



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA – ŞEKERPINAR (2)**

**420 ADA - 33 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.

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor No</b>	REYS - 201800035
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.12.2018
<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>	Şekerpınar (2) Mahallesi, 420 Ada, 33 Parsel, Çayırova/Kocaeli
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar (2) Mahallesi, 420 Ada, 33 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 15,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Boş Arsa
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 33.818.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 39.905.240.- 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, Çayirova İlçesi, Şekerpınar (2) Mahallesi, 420 ada, 33 parsel sayılı, 14.703,44 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** Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Şekerpınar (2) Mahallesi, 420 Ada, 33 Parsel, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. 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.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru hafif eğimli bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin; güneydoğu sınırı Ece Sokak’a yaklaşık 137 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40,847673 – 29,407256” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	420
İlçesi	Çayırova	Parsel No	33
Mahallesi	Şekerpınar (2)	Yüzölçümü (m2)	14.703,44
Köyü	-	Yevmiye No	4109
Sokağı	-	Cilt No	54
Mevkii	-	Sayfa No	5298
Pafta No	G22B19A1B	Tapu Tarihi	26.05.2017
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:

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 46.000.000.- TL'lik ipotek (13.07.2017 - 5396).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.05.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Şekerpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Çayırova Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, 29.12.2017 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 04.01.2018 gün ve 008 sayılı yeni yapı ruhsatı görülmüştür.

Yeni yapı ruhsatı: 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 2) ve toplam 20.523 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

-

**2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma**

-

**2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri**

-

**2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma**

Parsel üzerinde hafriyat çalışmalarının sürmekte olduğu ve henüz yapım aşamasına geçilmediği görülmüştür.

Çayırova Belediyesi'nde incelenen 29.12.2017 onay tarihli mimari projeye göre; yapılacak depolama yapısı; bodrum kat (~ 8.617 m<sup>2</sup>), bodrum asma kat (~ 1.518 m<sup>2</sup>), zemin kat (~ 7.597 m<sup>2</sup>) ve 1. normal kat (~ 2.791 m<sup>2</sup>) olmak üzere, toplam 3 katlı ve 20.523 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olacaktır.

**2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma**

-

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

**2.6.1. Olumlu Faktörler**

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'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 araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar (2) Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar (2) Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar (2) Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.350 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.300.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (14.703,44 m2 x 2.300.- TL) = ~ **33.818.000.- TL** olarak bulunmuştur.

##### **3.2. Maliyet Yöntemi**

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

##### **3.3. Gelir Yöntemi**

Üzerinde yapılaşma henüz başlamamış olan taşınmaz için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

### 3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Onaylı mimari projesi çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılması planlanan depolama yapısının bitirilip bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL*]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL*]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m2 depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL*]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılacak olması göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depolama yapısının piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 2.296.- 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 değerlendirme 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.

<b>Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>		
Arsa Lejantı		Sanayi Alanı
Arsa Yüzölçümü (m2)		14.703,44
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		1,40 ~ 20.523
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 4
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	20.523
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-A 1.016
	Yapı Giderleri (TL)	20.851.368
-	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)		% 1 208.514
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0 0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1 208.514
<b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>		<b>21.268.395</b>
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 20.523
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	21,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	5.171.796
-	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)		~ 70.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		3.877.365
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)		% 3,75
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı		% 28,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,83
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 5,33
<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>		<b>57.436.405</b>
<b>Arsa Artık Değeri</b>		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		57.436.405
Toplam Yapım Giderleri (TL)		21.268.395
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		1.683.766
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		717.955
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		<b>33.766.288</b>
<b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>		<b>2.296</b>
<b>Açıklama</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.</li> <li>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.</li> </ol>		



### 3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planı ve/veya onaylı mimari projenin 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 108.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlemesi, “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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmazın Çayırova Belediyesi mülkiyetinde iken, 26.05.2017 gününde yapılan satış işlemiyle Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin, 29.12.2017 onay tarihli mimari proje ve 04.01.2018 gün ve 008 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapılaşma henüz başlatılmamıştır.

#### 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek" kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup üzerinde depolama yapısı yapılmak üzere onaylı mimari proje ve 04.01.2018 günlü yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapılaşma henüz başlatılmamıştır. 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, 33.818.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 33.766.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **33.818.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

#### 5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar (2) Mahallesi, 420 ada, 33 parsel sayılı, 14.703,44 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, 33.818.000.- TL;  
KDV (% 18) dahil, 39.905.240.- 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

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	420/33
Taınmaz ID:	94663722	Yüzölçüm(m2):	14703.44
il/ilçe	HOCALİ/ÇAYIROVA	Ana Taınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	ŞEHERPINAR M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	54/5298		
Kayıt Durum:	Aktif		

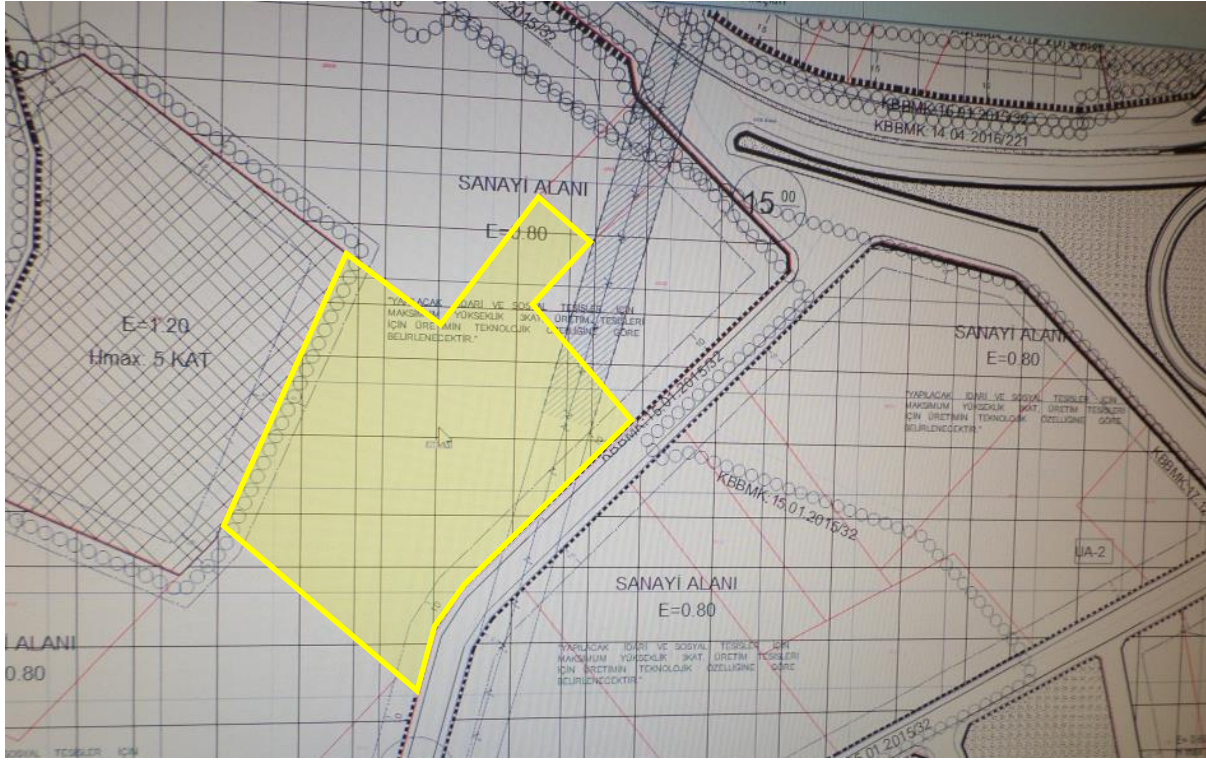
**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 983326284	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	14703.44	Çayirova TM Satış 26/05/2017 - 4106	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4980004685	46000000.00TL	± 36 Değışken	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 13/07/2017 - 5396	Yok

İli	KOCAELİ	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	SEKERPINAR2						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
22.055.160,00		G22B19A1B	420	33	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
22.055.160,00		G22B19A1B	420	33	14.703,44 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 94663722					
	Edinme Sebebi	Tamamı ÇAYIROVA İLELİDİYESİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4109	54	6298		26/05/2017	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin geçiyene kadar bu senedin için tapu kütüğüne mütalaa edilmelidir. ** Tapu ve Kadastro Bakanlığı tarafınca adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimlerdir.</p>							

## 6.4. İmar Durumu





## İMAR DURUMU

**ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

ADI SOYADI: - PARSEL SAHİBİNİN -  
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ADRESİ:  
DİLEKÇE TARİH VE SAYISI: 18.06.2017 - 1487

20.05.2017  
22.06.2017

KADASTRO PAFTA	İMAR PAFTA	ADA NO	PARSEL NO	ÇİĞ KAPLI NO	BELEDİYESİNİN İMAR PLAN ONAYINA ESAS MECLİS KARAR TARİHİ	BUYUKGEHR BELEDİYESİNİN İMAR PLAN ONAYINA ESAS MECLİS KARAR TARİHİ
G22B19A1B	G22B19A1B	420	33			16.10.2014/555

PLANINDAKİ DURUMU: SANAYİ ALANI

ZEMİN VE ARAŞTIRMA BİLGİLERİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün İmar Planına Esas Mikrobölge Etüt Raporu konulu genelgesine istinaden 17.02.2016 tarihinde onaylanan jeolojik rapora göre Ö.A-2-1- U.A-2

Çayirova Belediye Başkanlığı Başkanlık makamınca onaylanan 22.03.2016 tarih ve 1572 sayılı yazıya istinaden zemin ve etüt raporları hazırlanacaktır.

YAPININ			YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ			
ÖN BAHÇE MESAFESİ	10.00 m	YÜZÖLÇÜMÜ	14703.44 m <sup>2</sup>	EMSAL	0.80	
YAN BAHÇE MESAFESİ	5.00 m (PLAN NOTLU)	TAKS	---	AZAMI İNŞAAT ALANI	11762.75 m <sup>2</sup>	
ARKA BAHÇE MESAFESİ	10.00 m - 5.00 m (PLAN NOTLU)	AZAMI TABAN ALANI	---	İNŞAAT NIZAMI	AYRIK	
MAHALLE	ŞEHİRCİPİNAR	VENİLİŞ SEBEBİ	PROJE	İFRAZ ŞARTI	TİP L YONETİM LÜĞİ	

420

13.10.2016 tarih 541 sayılı ve 14.07.2015 tarih 380 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Çayirova İpeşi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri ile Taban Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

14.07.2015 tarih ve 380 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan Çayirova İpeşi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri 2.1 "Taşınır ve sığınak boru hattı ile elektrik nakli hattı ve koruma kısıpğı içerisinde kalan parsellerde ilgili kurumun görüşü alınmadan proje tanzim edilemez" hükmüne istinaden ilgili kurum görüşü alınması gerekmektedir.

\* Yapılacak idari ve sosyal tesisler için maksimum yükseklik 3 kat, arazinin temelsten itibaren teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

1/2500

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
21.06.2017	21.06.2017	21.06.2017	21.06.2017

## 6.5. Mimari Proje

## Mimari Proje Kapağı

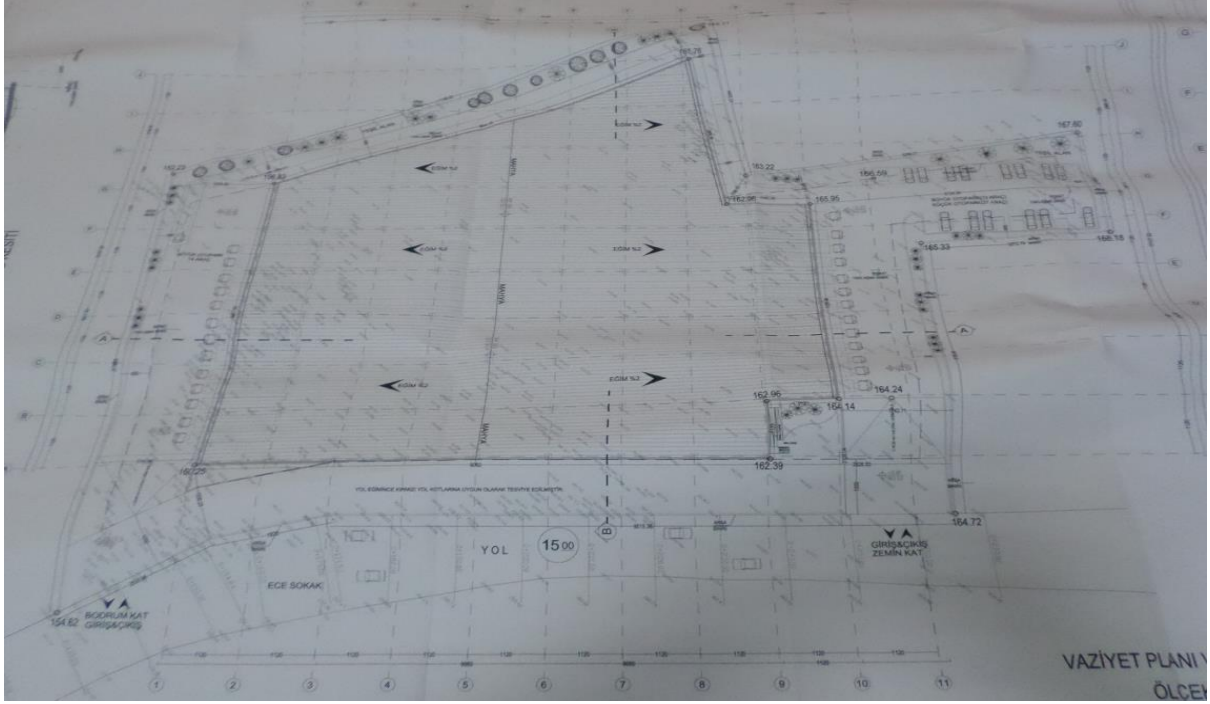
T.C.  
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.  
ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.  
KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.  
PARSEL BÜNYESİNDE ... ARAÇLIK OTOYOL YERİ SAĞLANMIŞTIR.  
... ADET AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.  
KÖRKÜLÜK YÜKSEKLİĞİ 0,90m OLACAKTIR.

YAPI SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ÇAYIROVA 15) UYGULAMA PROJESİ		
TAPU BİLGİLERİ		KAT	ADET, VAR/YOK
PAFTA	G22-B-19-A-1-B	ÇATI PİYESİ	YOK
ADA	420	NORMAL KAT	1 ADET
PARSEL	33	ASMA KAT	1 ADET
ADRES BİLGİLERİ		ZEMİN KAT	1 ADET
MAHALLE	ŞEKERPİNAR	BODRUM KAT	1 ADET
CADDE	...	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
SOKAK	...	KULLANIM AMACI	LOJİSTİK DEPO
		TOPLAM İNŞAAT ALANI	20.523,17 m <sup>2</sup>
		BİNA YÜKSEKLİĞİ	14,00 mt
		YAPI YÜKSEKLİĞİ	28,00 mt
		YAPI SINIFI	3A
<b>BELEDİYE ONAYLARI</b>			
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
		29.12.2017	

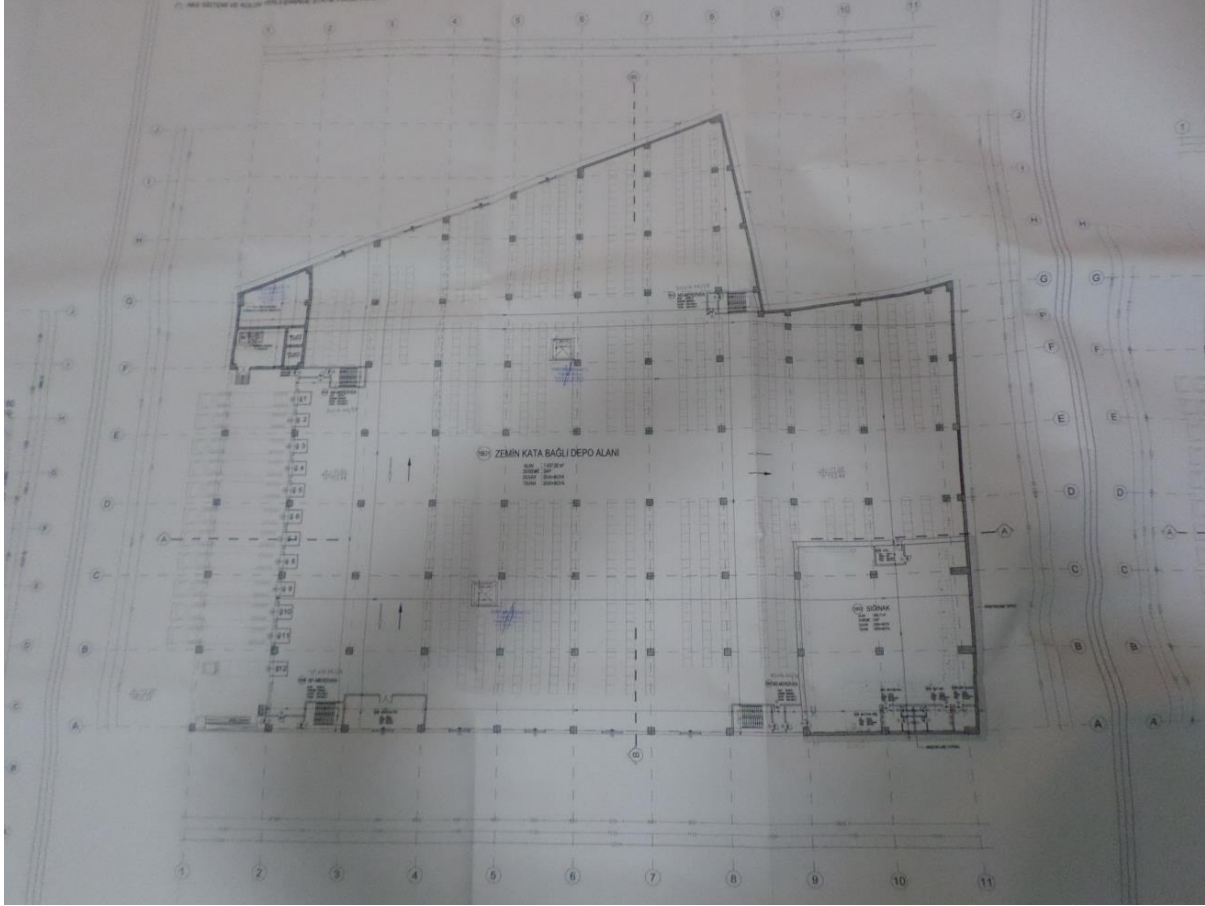


Vaziyet Planı

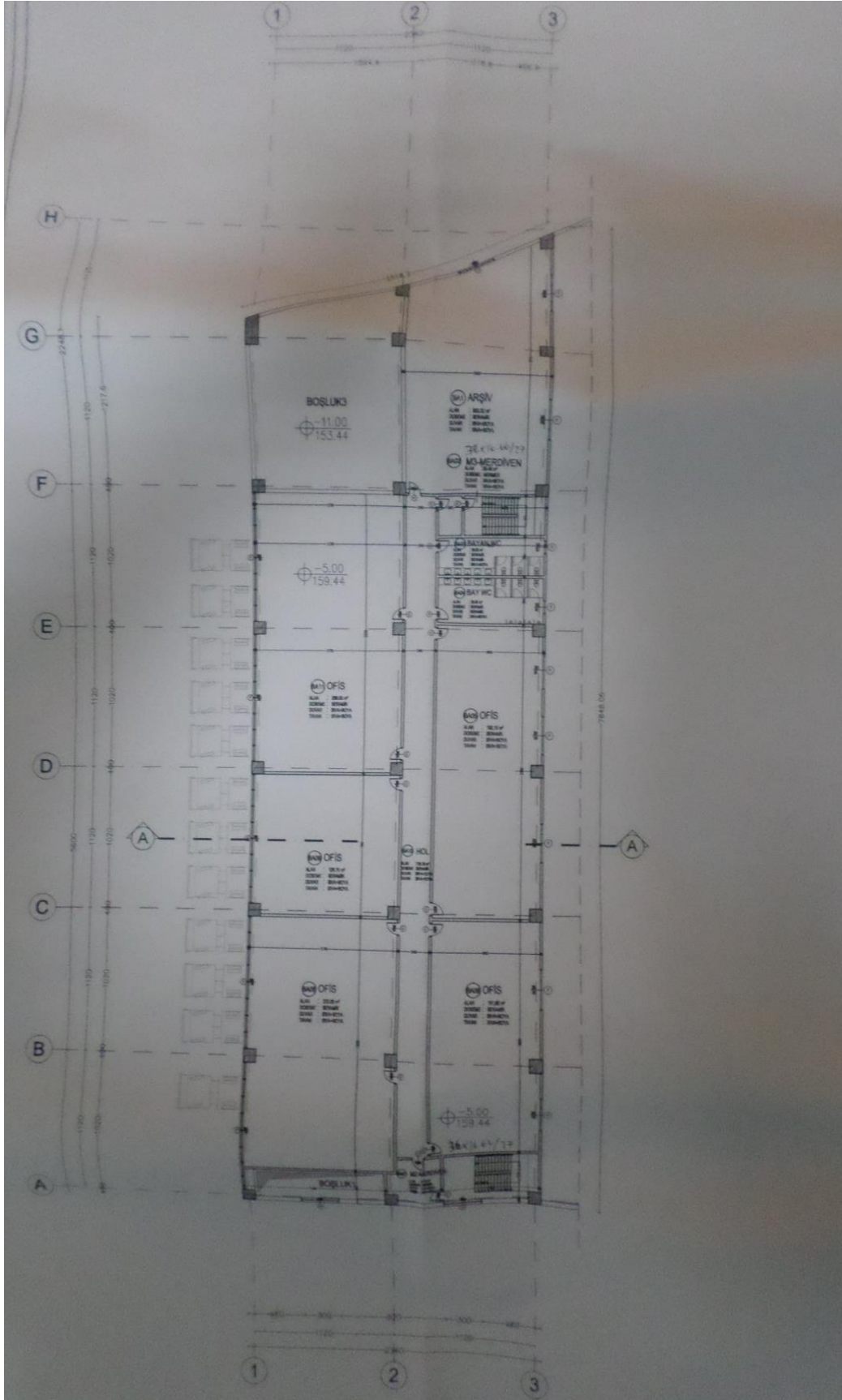


Kat Planları

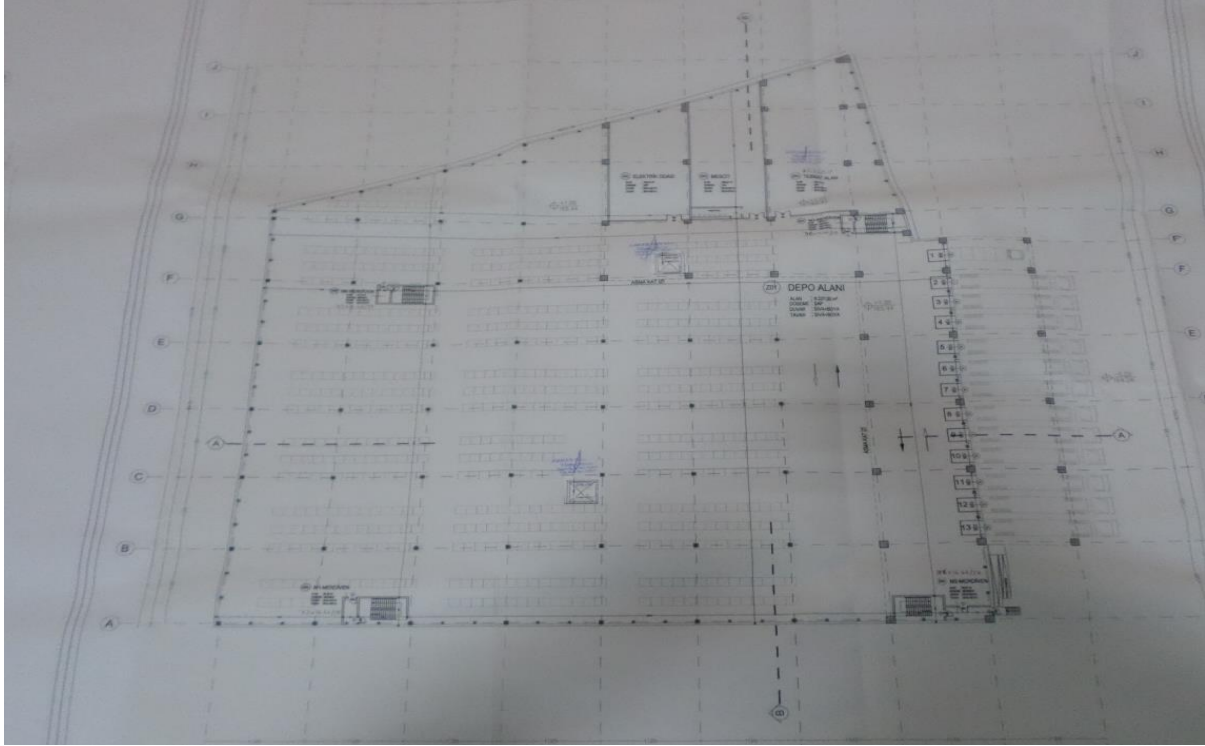
*Bodrum Kat*



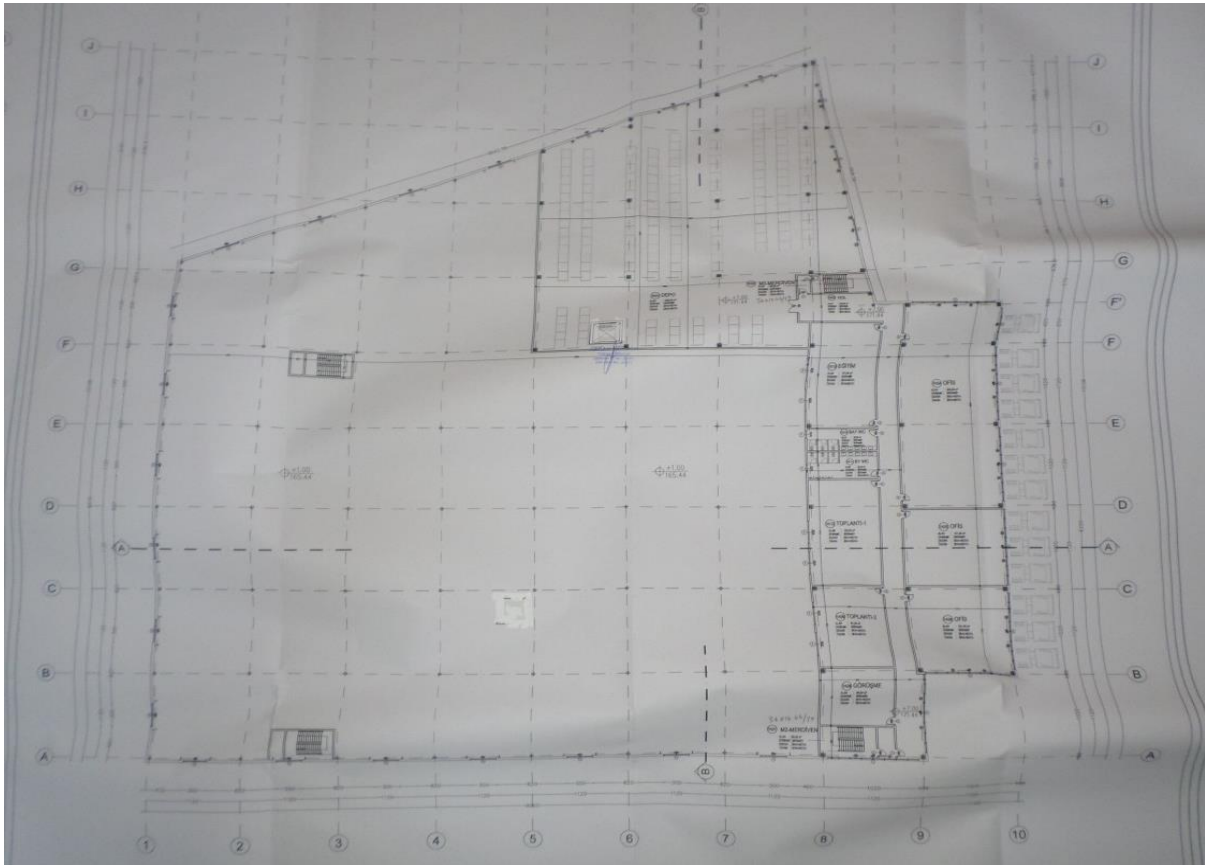
Bodrum Asma Kat



Zemin Kat

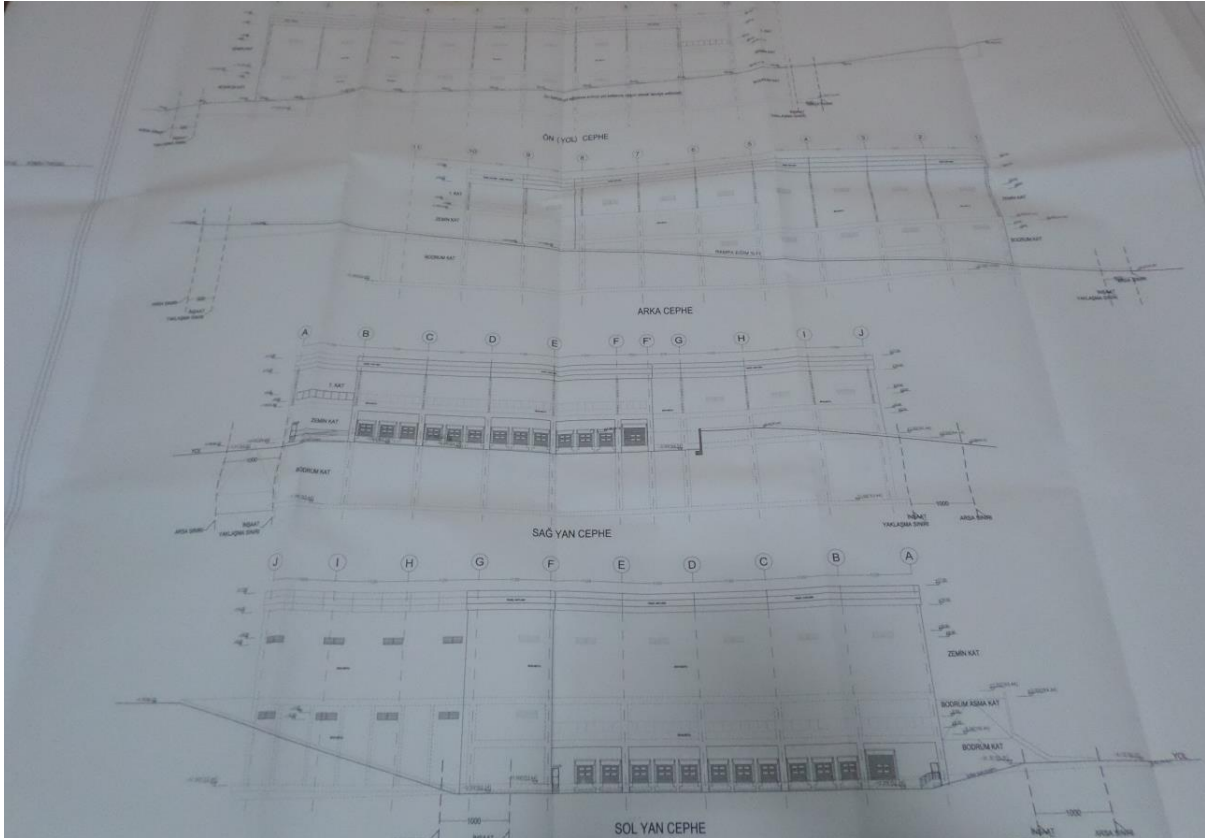
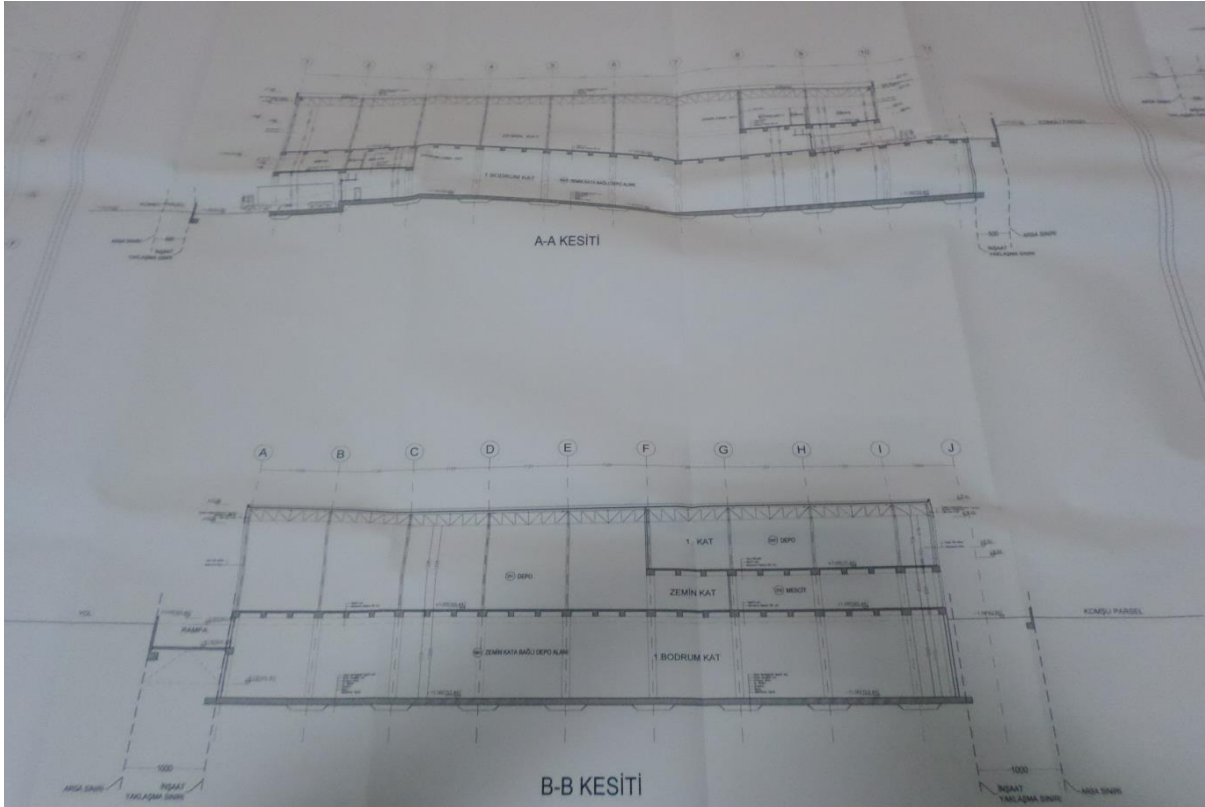


Birinci Normal Kat





Kesitler







## 6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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)

## 6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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 Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN