



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - KARTEPE - UZUNTARLA

165 ADA - 9 PARSEL

DEPOLAMA TESİSİ

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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800048
Rapor Tarihi	13.12.2018
Değerleme Tarihi	10.12.2018
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	Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgeñ Mevkii, 165 Ada, 9 Parsel, Kartepe/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Depolama Tesisleri
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Bir Bölümü Sanayi Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: 9,50) – Bir Bölümü Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Bir Bölümü Otopark – Bir Bölümü Tarımsal Niteliği Korunacak Alan - Bir Bölümü Park – Bir Bölümü İmar Yolu
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Üzerinde Depolama Yapıları Bulunan Arazi
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 9.124.000.- TL KDV Dahil: 10.766.320.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme 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, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 9 parsel sayılı, 36.333,90 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” 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.

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; 29.12.2015 gün ve REYS-201500082 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600041 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

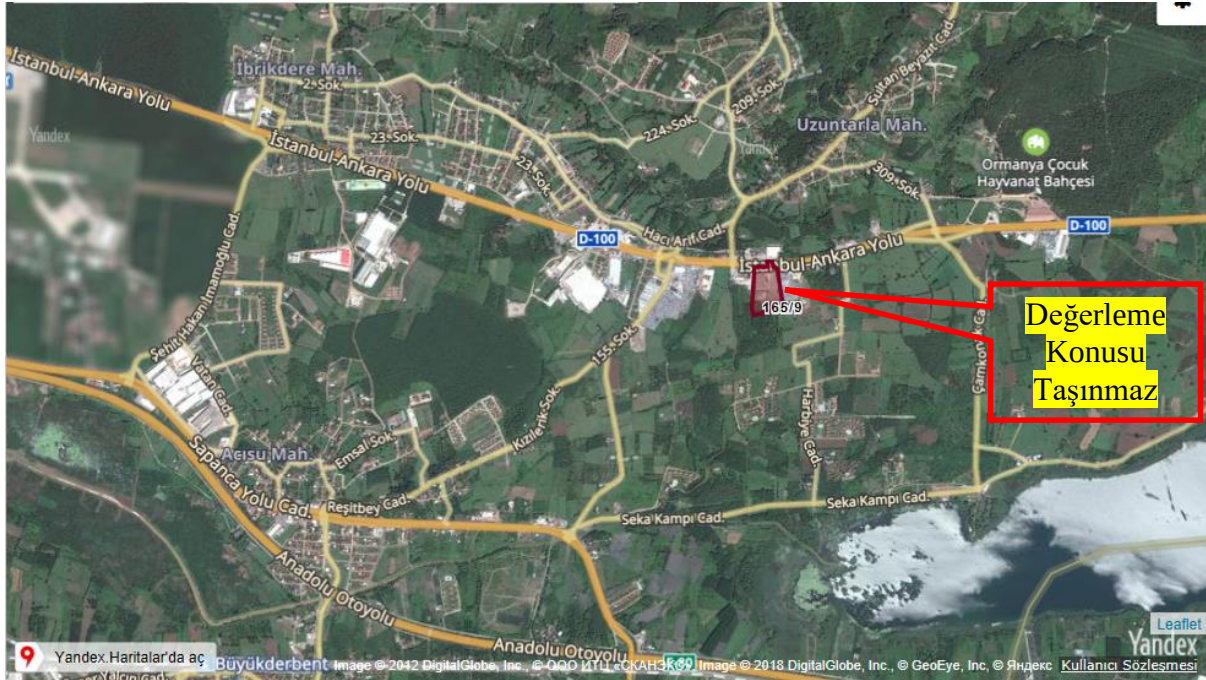
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgen Mevkii, 165 Ada, 9 Parsel, Kartepe/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-100 Karayolu (İstanbul – Ankara Karayolu) üzerinde doğu yönünde ilerlenirken, Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı’nı geçildikten yaklaşık 4 km sonra İstanbul – Anakara Karayolu’nun güney bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası, akaryakıt satış istasyonu, 1 – 2 katlı konut yapıları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet tek katlı depo, 1 adet güvenlik binası ve 1 adet tek katlı prefabrik yapı bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alanlar dışında kalan bir bölüm saha betonu ve parke taş kaplı olup öteki bölümler boştur. Kuzey sınırı İstanbul – Ankara Karayolu’na yaklaşık 119 m, doğu sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 189 m, güney sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 160 m cepheli olup batı sınırı komşu parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.72892672, 30.14521958” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	165
İlçesi	Kartepe	Parsel No	9
Mahallesi	Uzuntarla	Yüzölçümü (m2)	36.333,90
Köyü	-	Yevmiye No	16092
Sokağı	-	Cilt No	23
Mevkii	Köykarşısı Akgürgen	Sayfa No	2326

Pafta No	G24 03b3c	Tapu Tarihi	31.12.2010
Niteliği	Depolama Tesisleri		
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:

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Etibank lehine, 280 m²'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (23.11.1964 - 3438).
- TEK lehine, 1.373 m²'lik bölüm üzerinde daimi irtifak hakkı (03.10.1967 - 4620).
- Etibank lehine, 32,50 m²'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı vardır (19.09.1968 - 5175).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, parselin büyük bölümünün güncel imar durumu; 13.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; “Bir Bölümü Sanayi Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: 9,50) – Bir Bölümü Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Bir Bölümü Otopark – Bir Bölümü Park – Bir Bölümü İmar Yolu” biçimindedir. Parselin bir bölümünün güncel imar durumu da; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” biçimindedir. İmar paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre, parselin; yaklaşık 17.720 m²'lik bölümü sanayi depolama alanı, yaklaşık 3.063 m²'lik bölümü teknik altyapı alanı, yaklaşık 1.679 m²'lik bölümü otopark alanı, yaklaşık 1.138 m²'lik bölümü park alanı, yaklaşık 5.363,9 m²'lik bölümü imar yolu ve yaklaşık 7.370 m²'lik bölümü tarımsal niteliği korunacak alan olarak görünmektedir.

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir.

Kartepe Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan taşınmazın, ilk kurulum kadastro ile üzerindeki yapıların cins değişikliğine konu edildiği ve yapılara yasallık kazandırıldığı anlaşılmaktadır. Yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı 2-C yapı sınıfında depo (~ 5.200 m²), betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı 2-B yapı sınıfında ek depo (~ 480 m²), 1 adet 2-B yapı sınıfında güvenlik binası (~ 35 m²) ve prefabrik olarak yapılmış 2-B yapı sınıfında 1 adet tek katlı yapı (~ 105 m²) bulunmaktadır.

Parselde, yapıların oturduğu alanlar dışında kalan yaklaşık 10.000 m²'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplı olup geri kalan bölümler boştur.

Yerinde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yaklaşık 17 yaşlarındaki 2 deponun kiraya verildiği anlaşılmıştır. Depo binalarının iç duvarları boyasız, zeminleri sıkıştırılmış beton, çatıları çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır.

Parsel üzerindeki prefabrik yapı, bakımsız ve ekonomik olarak değersiz olup güncel durumda kullanılmamaktadır. Değerlemede göz önüne alınmamıştır.

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

Tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastro ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- D-100 Karayolu’na cephesinin bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- İmar uygulaması görmemiş olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arazi (Adresim Emlak / 532 671 62 83):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 28.000 m² yüzölçümlü tarla 4.700.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 167.- TL*]
- **Satılık Arazi (Remax Maximum / 262 321 60 99):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, D-100 Karayolu’na yakın konumda, 4.460 m² yüzölçümlü tarla 700.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 160.- TL*]
- **Satılık Arazi (Aslantürk Gayrimenkul / 532 – 153 42 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 5.301 m² yüzölçümlü tarla 700.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 132.- TL*]
- **Satılık Arazi (Konut Emlak / 507 153 60 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 20.706 m² yüzölçümlü tarla 2.700.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 130.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için 130 – 160 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; konumu göz önüne alınarak, imar planı sınırları içinde olmakla birlikte imar (18. madde) uygulaması görmemiş ve imar planına göre birden çok lejantı içinde barındıran değerlendirme konusu taşınmazın ortalama metrekare satış fiyatının, 150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (36.333,90 m² x 150.- TL) = ~ **5.450.000.-TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	5.200	-	~ 17	578	3.005.600	% 20,00	601.120	2.404.480
Ek Depo	2-B	480	-	~ 17	483	231.840	% 20,00	46.368	185.472
Güvenlik Binası	2-B	35	-	~ 17	483	16.905	% 20,00	3.381	13.524
Çevre Düzenlemesi	1-A	10.000	-	~ 17	153	1.530.000	% 30,00	459.000	1.071.000
						4.784.345		1.109.869	3.674.476

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.450.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.674.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **9.124.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” olan taşınmaz üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı depo, 1 adet tek katlı ek depo, 1 güvenlik binası ile prefabrik olarak yapılmış 1 adet tek katlı yapı bulunmaktadır. Yapıların, ilk kurulum kadastrası ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır. Bu yapılardan elde edilen ve taşınmazın değerini belirlemekte kullanılabilecek bir gelir akımı söz değildir.

Öte yandan, değerlendirme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiş ve güncel imar planına göre birden çok lejantını içinde barındırmaktadır. Sanayi depolama alanı, teknik altyapı alanı, tarım alanı, otopark alanı gibi birbiriyle ilgisi olmayan lejantlar nedeniyle, parsel için proje geliştirme yöntemi de uygulanamamıştır.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

-

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmaz için aylık 50.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	5.200	460	3.005.600
Ek Depo	2-B	480	390	231.840
Güvenlik Binası	2-B	35	390	16.905
				3.254.345

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 imar uygulaması (18. madde) sonrasında “sanayi ve depolama alanı - teknik altyapı alanı - tarım alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

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. Tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrosu ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

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;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü’nde; “Etibank lehine irtifak hakları” ve “TEK lehine irtifak hakkı”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrosu ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır. Uygulama imar planı sınırları içinde yer alan parsel, henüz imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Depolama Tesisleri” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerlemesinde, karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemleri birlikte uygulanmıştır. Değerleme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Parsel, birden çok lejantı içinde barındırır biçimde imar planı sınırları içine alınmıştır. Sanayi depolama alanı, teknik altyapı alanı, tarım alanı, otopark alanı gibi

birbiriyle ilgisi olmayan lejantlar nedeniyle, parsel için proje geliştirme yöntemi de uygulanamamıştır. Bu nedenle, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler söz konusu değildir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 9 parsel sayılı, 36.333,90 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 9.124.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 10.766.320.- 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

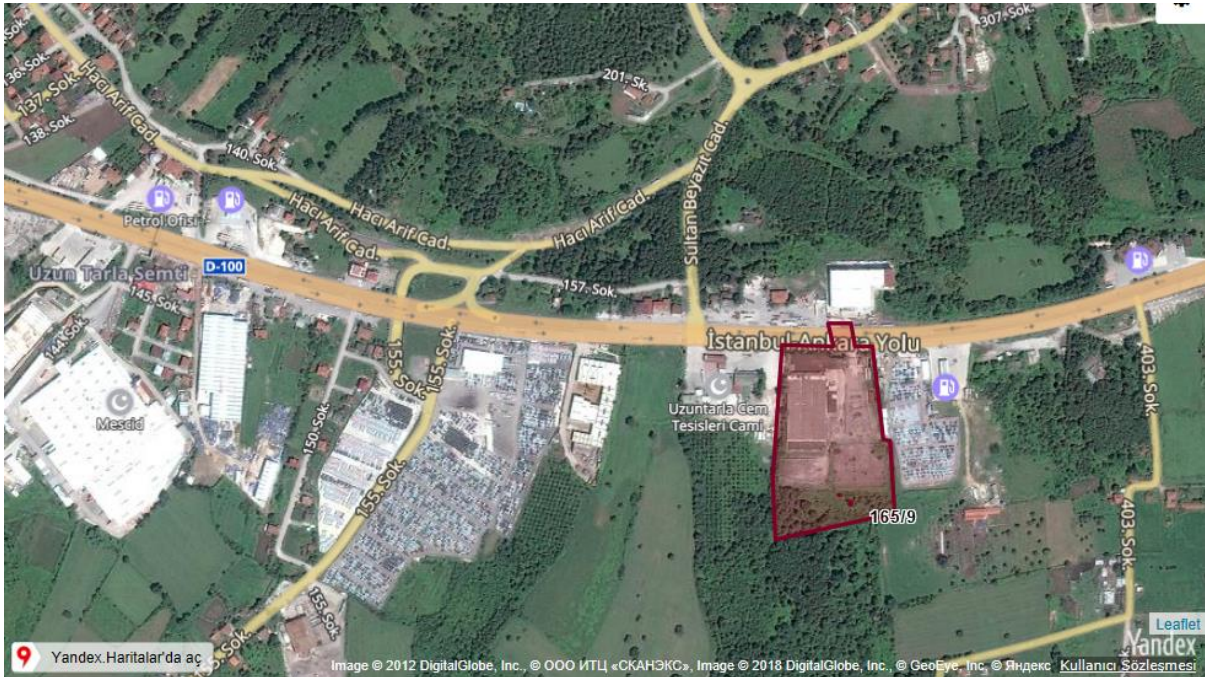
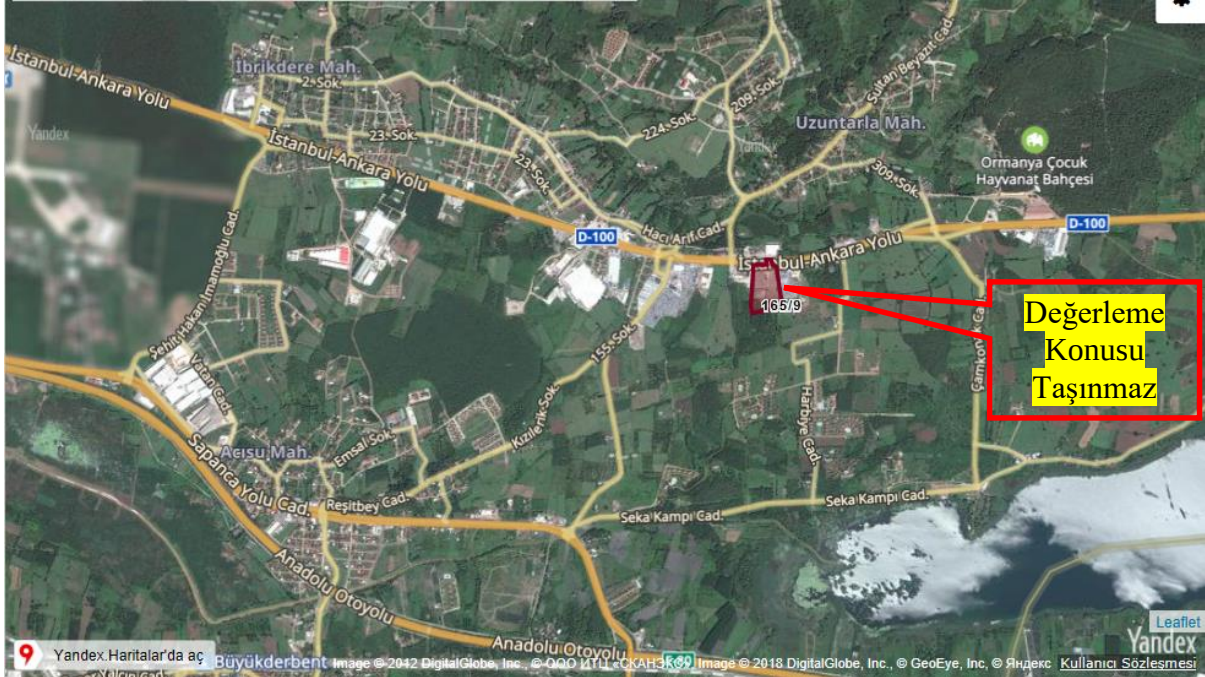
SPK Lisans No: 400799

- 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

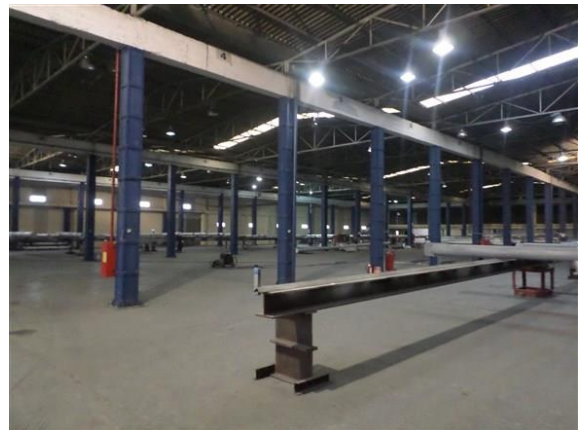
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar











6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	165/9
Taşınmaz ID:	51998803	Yüzölçüm(m2):	36333.90
İl/ilçe	KOCAELİ/KARTEPE	Ana Taşınmaz Nitelik:	DEPOLAMA TESİSLERİ
Kurum Adı:	Kartepe TM		
Mahalle/Köy Adı:	UZUNTARLA M		
Mevki:	KÖYKARSISI AKGÜRGEN		
Cilt/Sayfa No:	23/2326		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIM, İŞLETME VE TESİSATININ DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 .MADDELERİ UYARINCA 280M2 SAHADA ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR	(SN:689) ETİBANK A.Ş. VKN:8980279037,	Kartepe TM 23/11/1964 - 3438	-
İrtifak	TEK GEN. MÜD. LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: ,	Kartepe TM 03/10/1967 - 4620	-
İrtifak	ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32,5 M2	(SN:689) ETİBANK A.Ş. VKN:8980279037,	Kartepe TM 19/09/1968 - 5175	-

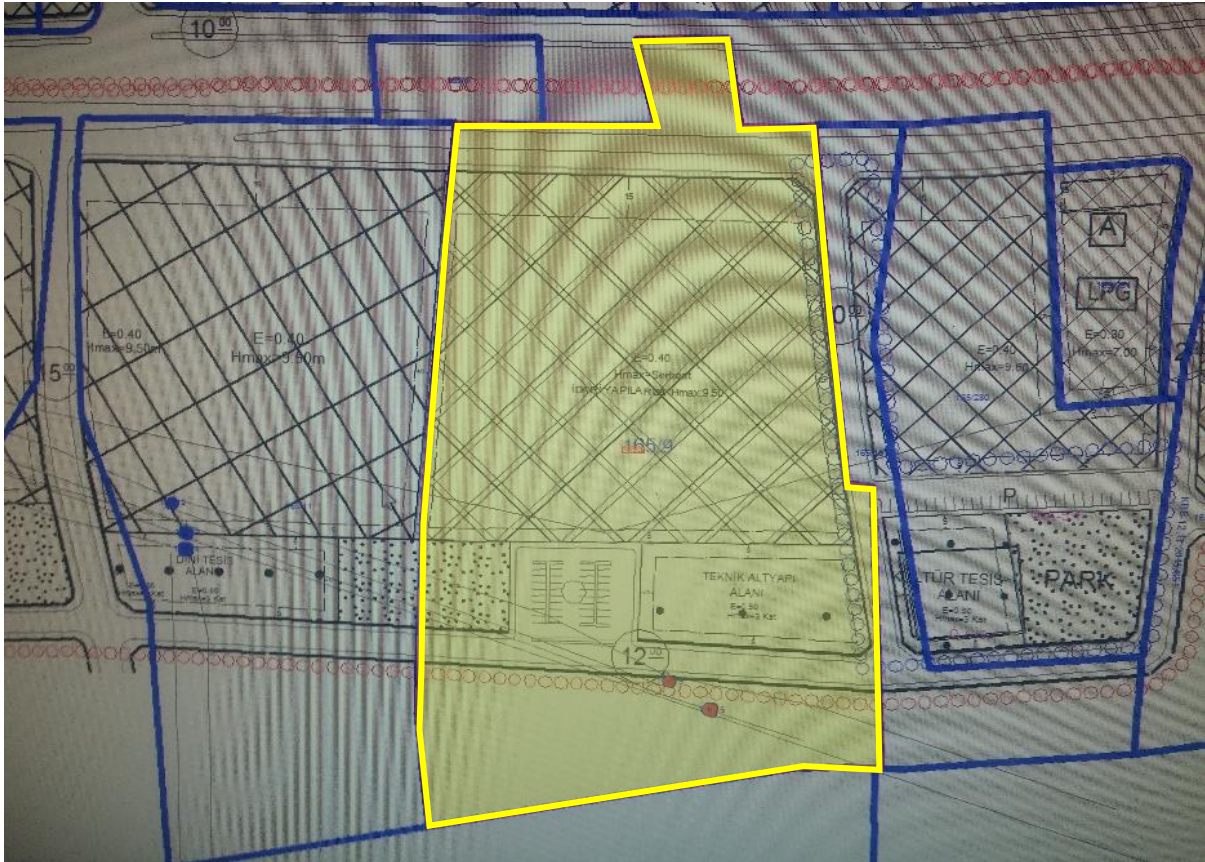
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 146738163	(SN:6898274) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:	-	1 / 1	36333.90	Kartepe TM Satış 31/12/2010 - 16082	-

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi							
Köyü	UZUNTARLA						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 2.451.750 TL			165	9	3	6333 .90	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	DEĞERLENDİRME TESTİSLERİ					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tema: Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAS adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yat. DRT.A.Ş. :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		16092	23	2326		31/12/2010	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.	2074					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	13/05/1998					Tarih	

* Mülkiyetin gayri ayni haklarla serher içi Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
 ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adlar değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

