



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA

2085 ADA – 4 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme 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	09.03.2015
Rapor No	REYS-201500012
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	06.03.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, G22B18B2B Pafta, 2085 Ada, 4 Parsel, Çayırova / Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C Pafta, 2085 Ada, 4 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Pazar Değeri	14.420.000.- TL

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, 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

SBK Holding A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 4 parsel sayılı, 14.419,91 m2 yüzölçümlü, “Arsa” nitelikli taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 Ada, 4 Parsel, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgede yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma devam etmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın, güneybatısında yer alan imar yoluna yaklaşık 150 metre, kuzeybatısında yer alan imar yoluna yaklaşık 96 metre cephesi vardır. Parselin güneybatısında 2085 ada 3 parsel, kuzeydoğusunda 2085 ada 1 ve 2 parsel bulunmaktadır. Eğimli bir topografik yapıya sahip olan taşınmaz geometrik olarak dikdörtgene benzemektedir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır. Koordinatları; 40.840576 - 29.408913 biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	4
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.419,91
Köyü	-	Yevmiye No	8426
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41099
Pafta No	G22B19A1C	Tapu Tarihi	13.12.2013
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	SBK Holding A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden 05.03.2015 günü saat 16:17'de alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ekonomik değeri bulunmayan ruhsatsız yaklaşık 45 m2 tek katlı bir yapı 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

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Taşınmazın mülkiyeti 13.12.2013 gün 8426 yevmiye no ile SBK Holding A.Ş.'ye geçmiştir.

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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştırın, 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 taşınmazların parselinin “*Sanayi Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa; Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Gök Gayrimenkul / 532 – 579 37 71)**: Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 14.500 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.034.- TL]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 – 579 41 80)**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 2.281 m² yüzölçümlü, 841 ada 9 parsel sayılı arsa 2.280.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 999.- TL]
- **Satılık Arsa (Ertürk Emlak / 534 – 962 84 22)**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 4.000 m² yüzölçümlü arsa 4.200.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.050.- TL]
- **Satılık Arsa (Kızıroğlu Emlak / 535 - 430 11 40)**: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m uzaklıkta, aynı imar koşullarına sahip, 1.803 m² yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.109.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.100 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 1.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (14.419,91 m² x 1.000.- TL) = ~ **14.420.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve arsa değeri göz önüne alınarak, aylık 50.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Taşınmaza Bağlı Hakların Hukuksal Durumu ve Değeri

Taşınmaz üzerinde kurulmuş irtifak hakları söz konusu değildir.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.11. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Yoktur.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Yalnızca bir değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

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. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

SBK Holding A.Ş. 'nin mülkiyetinde bulunan Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 4 parsel sayılı, 14.419,91 m² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, güncel satış değerlerinin, KDV hariç;

14.420.000.- TL (5.526.175.- USD) (*);

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 09.03.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,6094.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeyi Yapan
Müştak Duran SARIOĞLU
Değerleme Uzmanı

Rapor Kontrol
Eyup AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402955

Onay
Fatih ÖZER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 733
www.emektd.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

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Kocaeli	Çayirova	Akçe	2005	4	14.419,91 m2	Arsa	-	G22B1941C

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



6.2. Fotoğraflar

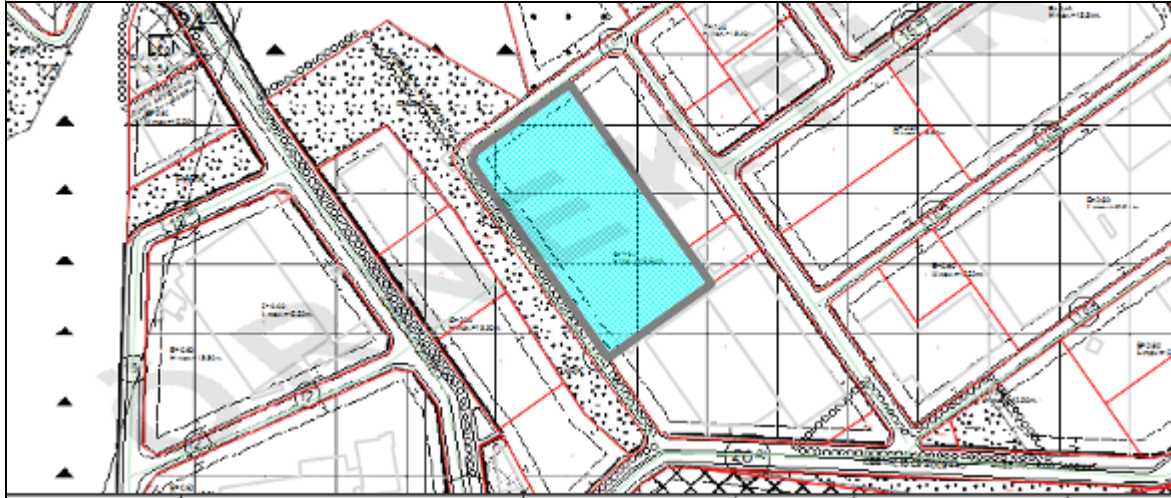




6.3. TAKBİS Çıktısı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	05.03.2015 16:16:03	2015-2859	20150305-824-F01427	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	42874475	Cilt / Sayfa No	413 / 41089	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2085 / 4	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	14419,91000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	ARSA	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
SBK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 13.12.2013 - 8426		

6.4. İmar Paftası



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	15.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-(0,60)
Mer'î İmar Planı	-	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	AKSE	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Yüz Ölçümü	Parselin Plan Fonksiyon Bilgisi :
	G22B19A1C	2085	4	14419,91 m ²	1/1000 UIP : SANAYİ Alanı.

6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faal Yette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

6.6. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

Ziraat Bankası	KURUM TAHSİLATI
ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01 HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D. VERGİ KİMLİK NO : 3330730793 İŞLEM TARİHİ : 05/03/2015-16:16:33-F01427 VALÖR : 05.03.2015 İŞLEM YERİ : İNTERNET	EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST
Tapu Başvuru no: 178615028592 Fatura no : 29814265 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Adı-Soyadı : 2085/4 reysaş Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 4576543005 Taraflar: FATİH ÖZER Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir. 05/03/2015-16:16:36 İNTTTAHS İNTERNET	Saygılarımızla T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.

Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA

Ticaret Sicil No: 1148

www.ziraatbank.com.tr