



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - KARTEPE - UZUNTARLA

373 ADA - 6 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	27.12.2016
Rapor No	REYS-201600043
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Uzuntarla Mahallesi, 373 Ada, 6 Parsel, Kartepe/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 Ada 6 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 9,50
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	<u>Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı</u> KDV Hariç: 313.000.- TL KDV Dahil: 369.340.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 kurallar 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; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel sayılı, 1.066,11 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (767/1200) payının **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; “Uzuntarla Mahallesi, 373 Ada, 6 Parsel, Kartepe/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-100 Karayolu (İzmit - Adapazarı Yolu) üzerinde doğu yönünde ilerlendiğinde, Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı’nın geçtikten sonra yaklaşık 4,2 km ileride ve Temka Cam Fabrikası’nın güneydoğu sınırına bitişiktir. Yakın çevrede; Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası, D-100 Karayolu ve boş araziler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru eğimli ve engebeli bir yapıdadır. Parselin genişliği yaklaşık 26 m, derinliği yaklaşık 40 m dir. Güney sınırı D-100 Karayolu’na yaklaşık 26 m cephelidir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,729829 - 30,146173” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	373
İlçesi	Kartepe	Parsel No	6
Mahallesi	Uzuntarla	Yüzölçümü (m2)	1.066,11
Köyü	-	Yevmiye No	16087
Sokağı	-	Cilt No	43
Mevkii	-	Sayfa No	4332
Pafta No	-	Tapu Tarihi	31.12.2010
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Uzuntarla Belediyesi		767/1200 433/1200

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

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine, 1.373 m2'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (26.07.1962 - 2140).
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine, 280 m2'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (23.11.1964 - 3438).
- TEK Genel Müdürlüğü lehine, 1.373 m2'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (29.11.1964 - 3563).
- TEK Genel Müdürlüğü lehine, 1.373 m2'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (03.10.1967 - 4620).

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine, 32,50 m²'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (19.09.1968 - 5175).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın güncel imar durumu; 02.04.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 9,50" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmakta olup, üzerinde doğal bitki örtüsü ve değişik tür ve yaşlarda ağaçlar bulunmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, 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

- D-100 Karayolu'na cephesinin bulunması.

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 “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Wemaks Gayrimenkul / 532 - 476 62 97):** Taşınmazla aynı bölgede, D-100 Karayolu'nun yaklaşık 150 m kuzeyinde, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 1.720 m2 yüzölçümlü arsa 7.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 407.- TL*]

- **Satılık Arsa (Expert's Gayrimenkul / 532 - 490 11 56):** Taşınmazla aynı bölgede, D-100 Karayolu'nun yaklaşık 150 m kuzeyinde, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 6.520 m2 yüzölçümlü arsa 2.650.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 406.- TL]
- **Satılık Arsa (Yazıcılar Emlak / 262 - 452 99 90):** Taşınmazla aynı bölgede, D-100 Karayolu'na uzaklığı nedeniyle daha dezavantajlı konumda, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 6.000 m2 yüzölçümlü arsa 2.350.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 392.- TL]
- **Satılık Arsa (Osmanlılar Emlak / 532 - 763 09 16):** Taşınmazla aynı bölgede, D-100 Karayolu'na cepheli, sanayi (depolama) alanı, KAKS: 0,40 yapılaşma koşullarına sahip, 5.308 m2 yüzölçümlü arsa 2.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 471.- TL]
- **Satılık Arsa (Kemal Kazancı / 262 - 349 09 16):** Taşınmazla aynı bölgede, D-100 Karayolu'na yakın konumda, aynı imar durumuna sahip, 6.223 m2 yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 442.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 400 - 470 TL istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 460.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; $(1.066,11 \text{ m}^2 \times 460.- \text{ TL}) = \sim 490.000.- \text{ TL}$ ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (767/1200) payının değeri; $(1.066,11 \text{ m}^2 \times 460.- \text{ TL} \times (767/1200)) = \sim 313.000.- \text{ TL}$ 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 1.850.- TL ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yalnızca arsa payı için 1.200.- 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 (Expert Danışmanlık / 262 - 311 11 13):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.750 kapalı alanlı (*proje aşamasındaki*) depo aylık 50.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,33.- TL*]
- **Kiralık Depo (REC Gayrimenkul / 507 - 857 05 02):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.000 m2 arsa üzerindeki, 1.735 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,53.- TL*]
- **Kiralık Depo (Expert Danışmanlık / 262 - 311 11 13):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 6.261 m2'lik arsa üzerine toplam 3.750 m2 kapalı alanlı (*proje aşamasındaki*) depo aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Mevlüt Bozdağ / 532 - 490 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 7.500 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 82.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,93.- TL*]
- **Kiralık Depo (Yunus Demirci / 533 - 467 78 19):** Yapılan görüşmede, bölgede Karayolu'na yakın konumda ve depolama amaçlı kullanılan yapıların aylık metrekare kira değerinin 11 - 13 TL aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 12.- 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 D-100 Karayolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 454.- 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 ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme 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		Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		1.066,11
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,00 ~ 1.066
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 3
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	1.066
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-B 750
	Yapı Giderleri (TL)	799.500
-	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 23.985
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0 0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1 7.995
Toplam Yapım Giderleri (TL)		831.480
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 1.066
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	12,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	153.504
-	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)		~ 5.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		112.863
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 8,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı		% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 2,78
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 6,78
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)		1.342.014
Arsa Artık Değeri		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		1.342.014
Toplam Yapım Giderleri (TL)		831.480
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		16.410
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		10.065
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		484.058
Arsa Metrekare Değeri (TL)		454
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 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
Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500084 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 490.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 484.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, 490.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin (767/1200) payının değeri; **313.000.- TL**'dir.

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;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*Etibank Genel Müdürlüğü ve TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakları*"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi 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 herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Arsa" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

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, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel sayılı, 1.066,11 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (767/1200) payının, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 313.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 369.340.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

- 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

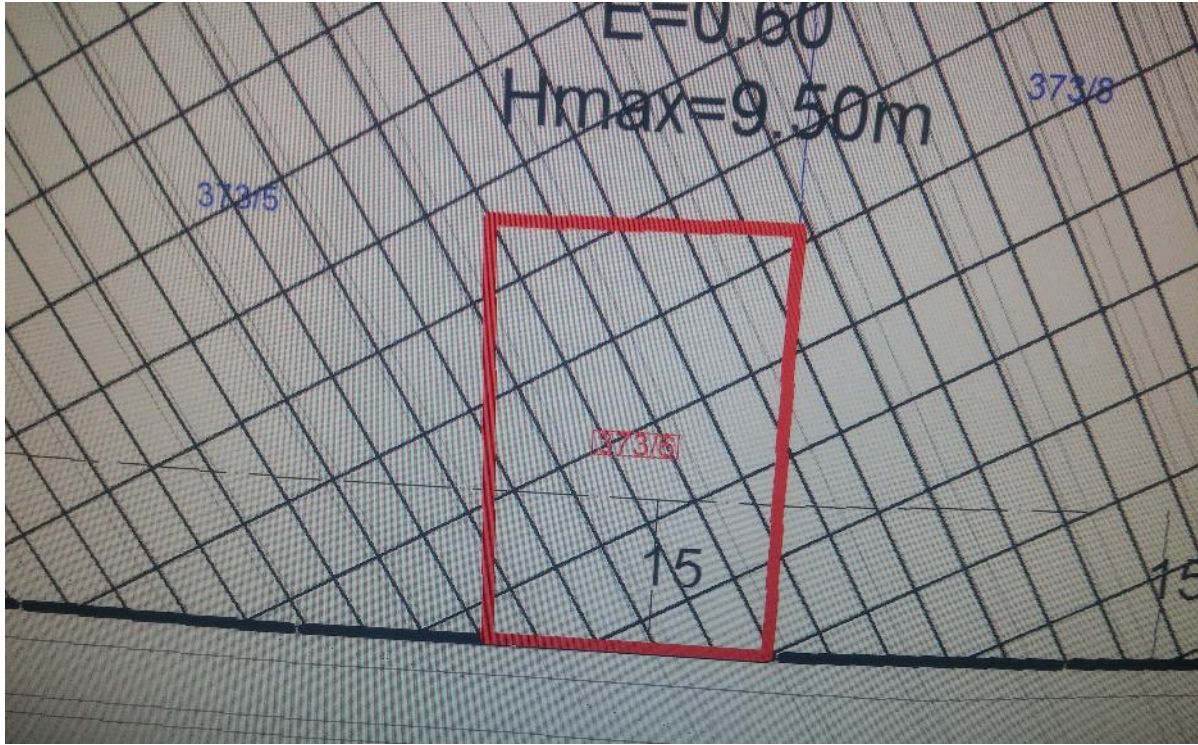


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	
Zemin No	51998794	Cilt / Sayfa No	43 / 4332
İl / İlçe	KOCAELİ / KARTEPE	Ada / Parsel	373 / 6
Kurum Adı	Kartepe	Yüzölçüm	1066,11000
Mahalle / Köy Adı	UZUNTARLA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
S/B/I	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	26.07.1962 - 2140
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK TESİSATININ BAKIM İŞLETME VE TESİSLERİNE DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 NCU MADDELERİ UYARINCA 280 M2 LİK SAHA 70 LİRA BEDEL KARŞILIĞINDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR	ETİBANK A.Ş.	23.11.1964 - 3438
İrtifak	TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	29.11.1964 - 3563
İrtifak	TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	03.10.1967 - 4620
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 32,50 M2 KISMINDA İRTİFAK HAKKI	ETİBANK A.Ş.	19.09.1968 - 5175
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	767000 / 1200000	Satış - 31.12.2010 - 16087	
UZUNTARLA BELEDİYESİ	433000 / 1200000	İmar (TSM) - 25.2.2008 - 2787	

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ				
İlçesi	KARTEPE					
Mahallesi						
Köyü	UZUNTARLA					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
					ha	m ²
SATIŞ (100.000TL)		G24D03B3C	373	6		1066
						11
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	PAFTASINDADIR.				
	Edinme Sebebi	767/1200 hissesi Exa Export Sanayi Mamülleri Satış ve Araştırma A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 767/1200 Hisse				
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
		16087	43	4332		31.12.2010
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Alışverişin şahısların kanununa göre, bu tapu kanununa müracaat edilmesidir. ** Tapu Kanununa göre, bu tapu kanununa müracaat edilmesidir. Tapu Kanununa göre, bu tapu kanununa müracaat edilmesidir.						

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 15.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN