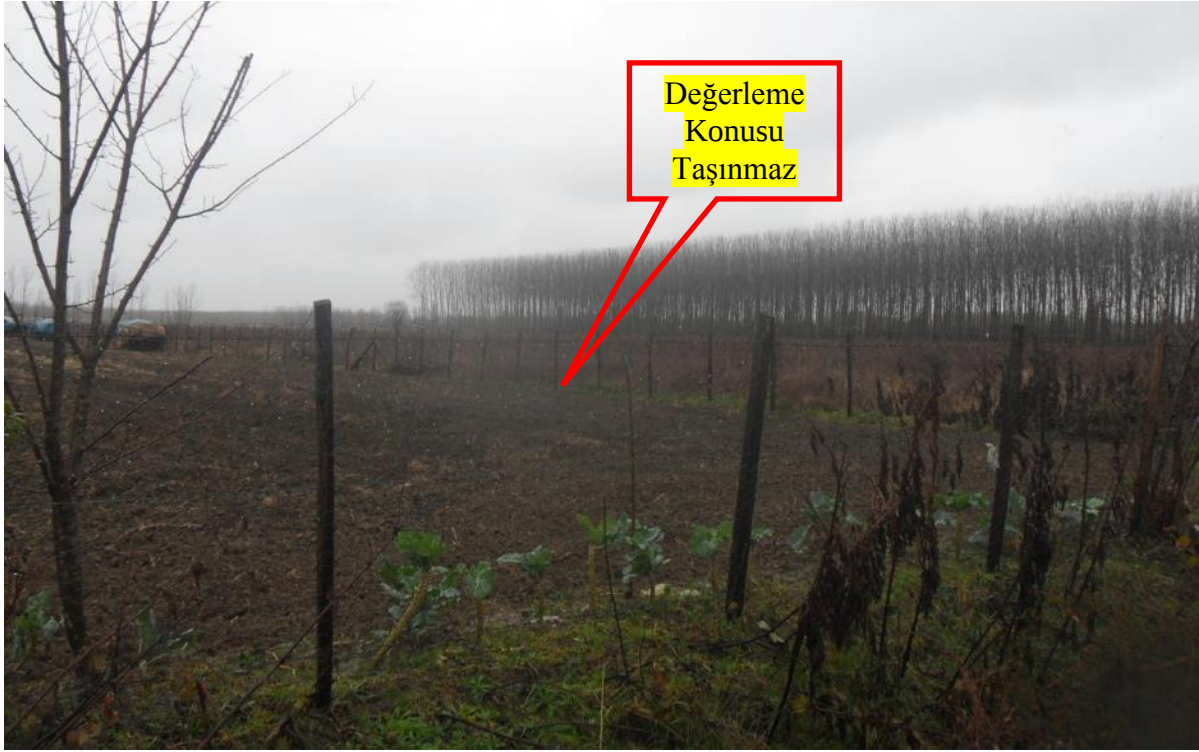
6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar



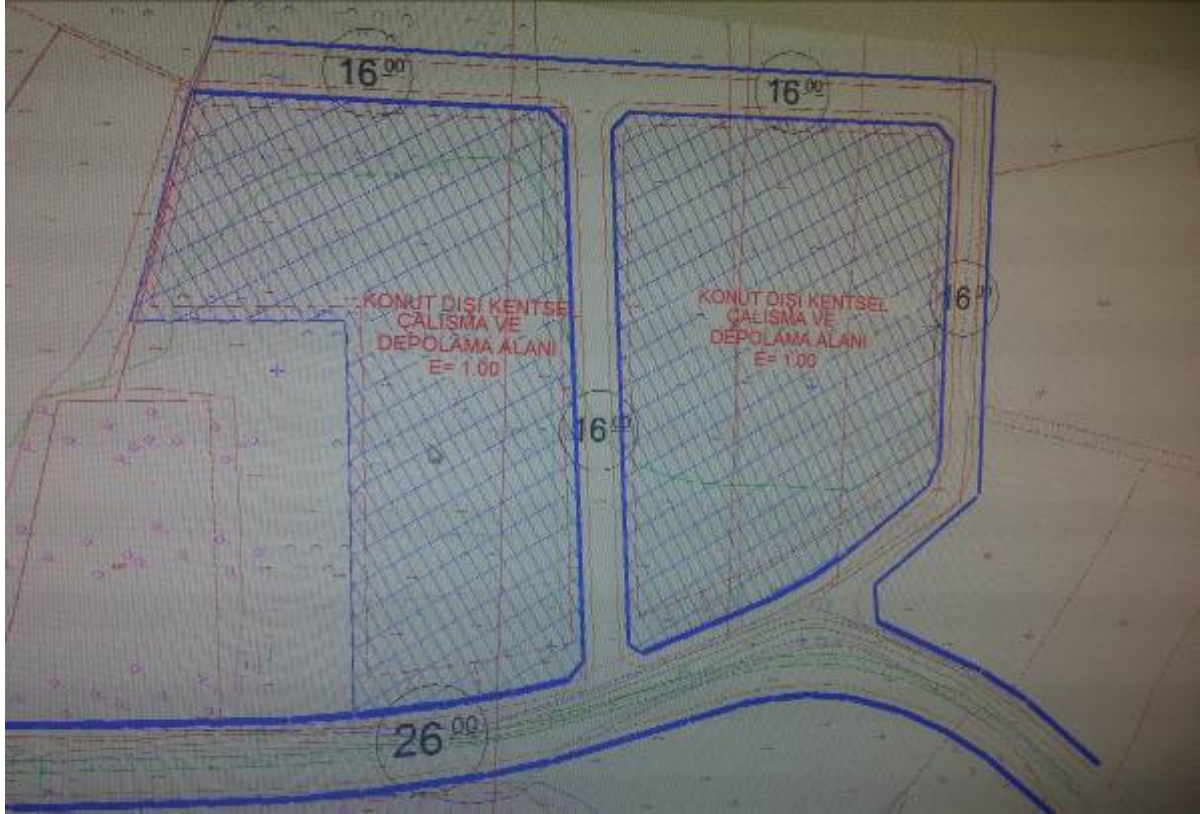


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ARMUTLUK
Zemin No	83578584	Cilt / Sayfa No	6 / 519
İl / İlçe	SAMSUN / ÇARŞAMBA	Ada / Parsel	217 / 2
Kurum Adı	Çarşamba	Yüzölçüm	22504,78000
Mahalle / Köy Adı	IRMAKSIRTI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescili - 23.1.2014 - 704	

İli	SAMSUN	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i> TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	ÇARŞAMBA										
Mahallesi											
Köyü	IRMAKSIRTI										
Sokağı											
Mevkii	ARMUTLUK										
Satış Bedeli	3.373.206,00	Pafta No.	E37D02B	Ada No.	217	Parsel No.	2	Yüzölçümü			
								ha	m²	dm²	
									22.488,04 m²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 77575611									
	Edinme Sebebi	405473690579/42899230797860 pay RUFİYET ERKAN : İSA Kızı adına kayıtlı iken; 405473690579/42899230797860 pay DİLBER ALTIN : İSA Kızı adına kayıtlı iken; 405473690579/42899230797860 pay FATMA YETGİN : İSA Kızı adına kayıtlı iken; 41682809726123/42899230797860 pay FAHRİYE ERGİN : NUH Kızı adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.									
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		10706	6	519	11/12/2012		Cilt No.				
Sahife No.		Siciline Uygundur. Nihai KOPYA Tapu Müdürü					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayri ayn haklar ile ayn haklar ile tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adana değişiklikleri ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 15.08.2008	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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN