



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - PENDİK - KURNA

0 ADA - 695 PARSEL

TARLA

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800029
Rapor Tarihi	19.12.2016
Değerleme Tarihi	17.12.2016
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Kurna Köyü, Domuzderesi Mevkii, 0 Ada, 695 Parsel, Pendik/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 0 Ada, 695 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tarla
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Plansız Alan + Triyaj Alanı + Yol Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arazi
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 20.431.000.- TL KDV Dahil: 24.108.580.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 0 ada, 695 parsel sayılı, 37.147 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve 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.

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

Taşınmaza ilişkin; 25.03.2015 gün ve REYS-201500014 sayılı, 29.12.2015 gün ve REYS-201500063 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600023 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Kurna Köyü, Domuzderesi Mevkii, 0 Ada, 695 Parsel, Pendik/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz ile Viaport AVM arasından Anadolu Otoyolu geçmektedir. Değerleme konusu taşınmaz, Anadolu Otoyolu’nun kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmazın Viaport AVM’ye kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık 200 m’dir. Anadolu Otoyolu’nun kuzeyinde kalan ve taşınmazın yakın çevresi sayılabilecek yaklaşık 2 km yarıçapındaki alanda yapılaşma yok denilecek düzeydedir. Yakın çevrede tarım amaçlı kullanılan ya da boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimli ve engebelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzey sınırı henüz açılmamış Bayır Sokak’a yaklaşık 278 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, E-80 Bağlantı Yolu’nun kenarındadır, ancak bu yola bağlantısı yoktur. Koordinatları; “40.93965651, 29.33066714” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Pendik	Parsel No	695
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	37.147
Köyü	Kurna Köyü	Yevmiye No	27264
Sokağı	-	Cilt No	4
Mevkii	Bayır Altında (Domuzderesi)	Sayfa No	699
Pafta No	-	Tapu Tarihi	31.12.2010
Niteliği	Tarla		

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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın tümü; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 13.09.1984 günü onaylanan 1/25.000 ölçekli Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Koruma Planı kapsamında, "Tarım Alanı" lejantında yer almakta iken, 15.05.2105 günü İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan, Sancaktepe – Sultanbeyli – Pendik İlçeleri Samandıra Kavşağı İle Kurtköy Kavşağı Arası TEM Kuzey - Güney Yan Yolları Ön Projesine İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1./1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, parselin bir bölümü "Yol ve Triyaj Alanı" içinde kalmaktadır. Parselin geri kalan bölümü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 13.09.1984 günü onaylanan 1/25.000 ölçekli Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Düzeni Konuma Planı kapsamında, herhangi bir nazım imar planı ve uygulama imar planı kapsamına girmemekte ve "Plansız Alan" içinde yer almaktadır.

İmar paftası üzerinden yapılan ölçümlere göre; "Plansız Alan" içinde kalan bölüm yaklaşık 13.725 m², "Trijaj Alanı" içinde kalan bölüm yaklaşık 19.070 m² ve "Yol Alanı" içinde kalan bölüm yaklaşık 4.352 m²'dir.

Açıklama: İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 6. maddesinin son fıkrasında; "Düzenleme sınırının bir parseli iki ya da daha çok parçaya bölmesi durumunda, sınır, varsa bu parçalardan düzenleme alanı dışında kalan ve başka bir imar adasına girmeyenleri de içine alacak biçimde belirlenir. Parsel büyük ise, ayırma yapılır ve sınır, ayırma çizgisinden geçirilir." denilmektedir. Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazı dört ayrı parçaya bölen ve bir bölümünü plansız alanda bırakan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı güncel yasal düzenlemeye aykırıdır. Aykırılık giderilse bile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasına göre, parselin % 40'ından fazlasının düzenleme ortaklık payı kesintisi (yol alanı ve triyaj alanı) olarak alınabilmesi olanaklı değildir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasına göre, düzenlemeye konu edilen arazi ve arsaların yüzölçümlerinden yeterince alan, düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında, "düzenleme ortaklık payı (DOP)" olarak alınabilir. Buna göre, % 40 sınırına değin yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintilerinin, düzenlemeye alınan parsellerin değerinde bir azaltma yaratmayacağı; parselden geri kalan bölümün değerinin, yapılan kesinti oranında artacağı; parselin kesinti öncesi ve sonrası değerinin değişmeyeceği kabul edilmektedir.

Yine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre; DOP ile karşılanması gereken genel hizmet alanları toplamının % 40 oranını geçmesi durumunda, kamulaştırma yapılması ya da kamulaştırılacak yerlere karşılık imar planı ve yasal düzenlemelere göre eşdeğer alanlardan yer verilmesi gerekecektir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre, taşınmaz kamulaşturmalarında öncelikle satın alma yoluna başvurulması; satın alma yoluyla taşınmazın kamunun eline geçişinin sağlanamaması durumunda, belirlenecek kamulaştırma ederi üzerinden taşınmazın kamu adına yazımının yapılması istemiyle yine 2942 sayılı Yasa'nın 10. maddesi çerçevesinde yargıya başvurulması gerekecektir. Kamulaştırma ederi de bilirkişiler aracılığıyla mahkemece belirlenecektir. Belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (piyasa) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Ana arterler üzerinde olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Tarla nitelikli olması ve imar lejantlarının tarımsal yapılaşmaya da uygun olmaması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arazi (NG Grup Gayrimenkul / 216 – 740 00 74):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 225 km kuzeydoğusunda, Anadolu Otoyolu E-80 Bağlantı Yolu'na yaklaşık 400 m uzaklıkta, Kurnaköy – Ömerli Yolu'na cepheli, 177 ada 1 parsel sayılı, 19.380,24 m2 yüzölçümlü tarla 9.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 502.- TL*]
- **Satılık Arazi (TVİ Gayrimenkul / 216 – 386 80 10):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 715 m güneydoğusunda, Anadolu Otoyolu paralelindeki Kurnaköy – Ömerli Yolu'na cepheli, 175 ada 7 parsel sayılı, 10.416,57 m2 yüzölçümlü tarla 5.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 552.- TL*]
- **Satılık Arazi (Ökem İnşaat ve Gayrimenkul / 216 – 311 63 59):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,35 km kuzeyinde, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 400 m uzaklıkta, Kurnaköy – Ömerli Yolu'na cepheli, 0 ada 895 ve 1368 parsel sayılı, toplam 37.390,30 m2 yüzölçümlü 2 adet tarla toplam 20.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 535.- TL*]

- **Satılık Arazi (Remax Amiral / 216 – 390 33 91):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1,7 km kuzeydoğusunda, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 400 m uzaklıkta, Sera Sokak'a cepheli, 0 ada 620 parsel sayılı, 29.500 m² yüzölçümlü tarlanın 3.000 m²'lik payı 1.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 533.- TL]
- **Satılık Arazi (Reha Medin / 216 – 482 31 31):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 2,1 km kuzeyinde, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 540 m uzaklıkta, Kurnaköy – Ömerli Yolu'na cepheli, 0 ada 151 parsel sayılı, 24.061,42 m² yüzölçümlü tarlanın 850 m²'lik payı 425.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 500.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, ana yola cepheli arazilerin metrekare satış fiyatlarının 500 - 550 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yüzölçümü, imar durumu ve ana yoldan görünürlüğü göz önüne alınarak ve karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikli taşınmazlarla kıyaslanarak, değerlendirme konusu taşınmazın piyasa metrekare satış fiyatının 550.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (37.147 m² x 550.- TL) = ~ **20.431.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemi

Taşınmaz için, bir gelir akımı söz değildir. Tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Plansız Alan + Triyaj Alanı + Yol Alanı*” biçimindedir. Bu durumuyla, taşınmaz için proje geliştirme olanağı da bulunmamaktadır.

3.3.1 Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

-

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arazisi için aylık 70.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümü

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. 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 taşınmazın parselinin “*tarım alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olup imar durumu da, “*Plansız Alan + Triyaj Alanı + Yol Alanı*” biçimindedir. Üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur ve güncel imar planları çerçevesinde yapılaşma olanağı da bulunmamaktadır. Bu durumyla, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasının, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. maddesinin (r) bendinin; “*ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve*

portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır” biçimindeki “faaliyet amaçlarına uygunluk” olarak da tanımlanabilecek hükmüne uygun olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup imar durumu da, “Plansız Alan + Triyaj Alanı + Yol Alanı” biçimindedir. Bu nedenle, taşınmazın değerlemesinde yalnızca karşılaştırma (emsal) yöntemi uygulanabilmektedir. Başkaca bir yöntem kullanma olanağı bulunmadığından, birbiriyle uyumlaştırılması gereken yöntemler de söz konusu değildir.

5.2. 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.

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurna Köyü, 27 pafta, 695 parsel sayılı, 37.147 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 20.431.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 24.108.580.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799



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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT**

SPK Lisans No: 402955

- 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

Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/695
Taşınmaz ID:	23427788	Yüzölçüm(m2) :	37147.00
İl/ilçe	İSTANBUL/PENDİK	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Pendik TM		
Mahalle/Köy Adı:	KURNA K		
Mevkii:	BAYIR ALTINDA (DOMUZDERESİ)		
Cilt/Sayfa No:	4/699		
Kayıt Durum:	Aktif		

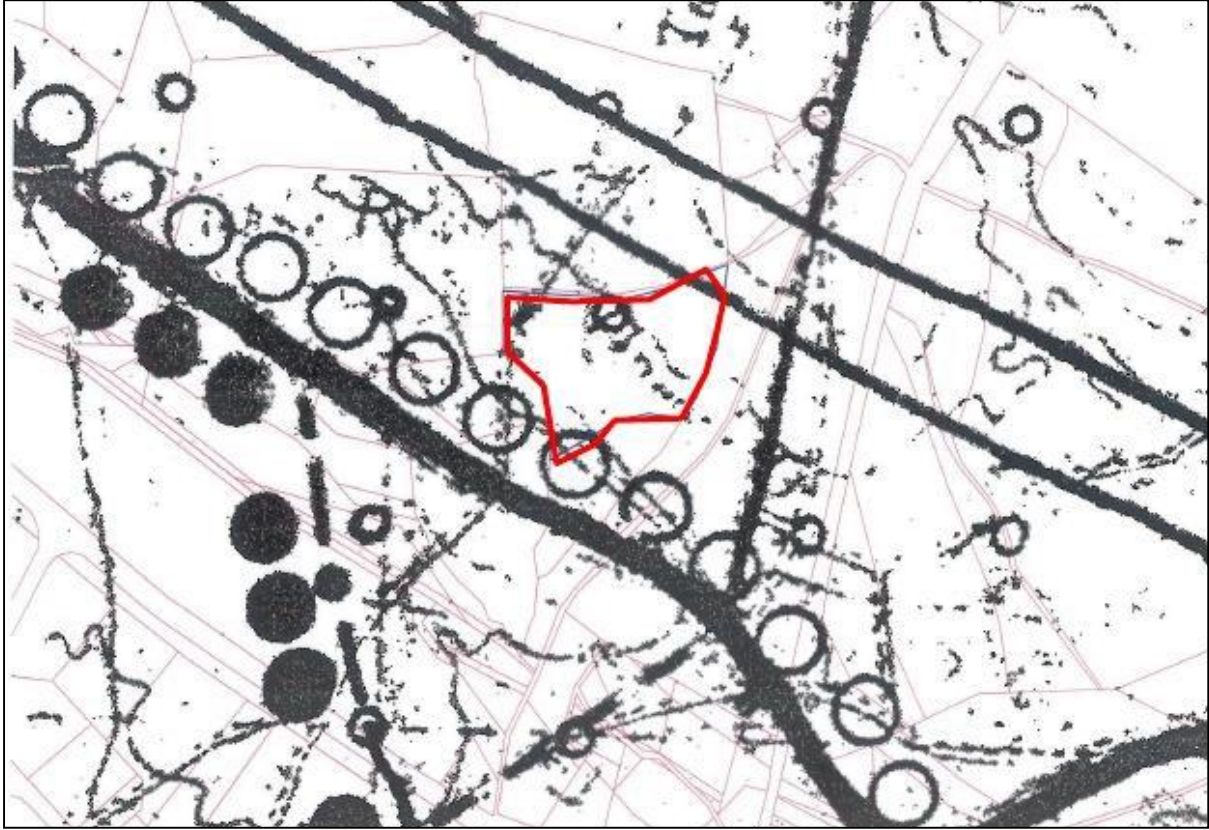
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 123889876	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	37147.00	Pendik TM Satış 31/12/2010 - 27264	-

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf							
İlçesi	PENDİK										
Mahallesi											
Köyü	KURNA										
Sokağı											
Mevkii	BAYIR ALTINDA (DOMUZ)										
Satış Bedeli	9.200.000,00	Pafta No.	27	Ada No.		Parsel No.	695	Yüzölçümü			
						ha	m ²	dm ²	37.147,00 m2		
Niteliği	TARLA										
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 23427788										
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.										
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	27264	4	699		31/12/2010	Cilt No.					
Sahife No.	<p>Sicilinde Yüzdür.</p> <p>Süleyman AZİZ</p> <p>Pendik Yetkili Müdit Yardımcısı</p> 					Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<p>NOT: *Mülk alım satım işlemlerinde her türlü vergi ve harçlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. *Ticaret Sicil Kanununa Hükümet Kanunlarıyla değiştirilerek adrese dayalı olarak işlemler Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>											

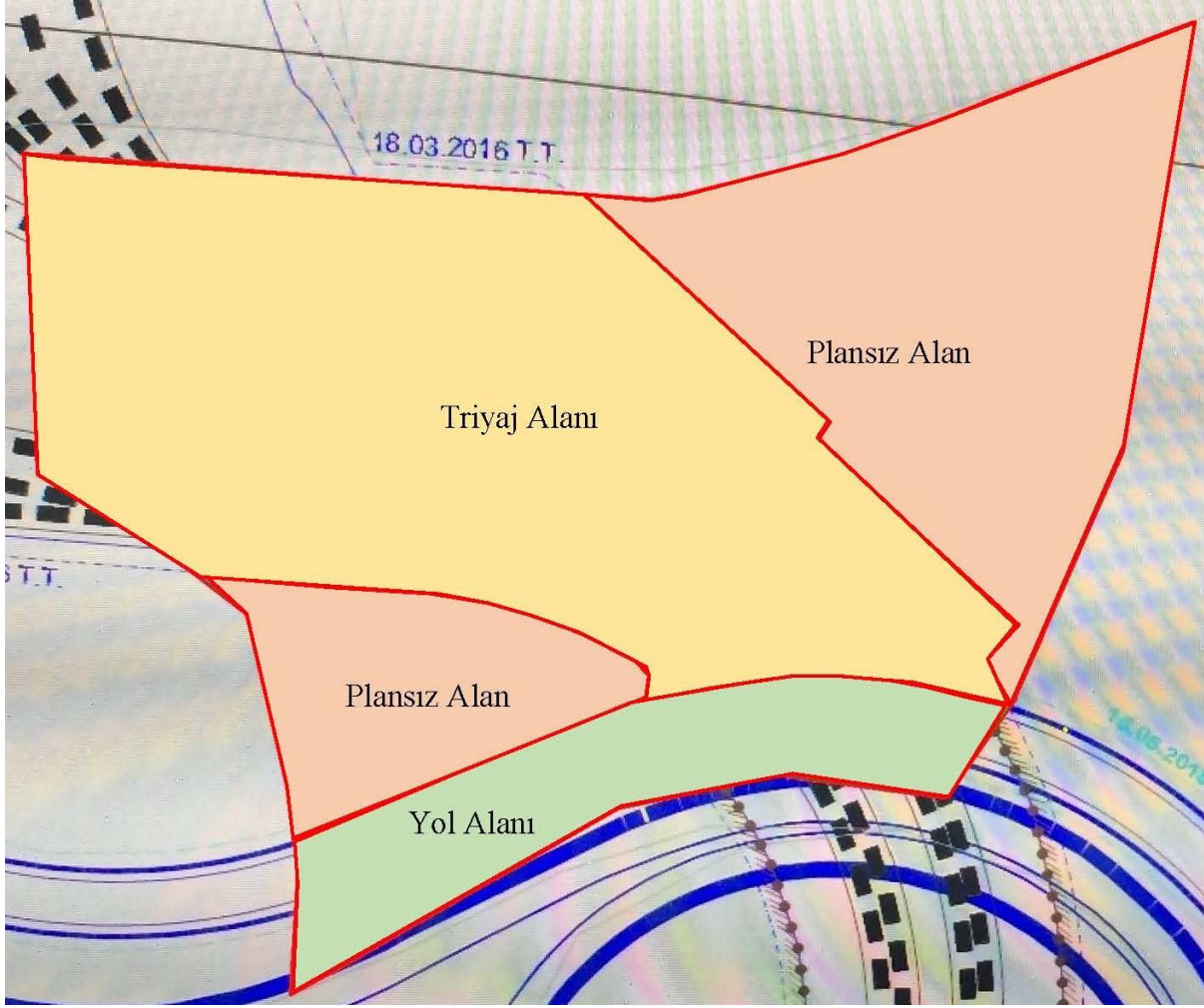
6.4. İmar Durumu

1/25.000 Ölçekli Ömerli İçme Suyu Havzası Çevre Koruma Planı Paftası (13.09.1984)



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Paftası (15.05.2015)





6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

