



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - KARTEPE - UZUNTARLA

165 ADA - 9 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-201600041
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	Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 Parsel, Kartepe/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Üzerinde Depolama Yapıları Bulunan Arazi
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: Serbest) - Kısmen Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) - Kısmen Tarım Alanı - Kısmen Otopark Alanı - Kısmen Park Alanı - Kısmen İmar Yolu
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 6.701.000.- TL KDV Dahil: 7.907.180.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümler 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

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, 165 ada, 9 parsel sayılı, 36.333,90 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

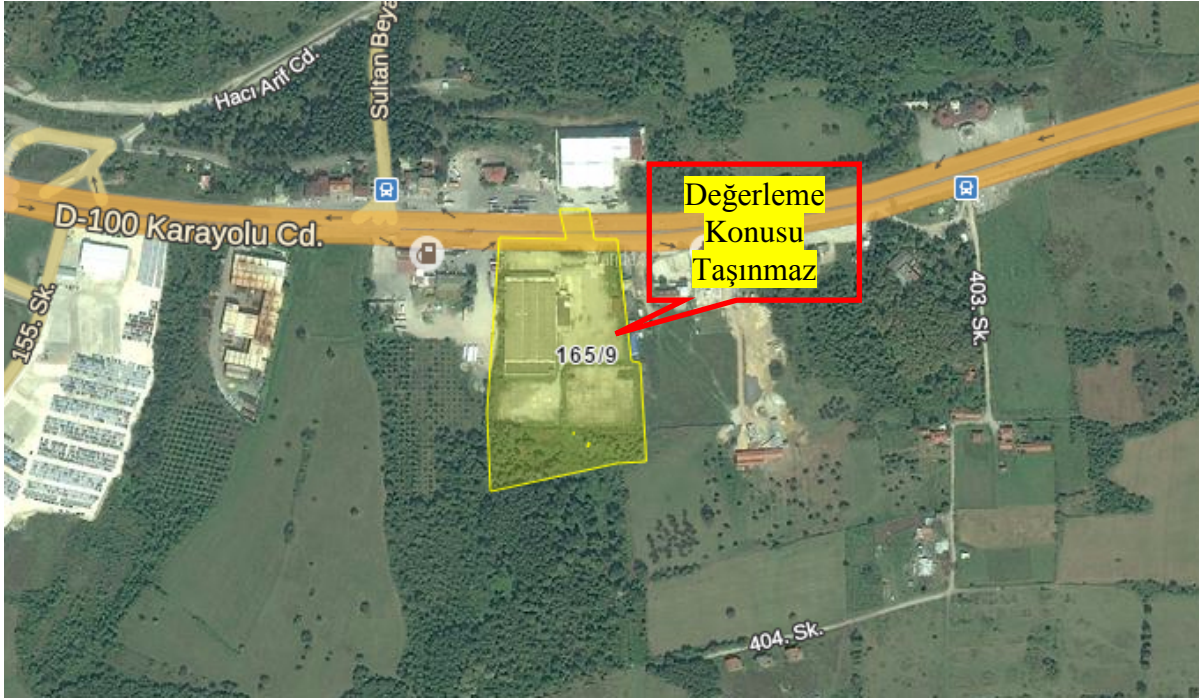
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 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 karşısında 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 çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin kuzey sınırı D-100 Karayolu’na yaklaşık 120 m, doğu sınırı henüz açılmamış 10 m genişliğindeki imar yoluna yaklaşık 180 m cephelidir. Ayrıca parsel üzerinden henüz açılmamış 12 m genişliğinde imar yolu geçmektedir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,728829 - 30,145185” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	165
İlçesi	Kartepe	Parsel No	9
Mahallesi	Uzuntarla	Yüzölçümü (m2)	36.333,90
Köyü	-	Yevmiye No	16092
Sokağı	-	Cilt No	23
Mevkii	-	Sayfa No	2326
Pafta No	-	Tapu Tarihi	31.12.2010
Niteliği	Depolama Tesisleri		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- 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 daimi irtifak hakkı (03.10.1967 - 4620).
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine, 32,50 m²'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı vardır (19.09.1968 - 5175).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın güncel imar durumu; 13.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; "Kısmen Sanayi ve Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: Serbest) - Kısmen Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3

Kat) - *Kısmen Tarım Alanı - Kısmen Otopark Alanı - Kısmen Park Alanı - Kısmen İmar Yolu*” biçimindedir. İmar paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre, parselin; yaklaşık 18.000 m²’lik bölümü sanayi ve depolama alanı, yaklaşık 3.000 m²’lik bölümü teknik altyapı alanı, yaklaşık 7.450 m²’lik bölümü tarım alanı, yaklaşık 5.134 m²’lik bölümü otopark alanı, yaklaşık 1.100 m²’lik bölümü park alanı ve yaklaşık 1.650 m²’lik bölümü imar yolu olarak görünmektedir.

Kartepe Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir ve güncel imar programında da parselin içerisinde bulunduğu bölgeye ilişkin imar (18. madde) uygulaması bulunmamaktadır.

Kartepe Belediyesi’nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan taşınmazın, ilk kurulum kadastrosu ile üzerindeki yapıların cins değişikliğine konu edildiği ve yapılara yasallık kazandırıldığı anlaşılmaktadır. Yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı 2-C yapı sınıfında depo (5.200 m²), betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı 2-B yapı sınıfında ek depo (450 m²), 1 adet 2-B yapı sınıfında güvenlik binası (20 m²) ve prefabrik olarak yapılmış 2-B yapı sınıfında 1 adet 2 katlı yapı (180 m²) bulunmaktadır.

Parselde, yapıların oturduğu alanlar dışında kalan yaklaşık 10.000 m²’lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplı olup geri kalan bölümler boştur.

Yerinde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yaklaşık 15 yaşlarındaki 2 deponun kiraya verildiği görülmüştür. Depo binalarının iç duvarları boyasız, zeminleri sıkıştırılmış beton, çatıları çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır.

Parsel üzerindeki prefabrik yapı, bakımsız ve ekonomik olarak değersiz olup güncel durumda kullanılmamaktadır. Değerlemede göz önüne alınmamıştır.

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

Tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrosu ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

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

- İmar uygulaması görmemiş olması.

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 imar uygulaması (*18. madde*) sonrasında “*sanayi ve depolama alanı - teknik altyapı alanı - tarım alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımını sağlayacağı 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*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için 80 – 110 TL/m² fiyatlar istendiği görülmüş; uygulama imar planı sınırları içinde olmakla birlikte imar uygulaması görmemiş ve uygulama imar planına göre birden çok lejantı içinde barındıran değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının, 105.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (36.333,90 m² x 105.- TL) = ~ **3.815.000.-TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Smfı	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	5.200	-	~ 15	460	2.392.000	% 20,00	478.400	1.913.600
Ek Depo	2-B	450	-	~ 15	390	175.500	% 20,00	35.100	140.400
Güvenlik Binası	2-B	20	-	~ 15	390	7.800	% 20,00	1.560	6.240
Çevre Düzenlemesi	1-A	10.000	-	~ 15	118	1.180.000	% 30,00	354.000	826.000
						3.755.300		869.060	2.886.240

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.815.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.886.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.701.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

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 13.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	5.200	460	2.392.000
Ek Depo	2-B	450	390	175.500
Güvenlik Binası	2-B	20	390	7.800
				2.575.300

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Değerleme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Parsel, birden çok lejantı içinde barındırır biçimde uygulama imar planı sınırları içine alınmıştır. Sanayi, teknik altyapı, tarım, otopark gibi birbiriyle ilgisi olmayan lejantlar nedeniyle, parsel için proje geliştirme yöntemi uygulanamamıştır.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500082 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerlemesinde, karşılaştırma (*emsal*) ve maliyet yöntemleri birlikte uygulanmıştır. Değerleme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Parsel, birden çok lejantı içinde barındırır biçimde uygulama imar planı sınırları içine alınmıştır. Sanayi, teknik altyapı, tarım, otopark gibi birbiriyle ilgisi olmayan lejantlar nedeniyle, parsel için proje geliştirme yöntemi uygulanamamıştır. Bu nedenle, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler 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; "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. Tapu kütüğündeki niteliği "Depolama Tesisleri" olan

taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrosu ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrosu ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır. Uygulama imar planı sınırları içinde yer alan parsel, henüz imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Depolama Tesisleri” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 9 parsel sayılı, 36.333,90 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 6.701.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 7.907.180.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

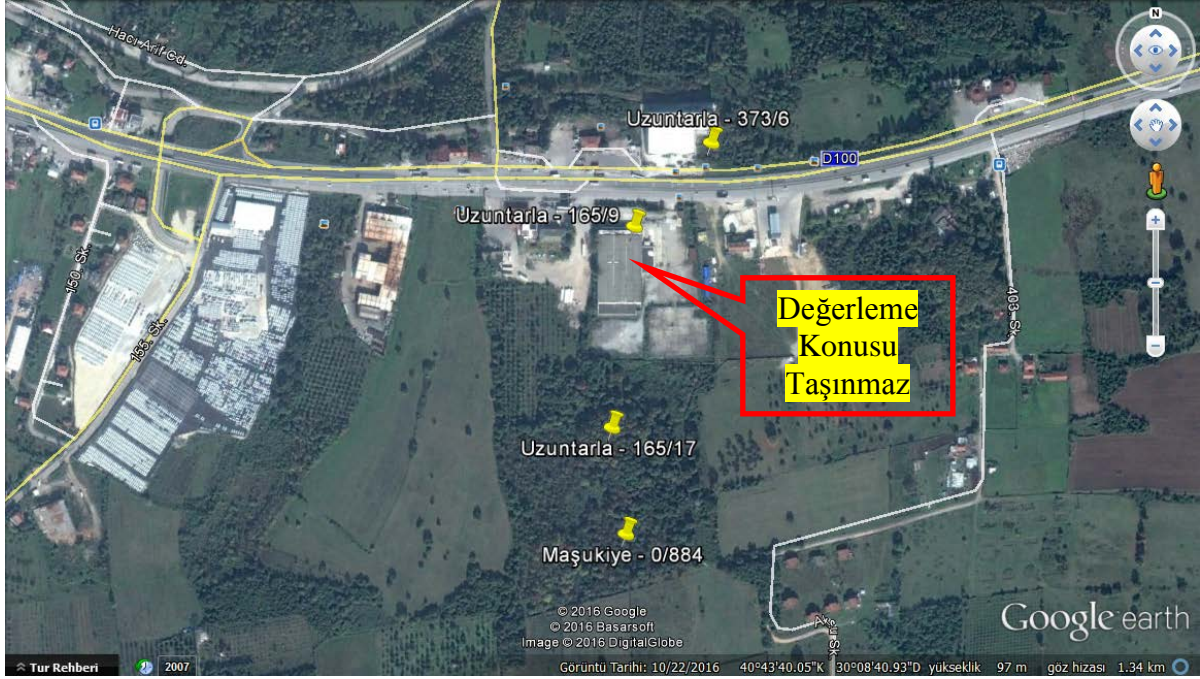
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar








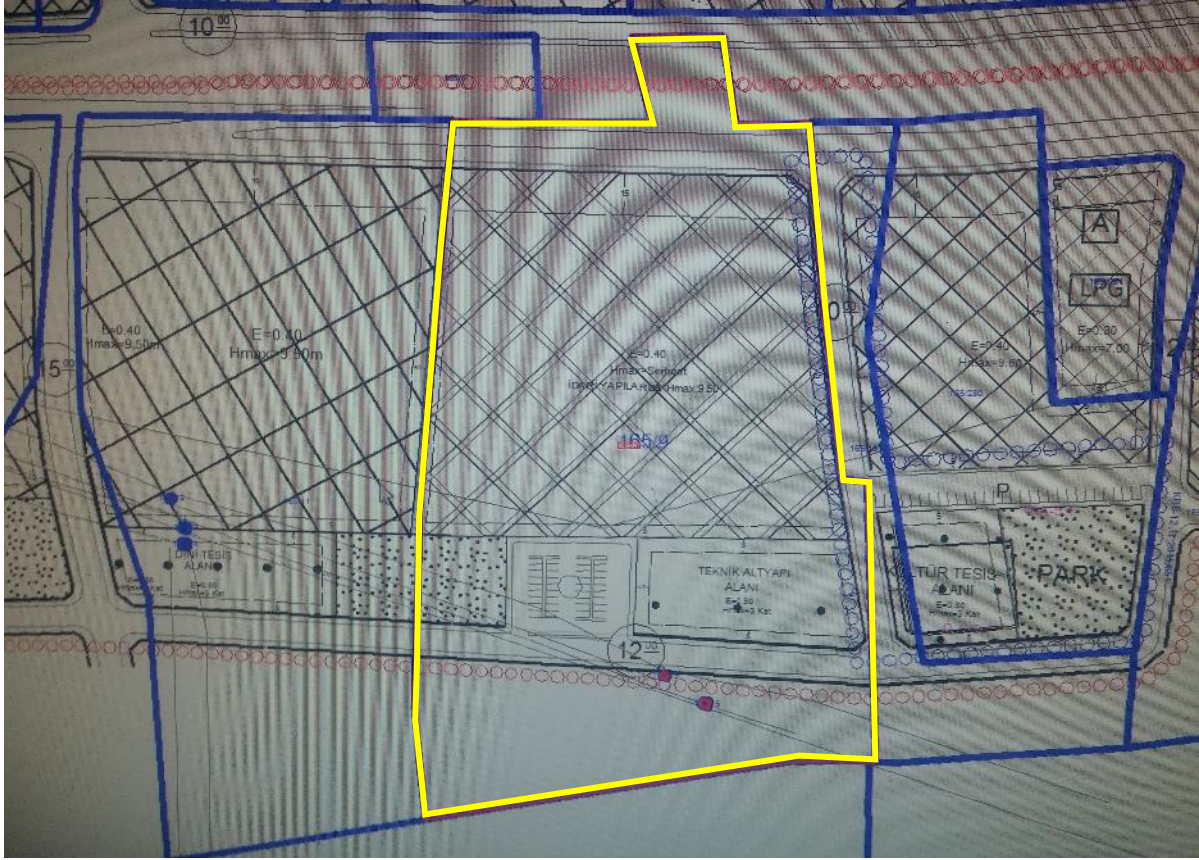


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	KÖYKARŞISI AKGÜRGEN
Zemin No	51998803	Cilt / Sayfa No	23 / 2326
İl / İlçe	KOCAELİ / KARTEPE	Ada / Parsel	165 / 9
Kurum Adı	Karteppe	Yüzölçüm	36333,90000
Mahalle / Köy Adı	UZUNTARLA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	DEPOLAMA TESİSLERİ
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSATININ BAKIM, İŞLETME VE TESİSATININ DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 .MADDELERİ UYARINCA 280M2 SAHADA ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR	ETİBANK A.Ş.	23.11.1964 - 3438
İrtifak	TEK GEN. MÜD. LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	03.10.1967 - 4620
İrtifak	ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32,5 M2	ETİBANK A.Ş.	19.09.1968 - 5175
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 31.12.2010 - 16092	

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ				
İlçesi	KARTEPE/0					
Mahallesi						
Köyü	UZUNTARLA					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 2.451.790 TL		165	9	ha	m ²	dm ²
				3	6333	.90
Niteliği	DEKORATİF TESİSLERİ					
Sınırı	Paftasında					
Edinme Sebebi	TAAHÜT Eksa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yat. ORT.A.Ş. :					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	16092	23	2326		31/12/2010	Cilt No.
Sahife No.	2074	 SARIOĞLU SELMEN 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

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN