



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - GEBZE - BALÇIK

317 ADA - 14 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: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200047
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Balçık Mahallesi, 3273 Sokak, No:31, Gebze/Kocaeli
Taşınmaz ID	111303918
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 317 Ada, 14 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, KAKS: 0,80
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	215.482.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	254.268.760.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	215.482.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	254.268.760.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu 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 hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler 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, Balçık Mahallesi, 317 ada, 14 parsel sayılı, 34.477,19 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 Varsayımları

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; “Balçık Mahallesi, 3273. Sokak, No: 31, Gebze/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Atatürk Caddesi üzerinden güneye doğru ilerlenirken sağdaki Uzak Sokak’a girilip güneybatıya doğru yaklaşık 570 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz sağda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolama işlevli gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; İstanbul Tuzla OSB, Ersan Arçelik Depo, Septemar Mobilya, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Üzerinde, beton direkleri dikilmiş olan yapının yapımı sürdürülmektedir. Kuzeybatı ve kuzeydoğusundaki henüz açılmamış imar yollarına cepheli olan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.8762, 29.4530” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	317
İlçesi	Gebze	Parsel No	14
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	34.477,19
Köyü	Balçık	Yevmiye No	25713
Sokağı	-	Cilt No	46
Mevkii	-	Sayfa No	4479
Pafta No	G22.B.15.A.4D	Tapu Tarihi	06.08.2021
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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Gebze Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.07.2021 tarih ve 347 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80 Hmax: Serbest" biçimindedir.

Gebze Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 19.07.2022 onay tarihli ve sayısı bulunmayan mimari proje incelenmiş; 23.09.2022 gün ve 516 sayılı ilk yapı ruhsatı görülmüştür.

Yapı ruhsatı; 3-A yapı sınıfında, 3 katlı (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 2), 27.567 m2 depo + 23.496 m2 ortak alan olmak üzere, toplam 51.063 m2 yapı inşaat alanı bina için düzenlenmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Parsel üzerinde yapımı sürmekte olan yapının henüz beton direkleri dikilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre;

- Parsel üzerinde 51.063 m2 inşaat alanlı depo yapılacaktır.
- *Bodrum kat:* İmalathane, otopark, sığınak, su deposu, yangın merdiveni alanlarından oluşacak ve toplam yaklaşık 25.037 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.
- *Zemin kat:* Depolama, yangın merdiveni alanlarından oluşacak ve toplam yaklaşık 23.802 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.
- *1. kat:* 16 ofis, 4 toplantı odası, 2 koridor, 2 yangın merdiveni, 2 mutfak, 2 adet bay-bayan wc alanlarından oluşacak ve toplam yaklaşık 1.763 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.
- *Trafo + jeneratör alanı:* Yaklaşık 29 m2 yapı inşaat alanlı olacaktır.
- *Yağmur suyu toplama çukuru:* 432 m2 inşaat alanlı olacaktır.

Yerinde yapılan incelemede; deponun temel kazısı yapılmış olup beton direklerinin temele yerleştirme işlemlerinin sürdüğü görülmüştür. Başlangıç düzeyinde olması nedeniyle, yapı değerlendirme dışı tutulmuştur.

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

Yapı denetimleri Hamur Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yapılmaktadır.

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Tuzla OSB'ye yakın olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

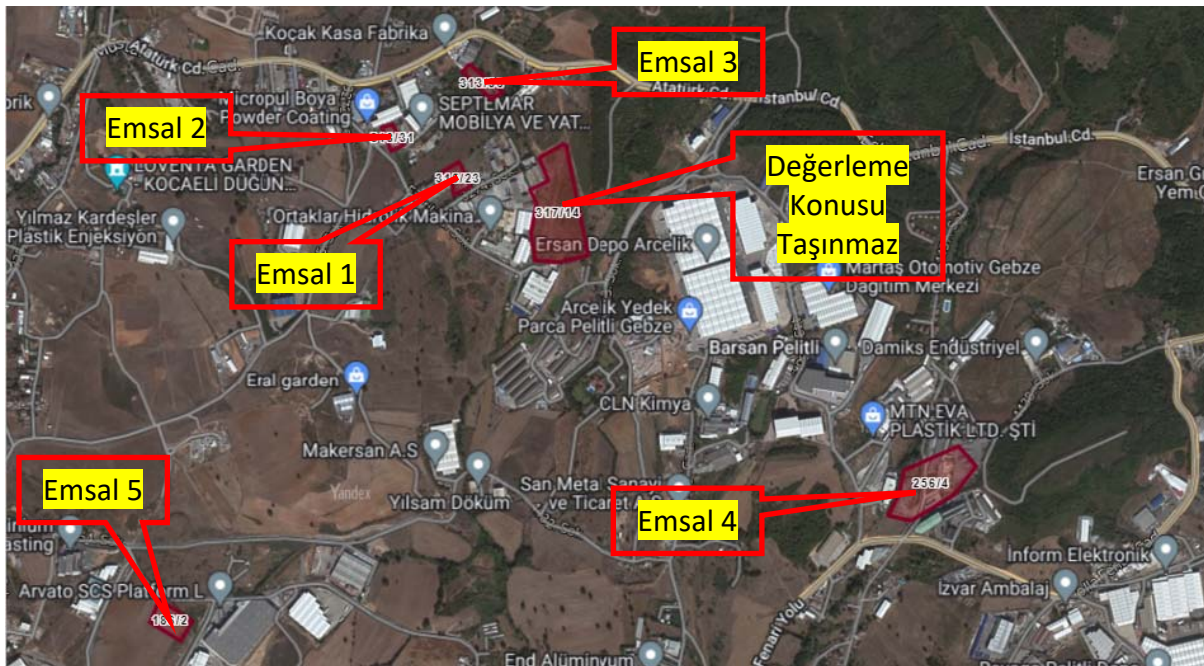
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Kebir Yatırım / 542 – 410 10 99):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 315 ada 23 parsel sayılı, 3.450 m2 yüzölçümlü arsa 23.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 6.667.- TL]
- **Satılık Arsa (İzmit Emlak / 542 – 456 25 77):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 313 ada 31 parsel sayılı, 2.259,46 m2 yüzölçümlü arsa 15.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 6.639.- TL]
- **Satılık Arsa (Yılmaz Gayrimenkul / 532 – 611 95 47):** Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 313 ada 36 parsel sayılı, 3.640,37 m2 yüzölçümlü arsa 23.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 6.318.- TL]
- **Satılık Arsa (Çorumlu Emlak / 533 – 762 65 85):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, Pelitli Mahallesi, 256 ada 4 parsel sayılı, 24.726,86 m2 yüzölçümlü arsa 170.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 6.875.- TL]

- **Satılık Arsa (KW Cadde / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ticaret alanı (KAKS: 0,80) imarlı, 186 ada 2 parsel sayılı, 6.457,06 m2 yüzölçümlü arsa 43.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 6.736.- TL]*



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi satış fiyatının 6.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(34.477,19 \text{ m}^2 \times 6.250.- \text{ TL}) = \sim$
215.482.000.- TL olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Henüz uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma düzeyine ulaşılmamıştır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmektedir.

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 ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

- **Kiralık Depo (Team Gayrimenkul / 532 – 642 75 97):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 12,5 m iç yüksekliğı olan, toplam 49.673 m² kapalı alanlı depo binası aylık 6.715.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 135.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Vizyon / 541 – 480 55 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 9 m iç yüksekliğı olan, toplam 1.200 m² kapalı alanlı depo binası aylık 155.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 129.- TL*]
- **Kiralık Depo (Elit Grup Gayrimenkul / (533 – 227 85 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 12 m iç yüksekliğı olan, toplam 1.000 m² kapalı alanlı depo binası aylık 120.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 120.- TL*]
- **Kiralık Depo (Wolf Gayrimenkul / 532 – 387 61 29):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 12 m iç yüksekliğı olan, toplam 25.000 m² kapalı alanlı depo binası aylık 3.500.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 140.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; ulaşım kolaylığı ve oldukça nitelikli yapılacak olması da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmaz depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 120.- TL olabileceğı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceğı üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 6.232.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu			
Arsa Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			34.477,19
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		1,48	~ 51.063
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 18
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		51.063
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	5-A	7.700
	Yapı Giderleri (TL)		393.185.100
-	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	7.863.702
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	7.863.702
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 2	7.863.702
Toplam Yapım Giderleri (TL)			416.776.206
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 51.063
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		120,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		73.530.720
-	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)			~ 3.000.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			51.593.222
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 35
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 4,50
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 29,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 25,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 3,60
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 5,28
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			815.951.083
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			815.951.083
Toplam Yapım Giderleri (TL)			416.776.206
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			129.224.632
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			55.076.698
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			214.873.547
Arsa Metrekare Değeri (TL)			6.232
Açıklama			
- Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır. - 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

Onaylı mimari proje ve 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 720.000.- 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 bir inşaat seviyesine sahip değildir.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “sanayi alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın nitelik, yüzölçümü, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 06.08.2021 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Taşınmaza ilişkin, 19.07.2022 onay tarihli ve sayısı bulunmayan mimari proje incelenmiş; 23.09.2022 gün ve 516 sayılı ilk yapı ruhsatı görülmüştür.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

-

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Taşınmazın yapılandırılmasına ilişkin, 19.07.2022 onay tarihli ve sayısı bulunmayan mimari proje ile 23.09.2022 gün ve 516 sayılı ilk yapı ruhsatı bulunmaktadır. Parselin yapılandırılmasına başlanmıştır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılandırılmasına ilişkin olarak mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapılandırma çalışmalarına da başlanmıştır. 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, 215.482.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, 214.874.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **215.482.000.- 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.

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Balçık Mahallesi, 317 ada, 14 parsel sayılı, 34.477,19 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, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	215.482.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	254.268.760.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	215.482.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	254.268.760.- TL

Değerleme Uzmanı

Müştak Duran SARIOĞLU

SPK Lisans No: 406396

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.