



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE

2088 ADA – 3 PARSEL

Bu taşınmaz 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 Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500081
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 2088 Ada, 3 Parsel, Çayırova / Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C-2D Pafta, 2088 Ada, 3 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m), Kısmen Park Alanı
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 5.714.000.- TL KDV Dahil: 6.742.520.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 ada, 3 parsel sayılı, 5.801,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Akse Mahallesi, 2088 Ada, 3 Parsel, Çayırova/Kocaeli*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgede yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak üçgenimsi biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli ve engebelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 551. Sokak’a 90 m, güneydoğu sınırı 553. Sokak’a 125 m cepheli olup kuzeydoğu sınırı 2088 ada 2 ve parsel sayılı taşınmazlara bitişiktir. Bölgede alt yapı hizmetleri tamdır. Koordinatları; “40,839431 – 29,412381” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2088
İlçesi	Çayirova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	5.801,00
Köyü	-	Yevmiye No	3046
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41112
Pafta No	G22B19A1C-2D	Tapu Tarihi	16.04.2010
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayirova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayirova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Kısmen Sanayi Alanı (KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m), Kısmen Park Alanı" biçiminde olup parselin yaklaşık 4.561 m²'lik bölümü sanayi imarlı, yaklaşık 1.240 m²'lik bölümünün ise park alanında kalmaktadır.

(!) Park alanları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen genel hizmet alanlarından ve düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintilerinden elde edilen alanlardan karşılanır. Güncel uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parselin bir bölümü "sanayi alanı" olarak ayrılmış, geri kalan bölümü de park alanı olarak belirlenmiştir. Bu durum, parselin güncel yüzölçümünden yaklaşık % 21,38 oranında daha düzenleme ortaklık payı (DOP) kesileceği anlamına gelmektedir. Bir parselden imar uygulamalarıyla birden çok DOP kesintisi yapılamaz. DOP ile karşılanması gereken genel

hizmet alanlarının artırılmasının gerekmesi durumunda, kamulaştırma yapılması ya da kamulaştırılacak yerlere karşılık imar planı ve yasal düzenlemelere göre yapı yapılabilir alanlardan yer verilmesi gerekecektir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre, taşınmaz kamulaştırmalarında öncelikle satın alma yoluna başvurulması; satın alma yoluyla taşınmazın kamunun eline geçişinin sağlanamaması durumunda, belirlenecek kamulaştırma ederi üzerinden taşınmazın kamu adına yazımının yapılması istemiyle yine 2942 sayılı Yasa'nın 10. maddesi çerçevesinde yargıya başvurulması gerekecektir. Kamulaştırma ederi de bilirkişiler aracılığıyla mahkemece belirlenecektir. Belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (piyasa) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır.

Öte yandan, güncel uygulama imar planının değiştirilmesi de olanaklıdır. İmar planının değiştirilmesi durumunda, bitişik alanların imar durumları göz önüne alınarak, değerlendirme konusu parselin tümünün imar lejantının "sanayi alanı" olarak belirlenmesi oldukça olasıdır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

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

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

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

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ 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,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

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 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 “Sanayi Alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.610 m2 yüzölçümlü arsa 1.750.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.087.- TL]
- **Satılık Arsa (Sefertaş Emlak / 532 – 520 49 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.950 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.026.- TL]
- **Satılık Arsa (Yeniş Darıca Emlak / 532 – 653 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Realty World Gayrimenkul / 532 – 326 55 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.608 m2 yüzölçümlü arsa 1.850.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.150.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.150 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu parselin tümünün “sanayi alanı” imarlı olarak, metrekare satış fiyatının 1.150.- TL olabileceği öngörülmüştür.

Öte yandan, güncel uygulama imar planında, “Bir Bölümü Sanayi Alanı, Bir Bölümü Park Alanı” olarak belirlenmiş olması nedeniyle, değerlendirme konusu parselin yaklaşık 1.240 m2’lik bölümünde yapı yapılması hakkı fiilen ortadan kaldırılmış bulunmaktadır. Yaratılan bu kısıtlılık nedeniyle, ilgili belediyenin yapabileceği bir kamulaştırma ya da parsellere karşılık aynı ada içinde imar planı ve yasal düzenlemelere göre yapı yapılabilir alanlardan yer verme işlemi, hem süre hem de yapılabilirlik bakımından tümüyle belirsizdir. Bu belirsizlik karşısında, yapı yapma ve kullanım hakkının kısıtlanmış olmasının yarattığı sonuç, üst hakkındaki gibi çıplak mülkiyet hakkı ve yararlanma hakkı ayrımına benzetilebilir. Arsa ve araziler üzerinde en çok yüz yıla değin kurulabilen üst hakkında, çıplak mülkiyet (sahiplik) hakkının taşınmazın değerinin 1/3’üne, yararlanma (yapı yapıp kullanma) hakkının 2/3’üne karşılık geldiği genel kabulünden yola çıkarak, parselin park alanı olarak belirlenmiş bölümünün metrekare satış değerinde 2/3 oranında indirim yapılmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Bu çerçevede; parselin park alanında kalan bölümünün metrekare satış fiyatının, “sanayi alanı” imarlı bölümünün değerine göre yaklaşık 2/3’ü oranında indirim yapılarak, 380.- TL ve parselin ağırlıklı ortalama metrekare satış fiyatının 985.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (5.801,00 m2 x 985.- TL) = ~ **5.714.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz 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 arsası için aylık 21.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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

- **Kiralık Depo (Çınar Paşa Gayrimenkul / 532 – 604 21 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,82.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Eksen / 532 – 561 97 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 15.900 m2 kapalı alanlı depo aylık 215.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,52.- TL*]
- **Kiralık Depo (Koşuyolu Emlak / 532 – 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Cem Demir / 532 – 232 39 67):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç yüksekliği bakımından depolama kapasitesi daha az olan 2.800 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 – 13 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, parselin “*sanayi alanı*” imarlı bölümü üzerine yapılabilecek depo yapısı göz önüne alınarak düzenlenen aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekaresi değeri yaklaşık 991.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO’ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*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		Sanayi (Depolama) Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			5.801,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,85	~ 10.732
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 5
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		10.732
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	2-C	430
	Yapı Giderleri (TL)		4.614.760
-	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)		% 5	230.738
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	46.148
Toplam Yapım Giderleri (TL)			4.891.646
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 10.732
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		12,50
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		1.609.800
-	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
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			1.287.840
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 10,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 6,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 16,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,75
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 6,67
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 10,67
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			11.115.396

Arsa Artık Değeri

Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)	11.115.396
Toplam Yapım Giderleri (TL)	4.891.646
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)	198.821
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)	277.885
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	5.747.045
Arsa Metrekare Değeri (TL)	991

Açıklama

- Kapasitenin en uygun düzeyde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.
- Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 5.714.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 5.747.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **5.714.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılabilecek depo yapısı üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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 kısıtlayıcı bir kayıt 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

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUÇ

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

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2088 ada, 3 parsel sayılı, 5.801,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 5.714.000.- TL (1.961.080.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 6.742.520.- TL (2.314.075.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


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.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	
Zemin No	42890860	Cilt / Sayfa No	413 / 41112
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2088 / 3
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	5801,00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 16.4.2010 - 3046	

İli	KOCAELİ	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi	ÇAYIROVA/0							
Mahallesi								
Köyü	AKSE							
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
SATIŞ 1950000.00YTL		622619A1C 2088		3	ha	m ² dm ²		
					5801	.00		
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARSA						
	Sınırı	Paftasında						
	Edinme Sebebi	Tanımı Reysaş Taşımacılık Ve LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
	Sahibi	Reysaş Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		346	413	41112		16/04/2010	Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur HASAN BULUT Tapu Sicil Müdürü 					Sahife No.	
Sıra No.							11922	Sıra No.
Tarih							29/11/2006	Tarih
NOT: * Mülkiyetin peşin aynı Reysaş Arapçısı ile devir edildiğine tasdik edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne göre birinci derece devir vergisi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.								

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

