



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

841 ADA 12 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

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 No	REYS-201800045
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 841 Ada, 12 Parsel, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 Ada, 12 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Küçük Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 12.867.000.- TL KDV Dahil: 15.183.060.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 ada, 12 parsel sayılı, 6.433,40 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (pazarlama) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (tahmini) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 26.02.2015 gün ve REYS-201500011 sayılı, 09.01.2017 gün ve REYS-201600084 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

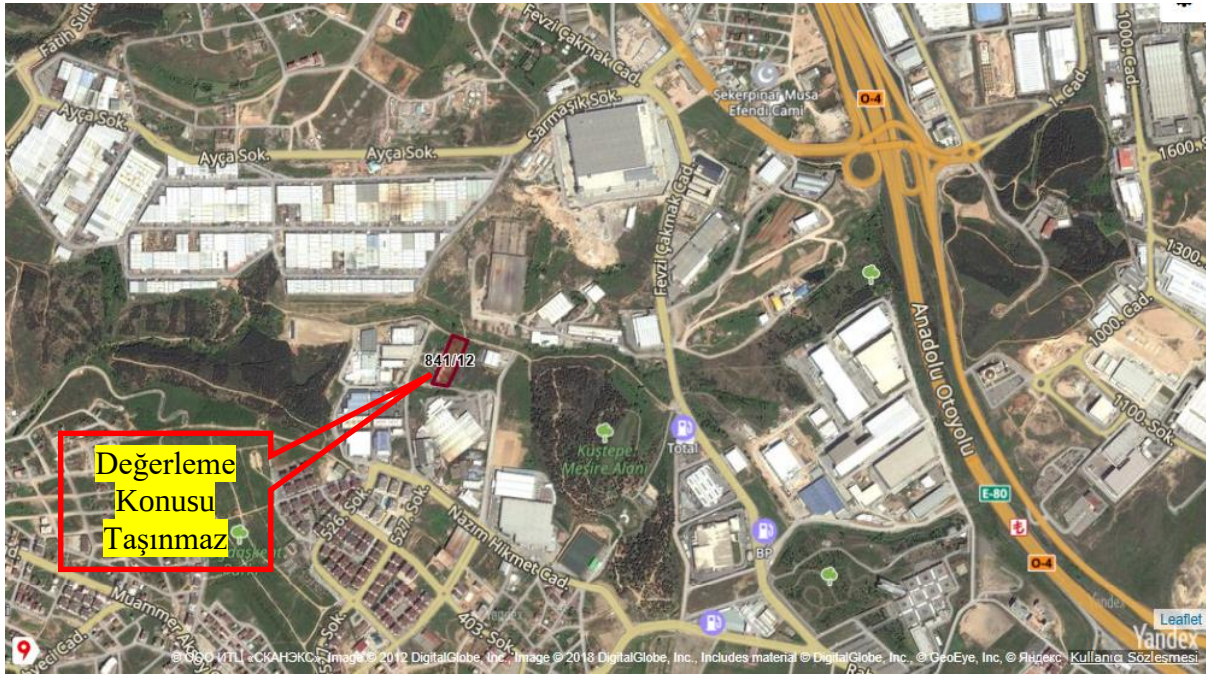
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 841 Ada, 12 Parsel, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysas Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru oldukça eğimli ve hafif engebeli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin; güney sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 44 m, kuzey sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 44 m cepheli olup öteki sınırlar komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40.84328018, 29.39733511” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	841
İlçesi	Çayırova	Parsel No	12 (Eski: 2)
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	6.433,40
Köyü	-	Yevmiye No	5289
Sokağı	-	Cilt No	430
Mevkii	-	Sayfa No	42826
Pafta No	G22B18B2BC	Tapu Tarihi	10.07.2017
Niteliği	Arsa		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.	Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.’nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 35.275.000 .- TL’lik ipotek (31.10.2017 - 8321).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, “*Küçük Sanayi Alanı*, KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m” biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL]*
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]*
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]*
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]*
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; $(6.433,40 \text{ m}^2 \times 2.000.- \text{ TL}) = \sim 12.867.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL]*
- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL]*
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]*
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]*
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m2 depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]*

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerleme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.998.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi taşınmazın GYO portföyüne alınacağı varsayımıyla yapılmıştır. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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		Küçük Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			6.433,40
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		2,15	~ 13.832
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 6
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		13.832
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-A	1.016
	Yapı Giderleri (TL)		14.053.312
-	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)		% 3	421.599
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	281.066
Toplam Yapım Giderleri (TL)			14.755.978
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~	13.832
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		21,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		3.485.664
-	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)		~	55.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			2.607.305
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~	30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 4,50
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 29,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 4,44
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 7,77
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			30.004.485
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			30.004.485
Toplam Yapım Giderleri (TL)			14.755.978
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			1.717.138
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			675.101
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			12.856.268
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.998
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 47.500.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlenmesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirme 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 “*küçük sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmaz, 841 ada 2 parsel sayılı iken, 21.12.2016 günü yapılan imar uygulaması işlemiyle 841 ada 12 parsel sayılı olmuştur.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 12.867.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 12.856.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi üzerinden, **12.867.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 ada, 12 parsel sayılı, 6.433,40 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” olan, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 12.867.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 15.183.060.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr

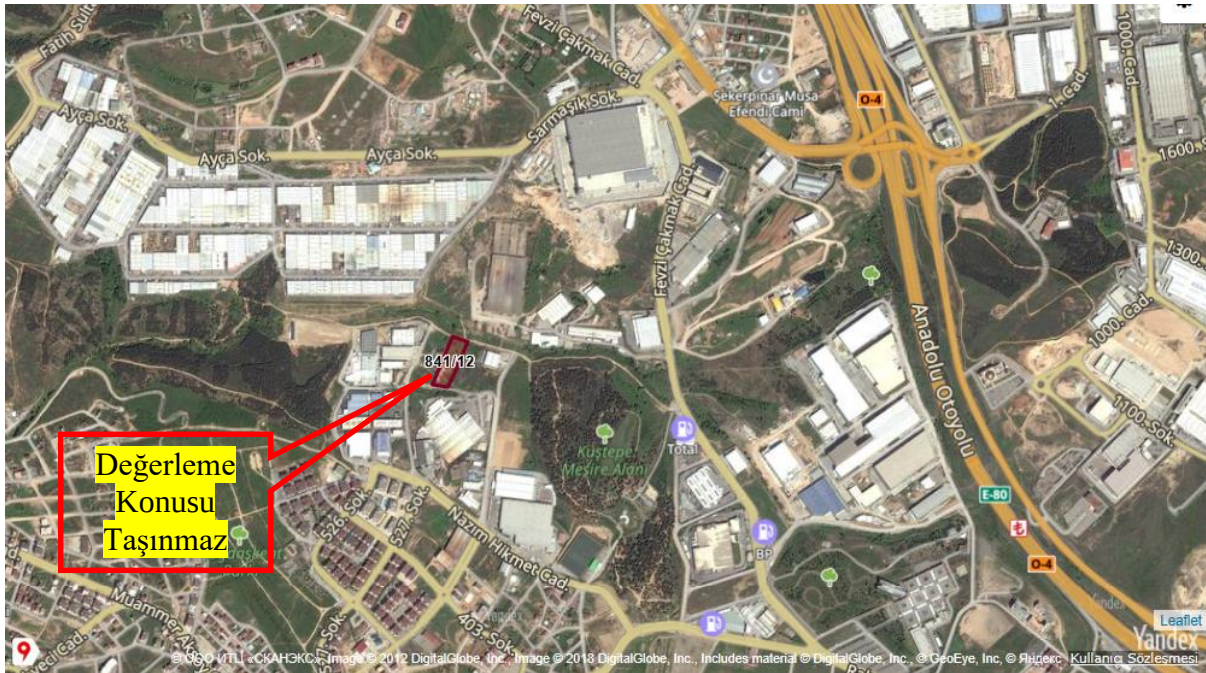

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

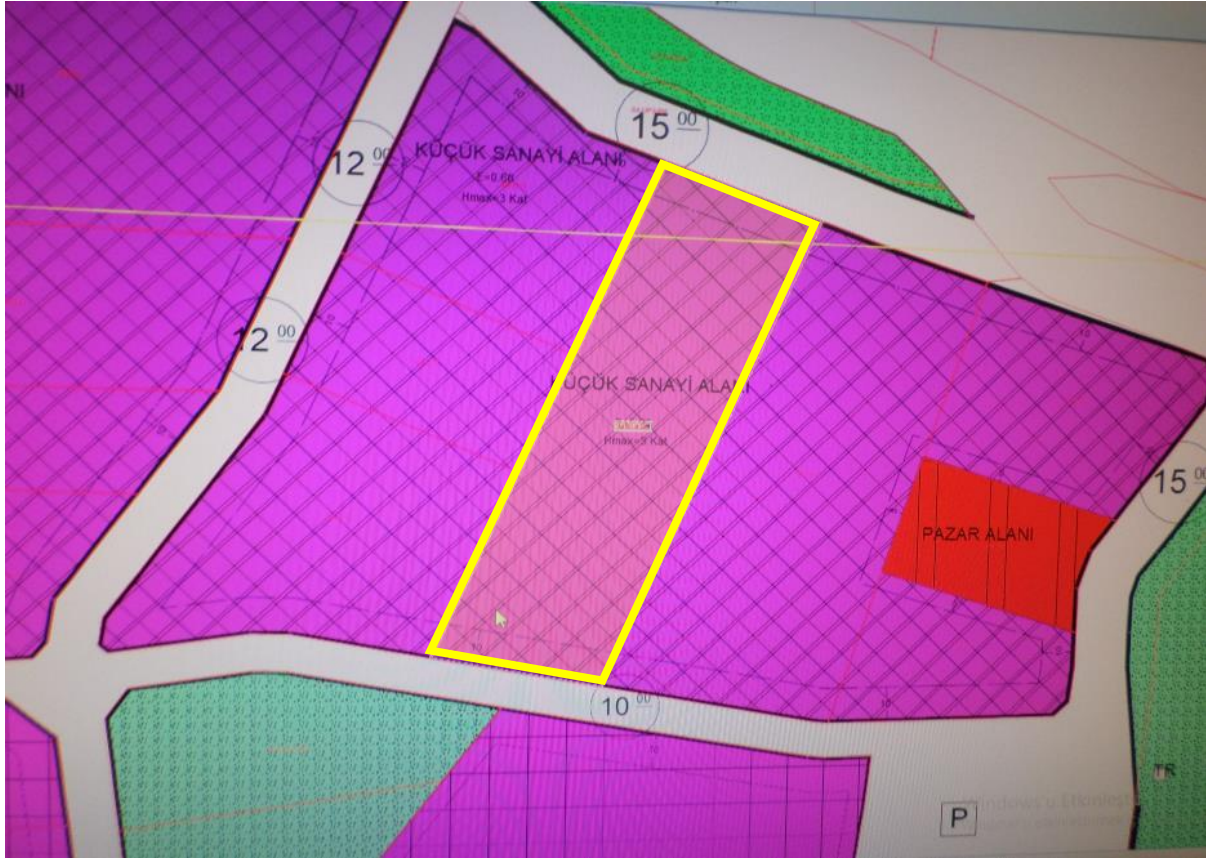
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	841/12
Taşınmaz ID:	94915481	Yüzölçüm(m2):	6433.40
İl/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	430/42826		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 389080188	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	6433.40	Çayirova TM Satış 10/07/2017 - 8289	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	35275000.00TL	%32	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 31/10/2017 - 8321	Yok

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
11.900.000,00		G22B18B2C	841	12	ha	m ²	
					6.433,40 m ²	dm ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 94915481					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 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.		5289	430	42826		10/07/2017	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Süleyman ETTİKAN Tapu Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhisi için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adına depozito ve Mali Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Paftası



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

