



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – SANCAKTEPE - SAMANDIRA

6650 ADA - 17 PARSEL

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	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500064
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	İdari Bina, Depo ve Tamirhane
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B Pafta, 6650 Ada, 17 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Konut Alanı (Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat), Kısmen Park Alanı (2.160 m2)
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 41.153.000.- TL KDV Dahil: 48.560.540.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 18.316,57 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdare Binası Olan Kagir Depo” 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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Samandıra, geçmişte ağırlıklı olarak depolama ve sanayi alanı iken son yıllarda site tarzı konut yapılaşmasının yoğunlaşmakta olduğu bir bölgedir. Bölgenin TEM Otoyolu’na yakın olması ulaşım açısından avantaj sağlamakta ve tercih edilmesinde önemli bir etken olmaktadır. Güncel durumda bölgede konut, depolama ve üretim binaları bulunmaktadır. Yakın çevrede Sinpaş Lagün Sitesi, Sinpaş Kelebekya Sitesi, Ege Boyu Sitesi, Sancaktepe Şehir Stadyumu, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar yer almaktadır. Bölgede konut ağırlıklı yapılaşma yoğunlaşmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup arazi yapısı eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde 1 adet depo, 1 adet kademe deposu ve 1 adet idari bina bulunmaktadır. Parselin; güney sınırı Güleriyüz Caddesi’ne 115 m ve doğu sınırı Bahriye Sokak’a 155 m cephelidir. Güney sınırı boyunca bahçe duvarı bulunmakta olup değişik türde ağaçlar dikilidir. Bölgede alt yapı hizmetleri tamdır. Taşınmazın koordinatları; “41,001565 - 29,234449” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	6650
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	17
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	18.316,57
Köyü	-	Yevmiye No	3942
Sokağı	-	Cilt No	206
Mevkii	-	Sayfa No	20700
Pafta No	F22D25C4B	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	İdare Binası Olan Kagir Depo		
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:

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Tedaş lehine, krokisinde gösterilen 37,92 m2'lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL'den irtifak hakkı (18.08.2005 - 8331).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 22.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, "Kısmen Konut Alanı (Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat), Kısmen Park Alanı" biçimindedir. Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık 2.160 m2'lik bölümü park alanı içinde kalmaktadır.

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın parselinin daha önceden DOP kesintisine uğramış olduğu bilgisi edinilmiştir. Daha önceden DOP kesintisine uğramış

olması nedeniyle, taşınmazın park alanı içinde kalan bölümüne, mülk sahibi bağışlamadıkça bedelsiz olarak el konulamaz.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, yapılanma zamanındaki imar planıyla uyumludur, ancak güncel imar planıyla uyumlu değildir.

Sancaktepe Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 15.07.2004 gün ve 2004/28 sayılı yapı ruhsatı, 16.08.2005 gün ve 2005/14 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve toplam 11.229 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır.

Taşınmazın güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesiyle uyumludur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış tek katlı depo, iki katlı kademe deposu ve üç katlı idari bina bulunmaktadır.

Parselin bina oturumları dışında kalan yaklaşık 9.300 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplanmış ve peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Depo: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre; tek kattan ve depolama alanından oluşmaktadır. Bina toplam 7.751 m2 yapı inşaat alanıdır. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır. Güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Yerinde yapılan incelemede, depo olarak kullanıldığı görülmüştür. Zemini betonarme şap, duvarları brüt betondur. Toplam 9 adet seksiyonel katlanır kapısı bulunmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 2-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 7.751
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel

Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Kademe Deposu: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre; bodrum kat + zemin kattan oluşmaktadır. Bina; bodrum katta 710 m2 ve zemin katta 710 m2 olmak üzere, toplam 1.420 m2 yapı inşaat alanıdır. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılammıştır. Güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Yerinde yapılan incelemede, tamirhane olarak kullanıldığı ve içinin buna uygun olarak düzenlendiği görülmüştür.

Kademe Deposu'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-B
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 1.420
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

İdari Bina: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre; bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina; bodrum katta 668 m2, zemin katta 668 m2, 1. normal katta 722 m2 olmak üzere, toplam 2.058,00 m2 yapı inşaat alanıdır. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılammıştır. Güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Müşterinin isteği doğrultusunda yalnızca zemin kat girişi ve Reysaş GYO tarafından kullanılan ofis görülebilmıştır. İncelenen bölümlerin zeminleri seramik ve halı kaplama, duvarları boyalı, pencereleri PVC malzemeli ve çift camlı, tavanları asmadır.

İdari Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B

Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 2.058
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Merkezi
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: -
Dış Cephe	: Boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma
Yoktur.

2.4.3. Yapılaşma Projesine İlikin Bilgiler
Yoktur.

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Taşınmazın üzerinde 2 katlı ve yaklaşık 150 m² yapı inşaat alanlı prefabrik yapı yapıldığı ve depo yapısının kuzey cephesine bitişik şekilde alüminyum panellerle kapalı alan oluşturulduğu görülmüştür. Yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu 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

3.4.1. Olumlu Faktörler

- Konut amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

3.4.2. 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 taşınmazın 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 (Denge Emlak / 532 - 284 10 47):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 1.270 m² yüzölçümlü arsa 2.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.968.- TL]
- **Satılık Arsa (Med Emlak / 537 - 630 80 91):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 684 m² yüzölçümlü arsa 1.300.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.901.- TL]
- **Satılık Arsa (Cihanbey Yapı Gayrimenkul / 532 - 285 36 78):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 560 m² yüzölçümlü arsa 1.250.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.923.- TL]
- **Satılık Arsa (Çalımlı Gayrimenkul / 542 - 557 75 52):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 500 m² yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 1.900 – 2.000 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 1.975.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (18.316,57 m² x 1.975.- TL) = ~ **36.175.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: 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.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İdari Bina	3-B	2.058	2005	11	700	1.440.600	% 15,00	216.090	1.224.510
Depo	2-B	7.751	2005	11	370	2.867.870	% 15,00	430.181	2.437.690
Kademe Deposu	2-B	1.420	2005	11	370	525.400	% 15,00	78.810	446.590
Çevre Düzenlemesi	1-A	9.300	2005	11	110	1.023.000	% 15,00	153.450	869.550
						5.856.870		878.531	4.978.340

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 36.175.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.978.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **41.153.000.- TL**'lik değere ulaşılmaktadır.

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 değeri göz önüne alınarak, taşınmaz için aylık 160.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Bina	3-B	2.058	700	1.440.600
Depo	2-B	7.751	370	2.867.870
Kademe Deposu	2-B	1.420	370	525.400
				4.833.870

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine konutlar yapıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen konut yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Kaya İnşaat / 549 - 547 24 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni yapılmış 4 katlı binanın 1. katında, 70 m2 yapı inşaat alanlı daire 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 3.571.- TL]*
- **Satılık Daire (Turkey Proje Satış Ofisi / 541 - 332 47 75):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni yapılmış 5 katlı binanın 2. katında, 120 m2 yapı inşaat alanlı daire 450.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 3.750.- TL]*
- **Satılık Daire (Invest Real Gayrimenkul / 531 - 668 68 81):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni yapılmış 4 katlı binanın 1. katında, 90 m2 yapı inşaat alanlı daire 310.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 3.444.- TL]*
- **Satılık Daire (Era Sapphire Gayrimenkul / 541 - 324 83 83):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde ve yeni yapılmış 13 katlı binanın 4. katında, 65 m2 yapı inşaat alanlı daire 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 3.846.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapımı yeni bitmiş dairelerin metrekare satış fiyatının 3.450 – 3.850 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, yapılacak dairelerin ortalama metrekare satış fiyatının 3.700. - TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.976.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi ile Arsa Değeri Bulma			
Arsa'nın Lejantı		Konut	
Arsa Yüzölçümü (m2)		18.316,57	
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,25	22.896
0			
Yapım Maliyeti		Satışlar	
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	22.896	
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	590	
	Yapı Giderleri (TL)	13.508.640	
	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)			
Projelendirme Giderleri (TL)		% 5	675.432
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	270.173
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	135.086
Toplam Yapım Giderleri (TL)			14.589.331
Konut	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	% 20	4.579
	Satılabilir Alan (m2)		18.317
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		3.700
	Satış Tutarı (TL)		67.772.160
	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)		0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		0
	Satış Tutarı (TL)		0
	Satış Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)		0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		0
	Satış Tutarı (TL)		0
Toplam Satış Tutarı (TL)			67.772.160
Arsa Artık Değeri			
Toplam Satış Tutarı (TL)			67.772.160
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti (TL)			3.767.845
Girişimcilik (Müteahhithlik) Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık)		% 6,50	
Riskli Getiri Oranı (Yıllık Basit)		% 10,00	
Yatırım Bedelinin Ortalama Geri Alınma Süresi (Ay)		36	
Toplam Satış Tutarı İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			36.199.413
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.976

Açıklama

- Yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresi; yapıların bitirilmesi, satılması ve satış hasılatının tümüyle elde edilmesi için öngörülen ortalama süreye karşılık gelmektedir. Tüm yapım giderlerinin ve satışların bugünkü ekonomik koşullarda yapıldığı; harcamaların aşamalı olarak yapılması karşısında satış hasılatının harcamalara karşılık gelen bölümünün elde edilmesi sürecinin, harcamalarla benzer aşama ve tutarlar çerçevesinde oluşacağı; harcamaya bedeli karşılığı dışındaki satış hasılatının da yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresinin son günü elde edilmiş olacağı varsayılmaktadır.
- Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırım bedelinin ortalama geri alınması süresi sonuna değin, elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvil bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "riskli getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.
- Girişimcinin (müteahhidin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Riskli getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan girişimcilik (yüklenicilik) karı oranı; yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermektedir.
- Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmaz için, 30.01.2015 gün ve REYS-201500003 sayılı değerlendirme raporumuz ile 26.03.2015 gün ve REYS-201500016 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 36.175.000.- TL;
- arsa değeri, proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 36.199.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, yaklaşık 41.153.000.TL bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **41.153.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılabilecek konut yapıları üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili

değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetler Bölümü'nde; "*Tedaş lehine, 37,92 m2'lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL'den irtifak hakkı*"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, yapılanma zamanındaki imar planıyla uyumludur, ancak güncel imar planıyla uyumlu değildir.

Taşınmazın güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesiyle uyumludur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*İdare Binası Olan Kagir Depo*" olup üzerinde 1 adet depo, 1 adet kademe deposu ve 1 adet idari bina bulunmaktadır. Taşınmazın bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 18.316,57 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*İdare Binası Olan Kagir Depo*" olan, Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 41.153.000.- TL (14.123.966.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 48.560.540.- TL (16.666.280.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


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



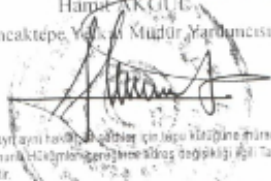




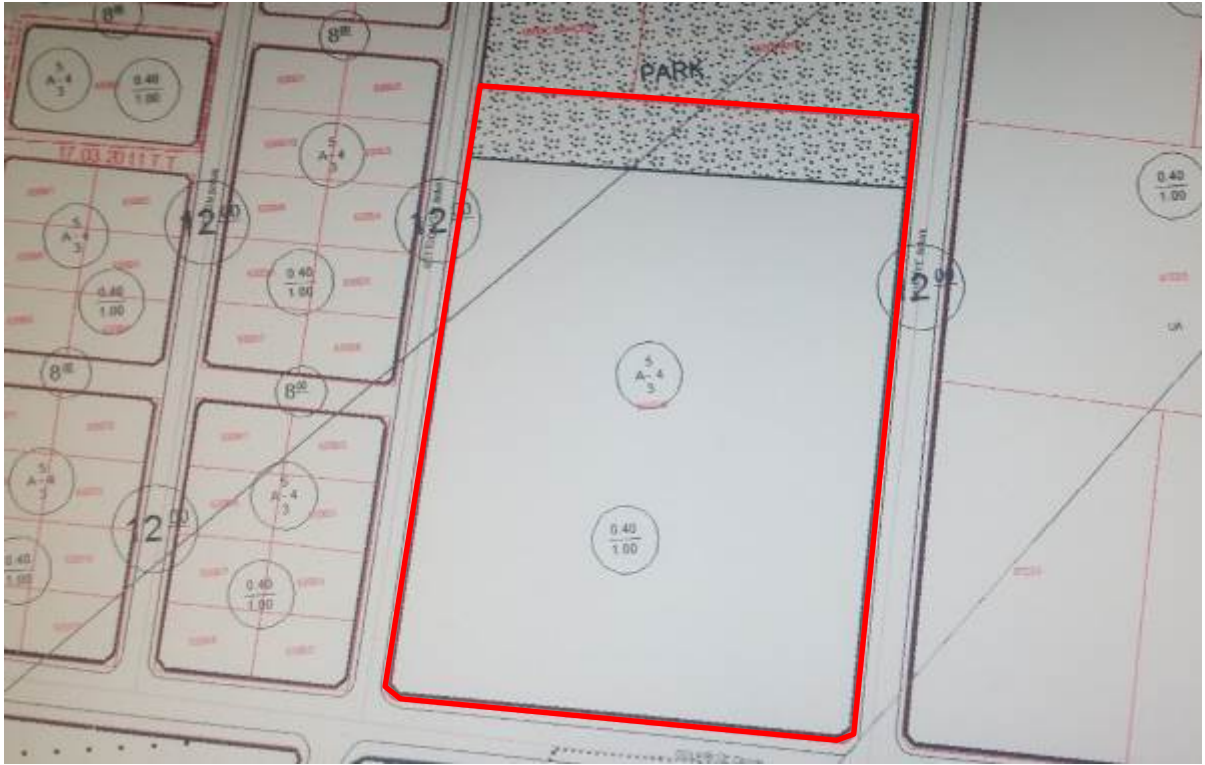


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	EKMEKÇİOĞLU
Zemin No	19402160	Cilt / Sayfa No	206 / 20700
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	6650 / 17
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	18316,57000
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO
Ş/B/İ	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37.92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTIFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18.08.2005 - 8331
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mallık	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 7.5.2010 - 3942	

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	SANCAKTEPE					
Mahallesi	SAMANDIRA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	EKMEKÇİOĞLU					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	122D25C4B	6650	17	ha	m ² dm ²	
				18,316,57 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteiği	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 19402160				
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.				
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3942	206	20700		07/05/2010	Cilt No.
Sahife no.	Siciline Uygundur. Hami AKGÜL Sancaktepe, Yaka'da Müdür Yardımcısı  NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile satışlar için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Tebliğat Kanununa Hükümlerine göre bir kopya değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	

6.4. İmar Durumu



6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

 SPL 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

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.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	  E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN