



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE**

**2587 ADA - 46 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

<b>Rapor Tarihi</b>	27.12.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600050
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2016 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depolama, Tamirhane, Akaryakıt Dolum ve İdari Bina Alanı
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Tarım Alanı
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<p><b><u>Yasal Durum</u></b>  <b>KDV Hariç: 4.446.000.- TL</b>  <b>KDV Dahil: 5.246.280.- TL</b></p> <p><b><u>Mevcut Durum</u></b>  <b>KDV Hariç: 9.115.000.- TL</b>  <b>KDV Dahil: 10.755.700.- TL</b></p>

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen 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 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; “*Yukarıkirezce Mahallesi, 2587 Ada, 46 Parsel, Arifiye/Sakarya*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Eskişehir Yolu’na yaklaşık 250 m, Sakarya Nehri’ne yaklaşık 300 m, İstanbul - Ankara Anadolu Otoyolu’na yaklaşık 3 km, Arifiye İlçesi merkezine yaklaşık 5 km, Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’ne yaklaşık 4 km, D-100 Adapazarı - İzmit Yolu’na yaklaşık 6 km ve Sakarya İli merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Çevresinde; 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 kuzeydoğu sınırı kadastral yola yaklaşık 290 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Üzerinde değişik amaçlara yönelik kullanılan yapılar bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,680899 - 30,366130” 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

metrekareyi 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, bütünlüklü (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 il 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 10 yaşında tek katlı depo ve ek yapıları (toplam 8.500 m<sup>2</sup>), 1 adet 2-C yapı sınıfında yaklaşık 10 yaşında ürün kontrol binası (1.600 m<sup>2</sup>), 1 adet 2-B yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında tek katlı tamirhane (1.000 m<sup>2</sup>), 1 adet 3-A yapı sınıfında 2 katlı ve yaklaşık 10 yaşında idari bina (500 m<sup>2</sup>), 1 adet 2-B yapı sınıfında yaklaşık 12 yaşında 2 katlı prefabrik yapı (250 m<sup>2</sup>) ve 1 adet 2-A yapı sınıfında yaklaşık 10 yaşında 50 m<sup>2</sup> kanopi altında 2 tabancalı akaryakıt dolun 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

Yoktur.

#### 2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

#### 2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapıların tümü ruhsatsızdır ve yasal değildir.

## 2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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



## BÖLÜM 3

### TASINMAZ 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**

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

##### **3.3.2. Olumsuz Faktörler**

- Plansız alanda yer alması.

#### **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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştırarak, 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. Çözümlenmeler 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.

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

#### 3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arazi (Yılmazlar Emlak / 543 - 541 26 96):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 7.137 m2 yüzölçümlü tarla 900.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 126.- TL*]
- **Satılık Arazi (Zekeriya Öztürk / 541 - 541 30 02):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 3.655 m2 yüzölçümlü tarla 400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 109.- TL*]
- **Satılık Arazi (İlhan Takı / 533 - 092 42 73):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 6.675 m2 yüzölçümlü tarla 830.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 124.- TL*]
- **Satılık Arazi (Adı Moda Gayrimenkul / 552 - 400 00 54):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 1.000 m2 yüzölçümlü tarla 100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 100.- TL*]
- **Satılık Arazi (Halit Zengin / 535 - 963 56 77):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 8.274 m2 yüzölçümlü tarla 1.050.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 127.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 110 - 130 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; ana yola cephesinin bulunması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 130.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (34.199,71 m2 x 130.- TL) = ~ **4.446.000.-TL** bulunmuştur.

### 3.5.2. Maliyet Yöntemi

**Yapı Değeri:** 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	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo ve Eklentileri	2-C	8.500	-	~ 10	460	3.910.000	% 15,00	586.500	3.323.500
İdari Bina	3-A	500	-	~ 10	630	315.000	% 15,00	47.250	267.750
Ürün Kontrol Binası	2-C	1.600	-	~ 10	460	736.000	% 15,00	110.400	625.600
Tamirhane	2-B	1.000	-	~ 15	390	390.000	% 20,00	78.000	312.000
Prefabrik Yapı	2-B	370	-	~ 15	390	144.300	% 20,00	28.860	115.440
Akaryakıt Dolum	3-A	50	-	~ 15	630	31.500	% 20,00	6.300	25.200
						5.526.800		857.310	<b>4.669.490</b>

**Taşınmazın Mevcut Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.446.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.669.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **9.115.000.- TL** mevcut durum değerine ulaşılmıştır.

### 3.5.3. Gelir Yöntemi

Parsel üzerindeki yapıların yasal olmaması nedeniyle gelir yöntemi uygulanması söz konusu 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 arazisi için aylık 15.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

### 3.8. 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	460	3.910.000
İdari Bina	3-A	500	630	315.000
Ürün Kontrol Binası	2-C	1.600	460	736.000
Tamirhane	2-B	1.000	390	390.000
Prefabrik Yapı	2-B	370	390	144.300
Akaryakıt Dolum	3-A	50	630	31.500
				<b>5.526.800</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

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

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

Taşınmazla ilgili olarak, 28.12.2015 gün ve REYS-201500088 sayılı değerlendirme raporumuz ile 08.02.2016 gün ve REYS-201600002 sayılı mevcut durum kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. 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 değerlendirilmesinde yalnızca karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanabilmektedir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

#### 4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

#### 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;

- *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.

#### 4.5. 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

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 ve III.48.1a) 22. maddesine göre, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

### 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

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, 4.446.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 5.246.280.- TL;**

##### Mevcut Durum İçin:

**KDV hariç, 9.115.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 10.755.700.- 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.





## 6.2. Fotoğraflar





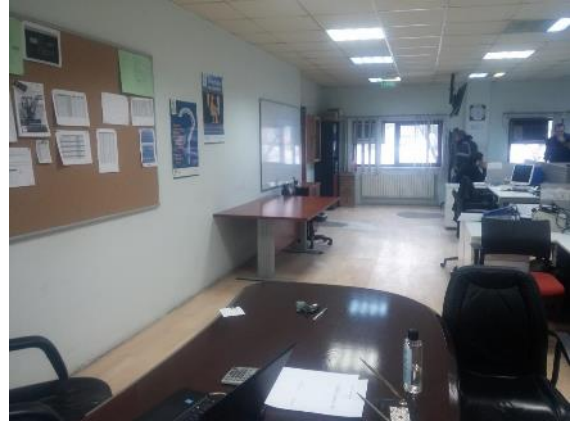












### 6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	
Zemin No	46600048	Cilt / Sayfa No	11 / 1018
İl / İlçe	SAKARYA / ARİFİYE	Ada / Parsel	2587 / 46
Kurum Adı	Arifiye	Yüzölçüm	34199,71000
Mahalle / Köy Adı	YUKARIKİREZCE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	1 nolu parseldeki binanın 3 nolu parselde 694 m2 bina tecavüzü vardır.		30.03.2011 - 686
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		23.09.2016 - 3161
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 26.9.2013 - 2454	



İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
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.	<p style="text-align: center;">Siciline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Ferhat UZUN</p> <p style="text-align: center;">Tapu Müdürü</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri lehin hakları ve sathier için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince edenler için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							





## 6.5. İmar Durumu

<b>İMAR DURUMU</b>			
<b>T.C.</b> <b>ARIFIYE BELEDİYESİ</b> <small>İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</small>	ADRES : _____ İmar Durum No: 2015 / ... 619.		
... / ... /2014 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.			
<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> İskan Sahasındadır. <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası	<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> Programdadır <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.	<input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A. <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçİ <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı
Yol Genişliği : _____ Yapı Düzeni - Kat Adedi : _____ Bina Yüksekliği : _____ Bina Derinliği : _____ Ön Bahçe Mesafesi : _____ Yan Bahçe Mesafesi : _____ Arka bahçe mesafesi : _____ E M S A L : _____ K A K S : _____	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.Şel. 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 GÜNÜ ONAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.			

## 6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



## 6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

