



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

KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – SANCAKTEPE - SAMANDIRA

6650 ADA – 17 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme 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	30.01.2015
Rapor No	REYS-201500003
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.01.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo, Tamirhane ve İdari Bina
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B Pafta, 6650 Ada, 17 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Konut Alanı, Kısmen Park Alanı (2.114,00 m ²), Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Aylık Kira Değeri	KDV Hariç: 137.500.- TL KDV Dahil: 162.250.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, 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

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 18.316,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “idare binası olan kağıt depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerindeki 2 adet deponun **kira değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilmesinde 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.

Değerleme konusu taşınmaz, güney, batı ve doğu cephelerde yollar ile sınırlı olup kuzeyde komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; 41.001718, 29.234154 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

28.01.2015 günü saat 14:34'te 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, 37,92 m²'lik bölümde 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, Kısmen Park Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat" biçimindedir. Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmazın yaklaşık 2.114,00 m²'lik bölümü park alanı içinde kalmaktadır.

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

Ana taşınmaz; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel no'lu, 18.316,00 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerine betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış tek katlı depo, iki katlı kademe deposu ve üç katlı idari binadan oluşmaktadır. Depo, tek katlı; kademe deposu, bodrum + zemin kat olmak üzere, iki katlı; idari bina, bodrum + zemin + 1. normal kat olmak üzere, 3 katlıdır. Müşterinin isteği doğrultusunda idari bina değerlendirme dışı tutulmuştur.

Depo: Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre; tek kattan ve depolama alanından oluşmaktadır. Bina toplam 7.751,00 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.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrıık
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 710,00 m2, zemin katta 710,00 m2 olmak üzere toplam 1.420,00 m2 yapı inşaat alanıdır. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır. Güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Yerinde yapılan incelemede, tamirhane olarak kullanıldığı ve içinin buna uygun olarak düzenlendiği görülmüştür.

Binanın;

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

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

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 Kira 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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Konut amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- 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 sınavında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin bulunduğu bölge, yapılanma koşulları ve tercih edilebilirlik göz önünde tutulduğunda “konut alan” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME YÖNTEMİ

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmektedir.

4.1. Var Olan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Hasan Günşan / 533 - 332 76 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 4.440 m2 kapalı alanlı depo aylık 80.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 18,01.- TL*]
- **Kiralık Depo (Yenicem Emlak / 532) 644 79 67):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 700 m uzaklıkta, 2.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 32.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Real Emlak / 532) 644 79 67):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 8.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 140.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,47.- TL*]
- **Kiralık Depo – İdari Bina (Aydın Kayıkcı / 532 - 416 42 42):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 500 m uzaklıkta, 4.000 m2 kapalı alanlı depo ve 800 m2 ofis bölümünden oluşan bina aylık 75.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,62.- TL*]
- **Kiralık Depo – İdari Bina (Serhat Arıcı / 532 – 264 64 03):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yaklaşık 600 m uzaklıkta, 1.500 m2 kapalı alanlı depo ve 300 m2 ofis bölümünden oluşan bina aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,66.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 15 – 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, taşınmaz üzerinde bulunan yapıların tümünün değerlemeye konu olmaması ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, ortalama piyasa metrekare aylık kira

fiyatının 15.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda idari bina değerlendirme dışı tutulmuştur.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yapısının aylık kira değeri; (9.171,00 m2 x 15.- TL) = ~ **137.500.- TL** olarak bulunmuştur.

4.2. Yasal Olmayan Yapılanmanın Kira Değerine Etkisi

Yasal olmayan yapı ya da yapı bölümleri söz konusu değildir.

4.3. Ortak ve Bölünmüş Alanların Kira Değerine Etkisi

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

5.2. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*Tedaş lehine, 37,92 m2'lik bölümde irtifak hakkı*"

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

5.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

5.5. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri

Yoktur.

5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*idare binası olan kagir depo*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumyla, 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.

5.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.8. Sonuç Değer

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, F22D25C4B pafta, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 18.316,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “idare binası olan kagir depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın üzerinde konumlu 2 adet deponun, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

KDV hariç, 137.500.- TL (56.773- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 162.250.- TL (66.993.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda idari bina değerlendirme dışı tutulmuştur.

(*): Merkez Bankası'nın 30.01.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4219.- 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







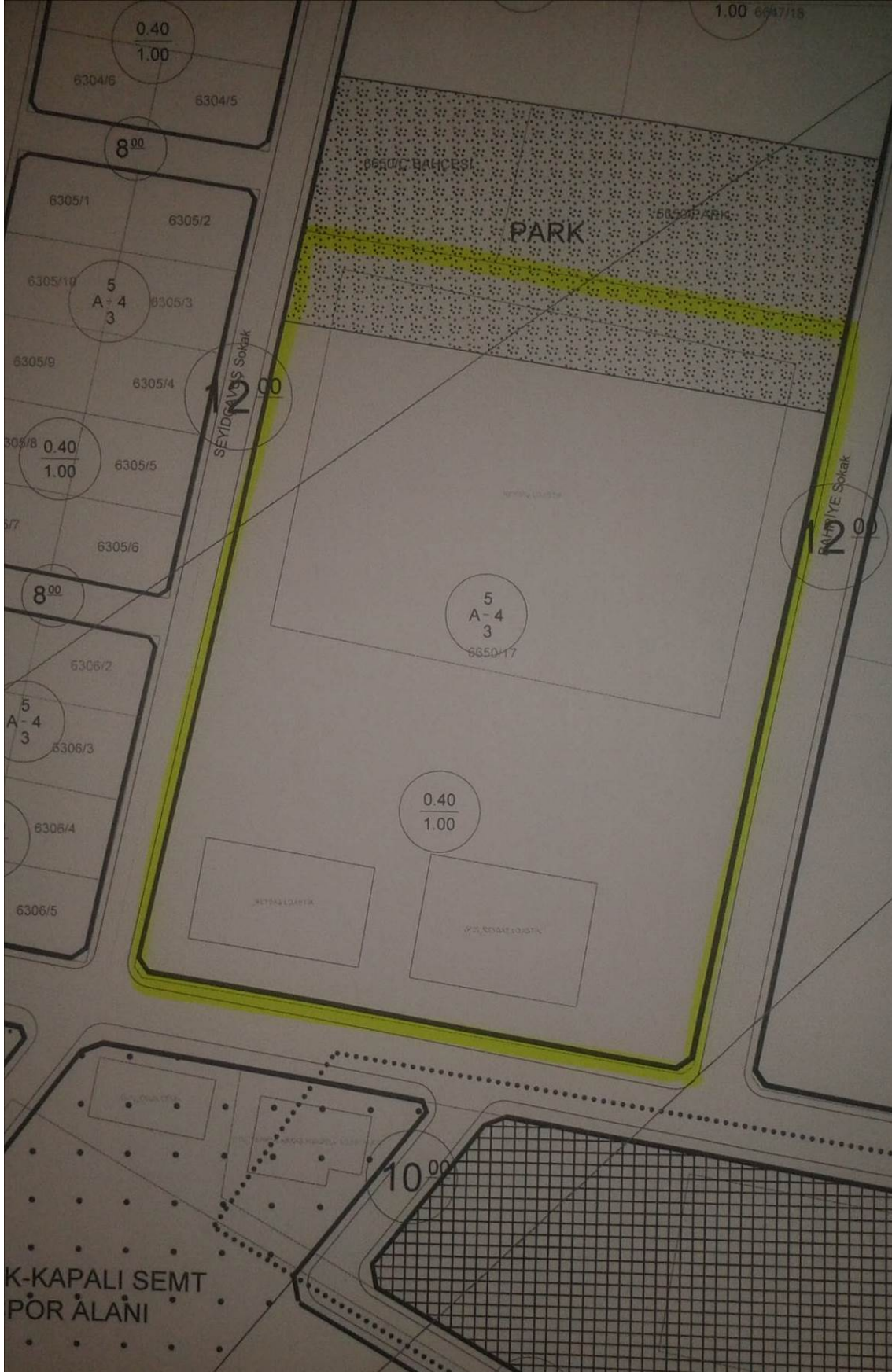


6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.01.2015 14:25:05	2015-3143	20150128-824-F00808	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	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	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18.08.2005 - 8331	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 7.5.2010 - 3942		

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	SANCAKTEPE									
Mahallesi	SAMANDIRA									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	EKMEKÇIOĞLU									
Satış Bedeli	0.00	Pafta No.	122D25C4B	Ada No.	6650	Parsel No.	17	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	18.316.57 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İDARE BİNASI OLAN KARGIR DEPO								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 19402160								
	Edinme Sebebi	Tatamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.								
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	3942	206	20700		07/05/2010	Cilt No.				
Sahife no.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Hâmit AKGÜL</p> <p>Sancaktepe Yetki Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayırt hakları için tapu kütüğüne tescil edilmiştir.</p> <p>** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>										

6.4. İmar Paftası





6.5. Yapı Ruhsatı

YAPILAN YAPILAR					
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Kat Sayısı	Yapı Durum
Değer Binaları	7751.00	3	3	3	8241.00
Kaçerme Değer Binaları	1420.00	2	3	3	11229.00
İdari Binalar	608.00	1	2	5	
Ticari Binalar	608.00	1	2	5	
Toplam	7	11229.00			

YAPILAN İZLENİ ÖZELLİKLERİ					
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Yüksekliği (m)	Yapı Kat Sayısı	Yapı Durum
HAYATLI ULLUŞOY	17362	34-4182			M. ADIYAMAN PAZARI BÜYÜK No: 153/2 Sultanbeyli / İZMİR
MERHİ KORSAKLI	20340	34-0781			Sarıyer Maden Mah. Kıyık Sok. No: 75 Sarıyer/İST.
MUSTAFA ÖSTÖN	30525	34-30325			Poligon cad. E-11 Paşa Mah. 1003 Sok. No: 35/1 G. O. P. A. GAZİ MAH. SAKAK SOK. No: 3/5 Samandıra / Kartal
UĞUR ÇELİK	45670	1642			

6.6. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					Belge Takip No:							
1. Belgelenen yerin bilgisi SAMANDIRA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İSTANBUL KARTAL SAMANDIRA Köy: SAMANDIRA Mahalle: A.GAZİ MAH. Mülkteki: A.GAZİ MAH.		2. Belgelenen yerin amacı <input type="checkbox"/> Kurum tesisasyonu <input type="checkbox"/> Yapı kullanma izin		4. Mülkiyet onay tarihi 15.08.2005		3. Belgeli yıl 2005						
3. Belgeli yapı türü <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İskan <input type="checkbox"/> Kurumlar <input type="checkbox"/> Tesisat <input type="checkbox"/> Kullandığı diğer amaçlar <input type="checkbox"/> Kütüphane <input type="checkbox"/> Fuar alanı <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yarıduvar <input type="checkbox"/> Tavan		6. Parsel no F22D26C4B		7. Adres 6650 17								
8. Yapı alanı onay tarihi 03		10. Parçeleme yapı onay tarihi 03		11. İmar karar no / tarih 25.05.2004/41		12. Parsel-kullanma alanı m ² / alan Tic. Alanı 18316,57 m²						
13. ÇED raporu onay tarihi 03		14. Zemin etabı onay tarihi 03		15. Tapu virdet belgesi emri kabul T.C.KARTAL TAPU MÜD. 14.06.2004/4672		16. Tapu türü (Belge No. ve tarih)						
17. Yapı ruhsatı tarih ve no 15.07.2004/28		19. Tesisat ruhsatı tarihi 03		20. Ruhsat türü (Belge No. ve tarih)		21. Ruhsat türü no						
YAPİ SAHİBİNİN			YAPİ MÜTEAHHİDİNİN			SANTİYE SAHİBİNİN						
22. Adı soyadı ünvan REYŞAŞ TAŞ VE LOJ. TIC. A.Ş.			23. Adı soyadı ünvan ÇAĞLA MOH. MİM. TIC. LTD.ŞTİ.			27. Adı soyadı ünvan						
25. Başlıca çalıştırılan kişi Het V.D.			29. Kısım sicil no 7503-11941			31. Teşebbüs sicil no 2170023366						
34. Kimlik no 7350151735			32. İşletme sicil no 26.04.2005			40. İşletme türü ve no						
35. Adres A.Gazi Mah. Elmas Cad. Samandıra/Kartal / IST.			36. Adres Ağıroğlu Deresi Mevkii Sarı Cad. No:19 Danca / Gebze			43. Adres						
45. Yapının kullanım alanlarının kullanma alanı			46. Birim yapı alanı			50. Yapının taban alanı (m ²)						
47. Yüzölçümü (m ²)			48. Birim yapı alanı			51. Yapının toplam alanı (m ²)						
49. Birim yapı alanı			52. Yapının toplam alanı (m ²)			53. Yapının toplam alanı (m ²)						
54. Yapının toplam alanı (m ²)			55. Yapının toplam alanı (m ²)			56. Yapının toplam alanı (m ²)						
57. Yapının toplam alanı (m ²)			58. Yapının toplam alanı (m ²)			59. Yapının toplam alanı (m ²)						
60. Yapının toplam alanı (m ²)			61. Birim yapı alanı (m ²)			62. Yapının alanı (917m ² 3a) (2058m ² 3b)						
63. Yapının toplam alanı (m ²)			64. 1' ölçekli alan (m ²)			65. Yapının alanı (m ²)						
66. Yapının toplam alanı (m ²)			67. Yapının toplam alanı (m ²)			68. Yapının toplam alanı (m ²)						
YAPILA İLGİLİ ÖZELLİKLER												
69. BITİME SİSTEMİ		70. TESİSATLARI		71. DİĞER KULLANILAN ALANLARI			72. YAPIM SİSTEMLERİ		73. KULLANILAN MALZEME			
<input type="checkbox"/> Uzaklar sistem kalitesi <input type="checkbox"/> Bina içi kalitesi <input type="checkbox"/> Kat kalitesi <input type="checkbox"/> Duğalgaz sistemi <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Havalandırma tes. <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Fesatçılık <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Asma <input type="checkbox"/> Vidyolar <input type="checkbox"/> Acma <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Kırmızı <input type="checkbox"/> Sigorta <input type="checkbox"/> Çöpçuk <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Orta depo <input type="checkbox"/> Kapı derisi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu iskele <input type="checkbox"/> Seter iskele			<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Tuğla (Kırmızı) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tavan kapak <input type="checkbox"/> Yalıtım malzemesi <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Çimento <input type="checkbox"/> Harç <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Harç		<input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Harç <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Harç <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Harç	
74. YAKIT ÇİRESİ		75. SICAK SU		76. DİĞER ÖZELLİKLER			77. DİĞER ÖZELLİKLER					
<input type="checkbox"/> Kat yakıtı <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuar-öl <input type="checkbox"/> Tavan <input type="checkbox"/> Duğalgaz <input type="checkbox"/> Fırça <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Temel tipi <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma		<input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma			<input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma <input type="checkbox"/> Isıtma					
Yapının kullanma alanlarının kullanım alanlarının Kurum Kullanma İzin Belgesi ile düzenlenmesi için, bu belge ile ilgili olarak verilen diğer kullanım alanlarının belgelenmiş ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin Belgesi ile düzenlenmeyen yapılar ve/veya belgelenmiş alanlar, ic. kanunlarına, her türlü mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde belgelenmez. Toprağı zeminin altına yerleştirilen, yapıya katları derine farklı olarak alanın ile projelerde belirtilmeyen yapılar belgelenmez. Belgelenen bölüme bağlı depolar, kütüphaneler, bağlı olduğu binalarla birlikte belgelenir. 03 vb. birimlerden belgelenenler: Mükerrer ve değişiklik belgeleri talepleri ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı edilirse ediltilenler veya ediltiler (bilgi kaydedilmemesi) belirtilen her türlü binalardan faydalanılır.				YAPININ BİTEN ÖZELLİKLERİ İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN								
76. Tarihi ve kimliği				77. Üstün özellik								
78. Daire no				79. Daire alanı								
79. Daire alanı				80. Daire alanı								
80. Daire alanı				81. Daire alanı								
81. Daire alanı				82. Daire alanı								
82. Daire alanı				83. Daire alanı								
83. Daire alanı				84. Daire alanı								
84. Daire alanı				85. Daire alanı								
85. Daire alanı				86. Daire alanı								
86. Daire alanı				87. Daire alanı								
87. Daire alanı				88. Daire alanı								
88. Daire alanı				89. Daire alanı								
89. Daire alanı				90. Daire alanı								
90. Daire alanı				91. Daire alanı								
91. Daire alanı				92. Daire alanı								
92. Daire alanı				93. Daire alanı								
93. Daire alanı				94. Daire alanı								
94. Daire alanı				95. Daire alanı								
95. Daire alanı				96. Daire alanı								
96. Daire alanı				97. Daire alanı								
97. Daire alanı				98. Daire alanı								
98. Daire alanı				99. Daire alanı								
99. Daire alanı				100. Daire alanı								
100. Daire alanı				TOPLAM								

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.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

6.9. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

Ziraat Bankası		KURUM TAHSİLATI	
ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01 HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001 VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D. VERGİ KİMLİK NO : 3330730793 İŞLEM TARİHİ : 28/01/2015-14:26:22-F00808 VALÖR : 28.01.2015 İŞLEM YERİ : İNTERNET		EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST	
Tapu Başvuru no: 013815031439 Fatura no : 28441612 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Adı-Soyadı : 6650/17 REYSAŞ Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 4547175969 Taraflar: FATİH ÖZER			
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTTTL) Çekilmiştir. 28/01/2015-14:26:24 İNTTAHS İNTERNET		Saygılarımızla T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş. İNTERNET ŞUBESİ	
Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müsteniltil 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)

SANCAKTEPE BELEDİYESİ		T.C. SANCAKTEPE BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ TAHSİLAT MAKBUZU		SERİ D SIRA NO: 0170842	
SİCİL NO: 155801 ADI SOYADI: EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE T.C. NO/V NO: 3330 730 793 ADRESİ: İCADIYE DÜNDAR SOKAK ÜSKÜDAR/İSTANB		MAKBUZ NO. : D 170842		VEZNE KODU : Kredi Kartı	
MÜKELLEFİN YALNIZ 6650-17		TARIHI 29/01/2015			
Tahsil Olunan Gelirin Türü			YILI		MIKTARI TL
312990EKSPERTİZ ÜCRETİ 0 0 2015/ 1					80,00
TOPLAM					80,00
Yalnız - /*SeksenTL*/ FATMA SIRIM 6650-17					Lira Alınmıştır
Alındı İmzası					
www.sancaktepe.bel.tr Tel: 0216 622 33 33					(MÜKELLEF)