



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – TUZLA - TEPEÖREN

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

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500067
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	Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı Caddesi, No: 227, Tepeören/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Kullanılmayan Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 1586 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 48.909.000.- TL KDV Dahil: 57.712.620.- 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, 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 Mermeciler OSB, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru daralan yamuk biçimli olup 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	-	Sayfa No	1777
Pafta No	-	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, 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 m² yapı inşaat alanlı, 3 kattan oluşan depo yapımı söz konusudur. Depo tek bloktan oluşacak olup 2. bodrum kat 24.805,48 m², 2. bodrum asma katı 1.857,71 m², 1. bodrum kat 25.070,50 m², 1. bodrum asma katı 1.857,71 m², zemin kat 22.827,62 m², zemin asma katı 1.689,25 m² 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, değerleme 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 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 Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı 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 (Century21 Gayrimenkul / 530 - 173 60 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.050 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.287.- TL*]
- **Satılık Arsa (İlgin Gayrimenkul / 542 - 550 20 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 95.000 m2 yüzölçümlü arsa 125.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.316.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 530 - 642 80 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.020 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.295.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.022 m2 yüzölçümlü arsa 6.600.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.314.- TL*]
- **Satılık Arsa (Aktüel Avrupa Gayrimenkul / 532 - 214 94 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sabancı Üniversitesi yanında, aynı imar durumuna sahip, 5.800 m2 yüzölçümlü arsa 8.150.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.405.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.250 – 1.400 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.325.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (36.912,51 m2 x 1.325.- TL) = **48.909.000.- 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 özgülünmüş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 180.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

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 (*emsa*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sarigül Gayrimenkul / 532 - 532 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 3.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 50.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL*]
- **Kiralık Depo (Coldwell Gayrimenkul / 546 - 948 85 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 10.200 m2 kapalı alanlı depo aylık 175.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 17,15.- TL*]
- **Kiralık Depo (Ataşehir Gayrimenkul / 532 - 660 02 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 3.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Terminal / 533 - 388 60 87):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 6.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 95.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,83.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 15 - 17 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 16,25.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.319.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceği'dir 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)			36.912,51
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		2,12	~ 78.108
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 18
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		78.108
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	590
	Yapı Giderleri (TL)		46.083.720
-	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	2.304.186
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	460.837
Toplam Yapım Giderleri (TL)			48.848.743
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 78.108
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		16,25
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		15.231.060
-	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)			12.184.848
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)			112.788.423

Arsa Artık Değeri

Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)	112.788.423
Toplam Yapım Giderleri (TL)	48.848.743
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)	6.778.099
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)	8.459.132
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	48.702.449
Arsa Metrekare Değeri (TL)	1.319

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
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan depolama yapısıyla ilgili olarak, 06.08.2015 gün ve REYS-201500031 sayılı kira değeri raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 48.909.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 48.702.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **48.909.000.- 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 ipotek*" kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların 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, 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. Bu durumuyla, 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**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, 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, 48.909.000.- TL (16.785.874.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 57.712.620.- TL (19.807.331.- 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



- 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



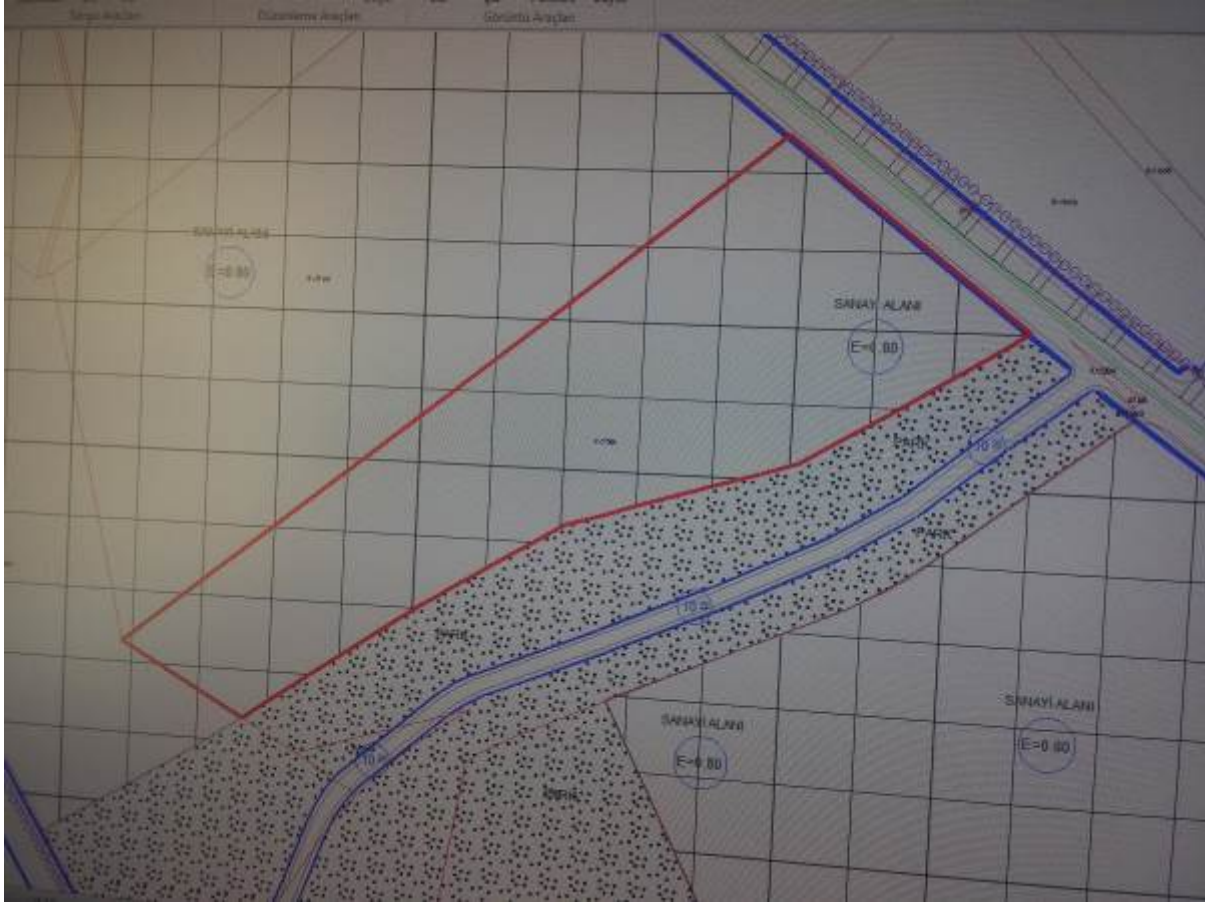


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	GÖL BAYIRI
Zemin No	22209137	Cilt / Sayfa No	18 / 1777
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1586
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	38912,51000
Mahalle / Köy Adı	TEPEÖREN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	H.B.U PARSEL ALEYHİNE T.E.K.TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GEN.MD.LEHİNE SARI İLE BOYALI 89 M2 LİK KISIMDA DAIMİ HAVA İRTİFAK HAKKI TESİSİ.19/09/1997 Y:3838		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	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
Alacaklı	35000000,00	1.0	7.11.2014 - 16491
İpotek'in 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

Sayfa 17 / 25

6.4. İmar Durumu





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05-E.9677 -35656
Konu : İmar Durum Belgeleri

19/11/2015

Sayın KAAN ALTINOĞLU
İcadiye Mah. Dündar Sok. No:15 Güven Apt
Üsküdar/İST

İlgi : 19/11/2015 tarih ve 9737 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Tepeören 1586 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

İLÇE BAŞLI
ELEKTRONİK BEŞALDIR
Mühasir M. K. AKAS
Müdür

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:110931311]

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=10282>

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

Telefon: 444 0 906 Faks: (0216) 581 47 69 Hazırlayan : S.ÇARIKLİ

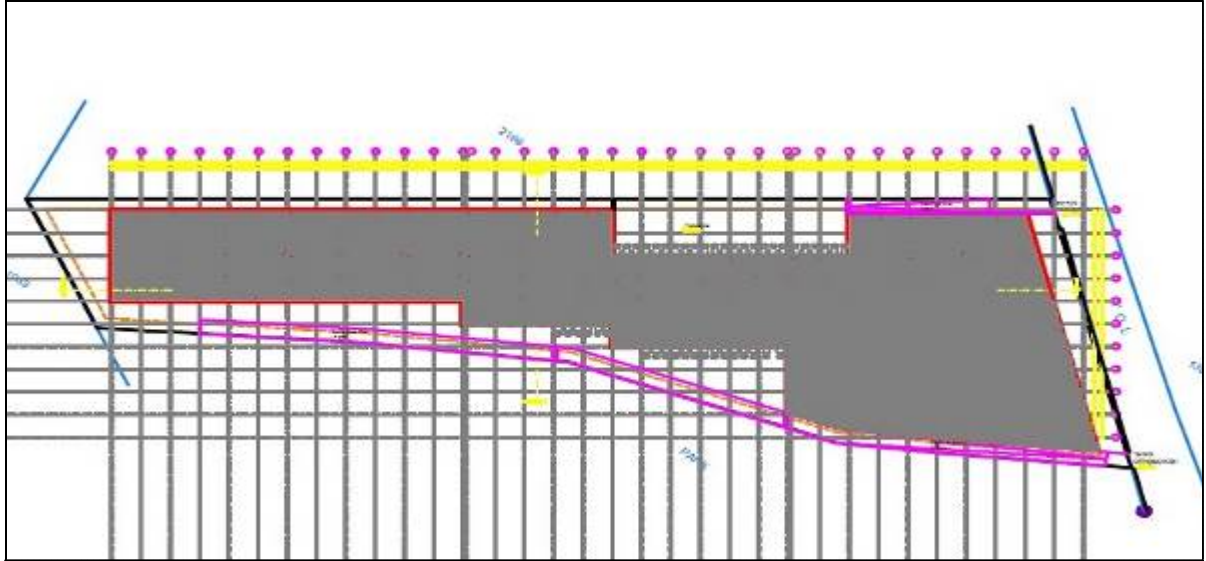
tuzlabel@tuzla.bel.tr

Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr



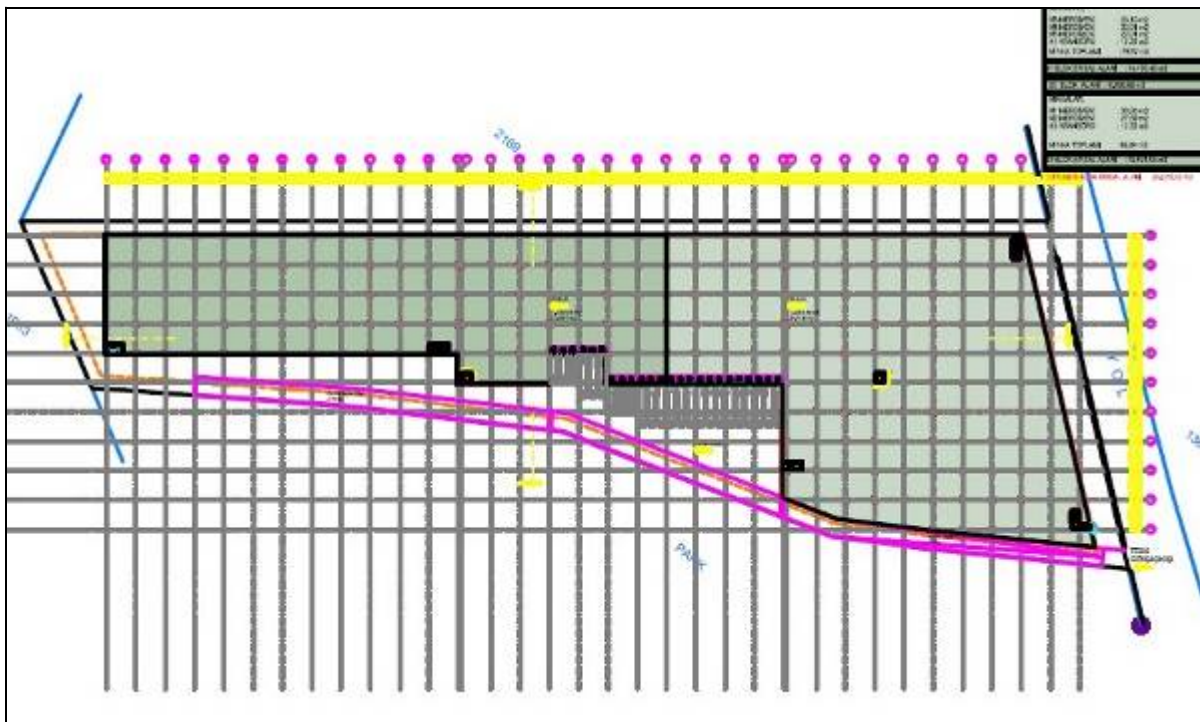
6.5. Avan Mimari Proje

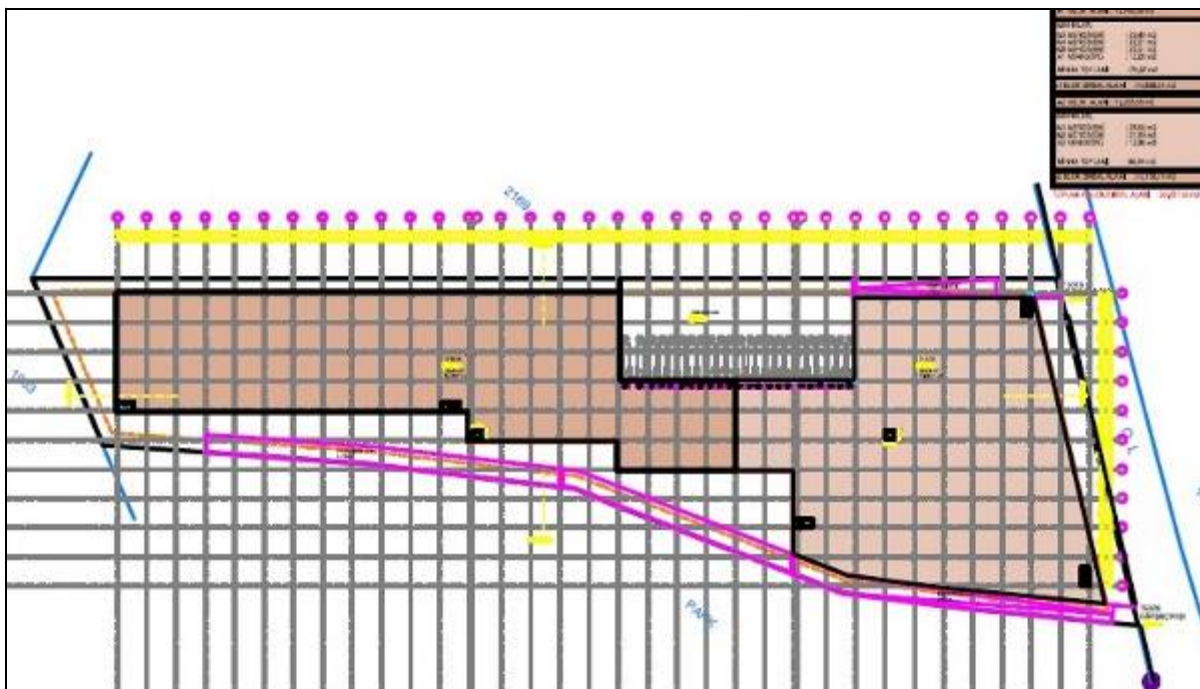
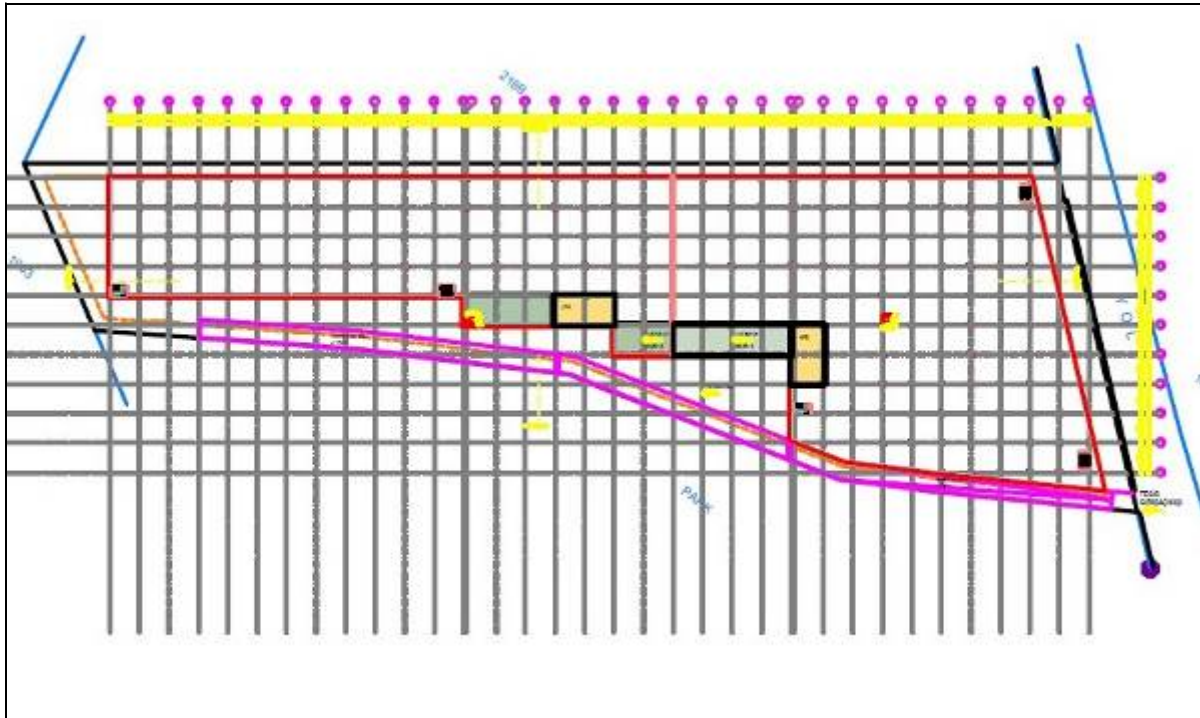
6.5.1. Vaziyet Planı

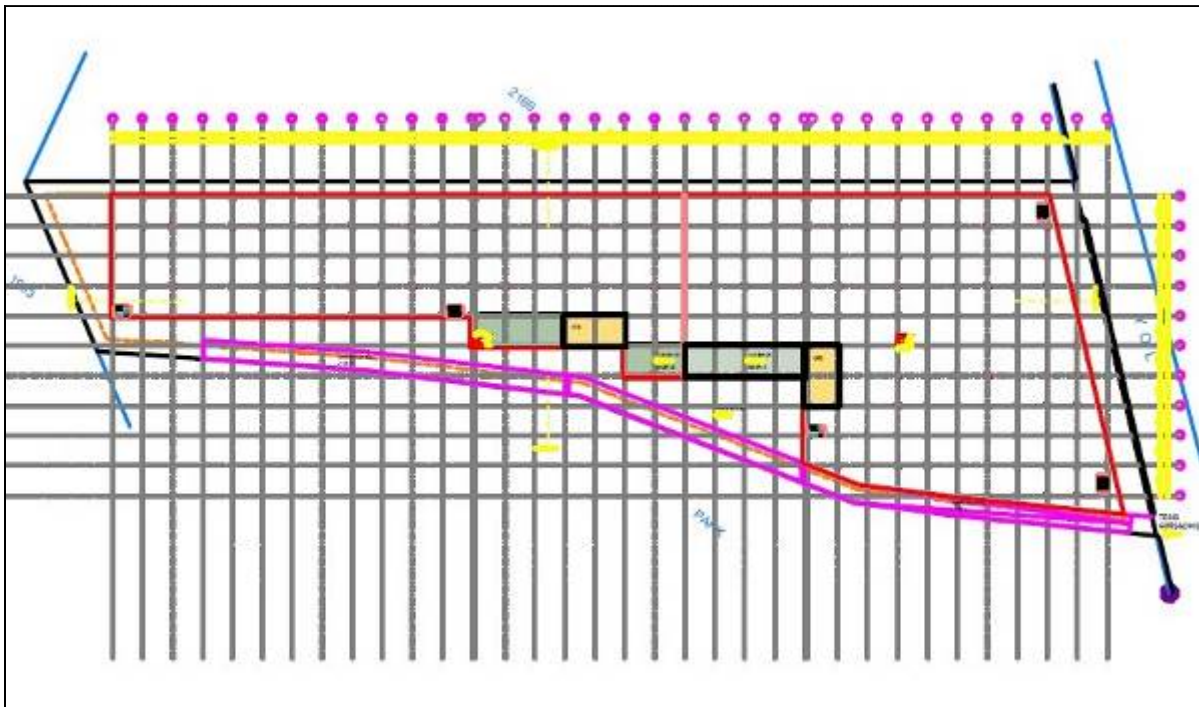
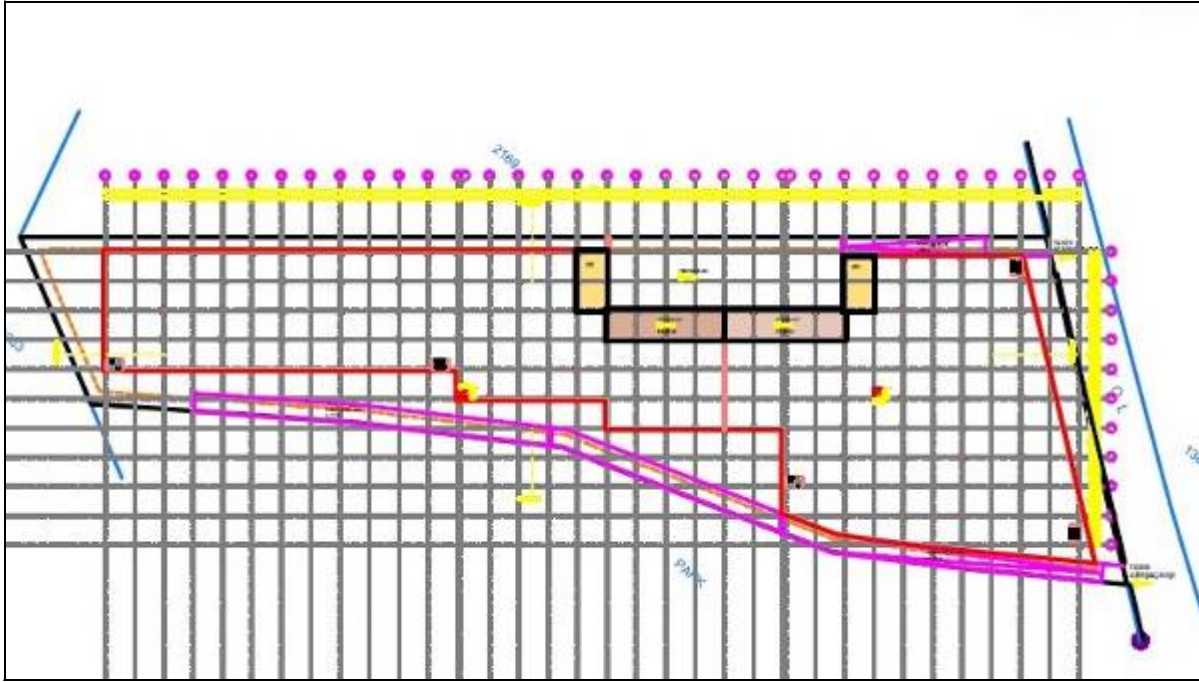


6.5.2. Kat Planları

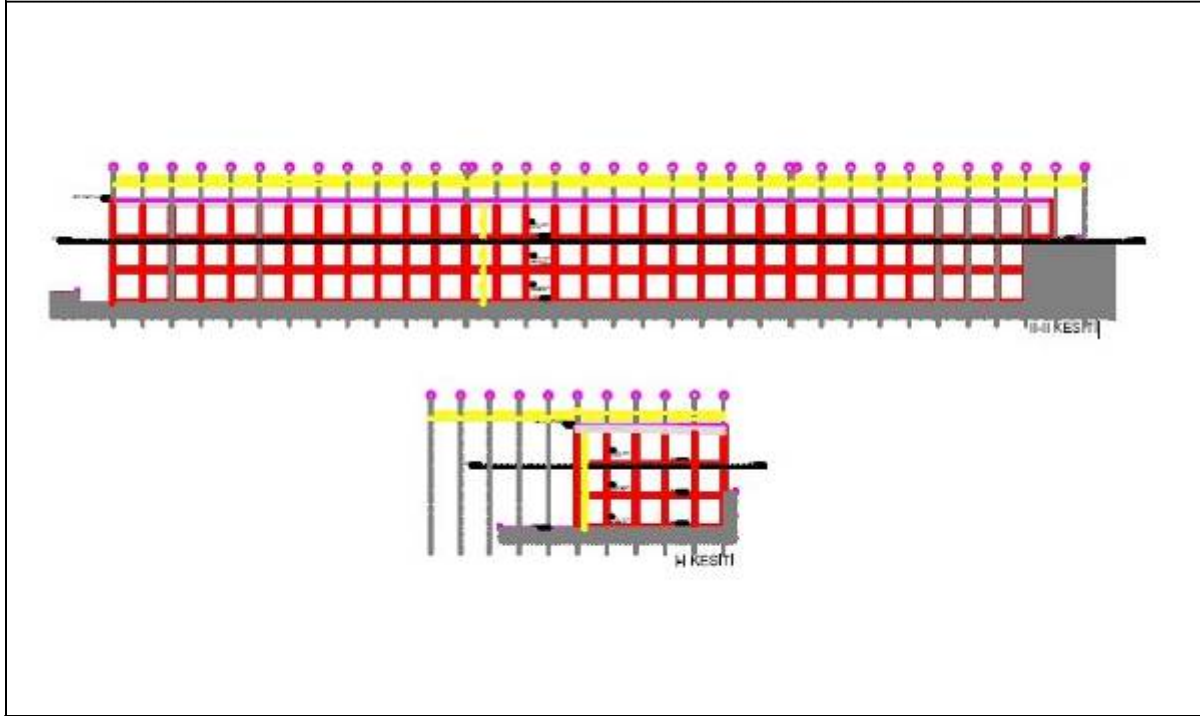








6.5.3. Kesit



6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 15.08.2008	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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN