



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.



## DEĞERLEME RAPORU

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

**KOCAELİ - GEBZE - BALÇIK**

**379 ADA - 9 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.



## ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200048
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Balçık Mahallesi, 3219 Sokak, 379 Ada, 9 Parsel, Gebze/Kocaeli
Taşınmaz ID	113553988
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 434 Ada, 18 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Ticaret (KAKS: 0,25 – 4 Kat) + Konut (KAKS: 0,15 – 2 Kat) Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa

Rapor Tarihine Göre Taşınmazdaki Reysaş GYO Payının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	75.019.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	88.522.420.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	75.019.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	88.522.420.- TL

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu 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 hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler 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, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 379 ada, 9 parsel sayılı, 28.578,29 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ve İmpa Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. (1/2) 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 Varsayımları**

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 karşılıklı 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**

Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Balçık Mahallesi, 3219. Sokak, 379 Ada, 9 Parsel, Gebze/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Tuzla Organize Sanayi Bölgesi’nde Organize Caddesi üzerinden güneydoğuya doğru ilerlerken, Organize Caddesi’nin Şile Caddesi ile kesiştiği kavşağa gelmeden hemen önce solda yer alan sokak üzerinden 3219. Sokak’a girilip kuzeydoğuya doğru yaklaşık 200 m gidildiğinde değerleme konusu taşınmaza ulaşılabilmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolama işlevli gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; İstanbul Tuzla OSB, Birlik OSB, Borusan Lojistik, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batı, kuzeydoğu ve güneydoğusundaki henüz açılmamış imar yollarına cepheli bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.8836, 29.4187” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	379
İlçesi	Gebze	Parsel No	9
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	28.578,62
Köyü	Balçık	Yevmiye No	19315

Sokağı	-	Cilt No	47
Mevkii	Çiçekli Dere	Sayfa No	4646
Pafta No	G22b14a3b	Tapu Tarihi	10.06.2021
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1/2
	İmpa Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.		1/2

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

**Beyanlar Bölümü:**

- İmar uygulamasının iptaliyle ilgili Gebze Belediyesi'nin yazısı (21.05.2021 – 17125).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Gebze Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Gebze Otoyol Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret (KAKS: 0,25 – 4 Kat) + Konut (KAKS: 0,15 – 2 Kat) Alanı" biçimindedir. Uygulama imar planı sonrasında yapılan imar (18. madde) uygulaması İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 26.03.2021 günlü, 2021/292 esas ve 2021/321 kararı ile iptal edilmiştir. Yeni imar (18. madde) uygulamasının yapılması gerekmektedir.

**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 ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar**

-

**2.6. Riskli Yapı Kaydı**

-

**2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

**2.7.1. Olumlu Faktörler**

- İstanbul Tuzla OSB'ye yakın olması,



- Anadolu Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

- İptal edilenin yerine yeni imar uygulamasının henüz yapılmamış olması.

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

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

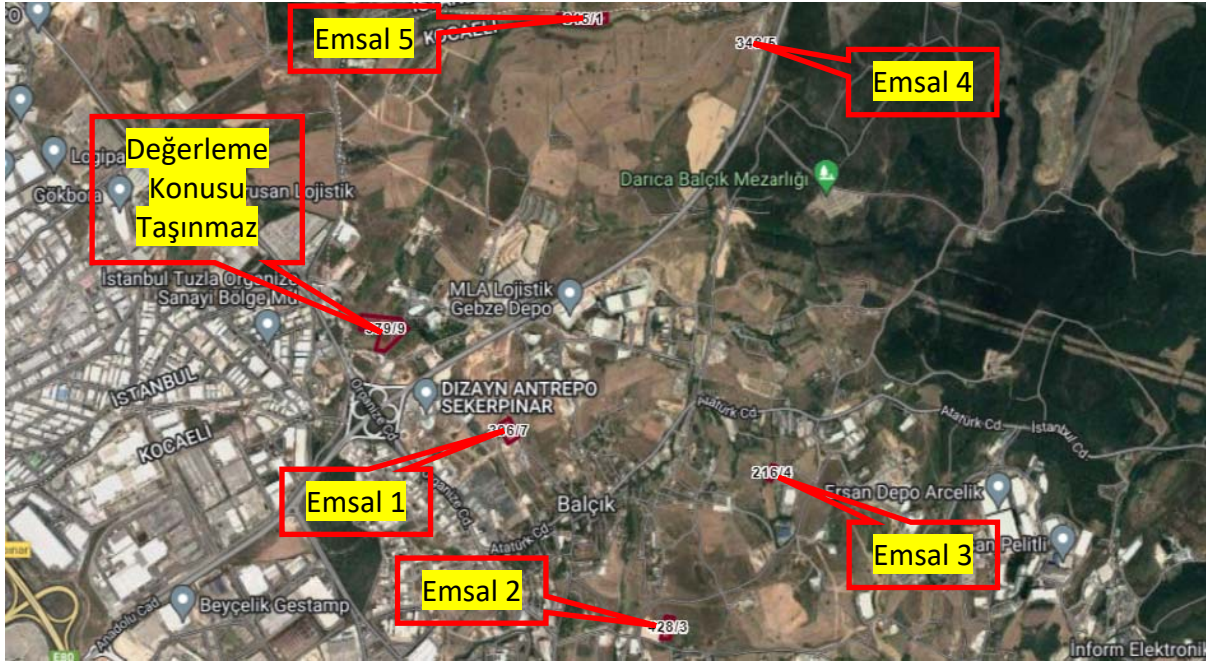
#### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

#### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Esengül Gayrimenkul / 530 – 348 20 29):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 306 ada 7 parsel sayılı, 7.570,57 m2 yüzölçümlü arsa 39.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.152.- TL*]
- **Satılık Arsa (Joker Emlak / 533 – 651 30 90):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, konut alanı (KAKS: 0,15) imarlı, 428 ada 3 parsel sayılı, 6.044,61 m2 yüzölçümlü arsa 30.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.046.- TL*]
- **Satılık Arsa (Elit Grup Gayrimenkul Ofisi / 533 – 227 85 36):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 216 ada 4 parsel sayılı, 2.673,92 m2 yüzölçümlü arsa 15.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.610.- TL*]
- **Satılık Arsa (Elit Grup Gayrimenkul Ofisi / 533 – 227 85 36):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 348 ada 5 parsel sayılı, 3.943,15 m2 yüzölçümlü arsa 21.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.464.- TL*]
- **Satılık Arsa (İsmailoğlu Yapı / 553 – 106 06 50):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, 345 ada 1 parsel sayılı, 10.786,52 m2 yüzölçümlü arsa 55.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 5.099.- TL*]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; imar uygulamasının iptal edilmiş olması da göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaare satış fiyatının 5.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri;  $(28.578,62 \text{ m}^2 \times 5.250.- \text{ TL}) = \sim 150.038.000.- \text{ TL}$  olarak bulunmuştur.

Taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payının arsa değeri;  $(28.578,62 \text{ m}^2 \times 5.250.- \text{ TL} \times (1/2)) = \sim 75.019.000.- \text{ TL}$ 'dir.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

#### 3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

#### 3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

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 yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Yıldırım Gayrimenkul Yatırım / 533 – 700 49 66):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 525 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 55.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 105.- TL*]
- **Kiralık Depo (Yıldız Emlak / 532 – 291 86 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 500 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 120.- TL*]
- **Kiralık Depo (Aslan Gayrimenkul / 532 – 623 35 52):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4.800 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 600.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 125.- TL*]
- **Kiralık Depo (Yıldız Emlak / 532 – 291 86 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 650 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 90.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 138.- 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, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 120.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 5.235.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.



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

Arsa Lejantı		Ticaret Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			28.578,62
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		0,50	~ 14.289
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 8
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		14.289
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-C	6.400
	Yapı Giderleri (TL)		91.449.600
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 2	1.828.992
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	1.828.992
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	1.828.992
<b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>			<b>96.936.576</b>
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 14.289
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		120,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		20.576.160
-	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)			~ 800.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			14.466.261
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 35
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,50
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 2,80
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 4,07
<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>			<b>267.537.852</b>
<b>Arsa Artık Değeri</b>			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			267.537.852
Toplam Yapım Giderleri (TL)			96.936.576
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			14.740.907
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			6.242.550
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			<b>149.617.819</b>
<b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>			<b>5.235</b>
<b>Açıklama</b>			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) 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 450.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlemesi, "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

### ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 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 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 “ticaret alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

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

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 10.06.2021 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ve İmpa Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. (1/2) mülkiyetine geçmiştir.

#### 4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

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

#### 4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazın yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### 4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “İmar uygulamasının iptaliyle ilgili Gebze Belediyesi'nin yazısı” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt, değerlendirme konusu taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 150.038.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 149.618.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **150.038.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

### 5.2. 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.

### 5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 379 ada, 9 parsel sayılı, 28.578,29 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) payının, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	75.019.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	88.522.420.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	75.019.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	88.522.420.- TL

**Değerleme Uzmanı**  
Müştak Duran SARIOĞLU  
SPK Lisans No: 406396

**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.