



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE

2085 ADA – 4 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	09.03.2015
Rapor No	REYS-201500012
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - 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	KDV Hariç: 14.420.000.- TL KDV Dahil: 17.015.600.- 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

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

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “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	Çayirova	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

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayirova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Çayirova 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 taban oturumlu 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. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo - Fabrika (Yeşim Reinegger / 533 - 690 47 60):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 12.000 m² kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL]
- **Kiralık Depo - Fabrika (Fikri Yurtseven / 542 - 480 11 39):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 750 m uzaklıkta, 7.200 m² kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 90.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL]

- **Kiralık Depo (Remax Vega / 507 - 769 37 19):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, yaklaşık 1 km uzaklıkta, Taysad OSB içerisinde, 6.600 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 68.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,30.- TL]
- **Kiralık Depo (Levent Yıldırım / 532 - 591 19 94):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 1.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,66.- TL]

Kira değeri belirlenmeye çalışılan depo ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 13 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek deponun, TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.003.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi taşınmazın GYO portföyüne alınacağı varsayımıyla yapılmıştır. 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. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejanti		Sanayi (Depolama) Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			14.419,91
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,50	~ 21.630
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 6
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		21.630
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	590
	Yapı Giderleri (TL)		12.761.700
-	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	638.085
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	127.617
Toplam Yapım Giderleri (TL)			13.527.402
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 21.630
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		12,50
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		3.244.500
-	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
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			2.595.600
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 8,75
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 11,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 3,47
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 7,47
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			29.003.650

Arsa Artık Değeri

Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)	29.003.650
Toplam Yapım Giderleri (TL)	13.527.402
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)	577.009
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)	435.055
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	14.464.184
Arsa Metrekare Değeri (TL)	1.003

Acıklama

- Kapasitenin en uygun düzeyde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.
- Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 14.420.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 14.464.000.- TL bulunmuştur.

Piyasa değerinin; karşılaştırma (*emsal*) yöntemi üzerinden, **14.420.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olup üzerinde ekonomik değeri bulunmayan ruhsatsız, yaklaşık 45 m2 taban oturumlu tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde alınmasında 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

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C pafta, 2085 ada, 4 parsel sayılı, 14.419,91 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olan, SBK Holding A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 14.420.000.- TL (5.526.175.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 17.015.600.- TL (6.520.886.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

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



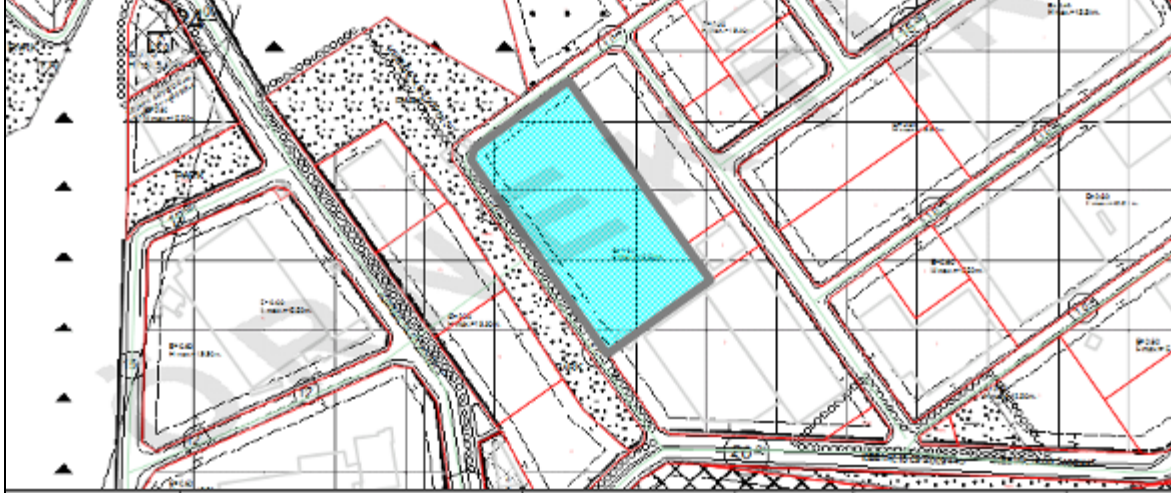


6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	05.03.2015 16:16:03	2015-2859	20150305-524-F01427	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	42874475	Cilt / Sayfa No	413 / 41099	
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2085 / 4	
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	14419,91000	
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
SBK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 13.12.2013 - 8426		

İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
KOCAELİ		 TAPU SENEDİ				
İlçesi						
ÇAYIROVA						
Mahallesi						
AKSE						
Mevkii						
Köyü						
Sokağı						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
8.500.000,00		G22b19alc	2065	4	na	m ²
				14.419,91 m2		
Niteliği		ARSA				
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No : 42874475				
Edinme Sebebi		25/2400 pay ABDULLAH ABLAK : ALI Oğlu adına kayıtlı iken; 65/2400 pay ABUHAYAT TIKTAS : SARI Kızı adına kayıtlı iken; 37/2400 pay AHMET KOLAY : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken; 28/2400 pay ALAATTIN KARAMUK : ALI Oğlu adına kayıtlı iken; 49/2400 pay ALI DENİZ : SÜLEYMAN Oğlu adına kayıtlı iken; 25/2400 pay ALI HAYDAR GÜZEL : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken; 25/2400 pay AĞALI YALÇINKAYA : MEMET Oğlu adına kayıtlı iken; 25/2400 pay DERSİŞ SARAÇ : NEBİ Oğlu adına kayıtlı iken; 43/2400 pay GÜLSÜM AKBULUT : BEDREDDİN Kızı adına kayıtlı iken; 36/2400 pay HÜSEYİN YILMAZ : KADİR Oğlu adına kayıtlı iken; 28/2400 pay BEYTULLAH ALBAYRAK : FERİT Oğlu adına kayıtlı iken; 24/2400 pay CELAL ŞEKER : KERİM Oğlu adına kayıtlı iken; 53/2400 pay FADİME ARAZ : KAMİL Kızı adına kayıtlı iken; 49/2400 pay HAKKI DENİZ : SÜLEYMAN Oğlu adına kayıtlı iken; 24/2400 pay HAYDAR GÜZEL : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken; 24/2400 pay HÜDAYET ÖZLE : HUSNÜ Oğlu adına kayıtlı iken; 24/2400 pay HÜSEYİN KURT : HASAN Oğlu adına kayıtlı iken; 31/2400 pay KEMAL ŞENCAN : ALI Oğlu adına kayıtlı iken; 53/2400 pay KIYAS KAÇAKÇI : ALI SKENDER Oğlu adına kayıtlı iken; 28/2400 pay MEHMET BEŞİR TAŞKIN : SADIK Oğlu adına kayıtlı iken; 30/2400 pay MEHMET GÖKÇE : MUSTAFA Oğlu adına kayıtlı iken; 24/2400 pay MEHMET SARI : İBRAHİM Oğlu adına kayıtlı iken; 33/2400 pay MEHMET UYANIK : KAMİL Oğlu adına kayıtlı iken; 49/2400 pay MUSTAFA DENİZ : SÜLEYMAN Oğlu adına kayıtlı iken; 50/2400 pay NAZMİ ALMAN : Devamı Arka Sayfadadır.				
Sahibi		SBK HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Gelcisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
		8426	413	41099		13/12/2013
Gittisi						
Cilt No.						
Sahife No.						
Sıra No.						
Tarih						
NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber ayni tapu hüsnüna mülküne edilmektedir. * Tebliğat Kanunu hükümlerine göre tapu adresi değiştirildiği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

6.4. İmar Paftası



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	15.50	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-(0,60)
Mer'i 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. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

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

6.7. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL) Ziraat Bankası

KURUM TAHSILATI

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: FATH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.
05/03/2015-16:16:36 INTTTAHS 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