



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - GEBZE - MUALLİM

434 ADA - 8 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

Rapor No	REYS-201800046
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Muallim Köy Mahallesi, Muallim Köy Caddesi, 434 Ada, 8 Parsel, Gebze/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallim Mahallesi, 434 Ada, 8 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, KAKS: 0,80
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 8.647.000.- TL KDV Dahil: 10.203.460.- TL

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, Gebze İlçesi, Muallim Köyü Mahallesi, 434 ada, 8 parsel sayılı, 5.404,38 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

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; 08.04.2016 gün ve REYS-201600005 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600045 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Muallim Köy, Muallim Köy Caddesi, 434 Ada, 8 Parsel, Gebze/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolama işlevli gelişim göstermektedir. Yakın çevresinde; Dilovası OSB 3. Kısım, CVS Makine, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı Muallim Köy Caddesi'ne yaklaşık 61 m, güneybatı sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 61 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.80102905, 29.48696817” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	434 (Eski: 0)
İlçesi	Gebze	Parsel No	8 (Eski: 3543)
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	5.404,38
Köyü	Muallim	Yevmiye No	26324
Sokağı	-	Cilt No	39
Mevkii	Bostan yeri	Sayfa No	4674
Pafta No	G22B20C3D	Tapu Tarihi	01.12.2017
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Beyanlar Bölümü:

- Gebze 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2011/391 E. sayılı dosyasında davalıdır (05.07.2011 - 9937).

(!) **“Davalıdır” Belirtmesi:** Medeni Kanun'un 1010. maddesinde, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin yargı kararlarının tapu kütüğüne yazımının yapılabileceği belirtilmiştir. Bu nedenle, sürmekte olan taşınmaz yargılamaları ile ilgili olarak, mahkemelerce, taşınmazın tapu kütüğüne “davalıdır (yargılama yapılmaktadır)” belirtmesinin işlenmesi yönünde bir ara karar verilmiş olursa, bunun gereğinin yerine getirilmesi gerekir. Bu yazım yapıldıktan sonra ilgili mahkemeye yazılı olarak bilgi verilir. Bu belirtme, ihtiyati tedbir (koruma önlemi) niteliğinde olmayıp taşınmazın başkalarının mülkiyetine geçirimini ya da üzerinde hak kurulmasını engellemez. Ancak, yargılama sonunda taşınmazın mülkiyet durumunda ya da üzerindeki sınırlı yersel haklarda değişiklikler olabilir.

Mahkemeden gelen yazıda tapu kütüğüne, “ihtiyati tedbirli olarak davalıdır” biçiminde bir yazım yapılması istenmiş ise, bunun, belirmeler bölümüne değil, “ihtiyati tedbir” olarak bildirmeler bölümüne yazımının yapılması gerekir.

“Davalıdır” belirtmesi, yine mahkemece gönderilecek yazı üzerine tapu kütüğünden düşürülebilir.

Serhler Bölümü:

- Gebze 2. Asliye Mahkemesi'nin 2011/391 E. sayılı dosyasından ihtiyati tedbir (05.07.2011 - 9992).
- 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na göre, şüylendirme giderlerine katılım borcu (05.12.2017 – 26455).

(!) **2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'na Göre Harcamalara Katılma Payı Belirtmesi:** Belediyelerce ya da belediyelere bağlı kuruluşlarca; yapılan, onarılan ve genişletilen yolların iki yanında bulunan ya da başka bir yola çıkışı olmaması dolayısıyla bu yoldan yararlanan taşınmazların sahiplerinden yol harcamalarına katılma payı; kanalizasyon (arkdüzen) ağı yapılması durumunda, bunlardan yararlanan taşınmazların sahiplerinden kanalizasyon harcamalarına katılma payı; su ağı yapılması durumunda, dağıtımın yapıldığı bölge içerisindeki taşınmazların sahiplerinden su ağı harcamalarına katılma payı alınır. Harcamalara katılma payları bina ve arsalarda vergi değerinin yüzde 2'sini geçemez.

Harcamalara katılacak taşınmazların dizelgesi belediyelerce ilgili tapu yönetimlerine bildirilir. Tapu yönetimleri de, ilgili taşınmazların tapu kütüğünün belirmeler bölümüne; “belediye harcamalarına katılma payı ödenmedikçe satış, bağış ve karşılıklı el değiştirme işlemleri yapılamaz” biçiminde yazım yaparlar. Bu taşınmazların satış, bağış ve karşılıklı el değiştirmeleri (trampaları) söz konusu olduğunda, tapu yönetimleri, harcamalara katılma payının ödenmesini sağlamak üzere ilgili belediye bilgi verir ve katılma payı ödenmedikçe söz konusu işlemler yapılamaz.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Gebze Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 14.01.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Gebze Muallim Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı 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

- OSB'ye yakın olması,
- TEM ve D100 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay 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 (Katılım Gayrimenkul / 262 – 641 04 05):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 100 m batısında, aynı imar durumuna sahip, 4.214 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.542.- TL]
- **Satılık Arsa (Aytm Gayrimenkul / 530 – 348 20 29):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 51.000 m² yüzölçümlü arsa 80.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.569.- TL]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 262 – 642 05 01):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km güneybatısında, benzer imar durumuna sahip, 4.521 m² yüzölçümlü arsa 7.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.659.- TL]

- **Satılık Arsa (Miya Gayrimenkul / 262 – 644 44 34):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.536 m² yüzölçümlü arsa 10.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.606.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış için 1.550 - 1.650 TL/m² dolaylarında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 1.600.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (5.404,38 m² x 1.600.- TL) = ~ **8.647.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

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 ulaşmaya çalışılmıştır.

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

- **Kiralık Depo (Mega Gayrimenkul / 262- 642 05 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 11,50 m iç yüksekliği olan, toplam 2.000 m² kapalı alanlı depo binası aylık 37.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,50.- TL]
- **Kiralık Depo (Kemal Aydemir / 536 – 059 46 30):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 9,50 m iç yüksekliği olan, toplam 1.500 m² kapalı alanlı depo binası aylık 28.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Realty World Gayrimenkul / 262- 721 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 12,50 m iç yüksekliği olan, toplam 4.000 m² kapalı alanlı depo binası aylık 75.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,75.- TL]
- **Kiralık Depo (Cenke Gayrimenkul / 262- 721 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 500 m² açık alanlı ve 7,00 m iç yüksekliği olan, toplam 800 m² kapalı alanlı depo binası aylık 16.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 18 - 20 TL aralığında değiştiği görülmüş; TEM Otoyolu'na yakınlığı ve oldukça nitelikli yapılacak olması da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmaz depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 20.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.600.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi uygulanan 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 değerlendirilmesi 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 Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			5.404,38
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		1,15	~ 6.215
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 3
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		6.215
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-A	1.016
	Yapı Giderleri (TL)		6.314.440
-	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)		% 2	126.289
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	126.289
Toplam Yapım Giderleri (TL)			6.567.018
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 6.215
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		20,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		1.491.451
-	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)			~ 35.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			1.106.903
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			% 5,68
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			15.764.210
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			15.764.210
Toplam Yapım Giderleri (TL)			6.567.018
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			393.913
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			157.642
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			8.645.637
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.600
Acıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) 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 29.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı 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 “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımını sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Mülkiyeti; Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (15330/28290 pay), Abdullah Özdoğan (6691/28290 pay), Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. (3932/28290 pay) ve Türk Ticaret Bankası A.Ş.'nin (2337/28290 pay) üzerindeyken, tümü 05.05.2016 gününde yapılan satışla Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye geçmiştir. Sonuçları 01.12.2017 günü tapu kütüğüne kaydedilen imar (18. madde) uygulaması ile yapılan kesintiler sonrasında taşınmazın yüzölçümü 7.172,80 m²'den 5.404,38 m²'ye düşmüş ve "Tarla" olan niteliği "Arsa" olarak değiştirilmiştir.

4.4. Yasal Gereker, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak 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;

- Şerhler Bölümü'nde; "ihtiyati tedbir" ve "belediye giderlerine katılım payı"
- Beyanlar Bölümü'nde; "davalıdır"

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup üzerinde herhangi bir yapılaşma 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 görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 8.647.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 8.646.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **8.647.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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. Ancak, tapu kütüğündeki "ihtiyati tedbir" ve "belediye giderlerine katılım payı" kayıtları kaldırılmadan temlik tasarruflara konu edilemez.

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Muallim Köyü Mahallesi, 434 ada, 8 parsel sayılı, 5.404,38 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 8.647.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 10.203.460.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



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

Tapınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	434/8
Tapınmaz ID:	97888187	Yüzölçüm (m2):	5404.38
İl/ilçe	KOCAELİ/GEBZE	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Gebze TM		
Mahalle/Köy Adı:	MUALLİM K		
Mevkii:	BOSTAN YERİ		
Cilt/Sayfa No:	39/4674		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyatî Tedbir: GEBZE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/07/2011 tarih 2011/391 sayılı Mahkeme Mücekkeresi savilla vasıllara ile (Açıklama: -)	-	Gebze TM 05/07/2011 - 9952	-
Beyan	GEBZE 2 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 29/06/2011 tarih 2011/391 ESAS sayılı Mahkeme Mücekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	-	Gebze TM 05/07/2011 - 9937	-

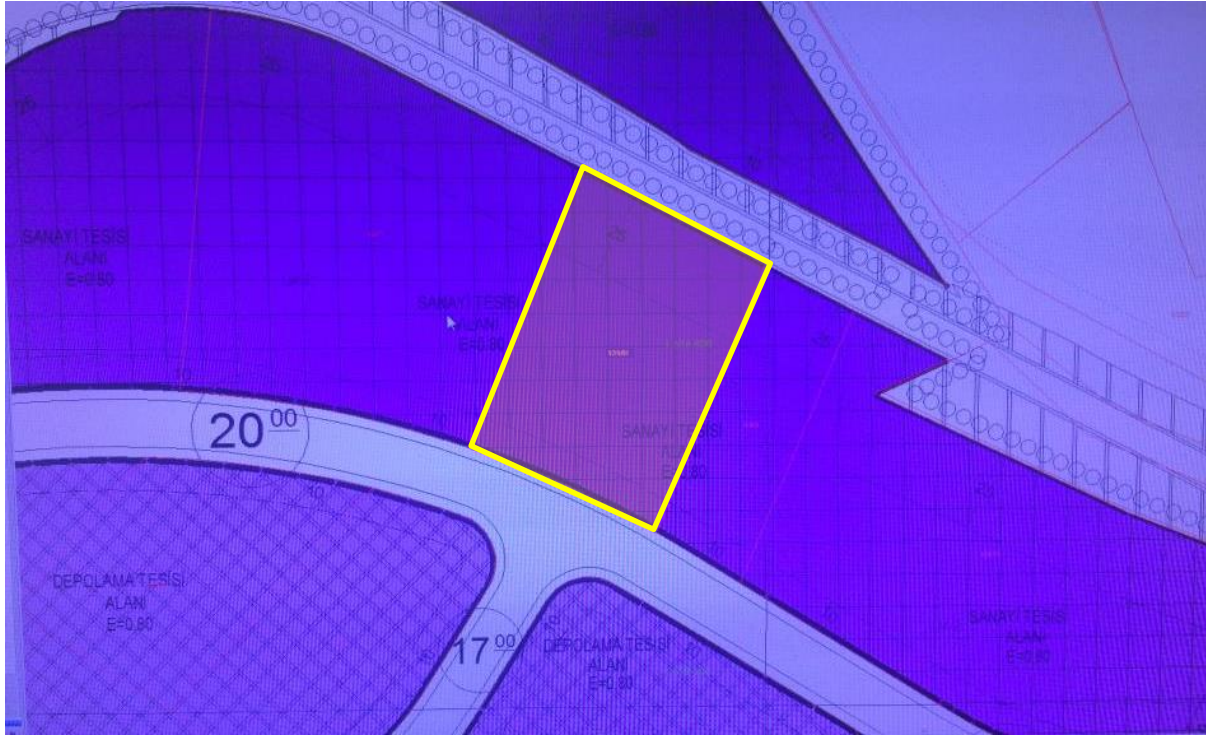
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 405382646	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7380641817	-	1 / 1	5404.38	Gebze TM İmar (TSM) 01/12/2017 - 26924	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	BELEDİYE GELİRLERİ KANUNA GÖRE BELİRTMENİN TESİSİ GEBZE BELEDİYESİ LEHİNE 648,53 TL BEDELLE SUYULANDIRMA GİDERLERİNE KATILIM BORCU	(SN:2860283) GEBZE BELEDİYESİ VKN:.,	Gebze TM 05/12/2017 - 26455	-

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>				Fotoğraf	
İlçesi	GEBZE						
Mahallesi							
Köyü	MUALLİM						
Sokağı							
Mevkii	BOSTAN YERİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		G22B20C3D	434	8	ha	m ²	dm ²
5.404,38 m2							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 97838187					
	Edinme Sebebi	MUALLİM Köyü 3543 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		26324	39	4674		01/12/2017	Cilt No.
Sahife No.		<p>Siciline Uygun Talip KUTLU Tapu Müdürü</p>				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber tahvil ve nakit olarak devredilmesi mümkündür. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre önceki adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

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