



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - KARTEPE - MAŞUKİYE**

**144 ADA - 1 PARSEL**

**TARLA**

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-202200050
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	Maşukiye Mahallesi, Akgürgen Mevkii, 144 Ada, 1 Parsel, Kartepe/Kocaeli
Taşınmaz ID	109967932
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahallesi, 144 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı; "Bir Bölümü Bağ ve Bahçe Düzenli Alanlar 2 ve Günübirlilik Tesis Alanı + Bir Bölümü İmar Yolu"
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arazi

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	12.614.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	14.884.520.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	12.614.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	14.884.520.- 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, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahallesi, 144 ada, 1 parsel sayılı, 19.405,94 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” 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 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.

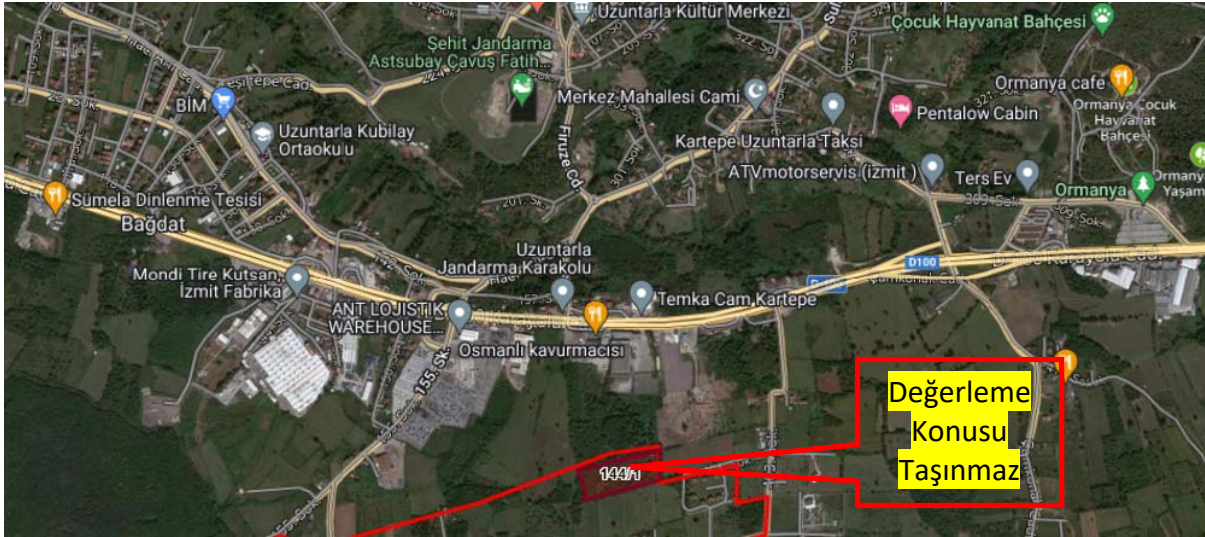
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Maşukiye Mahallesi, Akgürgen Mevkii, 144 Ada, 1 Parsel, Kartepe/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-100 Karayolu (İstanbul – Ankara Karayolu) üzerinde doğu yönünde ilerlenirken, Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı’nı geçildikten yaklaşık 3,95 km sonra İstanbul – Ankara Karayolu’nun yaklaşık 420 m güneyinde 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 dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batı sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 90 m, güney sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 223 m cephelidir. Koordinatları; “40.7255, 30.1450” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	144
İlçesi	Kartepe	Parsel No	1
Mahallesi	Maşukiye	Yüzölçümü (m2)	19.405,94
Köyü	-	Yevmiye No	12704
Sokağı	-	Cilt No	9
Mevkii	Akgürgen	Sayfa No	871
Pafta No	G24-D-03-B3-C	Tapu Tarihi	03.09.2020
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:

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:**

- TEK lehine, 300 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde daimi irtifak hakkı. (27.11.1981 - 12704)

**Şerhler Bölümü:**

- TEK lehine kurulan irtifak alanında hata vardır. (03.09.2020 - 3808).

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

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 02.02.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı; Bir Bölümü Bağ ve Bahçe Düzenli Alanlar 2 ve Günübirlilik Tesis Alanı + Bir Bölümü İmar Yolu" biçimindedir.

- (!) **Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı (Sürdürülebilir Koruma ve Denetimli Kullanım Alanları):** Kesin korunacak hassas alanlar ya da nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta etkinliklere, turizm ve yerleşimlere uygunluk verilen alanlardır.
- (!) **Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan:** Plan notuna göre, bu alanlarda yapılacak ayırma ya da birleştirmede oluşacak parselin imar yoluna cephesi olmak zorundadır. 20.000 m<sup>2</sup>'den küçük ifraz (ayırma) yapılamaz. Bir ailenin oturmasına uygun bağ ve kır evi niteliğinde yapı yapmak koşuluyla, bu alanlarda yapılaşma durumu; "KAKS: 0,05, Hmax: 6,50, 2 Kat" biçimindedir. Parsel büyüklüğü ne olursa olsun toplam yapı inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi geçemez. 4.000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde yapı yapılamaz.
- (!) **Günübirlilik Turizm Tesisleri:** Kamping ve konaklama birimleri içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayevi, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 metre kareyi geçmeyen sergi ve satış birimlerini içeren yapı ve tesislerdir. Bu alanda yapılacak yapıların KAKS'ı 0,05'i, yüksekliği 6,50 m'yi geçemez.

**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

- D-100 Karayolu'na yakın olması.
- Düz bir arazi yapısına sahip olması.

### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

## 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

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

- **Satılık Arazi (Expert's Group Gayrimenkul / 532 – 490 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Uzuntarla Mahallesi, 105 ada 6 parsel sayılı, 16.241,35 m2 yüzölçümlü tarlanın 2.416 m2'lik payı 1.650.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 683.- TL*]
- **Satılık Arazi (Evsenin Gayrimenkul Danışmanlık / 542 – 361 62 84):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Uzuntarla Mahallesi, 146 ada 20 parsel sayılı, 2.009,17 m2 yüzölçümlü tarla 1.350.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 672.- TL*]
- **Satılık Arazi (Salim Dobra / 542 – 695 77 65):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Uzuntarla Mahallesi, 101 ada 45 ve 46 parsel sayılı, toplam 21.669,25 m2 yüzölçümlü birbirine bitişik 2 adet tarla 14.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 646.- TL*]

- **Satılık Arazi (Y&D Gayrimenkul / 546 – 196 36 42):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada 82 parsel sayılı, 18.791,02 m2 yüzölçümlü tarla 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 665.- TL]
- **Satılık Arazi (Coldwell Banker Gayrimenkul / 533 – 565 36 51):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Maşukiye Mahallesi, 139 ada 4 parsel sayılı, 9.452,38 m2 yüzölçümlü tarla 6.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 688.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare fiyatının 650.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri;  $(19.405,94 \text{ m}^2 \times 650.- \text{ TL}) = \sim 12.614.000.-\text{TL}$  bulunmuştur.

## 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.

Taşınmaz için, bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı; Bir Bölümü Bağ ve Bahçe Düzenli Alanlar 2 ve Günübirlik Tesis Alanı + Bir Bölümü İmar Yolu” olarak belirlenmiştir. Bu durumuyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arazisi için aylık 42.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

### 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 değerlendirme (*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 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 “*bağ ve bahçe alanı + günebirlik tesis alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

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

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak 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 Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler**

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına 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 kütüğünün;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “*TEK lehine daimi irtifak hakkı*”,
- Şerhler Bölümü'nde; “*TEK lehine kurulan irtifak alanında hata vardır*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar, 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 “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı; Bir Bölümü Bağ ve Bahçe Düzenli Alanlar 2 ve Günebirlik Tesis Alanı + Bir Bölümü İmar Yolu*” biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Güncel 1/1.000 ölçekli Sapanca Gölü Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na göre, üzerinde yalnızca “*2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*” başlığı altında açıklanan yapılar yapılabilir. Bu durumla da, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Tarla*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşüdeyiz.

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Üçüncü Derece Doğal Sit Alanı; Bir Bölümü Bağ ve Bahçe Düzenli Alanlar 2 ve Günübürlük Tesis Alanı + Bir Bölümü İmar Yolu” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma (emsal) yöntemi uygulanabilmektedir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017’nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir.

#### **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, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahallesi, 144 ada, 1 parsel sayılı, 19.405,94 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

<b>Yasal Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>12.614.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>14.884.520.- TL</b>
<b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>12.614.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>14.884.520.- TL</b>

**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.