



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAMSUN - ÇARŞAMBA - IRMAKSIRTI

217 ADA - 2 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme 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	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500094
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	23.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

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 Alanı ve Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Ön Bahçe Mesafesi: 15 m, Yan Bahçe Mesafesi: 5 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 4.051.000.- TL KDV Dahil: 4.780.180.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/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 değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

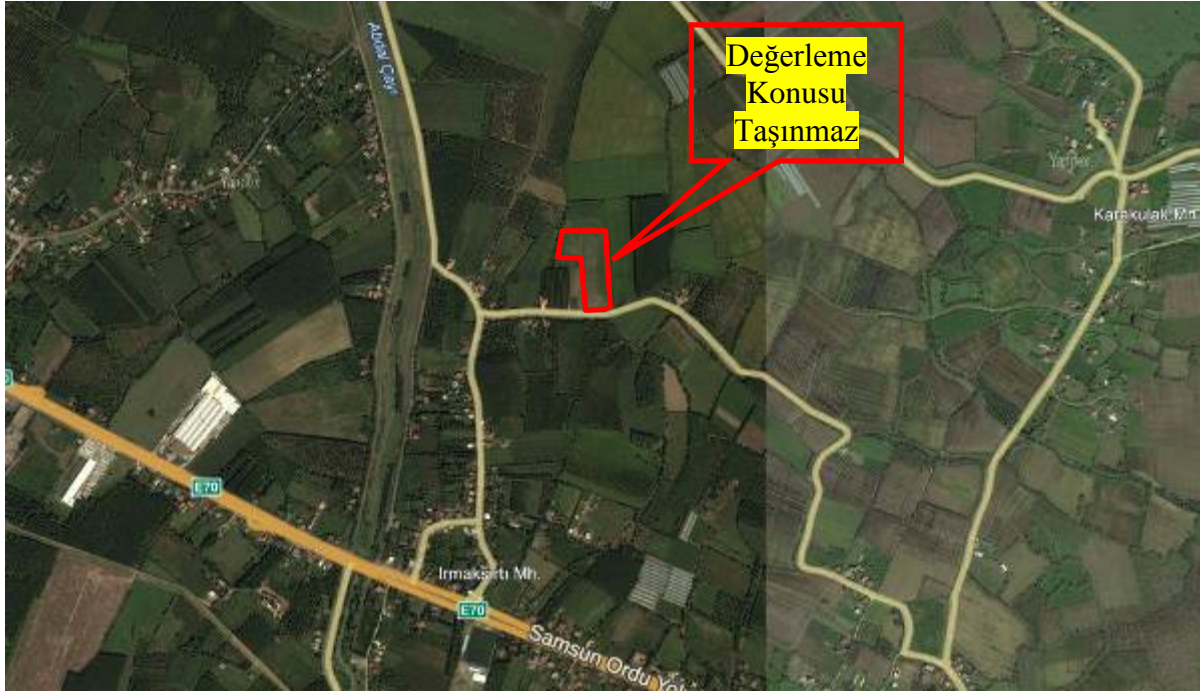
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “İrmaksırtı Mahallesi, Armutluk Mevkii, 217 Ada, 2 Parsel, Çarşamba/Samsun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Abdal Çayı’nın 700 m doğusunda, Samsun - Ordu Karayolu’nun 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 eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güncel durumda parselin güney sınırı kadastral yola yaklaşık 80 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. İmar planı kapsamında yapılacak olan 26 m’lik yola (80 m) güney sınırı, 16 m’lik yola (330 m) kuzey ve doğu sınırları 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	-	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, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı herhangi 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 Alanı 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

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, imar durumu, mülkiyeti ve yüzölçümü son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

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

- 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 Alanı 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 (Realty World Gayrimenkul / 541 - 323 30 82):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Yolu'na cepheli olması nedeniyle daha iyi konumda, aynı imar durumuna sahip, 16.100 m2 yüzölçümlü arsa 3.220.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 200.- TL*]
- **Satılık Arsa (Atikler Emlak / 544 - 240 11 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Samsun - Ordu Yolu'na uzaklığı nedeniyle daha dezavantajlı konumda, ticari imarlı, 64.000 m2 yüzölçümlü arsa 10.240.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 160.- TL*]
- **Satılık Arsa (Bayındır Gayrimenkul / 507 - 442 50 71):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iyi konumda, ticari imarlı, 3.300 m2 yüzölçümlü arsa 700.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 212.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Kadir Okutgen / 541 - 568 50 87):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip arsaların metrekare satış fiyatlarının 170 - 190 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 180.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 160 - 200 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 180.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (22.504,78 m² x 180.- TL) = ~ **4.051.000.- 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 13.500.- 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 (Emka Emlak/ 362 - 233 22 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 2.400 m² (zemin katta 1.300 m² üst katta 1.100 m²) kapalı alanlı depo binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,33.- TL*]
- **Kiralık Depo (Recepoğlu Emlak / 543 - 464 81 34):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 1.200 m² kapalı alanlı depo aylık 11.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,17.- TL*]
- **Kiralık Depo (Samsun Emlak Center / 506 - 900 63 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 1.600 m² kapalı alanlı depo binası aylık 13.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,12.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Kemal Devrim Sezgin / 532 - 585 34 62):** Yapılan görüşmede; taşınmazın bulunduğu bölgede depolama amaçlı yapıların, nitelikleri ve Samsun - Ordu Yolu'na yakınlıklarına göre, aylık 7 - 9 TL/m² aralığında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 8.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 - 9 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve Samsun - Ordu Yolu'na uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 8,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 179.- 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 ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme 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		Depolama Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			22.504,78
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,25	~ 28.131
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 8
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		28.131
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		430
	Yapı Giderleri (TL)		12.096.319
-	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)		% 5	604.816
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	120.963
Toplam Yapım Giderleri (TL)			12.822.098
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 28.131
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		8,50
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		2.869.359
-	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
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			2.295.488
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 10,00
Girişimcilik (Müteahhilik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 7,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 17,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,75
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 7,59
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 11,59
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			18.533.832
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			18.533.832
Toplam Yapım Giderleri (TL)			12.822.098
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			823.622
Girişimcilik (Müteahhilik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			864.912
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			4.023.200
Arsa Metrekare Değeri (TL)			179
Açıklama			
1. Kapasitenin en uygun düzeyde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. 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 Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.051.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 4.023.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi üzerinden, **4.051.000.- 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 Gereklere, 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. Bu durumla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

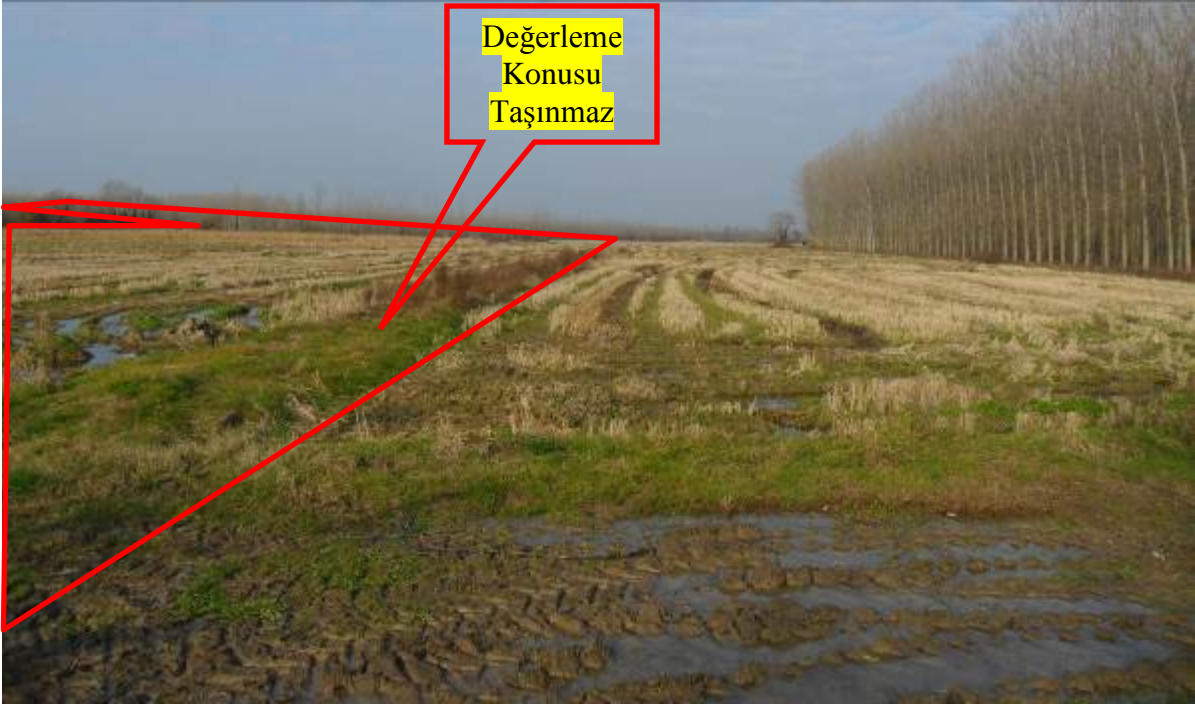
Bulduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "**SATILABİLİR**" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

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;



6.2. Fotoğraflar



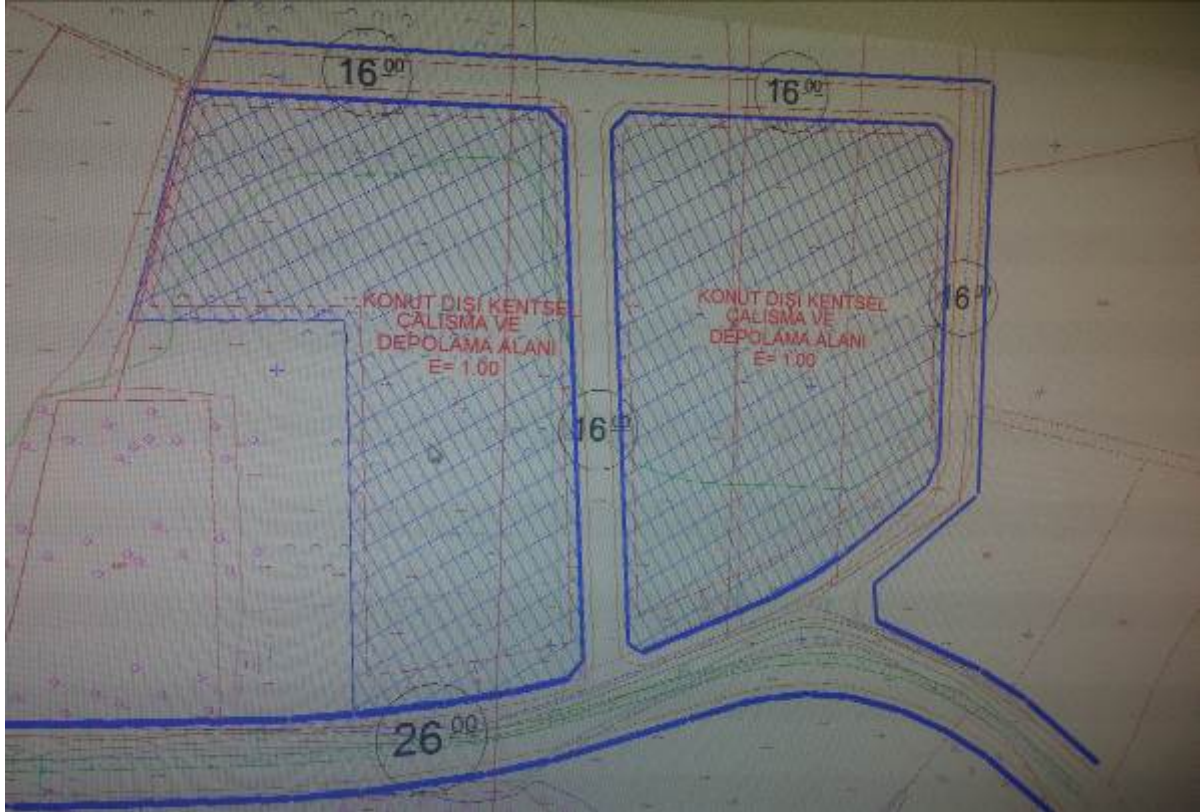


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	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 Yenilemenin Tescili - 23.1.2014 - 704	

İli	SAMSUN	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			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	m ²	dm ²	
									22.488,04	m ²	
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 Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	10706	6	519		11/12/2012						Cilt No.
Sahife No.											Sahife No.
Sıra No.											Sıra No.
Tarih											Tarih
<p>Siciline Uygundur. Nihat KIRÇUK Tapu Müdürü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senetler, tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adeta değişiklikleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>											

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.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN