



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – ESENYURT - ESENYURT

2642 ADA – 1 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500060
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, Esenyurt/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, F21D18C2A18C2D Pafta, 2642 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 44.149.000.- TL KDV Dahil: 52.095.820.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel sayılı, 21.536,25 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; “Akçaburgaz Mahallesi, 1589. Sokak, 2642 Ada, 1 Parsel, Esenyurt/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Örnek Sanayi Bölgesi olarak bilinen, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu bir alanda yer almaktadır. Yakın çevresinde; Alkop Sanayi Sitesi, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen yamuk biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 1589. Sokak’a 220 m, kuzeydoğu sınırı (imar yolu henüz açılmamış) 1586. Sokak’a 110 m, güneybatı sınırı (imar yolu henüz açılmamış) 1590. Sokak’a 120 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2642 ada 2 parsel bitişiktir. Bölgenin alt yapı hizmetleri tamdır. Taşınmazın koordinatları; “41,069869 - 28,640945” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	2642
İlçesi	Esenyurt	Parsel No	1
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	21.536,25
Köyü	Esenyurt Köyü	Yevmiye No	4326
Sokağı	-	Cilt No	326
Mevkii	Haramidere Sıvat	Sayfa No	32368
Pafta No	F21D18C2A18C2D	Tapu Tarihi	22.01.2015
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:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 78.600.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (22.01.2015 - 4326).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Esenyurt Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 12.07.2013 gün ve 1529 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 1. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,50, Hmax: 12,50 m" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2 Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.3. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

Esenyurt 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.

Müşteri tarafından Şirketimize iletilen avan projeye göre yapılacak bina; 2. bodrum kat, 2. bodrum asma katı, 1. bodrum kat, 1. bodrum asma katı, zemin kat ve zemin asma katı olmak üzere, toplam 3 katlıdır. Binada; A1, A2, B1, B2, C1 ve C2 olmak üzere, 6 adet blok bulunacaktır. 2. bodrum katta C1 Blok, C2 Blok, sığınak, mekanik bölüm ve ortak alanlar, 2. bodrum asma katta C1 ve C2 bloklar, 1. bodrum katta B1 Blok, B2 Blok ve ortak alanlar, 1. bodrum asma katta B1 ve B2 bloklar, zemin katta A1 Blok, A2 Blok ve ortak alanlar, zemin asma katta A1 ve A2 bloklar bulunacaktır. Proje üzerinde yapılan hesaplamalardan, toplam yapı inşaat alanının 44.132,61 m² olacağı; bu alanın 39.402,83 m²'lik bölümünün KAKS'a girdiği, 4.729,78 m²'lik bölümünün KAKS'a girmedikleri anlaşılmaktadır. Yapılacak yapıya ilişkin alanlar, kat planlarına ve bloklara göre aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Kat	Blok	KAKS'a Sayılan (m ²)	KAKS'a Girmeyen Alan (m ²)	Yapı İnşaat Alanı (m ²)
2. Bodrum Kat	C1 Blok	5.293,14	2.132,62	7.425,76
	C2 Blok	3.940,01	2.302,63	6.242,64
2. Bodrum Asma Kat	C1 Blok	1.745,21	0,00	1.745,21
	C2 Blok	562,11	0,00	562,11
1. Bodrum Kat	B1 Blok	4.933,60	54,75	4.988,35
	B2 Blok	7.169,73	119,30	7.289,03
1. Bodrum Asma Kat	B1 Blok	1.767,83	0,00	1.767,83
	B2 Blok	2.162,19	0,00	2.162,19
Zemin Kat	A1 Blok	5.216,81	21,25	5.238,06
	A2 Blok	5.626,97	99,23	5.726,20
Zemin Asma Kat	A1 Blok	423,12	0,00	423,12
	A2 Blok	562,11	0,00	562,11
		39.402,83	4.729,78	44.132,61

Blok	KAKS'a Sayılan (m ²)	KAKS'a Girmeyen Alan (m ²)	Yapı İnşaat Alanı (m ²)
A1 Blok	5.639,93	21,25	5.661,18
A2 Blok	6.189,08	99,23	6.288,31
B1 Blok	6.701,43	54,75	6.756,18
B2 Blok	9.331,92	119,30	9.451,22

C1 Blok	7.038,35	2.132,62	9.170,97
C2 Blok	4.502,12	2.302,63	6.804,75
	39.402,83	4.729,78	44.132,61

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.4.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımın kolay olması.

3.4.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer

durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Sanayi (Depolama) 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 (Fatma Taşcı / 555 - 222 55 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 20.000 m2 yüzölçümlü arsa 40.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ayhan Uyar / 533 - 633 98 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 2.000 m2 yüzölçümlü arsa 4.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Çelik Gayrimenkul / 553 - 457 05 32):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 700 m2 yüzölçümlü arsa 1.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.143.- TL*]
- **Satılık Arsa (Alkent Emlak / 212 - 886 65 64):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.094 m2 yüzölçümlü arsa 15.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.185.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 2.000 – 2.200 TL aralığında değiştiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme

konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 2.050.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; $(21.536,25 \text{ m}^2 \times 2.050.- \text{ TL}) = \sim 44.149.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Uygulamasını 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 165.000.- 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. Esenyurt 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 (Arı Emlak / 546 - 886 52 79):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, tek katlı, 680 m2 kapalı alanlı bina aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,65.- TL]
- **Kiralık Depo (Kayi Emlak / 532 - 606 25 88):** Değerleme konusu taşınmazın ile aynı bölgede, TEM gişelerine 100 m uzaklıkta, 3 katlı ve toplam 1.800 m2 kapalı alanlı bina aylık 32.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,78.- TL]
- **Kiralık Depo (Pyramid Real Gayrimenkul / 533 - 338 48 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 katlı ve toplam 26.300 m2 kapalı alanlı bina aylık 450.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,11.- TL]

- **Kiralık Depo (WEC Çağdaş Gayrimenkul / 533 - 373 86 83):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 20.000 m2 kapalı alanlı bina aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 15,00.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları ve binalar için yapılan araştırmalarda, aylık metrekare kira fiyatlarının 15 – 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, ana caddeye yakınlığı, büyüklüğü ve bina niteliği göz önünde tutularak, aylık metrekare kira bedelinin 17,50. - TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 2.046.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*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 değerlendirme 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 Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejantı		Sanayi (Depolama) Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			21.536,25
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		2,05	~ 44.133
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 10
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		44.133
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	2-C	430
	Yapı Giderleri (TL)		18.977.190
-	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)		% 5	948.860
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	189.772
Toplam Yapım Giderleri (TL)			20.115.821
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 44.133
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		17,50
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		9.267.930
-	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
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			7.414.344
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 10,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 15,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 8,75
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 5,75
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 9,75
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			68.630.496

Arsa Artık Değeri

Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)	68.630.496
Toplam Yapım Giderleri (TL)	20.115.821
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)	1.601.980
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)	2.859.604
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	44.053.091
Arsa Metrekare Değeri (TL)	2.046

Açıklama

- Kapasitenin en uygun düzeyde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.
- 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
Taşınmazın arsa değerini belirlemeye yönelik, 16.01.2015 gün ve REYS-201500001 sayılı değerlendirme raporumuz ve taşınmazın üzerinde yapılması planlanan depoya ilgili olarak, 03.08.2015 gün ve REYS-201500028 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, yaklaşık 44.149.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 44.053.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **44.149.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Esenyurt 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapımı planlanan depo yapısı için ilgili belediyeye yapı ruhsatı için henüz başvuru yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olup üzerinde depo yapılması planlandığı 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 görüşündeyiz.

BÖLÜM 5**SONUÇ****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, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2642 ada, 1 parsel sayılı, 21.536,25 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, 44.149.000.- TL (15.152.212.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 52.095.820.- TL (17.879.610.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	HARAMİDERE SIVAT
Zemin No	19593204	Clit / Sayfa No	326 / 32368
İl / İlçe	İSTANBUL / ESENYURT	Ada / Parsel	2842 / 1
Kurum Adı	Esenyurt	Yüzölçüm	21536,26000
Mahalle / Köy Adı	ESENYURT Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 22.1.2015 - 4326	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	78600000,00	1.0	22.1.2015 - 4326
İpotekğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Esenyurt TM ESENYURT Köyü 2842 Ada 1 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.1.2015 - 4326

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ESENYURT					
Mahallesi						
Köyü	ESENYURT					
Sokağı						
Mevkii	HARAMİDERE SIVAT					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
27.604.000,00	F21D18C2A18C2D	2642	1	ha	m ²	dm ²
				21.536,25 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır				
		Zemin Sistem No : 19593204				
	Edinme Sebebi	Tamamı RETAEL DUVENYAZ : SALAMON Oğlu'na adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne 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.	4326	326	32368		22/01/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Siciline Hattındır.

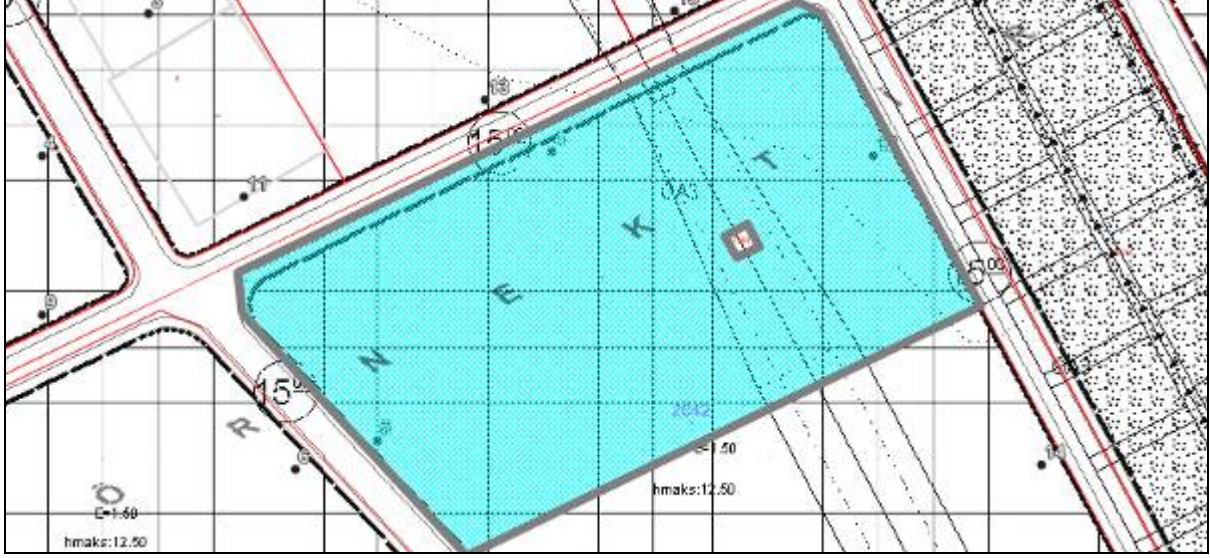
Özellikler BELİD

Yoklu Mülkiyet Yürümleri



NOT : * Mülkiyetin geçmesi için bu senedin, T.C. Cumhurbaşkanlığı İktisadi ve Sosyal Bilimler Bakanlığı'na teslim edilmesi gerekmektedir.

6.4. İmar Durumu





T.C
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI: 56517060 **18382/120699**

23.11.2015

KONU: İmar durumu hk.

Sn. Kaan ALTINOĞLU
İcadiye Mah. Dündar Sok. No:15 Güven Apt.
Üsküdar/İSTANBUL

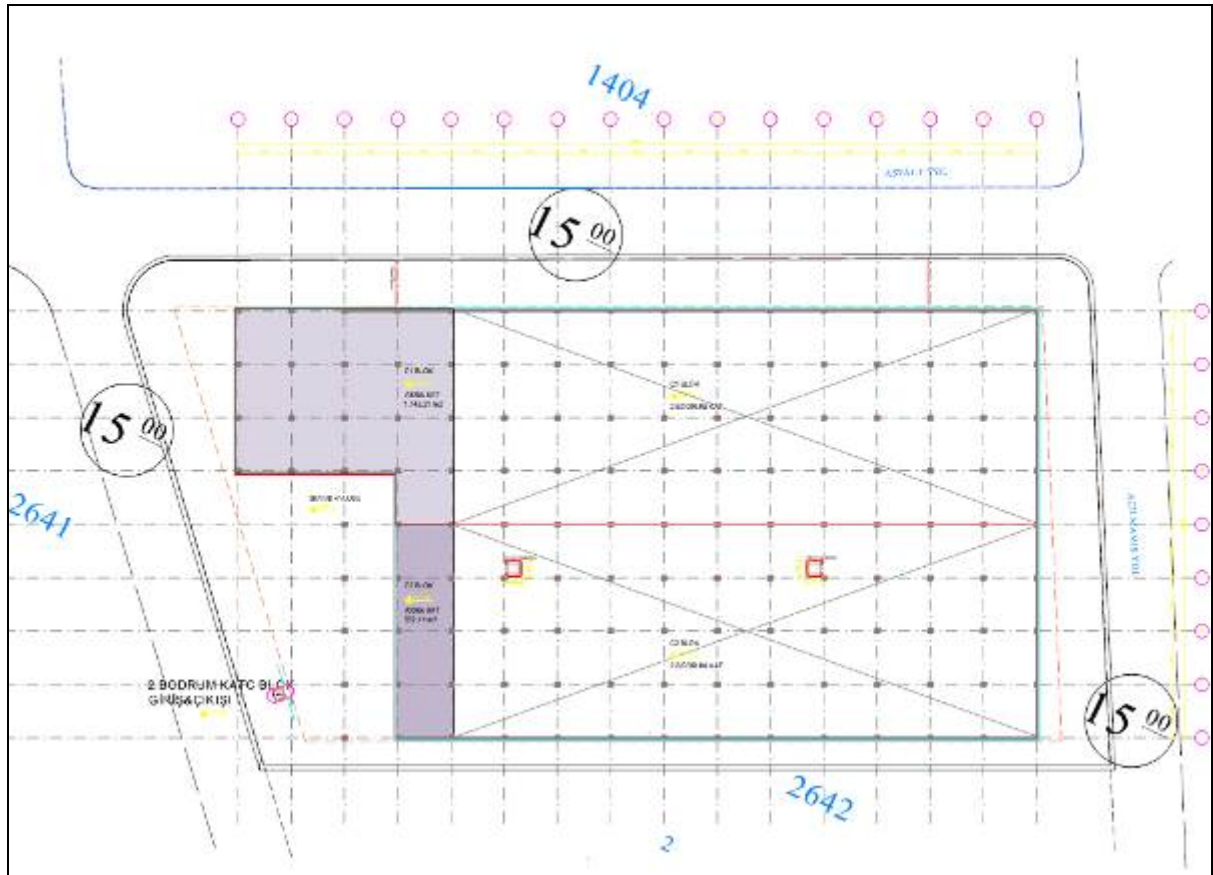
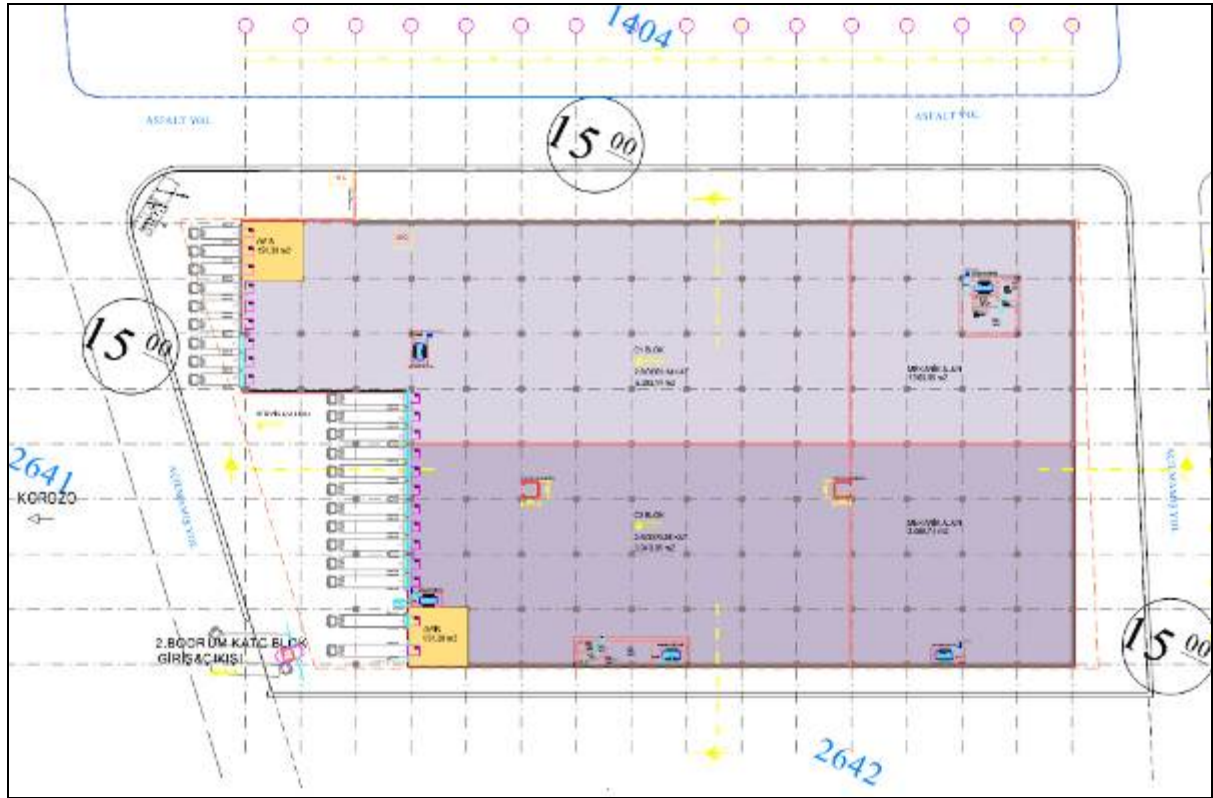
İlgi: 20.11.2015 tarih ve 120679/29098 sayılı dilekçeniz

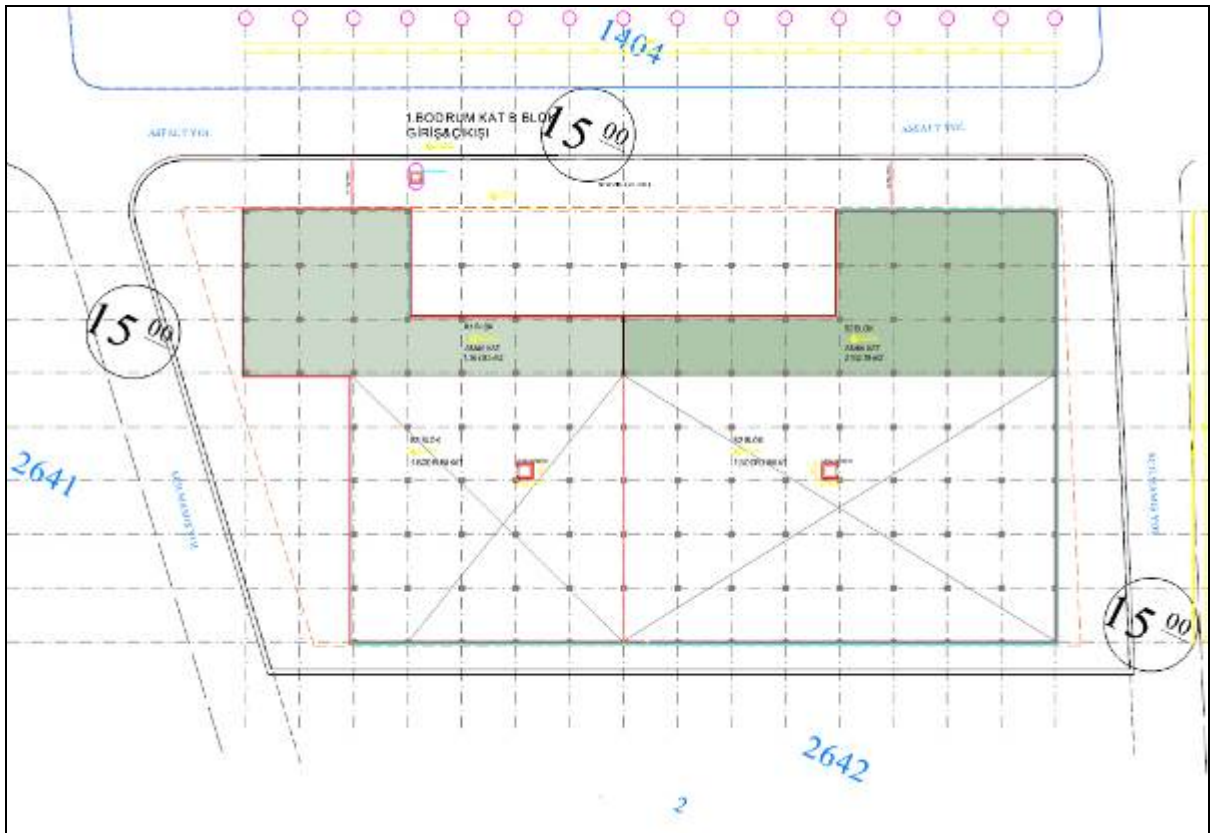
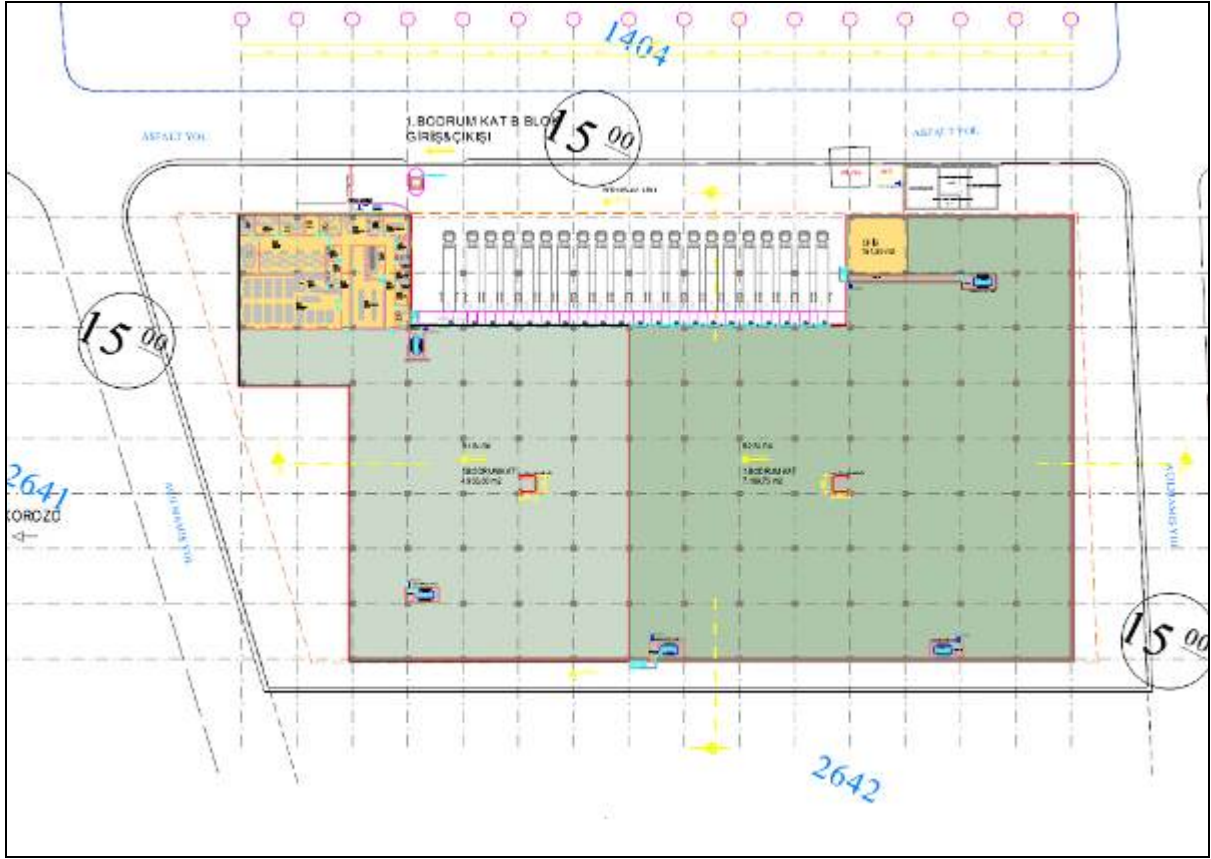
İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt İlçesi Akçaburgaz Mahallesi 2642 ada 1 parsel, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1529 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 1. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **E:1.50 hmaks:12.50 Sanayi Alanı**nda kalmaktadır. **Yol Alanı**ndan etkilenmektedir.

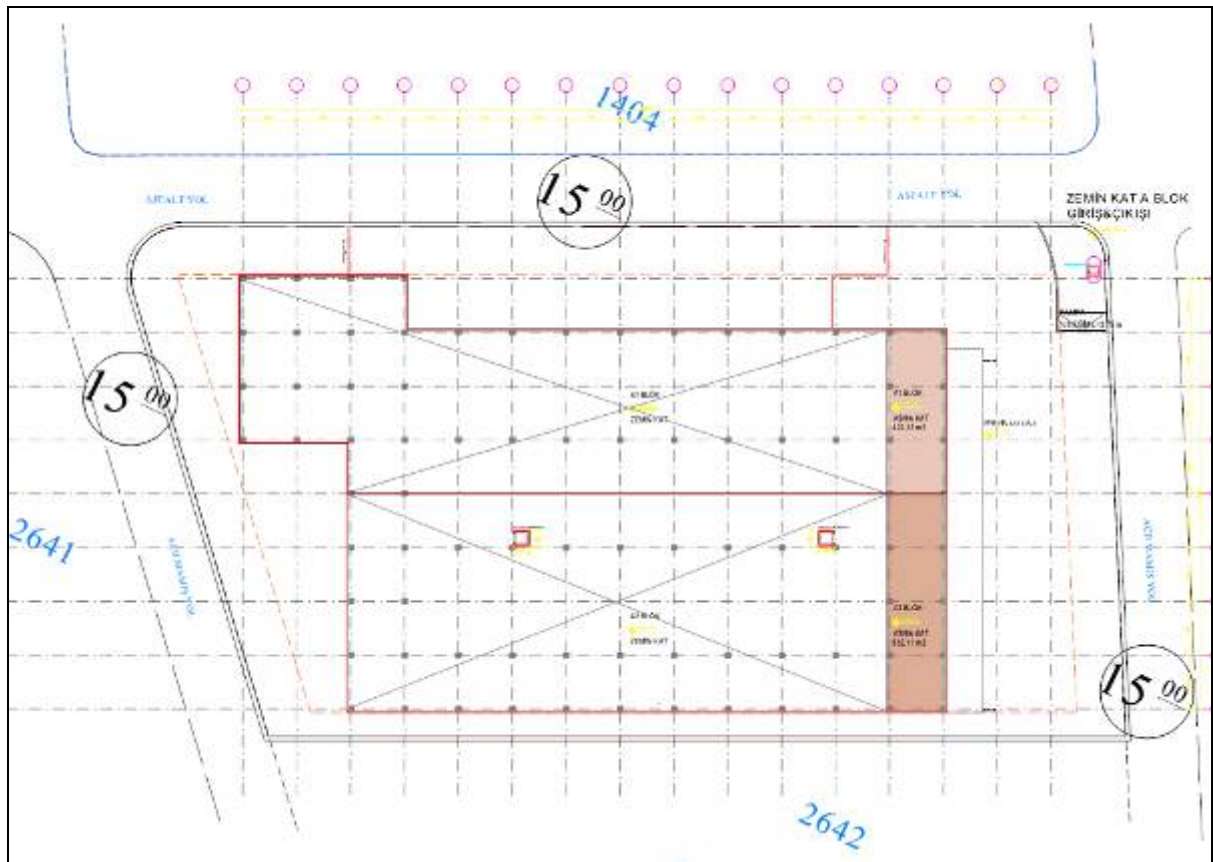
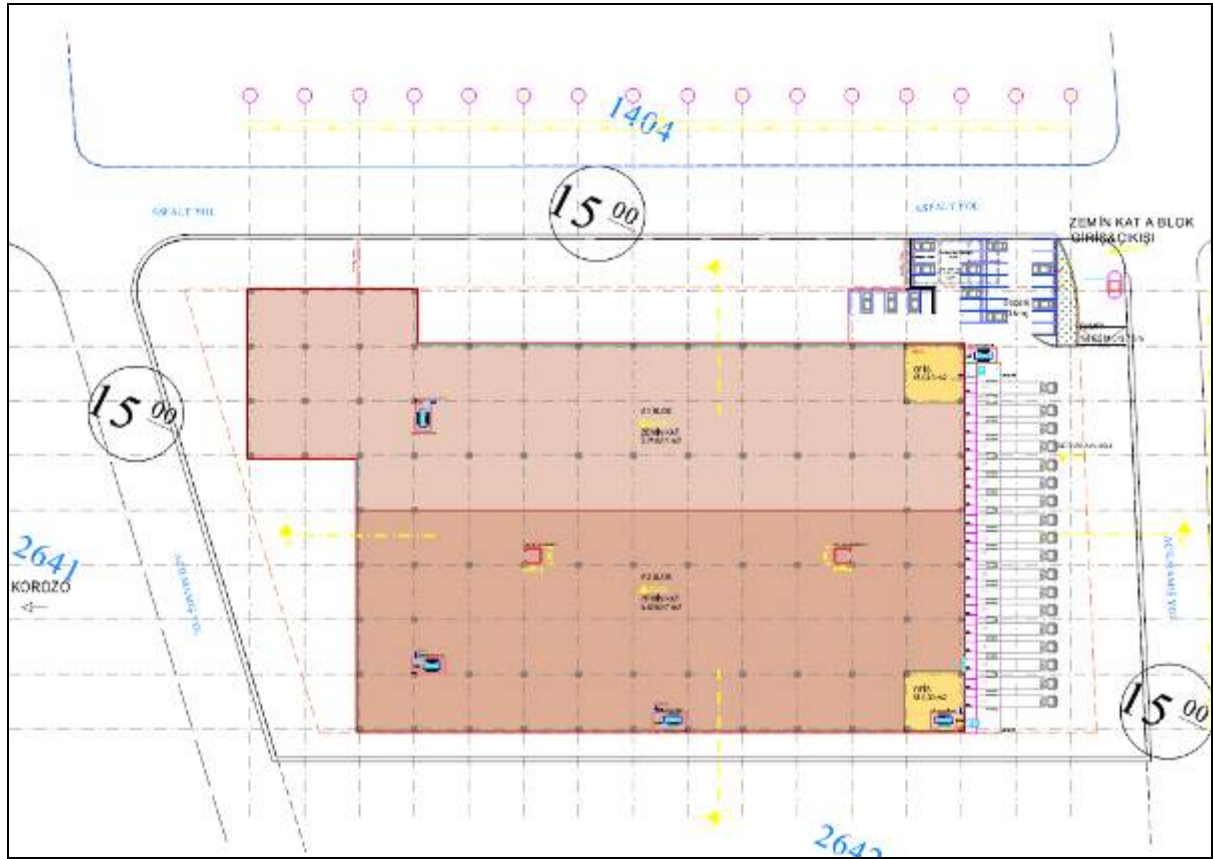
Bilgilerinize rica ederim.

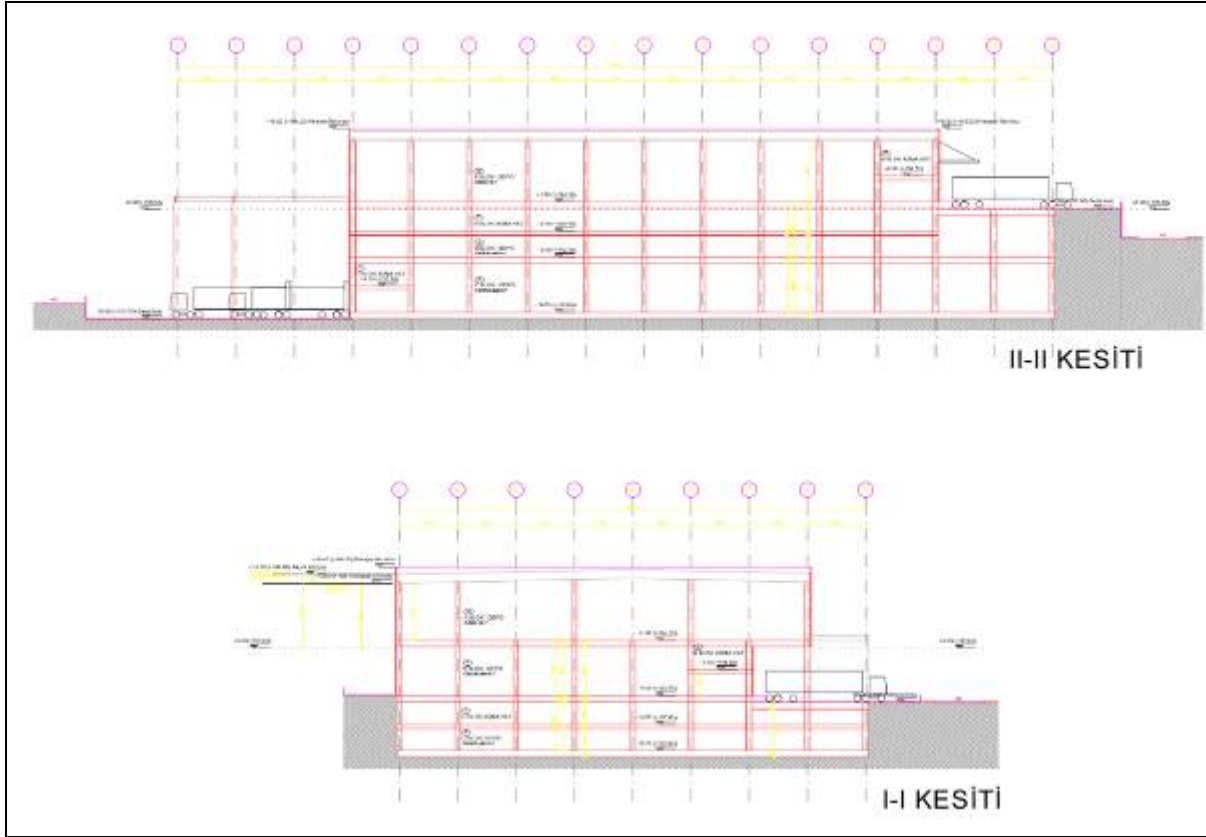
Mustafa AKBOĞA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

6.5. Avan Proje Görselleri









6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

