



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - KARTEPE - UZUNTARLA**

**373 ADA - 6 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.

*www.emektd.com.tr*  
*E-Posta : emek@emektd.com.tr*  
*Telefon : + 90 (216) 201 21 12*  
*Faks : + 90 (216) 201 21 15*

**ÖZET BİLGİLER**

|                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Rapor No</b>                                       | REYS-201800047                |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                   | 13.12.2018                    |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                               | 10.12.2018                    |
| <b>Rapor Türü</b>                                     | Değerleme Raporu              |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                           | Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                       | Fatih ÖZER                    |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>          | 29.01.2018 - 002              |
| <b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b> | SPK Standartlarına Uygundur.  |

|                                                 |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                        | Uzuntarla Mahallesi, 373 Ada, 6 Parsel, Kartepe/Kocaeli                                                                          |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                     | Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 373 Ada 6 Parsel                                                               |
| <b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>                | Arsa                                                                                                                             |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b> | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m                                                                       |
| <b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>        | Boş Arsa                                                                                                                         |
| <b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>    | <b><i>Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı</i></b><br><b>KDV Hariç: 358.000.- TL</b><br><b>KDV Dahil: 422.440.- TL</b> |

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar 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, 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.

#### **1.3. 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.

#### **1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler**

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500084 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600043 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Uzuntarla Mahallesi, 373 Ada, 6 Parsel, Kartepe/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-100 Karayolu (İstanbul – Ankara Karayolu) üzerinde doğu yönünde ilerlendiğinde, Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı’nın geçildikten sonra yaklaşık 4,15 km ileride, solda ve Temka Cam Fabrikası’nın güneydoğu sınırına bitişiktir. Yakın çevrede; Mondi Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru eğimli ve engebeli bir yapıdadır. Güneyindeki İstanbul – Ankara Karayolu’na yaklaşık 26 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. 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.<br>Uzuntarla Belediyesi |                | 767/1200<br>433/1200 |

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, 1.373 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (26.07.1962 - 2140).
- Etibank lehine, 280 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (23.11.1964 - 3438).
- TEK lehine, 1.373 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (29.11.1964 - 3563).
- TEK lehine, 1.373 m<sup>2</sup>'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (03.10.1967 - 4620).
- Etibank lehine, 32,50 m<sup>2</sup>'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; 15.06.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Kartepe Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 9,50 m" biçimindedir.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma 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**

-

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

**2.6.1. Olumlu Faktörler**

- D-100 Karayolu'na cepheli olması.

**2.6.2. Olumsuz Faktörler**

-

**BÖLÜM 3**

**DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ**

**3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi**

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

- **Satılık Arsa (Mahmut Orhan / 533 – 474 65 77):** Değerleme konusu taşınmaza 450 m uzaklıkta, D-100 Karayolu'nun yaklaşık 70 m kuzeyinde, konut dışı kentsel çalışma alanı

imarlı, 175 ada 74 parsel sayılı 7.964 m2 yüzölçümlü arsa 4.200.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 527.- TL]

- **Satılık Arsa (Coşkun Çaylı Gayrimenkul / 535 – 264 16 16):** Değerleme konusu taşınmazın 750 m doğusunda, D-100 Karayolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 152 ada 3 parsel sayılı 7.555 m2 yüzölçümlü arsa 3.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 503.- TL]
- **Satılık Arsa (İtimat Emlak / 262 – 435 54 44):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 Karayolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 15.000 m2 yüzölçümlü arsa 7.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 500.- TL]
- **Satılık Arsa (Aydın Şentürk / 532 493 18 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, D-100 Karayolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 6.787 m2 yüzölçümlü arsa 3.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 560.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Şentürk Gayrimenkul İnşaat / 262 373 46 00):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip arsaların metrekare satış fiyatlarının 500 - 550 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 525.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 500 - 550 TL istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 525.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri;  $(1.066,11 \text{ m}^2 \times 525.- \text{ TL}) = \sim 560.000.- \text{ TL}$  ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin  $(767/1200)$  payının değeri;  $(1.066,11 \text{ m}^2 \times 550.- \text{ TL} \times (767/1200)) = \sim 358.000.- \text{ TL}$  bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.3. Gelir Yöntemi

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 yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Wemaks Gayrimenkul / 262 – 373 62 97):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.050 m2 arsa üzerine yapılmış, 1.100 m2 depo alanı ve 100 m2 ofis olmak üzere, toplam 1.200 m2 yapı inşaat alanlı bina aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 14,17.- TL]

- **Kiralık Depo (Expert Group Gayrimenkul/ 262 – 490 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5.286 m2 arsa üzerine yapılmış; her katı 3.000 m2 olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı olan yeni yapılmış depo binası aylık 69.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,50.- TL]
- **Kiralık Depo (Mevlüt Bozdağ/ 532 – 490 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4.720 m2 yapı inşaat alanlı yeni yapılmış depo binası aylık 70.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 14,83.- TL]
- **Kiralık Depo (İtimat Emlak / 262 – 435 54 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.800 m2 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 22.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Aydın Şentürk / 532 – 493 18 56):** Yapılan görüşmede, bölgede İstanbul – Ankara Karayolu'na yakın, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira değerinin 12 - 14 TL aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 13.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 12 - 14 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 14.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 525.- 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters 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 (m2)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              | 1,00                             | ~ 1.066          |
| Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                  | ~ 3              |
| Depo                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |                                  | 1.066            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     | 3-A                              | 800              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Yapı Giderleri (TL)                                          |                                  | 852.800          |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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                              | 42.640           |
| Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              | % 0                              | 0                |
| Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb. ] (TL)                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              | % 4                              | 34.112           |
| <b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |                                  | <b>929.552</b>   |
| Depo                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan ] (m2)    |                                  | ~ 1.066          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |                                  | 14,00            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |                                  | 179.088          |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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)                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                  | ~ 7.500          |
| Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |                                  | % 20,00          |
| Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |                                  | 130.407          |
| Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |                                  | ~ 30             |
| Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı                                                                                                                                                                                                |                                                              |                                  | % 25,00          |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |                                  | % 4,00           |
| Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              |                                  | % 29,00          |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |                                  | % 24,00          |
| Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                                  | % 4,03           |
| Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                  | % 7,37           |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                              |                                  | <b>1.560.526</b> |
| <b>Arsa Artık Değeri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |                                  |                  |
| Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |                                  | 1.560.526        |
| Toplam Yapım Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                  | 929.552          |
| Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |                                  | 55.758           |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                                  | 15.605           |
| Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |                                  | <b>559.611</b>   |
| <b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |                                  | <b>525</b>       |
| <b>Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |                                  |                  |
| 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 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 1.850.- TL ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yalnızca arsa payı için 1.200.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapıları durumu için kira değeri belirlenmesi, "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

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

#### 4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “TEK lehine irtifak hakkı” ve “Etibank lehine irtifak hakkı”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. 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) 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, yaklaşık 560.000.- TL;
  - Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 560.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, 560.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin (767/1200) payının değeri; **358.000.- TL**'dir.

#### 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, Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel sayılı, 1.066,11 m<sup>2</sup> 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, 358.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 422.440.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
Değerleme Uzmanı  
**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



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

  
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

|                  |                 |                       |         |
|------------------|-----------------|-----------------------|---------|
| Taşınmaz Tipi:   | AnaTaşınmaz     | Ada/Parsel:           | 373/6   |
| Taşınmaz ID:     | 51998794        | Yüzölçüm(m2):         | 1066.11 |
| İl/ilçe:         | KOCAELİ/KARTEPE | Ana Taşınmaz Nitelik: | ARSA    |
| Kurum Adı:       | Kartepe TM      |                       |         |
| Mahalle/Köy Adı: | UZUNTARLA M     |                       |         |
| Mevki:           |                 |                       |         |
| Cilt/Sayfa No:   | 43/4332         |                       |         |
| Kayıt Durum:     | Aktif           |                       |         |

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

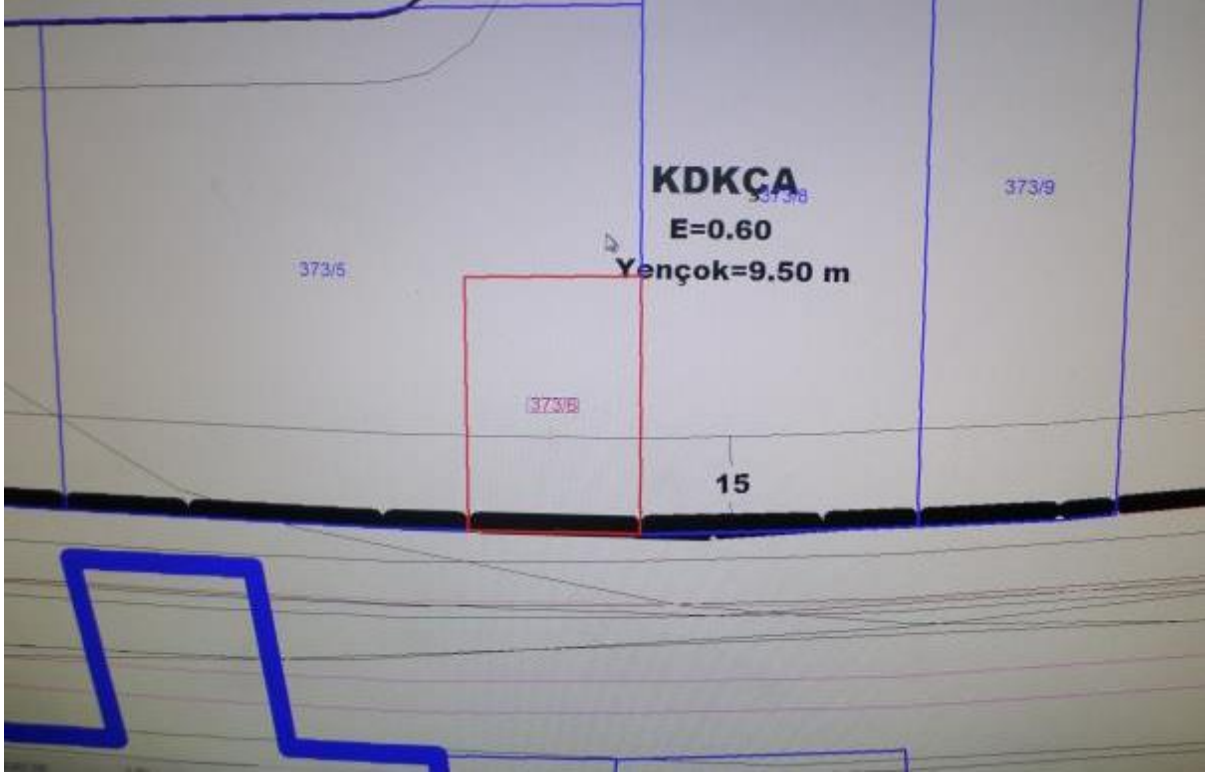
| Ş/B/İ   | Açıklama                                                                                                                                                                                                                        | Malik/Lehtar                                   | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye    | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI                                                                                                                                                                                   | (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: , | Kartepe TM 26/07/1962 - 2140 | -                           |
| İrtifak | KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK TESİSATININ BAKIM İŞLETME VE TESİSLERİNE DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 NCÜ MADDELERİ UYARINCA 280 M2 LİK SAHA 70 LİRA BEDEL KARŞILIĞINDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR | (SN:689) ETİBANK A.Ş. VKN:8880279037, ,        | Kartepe TM 23/11/1964 - 3438 | -                           |
| İrtifak | TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI                                                                                                                                                                                   | (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: , | Kartepe TM 29/11/1964 - 3563 | -                           |
| İrtifak | TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI                                                                                                                                                                                   | (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: , | Kartepe TM 03/10/1967 - 4620 | -                           |
| İrtifak | ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 32,50 M2 KISMINDA İRTİFAK HAKKI                                                                                                                                                                  | (SN:689) ETİBANK A.Ş. VKN:8880279037, ,        | Kartepe TM 19/09/1968 - 5175 | -                           |

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                       | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye             | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| (H1) 146738135    | (SN:6898268) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN: | -             | 767 / 1200      | 681.42    | Kartepe TM Satış 31/12/2010 - 16087     | -                           |
| (H2) 146738136    | (SN:2860320) UZUNTARLA BELEDİYESİ VKN:                      | -             | 433 / 1200      | 384.69    | Kartepe TM İmar (TSM) 25/02/2008 - 2787 | -                           |

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| İli                                                                                                                                                                                                                                  | KOCAELİ                                                                                                                                                    | <p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p> |             | <p style="text-align: center;">Fotograf</p> |                   |                 |
| İlçesi                                                                                                                                                                                                                               | KARTEPE                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Köyü                                                                                                                                                                                                                                 | UZUNTARLA                                                                                                                                                  |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Sokağı                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Mevkil                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                                                         | Pafta No.                                                                                                                                                  | Ada No.                                                                                                             | Parsel No.  | Yüzölçümü                                   |                   |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             | ha                                          | m <sup>2</sup>    | dm <sup>2</sup> |
| <b>SATIŞ (100.000TL)</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>G24D03B3C</b>                                                                                                                                           | <b>373</b>                                                                                                          | <b>6</b>    |                                             | <b>1066</b>       | <b>11</b>       |
| Niteliği                                                                                                                                                                                                                             | <b>ARSA</b>                                                                                                                                                |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Sınırı                                                                                                                                                                                                                               | <b>PAFTASINDADIR.</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                                                        | <b>767/1200 hissesi Exa Export Sanayi Mamülleri Satış ve Araştırma A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.</b>                                  |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Sahibi                                                                                                                                                                                                                               | <b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 767/1200 Hisse</b>                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                                              | Yevmiye No.                                                                                                                                                | Cilt No.                                                                                                            | Sahife No.  | Sıra No.                                    | Tarihi            | Gittisi         |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                                                             | <b>16087</b>                                                                                                                                               | <b>43</b>                                                                                                           | <b>4332</b> |                                             | <b>31.12.2010</b> | Cilt No.        |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                                                           | <p style="text-align: center;">Siciline Uyğundur</p> <p style="text-align: center;"><b>Garip ÇOLMEN</b></p> <p style="text-align: center;">Tapu Müdürü</p> |                                                                                                                     |             |                                             |                   | Sahife No.      |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   | Sıra No.        |
| Tarih                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   | Tarih           |
| <p>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul tapu siciline tescil edilmiş olması tapu kütüğüne müracaat edilmeden;<br/> ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre tapu siciline tescil edilmiş olması ilgili Tapu Stöl Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p> |                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |             |                                             |                   |                 |

#### 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



## 6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

