



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - SANCAKTEPE

1 ADET ARSA

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.09.2015
Rapor No	REYS-201500021
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.09.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	Hayır

Taşınmazın Adresi	Eyüp Sultan Mahallesi, 9 - 10 Pafta, 1674 Parsel, Sancaktepe / İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Tır Parkı
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9 - 10 Pafta, 1674 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı, Ayrık Düzen, 5 Kat, TAKS: 0,40, KAKS: 1,30
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	20.489.000.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9 - 10 pafta, 1674 parsel sayılı, 10.783,80 m2 yüzölçümlü, “*tarla*” nitelikli taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Eyüp Sultan Mahallesi, 9 - 10 Pafta, 1674 Parsel, Sancaktepe/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinden Yakacık yönüne doğru ilerlenip sağ kol üzerinde bulunan Abdülhamit Caddesi üzerinden yaklaşık 500 m ilerlendiğinde sağ kol üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak konut amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Askeri Havaalanı, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, Sancaktepe Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ve 4 – 5 katlı apartmanlar yer almaktadır. Taşınmaz Tem Otoyolu’na yaklaşık 200 m uzaklıktadır. Taşınmazın, Müminler Caddesi’ne yaklaşık 50 m, Abdülhamit Caddesi’ne yaklaşık 60 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın öteki sınırları komşu parsellerle sınırlıdır.

Değerleme konusu taşınmaz, güney cephede Abdülhamit Caddesi’ne, kuzey cephede Müminler Caddesi’ne, doğu cephesi açılmamış imar yoluna, batı cephesi 1566 parsel ve 7489 ada 1 parsel bitişiktir. Düz bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuğa benzemektedir. Üzerinde prefabrik olarak inşa edilmiş yaklaşık 100 m2 yapı inşaat alanlı 2 adet prefabrik yapı bulunmaktadır. Taşınmaz güncel durumda tır parkı olarak kullanıldığı görülmüştür. Koordinatları; “40,591070, 29,125729” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	1674
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	10.783,80
Köyü	-	Yevmiye No	9005
Sokağı	-	Cilt No	208
Mevkii	-	Sayfa No	20816

Pafta No	9 - 10	Tapu Tarihi	27.10.2004
Niteliği	Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		Tam

29.09.2015 günü saat 17:41'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Askeri havaalanı güvenlik bölgesi içerisinde (17.02.1987 – 754).

Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri ve Yaşamsal Önemdeki (Stratejik) Öteki Bölgeler Belirtmesi

a) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 1 ve 2. maddelerine göre;

- Yurt savunması bakımından yaşamsal önemi bulunan askeri yapılar ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında; birinci ve ikinci derece kara, deniz ve hava askeri yasak bölgeleri;
- Yurt savunması ya da yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan ya da bir bölümlerinin bile yıkıma uğraması, sürekli ya da geçici bir süre için etkinlikte bulunamamaları durumunda ulusal güvenlik ya da toplum yaşamı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek yer ve yapılar; öteki askeri yapı ve bölgeler ile kamu ya da özel kuruluşların tüm yer ve yapılarının çevresinde askeri ve özel güvenlik bölgeleri

kurulabilir.

b) Yine, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 28. maddesine göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin dışında, Genelkurmay Başkanlığı'nın önerisi üzerine, askeri yasak bölgelere yakınlığı ya da yaşamsal önemdeki (stratejik) öteki nedenlerle belirlenecek bölgelerde yabancıların taşınmaz edinemeyeceklerine ve olur alınmadıkça kira karşılığı taşınmaz tutamayacaklarına, Bakanlar Kurulu'nca karar verilebilir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 5. fıkrasına göre; askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgelerin harita ve koordinat değerleri 18.05.2012 gününden başlayarak en geç bir yıl içinde ve bu yerlerle ilgili değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı günden başlayarak bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir ve 18.05.2013 gününden başlayarak bu belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca birinci derece askeri yasak bölgeler kapsamındaki taşınmazların kamulaştırılması zorunlu olduğundan, ilgili taşınmazın tapu kütüğüne kamulaştırma belirtmesinin de işlenmiş olması gerekir. Tapu kütüğünde kamulaştırmaya ilişkin bir yazım bulunmuyorsa, taşınmazın yer aldığı bölgenin birinci derecede askeri yasak bölge olmadığı söylenebilir.

Birinci derece askeri yasak bölgeler dışındaki öteki askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgeler için, genel olarak aşağıdaki koşullar geçerlidir:

- Bu bölgelerdeki taşınmazlar kamulaştırılabilir.
- Askeri güvenlik bölgelerindeki kamulaştırılmayan mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez.
- Özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel ticaret ortaklıkları dışındaki yabancı tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez. Bu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılması, aktarılması ve kiraya verilmesi taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türkiye’de kurulmuş yabancı sermayeli ortaklıkların; askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığı’nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise, taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türk vatandaşları, bölgede oturmak, tarım yapmak, geçim uğraşlarını (meslek ve sanatlarını) yürütmek konularında özgürdürler. Ancak, bölgede oturmakta olanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, tarım yapmaları, geçim uğraşlarını sürdürmeleri Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir.
- Yapım (inşaat), kazım (hafriyat), değişiklik (tadilat), orman yetiştirmek gibi konular için, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde yetkili komutanlığın, özel güvenlik bölgelerinde valiliğin olurunun da alınması zorunludur. Yetkili komutanlıkça ya da valilikçe olur verilmeyen ya da gerekli görülen koşullara uymayan yapım ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, yetkili komutanlığın ya da valiliğin belirleyeceği ve bildireceği süre içinde yıktırılır.

Acıklama: Taşınmaz üzerinde bulunan “askeri havaalanı güvenlik bölgesi içerisindedir” belirtmesi, taşınmazın mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte değildir ve değerini de olumsuz yönde etkilememektedir.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sancaktepe Belediyesi’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.02.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, “Konut Alanı, 5 Kat, TAKS: 0,40, KAKS: 1,30” biçimindedir. Alınan bilgiye göre, taşınmazın güncel durumda yaklaşık 474 m²’lik bölümü yol ve 3.330 m²’lik bölümü belediye hizmet alanı olmak üzere yaklaşık 3.804 m²’lik bölümü DOP kesintisine uğrayacaktır.

Her ne kadar tapu kütüğündeki niteliği “tarla” ise de, daha önceden DOP kesintisine uğramış olması nedeniyle, taşınmazın yol ve belediye hizmet alanı içinde kalan bölümlerine, mülk sahibi bağışlamadıkça bedelsiz olarak el konulamaz.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, yapılaşma ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Yapılaşmanın oldukça yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine 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 taşınmazların parselinin “*konut alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa; Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Uzunlar Diyar Emlak / 532-646 09 82)**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 1.780 m2 yüzölçümlü arsa 3.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.854.- TL*]
- **Satılık Arsa (Vefa Gayrimenkul / 535-580 47 05)**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 1.800 m2 yüzölçümlü arsa 3.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.833.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sait Baran / 531 – 845 74 39)**: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa yaklaşık 13.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.900.- TL*]

- **Satılık Arsa (Denge Emlak / 553 – 227 73 62):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 24.552 m2 yüzölçümlü arsa yaklaşık 47.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.914.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.830 – 1.915 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 1.900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (10.783,80 m2 x 1.900.- TL) = ~ **20.489.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve arsa değeri göz önüne alınarak, aylık 75.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Taşınmaza Bağlı Hakların Hukuksal Durumu ve Değeri

Taşınmaz üzerinde kurulmuş irtifak hakları söz konusu değildir.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.11. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Firmamızca değerlendirme konusu taşınmaz için, 26.03.2015 tarihinde REYS-201500017 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Yalnızca bir değerlendirme yöntemi kullanılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9 - 10 pafta, 1674 parsel sayılı, 10.783,80 m² yüzölçümlü, "tarla" nitelikli taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, güncel satış değerlerinin, KDV hariç;

20.489.000.- TL (6.720.349.- USD) (*);

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 29.09.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 3,0488.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerlemeyi Yapan

Eyup AYKUT

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 402955



Rapor Kontrol

Müştak Duran SARIOĞLU

Değerleme Uzmanı



Onay

Fatih ÖZER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400799



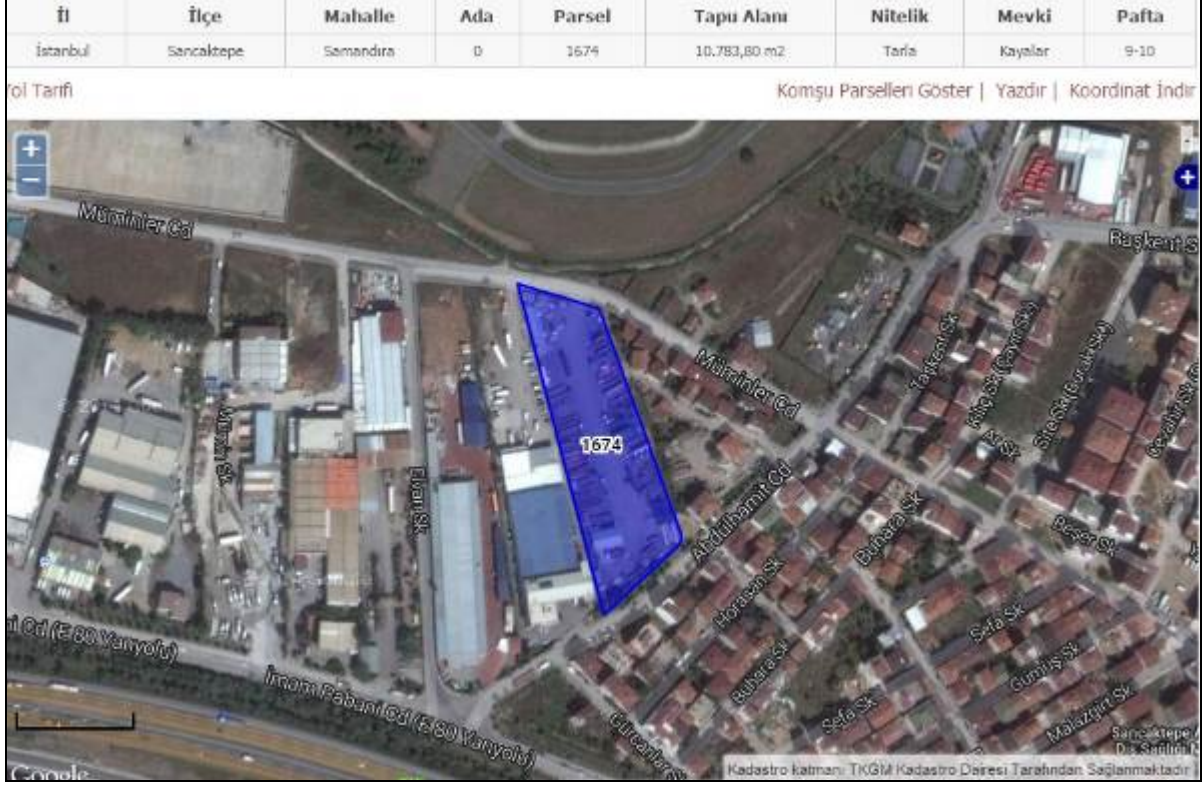
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektad.com.tr

- 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

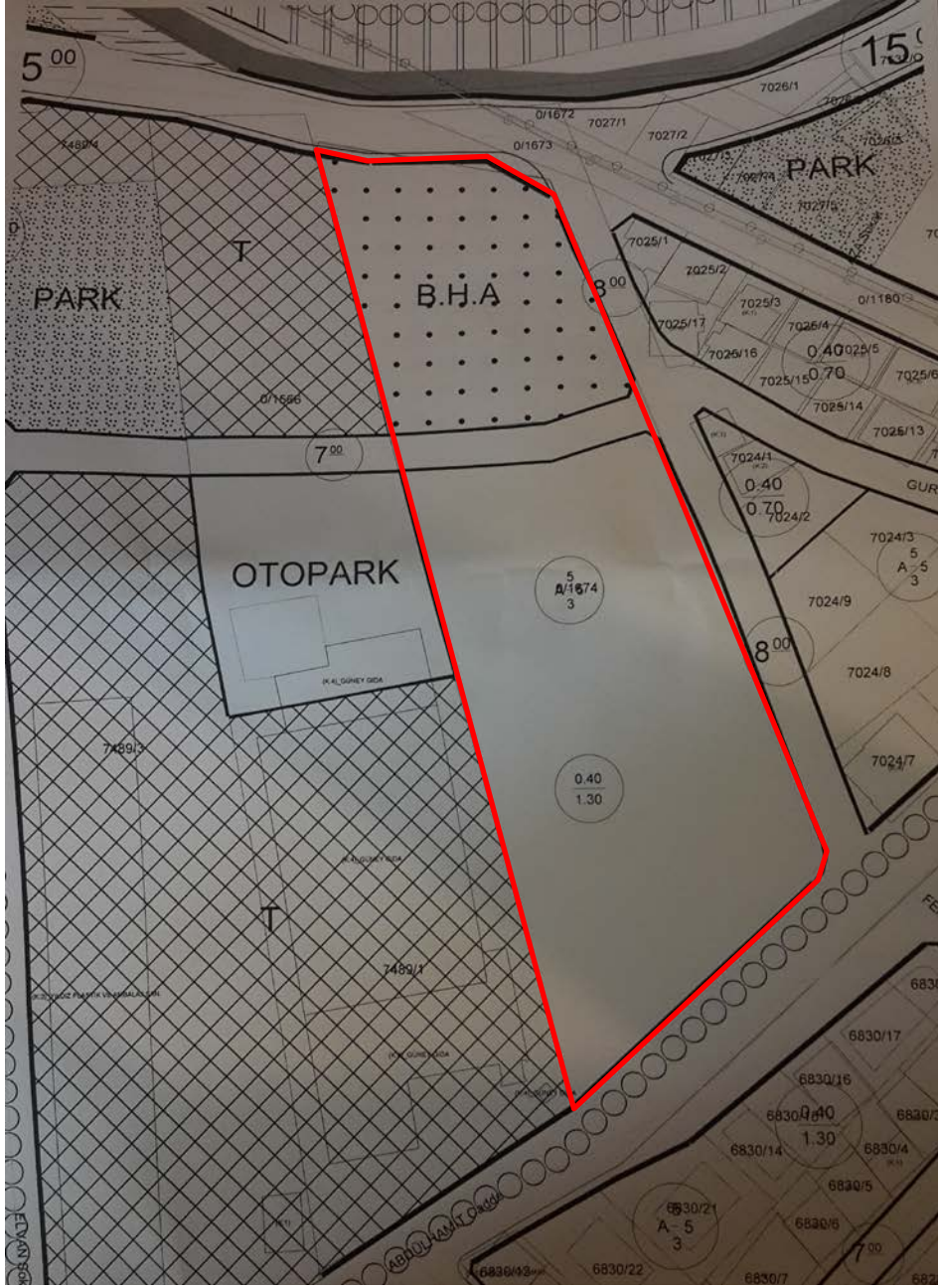




6.3. TAKBİS Çıktısı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.09.2015 17:41:36	2015-35610	20150929-824-F01411	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	KAYALAR	
Zemin No	19403124	Cilt / Sayfa No	208 / 20816	
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	/ 1674	
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	10783,80000	
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754		17.02.1987 - 754	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 27.10.2004 - 9005		

6.4. İmar Paftası



6.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB 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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER






E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

6.6. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)



Ziraat Bankası

KURUM TAHSİLATI

<p>ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ IBAN : TR55 0001 0008 2483 2891 1950 01 HESAP NUMARASI : 0824/83289119-5001 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D. VERGİ KİMLİK NO : 3330730793 İŞLEM TARİHİ : 29/09/2015-17:42:08-F01411 VALÖR : 29.09.2015 İŞLEM YERİ : İNTERNET</p>	<p>EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST</p>
--	--

Tapu Başvuru no: 013815356106
Fatura no : 38990585
Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793
Adı-Soyadı : - 1874
Vergi dairesi : 000000
Banka dekont no: 25064188211
Taraflar: FATİH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.
29/09/2015-17:42:11 İNTTTAHS İNTERNET

Saygılarımızla
T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş.
İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, mülstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.
Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA
Ticaret Sicil No: 1148
www.ziraatbank.com.tr

Belediye Harcı (80,00.- TL)

ADRESİ: 3330 730 793

Tahsil Olunan Gelirin Türü	YILI	MIKTARI TL
312990EKSPERTİZ ÜCRETİ 0	2015/ 7	80,00
TOPLAM		80,00

Alındı İmzası

Yılmaz - /*SeksanTL*/
SEREF YILMAZ
1674 parsel

Lira Alınmıştır.

www.sancaktepe.bel.tr Tel: 0216 622 33 33