



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - KARTEPE - UZUNTARLA

165 ADA - 9 PARSEL

DEPOLAMA TESİSİ

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-202200051
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	Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgen Mevkii, 165 Ada, 9 Parsel, Kartepe/Kocaeli
Taşınmaz ID	51998803
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 Ada, 9 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Depolama Tesisleri
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Bir Bölümü Sanayi Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: 9,50) – Bir Bölümü Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Bir Bölümü Otopark – Bir Bölümü Tarımsal Niteliği Korunacak Alan - Bir Bölümü Park – Bir Bölümü İmar Yolu
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Üzerinde Depolama Yapıları Bulunan Arazi

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	68.113.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	80.373.340.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	68.113.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	80.373.340.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda 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 kurallara 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, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 9 parsel sayılı, 36.333,90 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” 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.

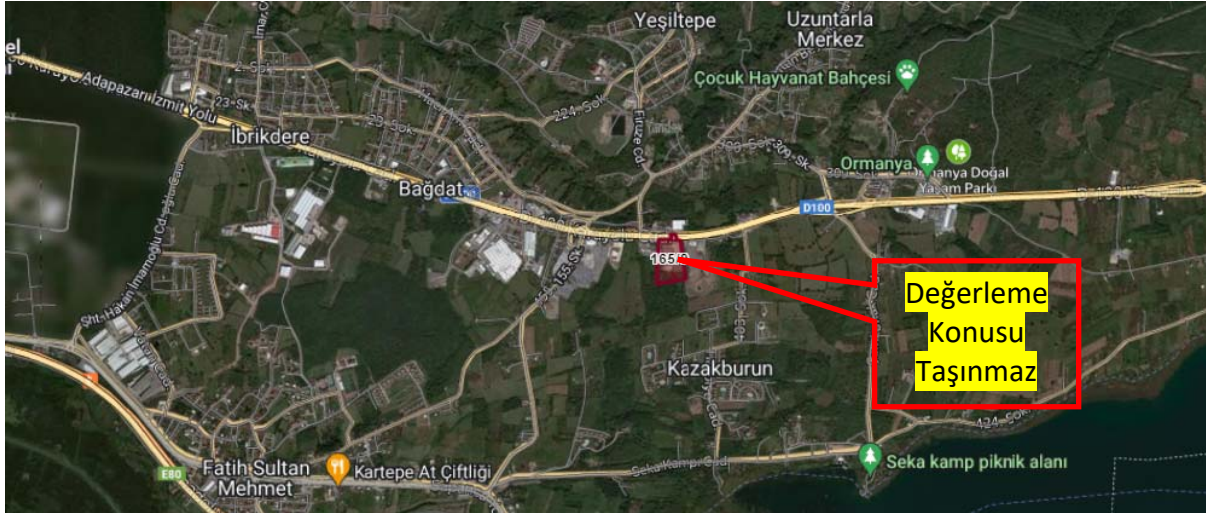
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürngen Mevkii, 165 Ada, 9 Parsel, Kartepe/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-100 Karayolu (İstanbul – Ankara Karayolu) üzerinde doğu yönünde ilerlenirken, Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı’nı geçildikten yaklaşık 4 km sonra İstanbul – Ankara Karayolu’nun güney bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede; Tire Kutsan Fabrikası, Temka Cam, Tüfekçioğlu Mühendislik Fabrikası, akaryakıt satış istasyonu, 1 – 2 katlı konut yapıları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet tek katlı depo, 1 adet güvenlik binası ve 1 adet tek katlı prefabrik yapı bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alanlar dışında kalan bir bölüm saha betonu ve parke taş kaplı olup öteki bölümler boştur. Kuzey sınırı İstanbul – Ankara Karayolu’na yaklaşık 119 m, doğu sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 189 m, güney sınırı henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 160 m cepheli olup batı sınırı komşu parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.7282, 30.1459” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	165
İlçesi	Kartepe	Parsel No	9
Mahallesi	Uzuntarla	Yüzölçümü (m2)	36.333,90
Köyü	-	Yevmiye No	16092
Sokağı	-	Cilt No	23
Mevkii	Köykarşısı Akgürngen	Sayfa No	2326
Pafta No	G24 03b3c	Tapu Tarihi	31.12.2010

Niteliği	Depolama Tesisleri	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

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

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Etibank lehine, 280 m²'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı (23.11.1964 - 3438).
- TEK lehine, 1.373 m²'lik bölüm üzerinde daimi irtifak hakkı (03.10.1967 - 4620).
- Etibank lehine, 32,50 m²'lik bölüm üzerinde irtifak hakkı vardır (19.09.1968 - 5175).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, parselin büyük bölümünün güncel imar durumu; 13.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında; *"Bir Bölümü Sanayi Depolama Alanı (KAKS: 0,40, Hmax: 9,50) – Bir Bölümü Teknik Altyapı Alanı (KAKS: 0,50, Hmax: 3 Kat) – Bir Bölümü Otopark – Bir Bölümü Park – Bir Bölümü İmar Yolu"* biçimindedir. Parselin bir bölümünün güncel imar durumu da; 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında, *"Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"* biçimindedir. İmar paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre, parselin; yaklaşık 17.720 m²'lik bölümü sanayi depolama alanı, yaklaşık 3.063 m²'lik bölümü teknik altyapı alanı, yaklaşık 1.679 m²'lik bölümü otopark alanı, yaklaşık 1.138 m²'lik bölümü park alanı, yaklaşık 5.363,9 m²'lik bölümü imar yolu ve yaklaşık 7.370 m²'lik bölümü tarımsal niteliği korunacak alan olarak görünmektedir.

Kartepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir.

Kartepe Belediyesi'nde yapılan araştırmada, parsel üzerindeki yapılara ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir. Tapu kütüğündeki niteliği *"Depolama Tesisleri"* olan taşınmazın, ilk kurulum kadastro ile üzerindeki yapıların cins değişikliğine konu edildiği ve yapılara yasallık kazandırıldığı anlaşılmaktadır. Yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı 2-C yapı sınıfında depo (~ 5.200 m²), betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı 2-B yapı sınıfında ek depo (~ 480 m²), 1 adet 2-B yapı sınıfında güvenlik binası (~ 35 m²) ve prefabrik olarak yapılmış 2-B yapı sınıfında 1 adet tek katlı yapı (~ 105 m²) bulunmaktadır.

Parselde, yapıların oturduğu alanlar dışında kalan yaklaşık 10.000 m²'lik bölüm saha betonu ve parke taş kaplı olup geri kalan bölümler boştur.

Yerinde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yaklaşık 21 yaşlarındaki 2 deponun kiraya verildiği anlaşılmıştır. Depo binalarının iç duvarları boyasız, zeminleri sıkıştırılmış beton, çatıları çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır.

Parsel üzerindeki prefabrik yapı, bakımsız ve ekonomik olarak değersiz olup güncel durumda kullanılmamaktadır. Değerlemede göz önüne alınmamıştır.

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 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

- D-100 Karayolu'na cephesinin bulunması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

- İmar uygulaması görmemiş olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet 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.

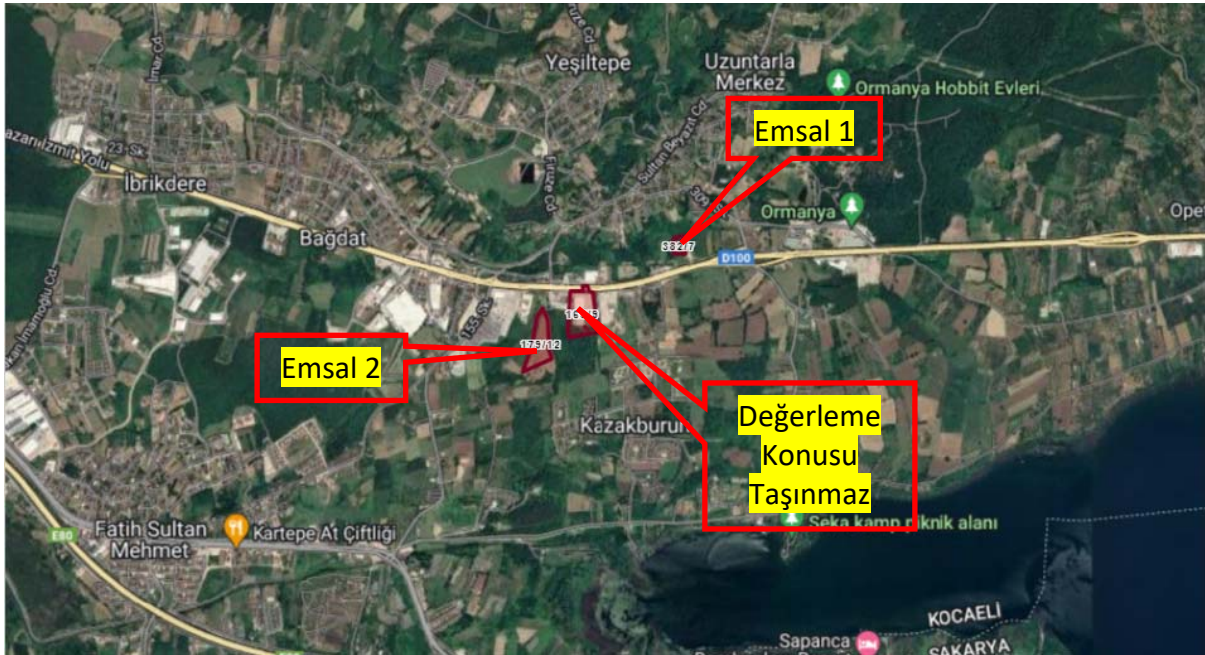
3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arazi Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (İzmirli Gayrimenkul / 532 – 176 18 73):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticaret alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Uzuntarla Mahallesi, 382 ada 7 parsel sayılı,

5.623,48 m2 yüzölçümlü arsa taşınmaz 8.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.512.- TL]

- **Satılık Tarla (Ali Baba Gayrimenkul / 262 321 60 99):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 40) + tarımsal niteliği korunacak alan + park alanı lejantlı, henüz imar (18. madde) uygulaması görmemiş, Uzuntarla Mahallesi, 179 ada 12 parsel sayılı, 26.601,08 m2 yüzölçümlü tarla 40.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.503.- TL]
- **Satılık Tarla (Asev İnşaat Gayrimenkul / 538 – 208 41 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konut dışı kentsel çalışma alanı (KAKS: 0,40) + tarımsal niteliği korunacak alan lejantlı, henüz imar (18. madde) uygulaması görmemiş, 7.600,00 m2 yüzölçümlü tarla 12.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.579.- TL]
- **Satılık Arazi (Remax Dream Gayrimenkul / 501 – 707 48 80):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticaret alanı (KAKS: 0,40) + tarımsal niteliği korunacak alan lejantlı, henüz imar (18. madde) uygulaması görmemiş, 3.285 m2 yüzölçümlü tarla 4.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.461.- TL]



Karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsa ve araziler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve imar planı sınırları içinde olmakla birlikte imar (18. madde) uygulaması görmemiş olması göz önüne alınarak, imar planına göre birden çok lejantı içinde barındıran değerleme konusu taşınmazın ortalama metrekare satış fiyatının, 1.350.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; $(36.333,90 \text{ m}^2 \times 1.350.- \text{ TL}) = \sim 49.051.000.-\text{TL}$ 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

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-B	5.200	-	~21	4.650	24.180.000	% 25,00	6.045.000	18.135.000
Ek Depo	2-B	480	-	~21	2.400	1.152.000	% 25,00	288.000	864.000
Güvenlik Binası	2-B	35	-	~21	2.400	84.000	% 25,00	21.000	63.000
						25.416.000		6.354.000	19.062.000

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 49.051.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 19.062.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **68.113.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

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.

Tapu kütüğündeki niteliği "*Depolama Tesisleri*" olan taşınmaz üzerinde; betonarme olarak yapılmış 1 adet tek katlı depo, 1 adet tek katlı ek depo, 1 güvenlik binası ile prefabrik olarak yapılmış 1 adet tek katlı yapı bulunmaktadır. Yapıların, ilk kurulum kadastro ile cins

değişikliğine konu edildiği ve yasalık kazandıkları anlaşılmaktadır. Bu yapılardan elde edilen ve taşınmazın değerini belirlemekte kullanılabilecek bir gelir akımı söz değildir.

Öte yandan, değerleme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiş ve güncel imar planına göre birden çok lejantını içinde barındırmaktadır. Sanayi depolama alanı, teknik altyapı alanı, tarım alanı, otopark alanı gibi birbiriyle ilgisi olmayan lejantlar nedeniyle, parsel için proje geliştirme yöntemi de uygulanamamıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmaz için aylık 225.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-B	5.200	4.650	24.180.000
Ek Depo	2-B	480	2.400	1.152.000
Güvenlik Binası	2-B	35	2.400	84.000
				25.416.000

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 imar uygulaması (*18. madde*) sonrasında “*sanayi ve depolama alanı - teknik altyapı alanı - tarım alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Tapu kütüğündeki niteliği “*Depolama Tesisleri*” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrosu ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasallık kazandıkları anlaşılmaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “*2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler*” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

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;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü’nde; “Etibank lehine irtifak hakları” ve “TEK lehine irtifak hakkı”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” olan taşınmazın üzerindeki yapıların, ilk kurulum kadastrası ile cins değişikliğine konu edildiği ve yasalık kazandıkları anlaşılmaktadır. Uygulama imar planı sınırları içinde yer alan parsel, henüz imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Depolama Tesisleri” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değerlemesinde, karşılaştırma (emsal) ve maliyet yöntemleri birlikte uygulanmıştır. Değerleme konusu parsel daha önce imar (18. madde) uygulaması görmemiştir. Parsel, birden çok lejantı içinde barındırır biçimde imar planı sınırları içine alınmıştır. Sanayi depolama alanı, teknik altyapı alanı, tarım alanı, otopark alanı gibi birbiriyle ilgisi olmayan lejantlar nedeniyle, parsel için proje geliştirme yöntemi de uygulanamamıştır. Bu nedenle, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017’nin “UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri” başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; “Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.” denilmektedir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi, 165 ada, 9 parsel sayılı, 36.333,90 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depolama Tesisleri” 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	68.113.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	80.373.340.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	68.113.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	80.373.340.- 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.