



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL - TUZLA - TEPEÖREN**

**0 ADA - 1586 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**

<b>Rapor Tarihi</b>	26.12.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600029
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2016 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tepeören/İstanbul
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Kullanılmayan Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 58.137.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 68.601.660.- TL</b>

**Uygunluk Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parsel sayılı, 36.912,51 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” 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.

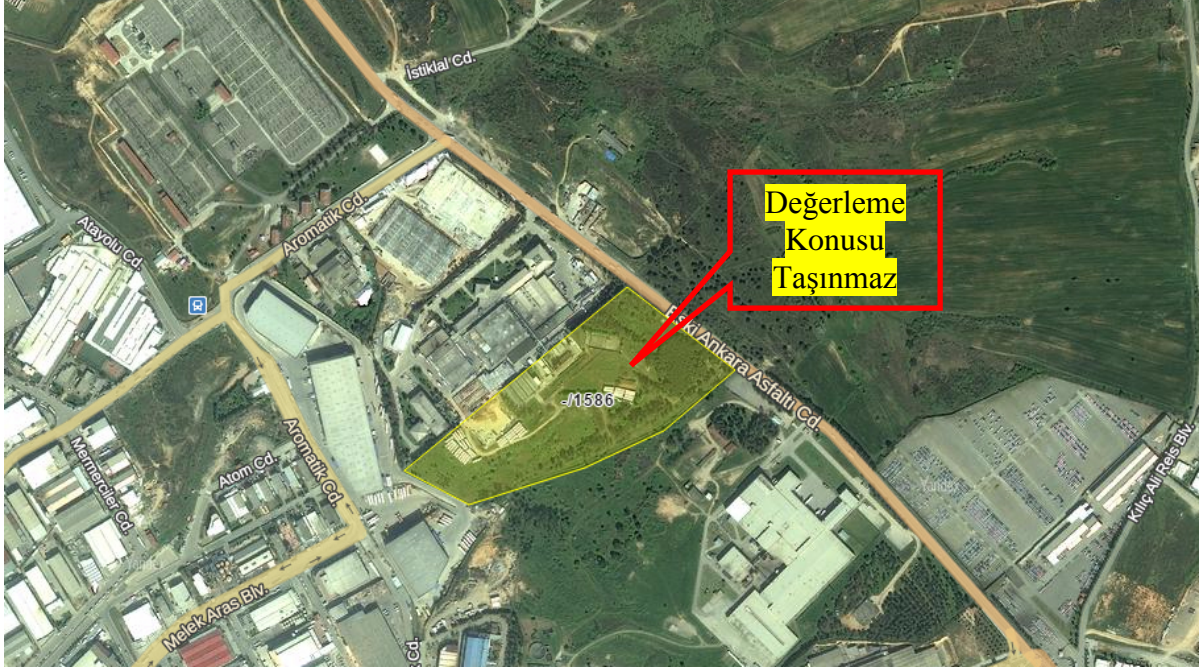
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “*Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolamada yönünde gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; Formula 1 Pisti, Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermereçiler OSB, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru daralan yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeyden güneye doğru eğimlidir. Üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış olan depolama yapıları bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı Eski Ankara Asfaltı Caddesi’ne yaklaşık 185 m, doğu sınırı (henüz açılmamış) imar yoluna yaklaşık 300 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,890047 - 29,406645” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1586
Mahallesi	Tepeören	Yüzölçümü (m2)	36.912,51
Köyü	-	Yevmiye No	16491
Sokağı	-	Cilt No	18
Mevkii	Göl Bayırı	Sayfa No	1777
Pafta No	4	Tapu Tarihi	07.11.2014
Niteliği	Arsa		
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:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, sarı ile boyalı 89 m2'lik bölümde daimi hava irtifak hakkı (19.09.1997 - 3638).

### **Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 35.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (07.11.2014 - 16491).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni depo yapılmak üzere avan proje çalışmasının sürdüğü ve var olan depoların, yeni planlanan deponun yapımına başlanmasından önce yıkılacağı öğrenilmiştir.

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede parsel üzerinde var olan eski depolama yapılarına ilişkin mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır. Taşınmaz üzerinde var olan yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye de rastlanılmamıştır.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde eski depo yapıları bulunmaktadır. Yeni deponun yapımına başlanmasıyla birlikte yıkılacakları öğrenilen bu yapılar değerlemede göz önüne alınmamıştır. Parsel üzerinde var olan yapıların oturma alanları dışında kalan bölümlerde doğal bitki örtüsü ve değişik tür ve yaşlarda ağaçlar bulunmaktadır.

### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yapılaşma henüz başlamamış olup proje aşamasındadır.

#### 2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

Müşteriden alınan avan projeye göre, yaklaşık 78.108 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, 3 kattan oluşan depo yapımı söz konusudur. Depo tek bloktan oluşacak olup 2. bodrum kat 24.805,48 m<sup>2</sup>, 2. bodrum asma katı 1.857,71 m<sup>2</sup>, 1. bodrum kat 25.070,50 m<sup>2</sup>, 1. bodrum asma katı 1.857,71 m<sup>2</sup>, zemin kat 22.827,62 m<sup>2</sup>, zemin asma katı 1.689,25 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olacaktır.

#### 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 ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 07.11.2014 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

## BÖLÜM 3

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLELER

#### 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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

#### **3.3.1. Olumlu Faktörler**

- Lojistik, sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- E-80 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Sanayi bölgelerine yakın 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. 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 “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

#### 3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

**Arsa:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Refik Tiftik / 216 - 504 24 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.935 m2 yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.701.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ünallar Emlak / 555 - 706 46 05):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 10.132 m2 yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.668.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.022 m2 yüzölçümlü arsa 8.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.593.- TL*]
- **Satılık Arsa (Çelikhan Gayrimenkul / 532 - 795 01 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 31.347 m2 yüzölçümlü arsa 48.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.531.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 530 - 642 80 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.021 m2 yüzölçümlü arsa 7.600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.514.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.500 - 1.700 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri;  $(36.912,51 \text{ m}^2 \times 1.575.- \text{ TL}) = \sim 58.137.000.- \text{ TL}$  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 değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 210.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmaz yapılı durumu için kira değeri belirlemesi, “3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Taşınmaz üzerindeki ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar, planlanan yeni deponun yapımına başlamasıyla birlikte yıkılacakları için, sigorta değerleri yoktur.

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Tuzla Belediyesi’nde yapılan incelemelerde, yapılaşmayla ilgili herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Parsel üzerinde yapılması planlanan depo binasına ilişkin avan proje ve öngörüler müşteriden elde edilmiştir. Avan projenin ilgili belediyece olduğu gibi onaylanmaması durumunda oluşabilecek farklılıklar, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Güncel imar planı ve avan proje çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır.

- **Kiralık Depo (Demir Yapı / 530 - 968 59 59):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 200.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 18,18.- TL*]
- **Kiralık Depo (Optimum Gayrimenkul / 546 - 400 00 96):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 10.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 170.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 17,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sarıgül Gayrimenkul / 532 - 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 6.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 100.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL*]
- **Kiralık Depo (Century21 Gayrimenkul / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 185.000.- TL’den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,81.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 16 - 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu’na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 17.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.574.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.



Proje geliştirme yöntemi uygulanan taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*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 değişeceği 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 Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu**

Arsa Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			36.912,51
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		2,12	~ 78.108
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 24
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		78.108
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	4-A	800
	Yapı Giderleri (TL)		62.486.400
-	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)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 2	1.249.728
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	624.864
<b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>			<b>64.360.992</b>
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 78.108
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		17,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		15.934.032
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)			~ 400.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			11.805.864
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 8,00
Girişimcilik (Müteahhilik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 2,78
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 6,78
<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>			<b>140.379.294</b>
<b>Arsa Artık Değeri</b>			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			140.379.294
Toplam Yapım Giderleri (TL)			64.360.992
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			9.487.043
Girişimcilik (Müteahhilik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			8.422.758
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			<b>58.108.501</b>
<b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>			<b>1.574</b>
<b>Açıklama</b>			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. 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 taşınmazın üzerinde yapılması planlanan depolama yapısıyla ilgili olarak, 06.08.2015 gün ve REYS-201500031 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500067 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

## **BÖLÜM 4**

### **ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 58.137.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 58.109.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **58.137.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu**

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, yapılaşmayla ilgili herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Parsel üzerinde yapılması planlanan depo binasına ilişkin avan proje ve öngörüler müşteriden elde edilmiştir. Avan projenin ilgili belediyece olduğu gibi onaylanmaması durumunda oluşabilecek farklılıklar, 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 Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine hava irtifak hakkı”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, Reysas GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapımı planlanan depo, avan proje aşamasındadır.

#### **4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde yeni depo yapılmak üzere avan proje çalışmasının sürdüğü ve var olan ekonomik ömürlerini tamamlamış depoların, yeni planlanan deponun yapımına başlanmasından önce yıkılacağı öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

## 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, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 parsel sayılı, 36.912,51 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;


**KDV hariç, 56.292.000.- TL (16.785.874.- USD) (\*)**;

**KDV (% 18) dahil, 66.424.560.- TL (19.807.331.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Eyup AYKUT**  
SPK Lisans No: 402955



  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

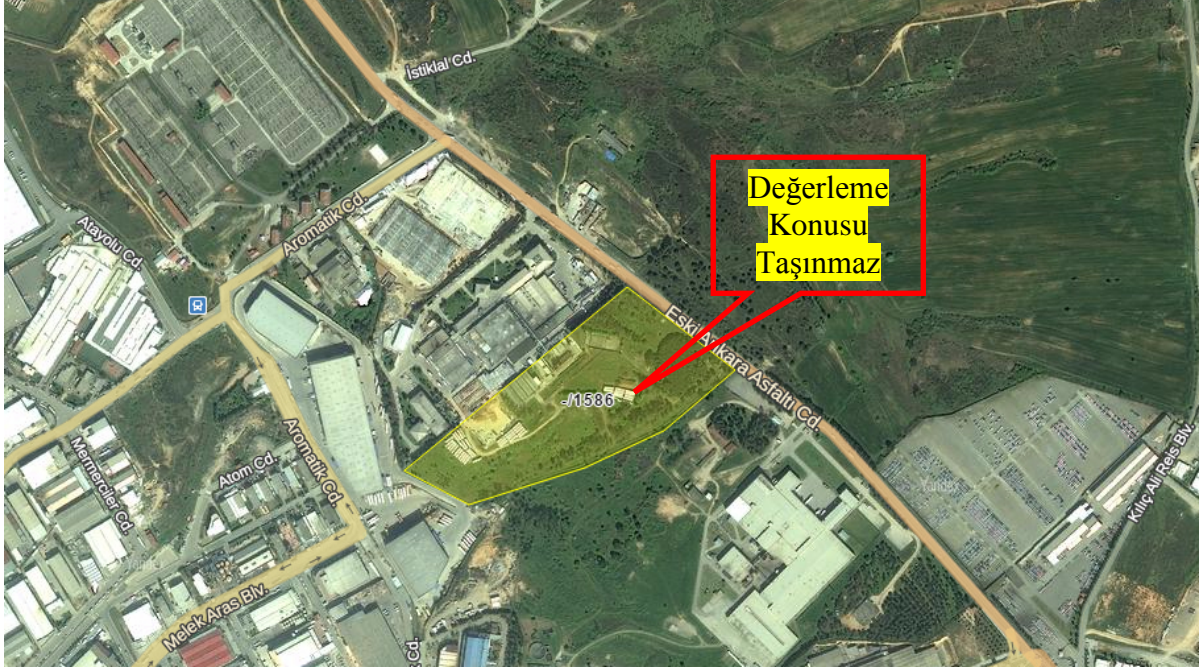
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.



## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar





## 6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2016 10:54:51	2016-35879	20161212001135	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevki	GÖL BAYIRI	
Zemin No	22209137	Cilt / Sayfa No	18 / 1777	
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1586	
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	36912,51000	
Mahalle / Köy Adı	TEPEÖREN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H:BU PARSEL ALEYHİNE T.E.K.TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GEN.MD.LEHİNE SARI İLE BOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAİMİ HAVA İRTİFAK HAKKI TESİSİ,19/09/1997 Y:3638		19.09.1997 - 3638	


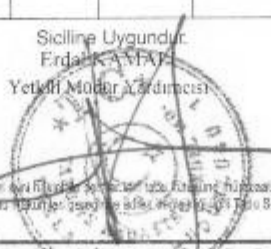
MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 7.11.2014 - 16491

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	35000000,00	1,0	7.11.2014 - 16491

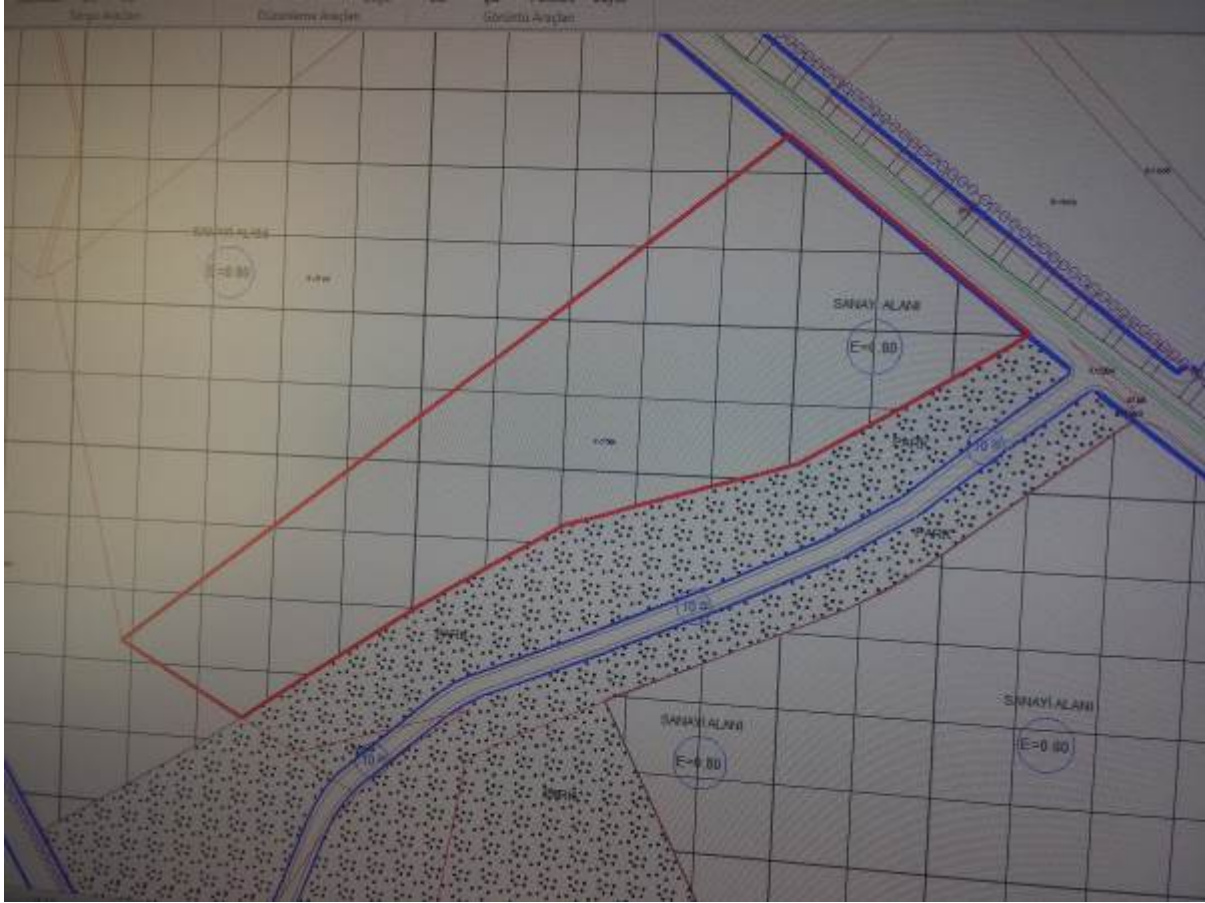
## İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM TEPEÖREN Mahallesi Ada 1586 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7.11.2014 - 16491



İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	TUZLA					
Mahallesi	TEPEÖREN					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	GÖL BAYIRI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
28.925.000,00	4			1586	ha	m <sup>2</sup>
					40.022,36 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22209137				
	Edinme Sebebi	Tamamı AMCOR FLEXIBLES İSTANBUL AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	16491	18	1777		07/11/2014	Cilt No.
Sahife No.	<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Erdal KAYMAZ</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyet için her türlü belge ve sicile tabii kuralın hükmüne edilmelidir.</p> <p>** Toprak Karını ve Kurumlar İşlemleri Kanunu ile ilgili diğer Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

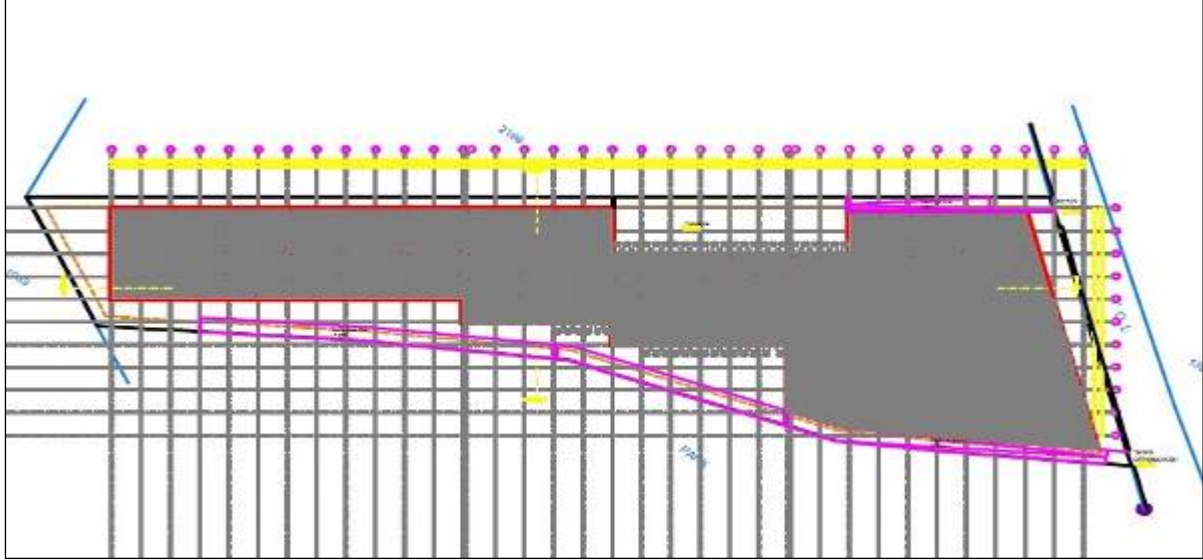
## 6.4. İmar Durumu





## 6.5. Avan Mimari Proje

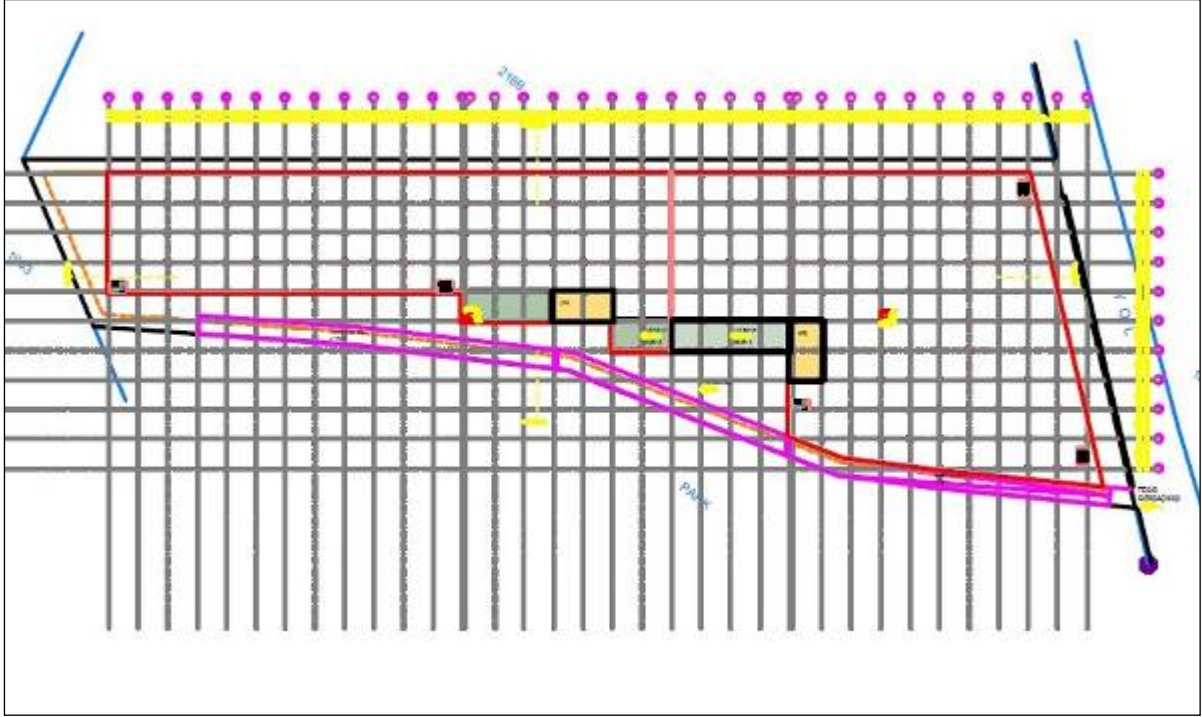
### 6.5.1. Vaziyet Planı



### 6.5.2. Kat Planları



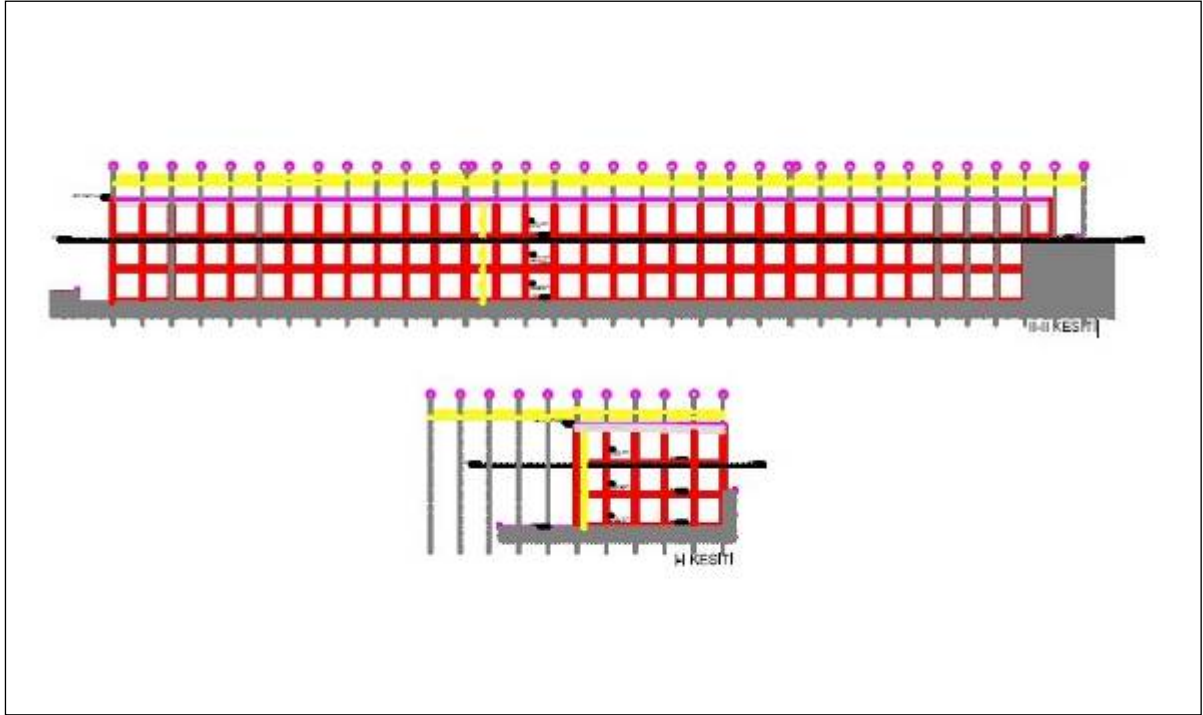








### 6.5.3. Kesit



### 6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi





## 6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008No : 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