



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - KARTEPE - MAŞUKİYE

0 ADA - 884 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	27.12.2016
Rapor No	REYS-201600044
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 Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Maşukiye Mahallesi, 884 Parsel, Kartepe/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arazi
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Mahallesi, 884 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 1.685.000.- TL KDV Dahil: 1.988.300.- 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 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, Maşukiye Mahallesi, 884 parsel sayılı, 19.820,00 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Maşukiye Mahallesi, 884 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 yaklaşık 500 m güneyinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası, D-100 Karayolu ve boş araziler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin güney sınırı 7 m’lik imar yoluna yaklaşık 225 m ve batı sınırı 12 m’lik imar yoluna yaklaşık 83 m cephelidir. Parselin cephelediği imar yolları henüz açılmamıştır. Koordinatları; “40,725554 - 30,144954” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	-
İlçesi	Kartepe	Parsel No	884
Mahallesi	Maşukiye	Yüzölçümü (m2)	19.820,00
Köyü	-	Yevmiye No	16099
Sokağı	-	Cilt No	9
Mevkii	Akgürgen	Sayfa No	871
Pafta No	35	Tapu Tarihi	31.12.2010
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, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine, 300 m2'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (27.11.1981 - 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 Maşukiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan" biçimindedir.

- (!) **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 m2'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 m²’yi geçemez. 4.000 m²’den küçük parsellerde yapı yapılamaz.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Üzerinde doğal bitki örtüsü ve değişik tür ve yaşlarda ağaçlar bulunmaktadır.

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

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 yakın 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 “*bağ ve bahçe alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arazi (Burak Yatırım / 507 - 213 13 93):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 37.511 m² yüzölçümlü tarla 4.200.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 112.- TL]
- **Satılık Arazi (Nazar Emlak / 532 - 443 72 66):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 9.604 m² yüzölçümlü tarla 1.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 104.- TL]
- **Satılık Arazi (Alioğlu Gayrimenkul / 506 - 861 10 80):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 9.300 m² yüzölçümlü tarla 1.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 108.- TL]
- **Satılık Arazi (Fatih Er / 535 - 252 23 78):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 1.460 m² yüzölçümlü tarla 120.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 82.- TL]
- **Satılık Arazi (Zafer Toka / 262 - 721 19 19):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 5.301 m² yüzölçümlü tarla 460.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 87.- TL]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki arazilerin satışı için, 80 – 110 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 85.- TL/m² olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (19.820 m² x 85.- TL) = ~ **1.685.000.- 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 arazisi için aylık 5.500.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan” olarak belirlenmiştir. Bu durumuyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı bulunmamaktadır.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500085 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan” 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.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

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; “TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın 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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan” biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Güncel 1/1.000 ölçekli Maşukiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı’na göre, üzerinde bir ailenin oturmasına uygun bağ ya da kır evi niteliğinde, KAKS: 0,05 olmak, 250 m2 yapı inşaat alanını ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapı yapılabilir. Bu durumla taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasının, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. maddesinin (r) bendinin; “ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır” biçimindeki “faaliyet amaçlarına uygunluk” olarak da tanımlanabilecek hükmüne uygun olmadığı görülmektedir.

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, Maşukiye Mahallesi, 884 parsel sayılı, 19.820,0 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 1.685.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 1.988.300.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



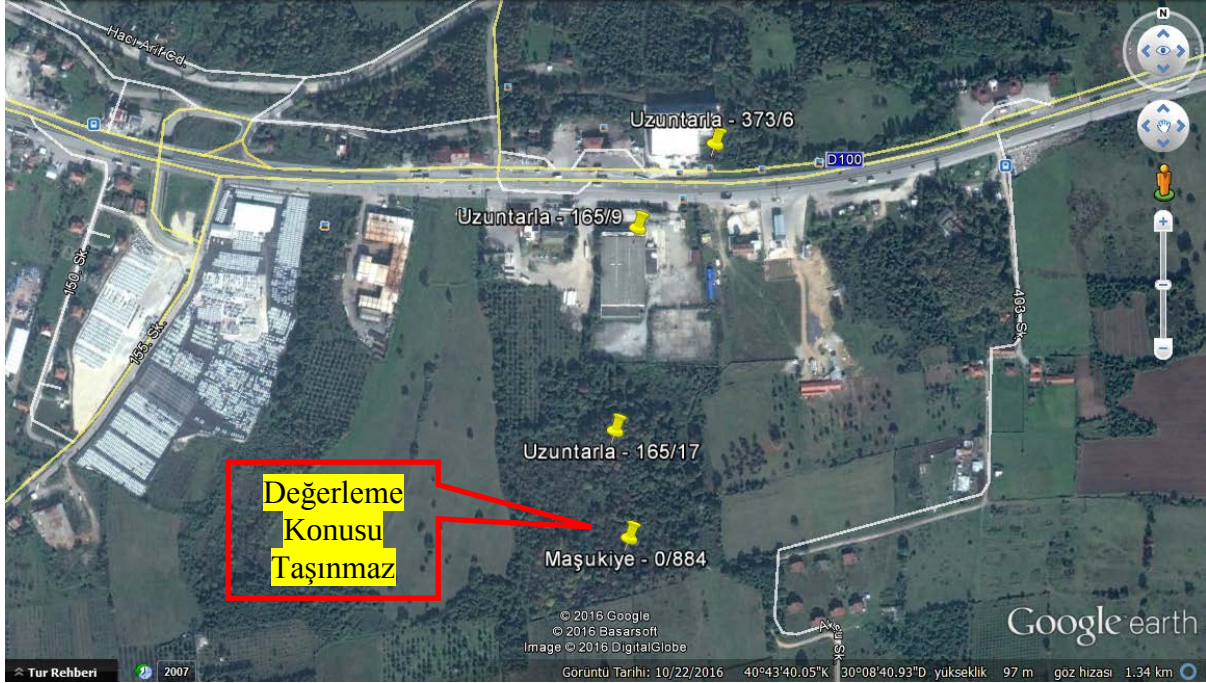
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektad.com.tr

- 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

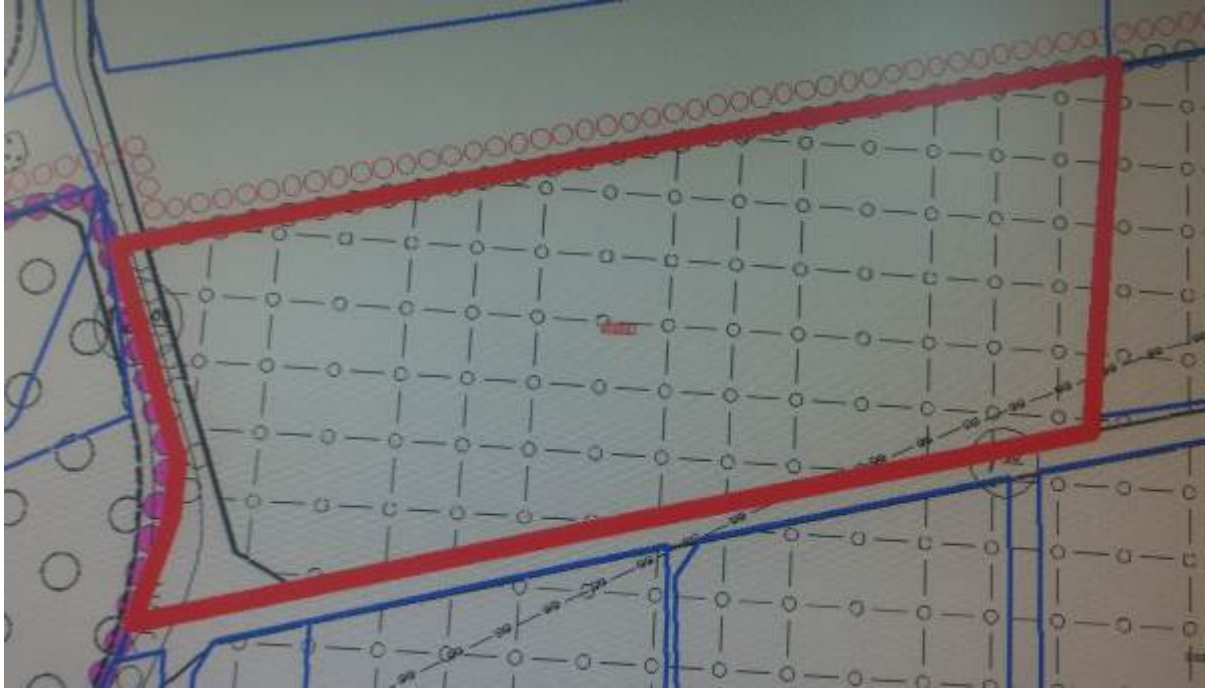


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	AKGÜRGEN
Zemin No	52003629	Cilt / Sayfa No	9 / 871
İl / İlçe	KOCAELİ / KARTEPE	Ada / Parsel	/ 884
Kurum Adı	Kartepe	Yüzölçüm	19820,00000
Mahalle / Köy Adı	MAŞUKİYE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 300 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	27.11.1981 - 3808
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 31.12.2010 - 16099	

İl	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE/0						
Maifallesi							
Köyü	MAŞUKİYE						
Sokağı							
Mevkii	AKBÜRGEN						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
SATIŞ	606000.00TL	35	-	884	ha	m²	dm²
					1	9820	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	TARLA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞTIRMA A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Reysas Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	16099	9	871		31/12/2010	Cilt No.	
Sahife No.	2074	Siciline Uygundur. GARİP GÖLMEN Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	13/05/1998					Tarih	

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

