



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – SANCAKTEPE - SAMANDIRA

1674 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	29.09.2015
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?	SPK Standartlarına Uygundur.

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 Tarihinin Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 20.489.000.- TL KDV Dahil: 24.177.020.- 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, 9 - 10 pafta, 1674 parsel sayılı, 10.783,80 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “tarla” olan, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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 ile 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 içerisindedir (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 bölgeler;

- 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 olmasına 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 olmasına 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.*

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 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” tanımını 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 ulaştırın, 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. Çözümlenmeler 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. 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 ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

- **Satılık Daire (Retürk Emlak / 532 – 273 37 26):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, Egeboyu Sitesi'nde 8 katlı binanın 7. katında, 153 m2 yapı inşaat alanlı, 3+1 daire 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.921.- TL*]
- **Satılık Daire (Zenpa Grup / 543 – 545 98 27):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, Egeboyu Sitesi'nde 8 katlı binanın 6. katında, 153 m2 yapı inşaat alanlı, 3+1 daire 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.921.- TL*]
- **Satılık Daire (Pamukçu Grup / 506 – 062 91 90):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, Kelebekia Sitesi'nde 5 katlı binanın 4. katında, 120 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 475.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.958.- TL*]
- **Satılık Daire (Renas Grup / 533 – 280 08 36):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, Kelebekia Sitesi'nde 5 katlı binanın 1. katında, 120 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 425.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.541.- TL*]
- **Satılık Daire (Renas Grup / 533 – 280 08 36):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, Lagün Sitesi'nde 4 katlı binanın 2. katında, 256 m2 yapı inşaat alanlı, 5+1 dubleks daire 1.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.906.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılabilecek konutlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 3.500 – 4.000 TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilecek konutların piyasa metrekare satış fiyatlarının ortalama 3.750.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.903.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi taşınmazın GYO portföyüne alınacağı varsayımıyla yapılmıştır. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrık

(istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Arsa Değeri Bulma				
		Arsanın Lejantı	Konut	
		Arsa Yüzölçümü (m2)	10.783,80	
		Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)	1,30 14.019	
0				
		Yapım Maliyeti	Satışlar	
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	14.019	Satışı Yapılmayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2) % 20	2.804
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	700	Satılabilir Alan (m2)	11.215
	Yapı Giderleri (TL)	9.813.300	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)	3.750
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0	Satış Tutarı (TL)	42.057.000
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0	Satışı Yapılmayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	0
	Yapı Giderleri (TL)	0	Satılabilir Alan (m2)	0
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	0	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)	0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	0	Satış Tutarı (TL)	0
Yapı Giderleri (TL)	0	Satışı Yapılmayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	0	
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		Satılabilir Alan (m2)	0	
Projelendirme Giderleri (TL) % 5	490.665	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)	0	
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL) % 2	196.266	Satış Tutarı (TL)	0	
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL) % 1	98.133	Toplam Satış Tutarı (TL)	42.057.000	
Toplam Yapım Giderleri (TL)	10.598.364			
Arsa Artık Değeri				
		Toplam Satış Tutarı (TL)	42.057.000	
		Girişimci İçin Fırsat Maliyeti (TL)	2.737.137	
		Girişimcilik (Müteahhithlik) Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık)	% 6,50	
		Risksiz Getiri Oranı (Yıllık Basit)	% 10,00	
		Yatırım Bedelinin Ortalama Geri Alınma Süresi (Ay)	36	
		Toplam Satış Tutarı İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	20.520.384	
		Arsa Metrekare Değeri (TL)	1.903	
Açıklama				
1. Yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresi; yapıların bitirilmesi, satılması ve satış hasılatının tümüyle elde edilmesi için öngörülen ortalama süreye karşılık gelmektedir. Tüm yapıım giderlerinin ve satışların bugünkü ekonomik koşullarda yapıldığı; harcamaların aşamalı olarak yapılacak olması karşısında satış hasılatının harcamalara karşılık gelen bölümünün elde edilmesi sürecinin, harcamalarla benzer aşama ve tutarlar çerçevesinde oluşacağı; harcama bedeli karşılığı dışındaki satış hasılatının da yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresinin son günü elde edilmiş olacağı varsayılmaktadır.				
2. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırım bedelinin ortalama geri alınması süresi sonuna değin, elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvilii bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "risksiz getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.				
3. Girişimcinin (müteahhidin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan girişimcilik (yüklenicilik) karı oranı; yatırımın yönetimi, yapıım 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.				
4. 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
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

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, yaklaşık 20.489.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 20.520.000.- TL bulunmuştur.

Piyasa değerinin; karşılaştırma (*emsal*) yöntemi üzerinden, **20.489.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*askeri havaalanı güvenlik bölgesi içerisinde*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*tarla*” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta ve güncel durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır. Bu durumla, 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, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “*SATILABİLİR*” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9 - 10 pafta, 1674 parsel sayılı, 10.783,80 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*tarla*” olan, Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerlerinin;

KDV hariç, 20.489.000.- TL (6.720.349.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 24.177.020.- TL (7.930.012.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.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


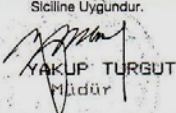


6.2. Fotoğraflar

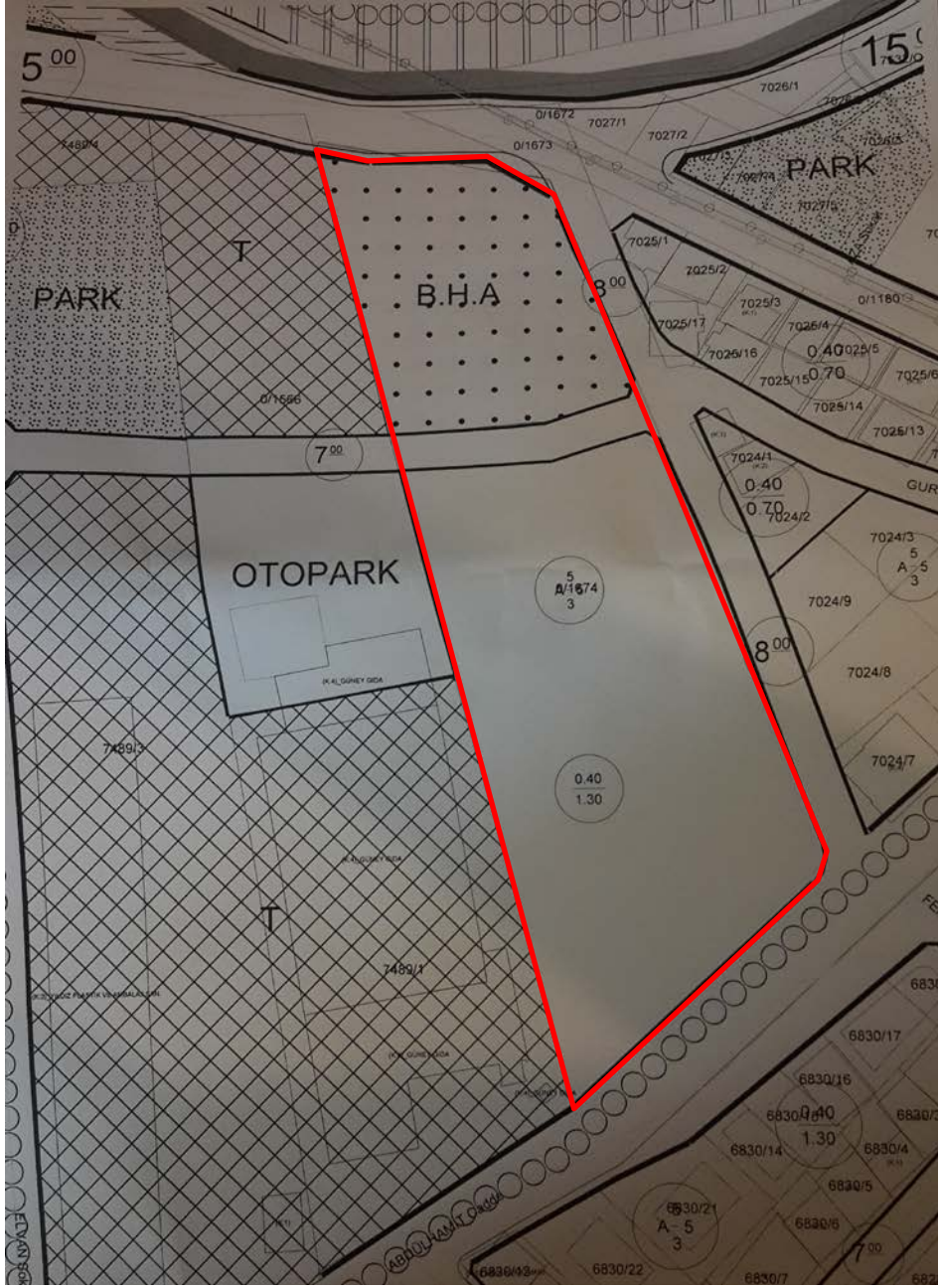


6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.09.2015 17:41:38	2015-35610	20150929-824-F01411	18,00 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	
S/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		
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 27.10.2004 - 9005		

İli	Istanbul	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	Kartal/2					
Mahallesi	Samandıra					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	Kayalar					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Yola terk	9-10	.	1674	ha	m ²	dm ²
Niteliği	Tarla	4.2259,20				
Sınır	Paftasında	(13.003)				
GAYRİMENKULÜN	Edinme Sebebi	13043.M2 miktarlı Arsanın tamamı Reysas Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş. adına kayıtlı olup, Samandıra Belediyesi Encümeninin 16.03.2004 tarih, 2004/103 sayılı kararına uygun olarak Kartal Kadastro Müdürlüğünde düzenlenen 31.03.2004 tarih ve 271 sayılı değişiklik fiyosinde (A) ile gösterilen 2259,20m ² 'lik kısmın bedesiz olarak yola terkinden tescil edildi.				
	Sahibi	Reysas Taşımacılık ve Lojistik Tic.A.Ş.				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	366	108	20816		17.01.2005	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	 YAKUP TURGUT Müdür					Sıra No.
Tarih	* Mülkiyet gayri ayni haklar ile taşınmaz için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. * Taşınmazın Hukukî Durumuna göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

6.4. İmar Paftası



6.5. 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)

6.6. 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

6.7. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

Ziraat Bankası		KURUM TAHSİLATI
ŞUBE KODU/ADI	: 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ	EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş. ALTUNIZADE MAH. İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST
IBAN	: TR55 0001 0008 2483 2891 1950 01	
HESAP NUMARASI	: 0824/63289119-5001	
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	
Tapu Başvuru no: 013815356106 Fatura no : 36990585 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793 Adı-Soyadı: - 1674 Vergi dairesi : 000000 Banka dekont no: 25064168211 Taraflar: FATİH ÖZER		Saygılarımızla T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş. İNTERNET ŞUBESİ
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir. 29/09/2015-17:42:11 İNİTTAHS İNTERNET		
Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenil olsun olmasın, kesin ve aksil 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)

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

Yalnız - /*Seksen TL*/
 SEREF YILMAZ
 1674 parsel

Alındı İmzası

Lira Alınmıştır.

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