



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

1849 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	18.01.2018
Rapor No	REYS-201800003
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	15.01.2018
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	05.01.2018/001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 13 Tuzla/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 Ada, 1849 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, 2 Kat, Hmax: 6,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 2.263.000.- TL KDV Dahil: 2.670.340.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 kurallar 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; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1849 parsel sayılı, 1.331,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olan, Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.’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; “*Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 13, Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Sabancı Üniversitesi’ni geçildikten yaklaşık 1 km sonra Burgaz Caddesi’ne sapılarak taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmaz, Burgaz Caddesi üzerinde yaklaşık 850 m ileride soldadır. Yakın çevresinde; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak engebeli ve eğimli bir yapıdadır. Parselin güneydoğu sınırı Burgaz Caddesine yaklaşık 60 m cephelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; “40,887931 - 29,387287” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1849
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	1.331,45
Köyü	-	Yevmiye No	6901
Sokağı	-	Cilt No	61
Mevkii	-	Sayfa No	5950
Pafta No	-	Tapu Tarihi	11.04.2016
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

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: 6,50 m, 2 Kat" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Taşımacılık Lojistik Ticaret A.Ş. adına kayıtlıyken, 11.04.2016 gün ve 6901 yevmiye sayılı satış işlemiyle Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'nin mülkiyetine geçmiştir.

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 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.

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 (Ulusoy İnşaat / 532 - 130 91 14):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (konum olarak nispeten daha dezavantajlı), aynı imar durumuna sahip, 5.337 m2 yüzölçümlü arsa 8.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.640.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ataşehir Ticari Gayrimenkul / 532 - 332 21 91):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (ana cadde üzerinde olması nedeniyle daha avantajlı), sanayi alanı imarlı, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.846.- TL*]

- **Satılık Arsa (Nars Gayrimenkul / 555 - 973 41 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi alanı imarlı, 5.140 m2 yüzölçümlü arsa 9.00.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.751.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (cadde üzerinde ve köşe parsel olması nedeniyle oldukça avantajlı), aynı imar durumuna sahip, 6.350 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.890.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.650 - 1.850 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.700.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (1.331,45 m2 x 1.700.- TL) = ~ **2.263.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 7.500.- 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. Güncel imar planının değişmesi durumunda yapılaşmayla ilgili oluşabilecek farklılıklar, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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

- **Kiralık Depo (Sarıgül Gayrimenkul / 532 - 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5.000 m2 açık alanlı ve 15 m iç yüksekliği olması nedeniyle daha avantajlı,

toplam 6.900 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,74.- TL]

- **Kiralık Depo (Lara Gayrimenkul / 542 - 774 98 18):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 150 m2 açık alanlı ve 7 m iç yüksekliği olması nedeniyle daha dezavantajlı, toplam 1.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Lima Gayrimenkul / 544 - 461 88 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.500 m2 açık alanlı ve 11 m iç yüksekliği olması nedeniyle daha avantajlı, toplam 4.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 85.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,89.- TL]
- **Kiralık Depo (Nihat Uğurlu / 532 - 332 21 91):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.600 m2 açık alanlı ve 12 m iç yüksekliği olan, toplam 3.800 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,11.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 17 - 21 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 19.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.702.- 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 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			1.331,45
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		2,40	~ 3.195
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 5
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		3.195
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	694
	Yapı Giderleri (TL)		2.217.330
-	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	110.867
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	22.173
Toplam Yapım Giderleri (TL)			2.350.370
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 3.195
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		19,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		728.460
-	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)			~ 45.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			519.430
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 12,50
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 17,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 10,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 6,82
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 10,15
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			4.835.397
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			4.835.397
Toplam Yapım Giderleri (TL)			2.350.370
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			118.681
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			100.737
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			2.265.609
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.702
Açıklama			
- Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde 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, 22.03.2016 gün ve REYS-201600004 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.263.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 2.266.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **2.263.000.- 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. Güncel imar planının değişmesi durumunda yapılaşmayla ilgili 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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığından, mimari proje ve yapı ruhsatı da bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olup üzerinde herhangi bir yapılanma bulunmamaktadır. 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, değerleme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1849 parsel sayılı, 1.331,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tarla” olan, Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'nin

mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 2.263.000.- TL (591.402.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 2.670.340.- TL (697.854.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



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

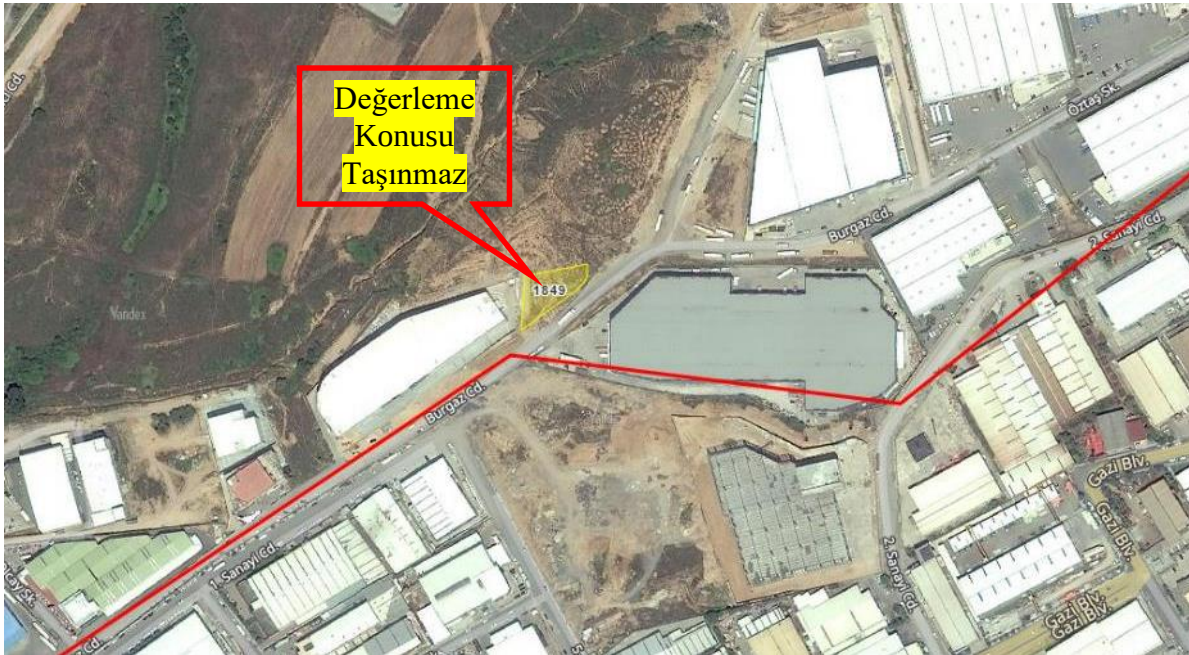

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- 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

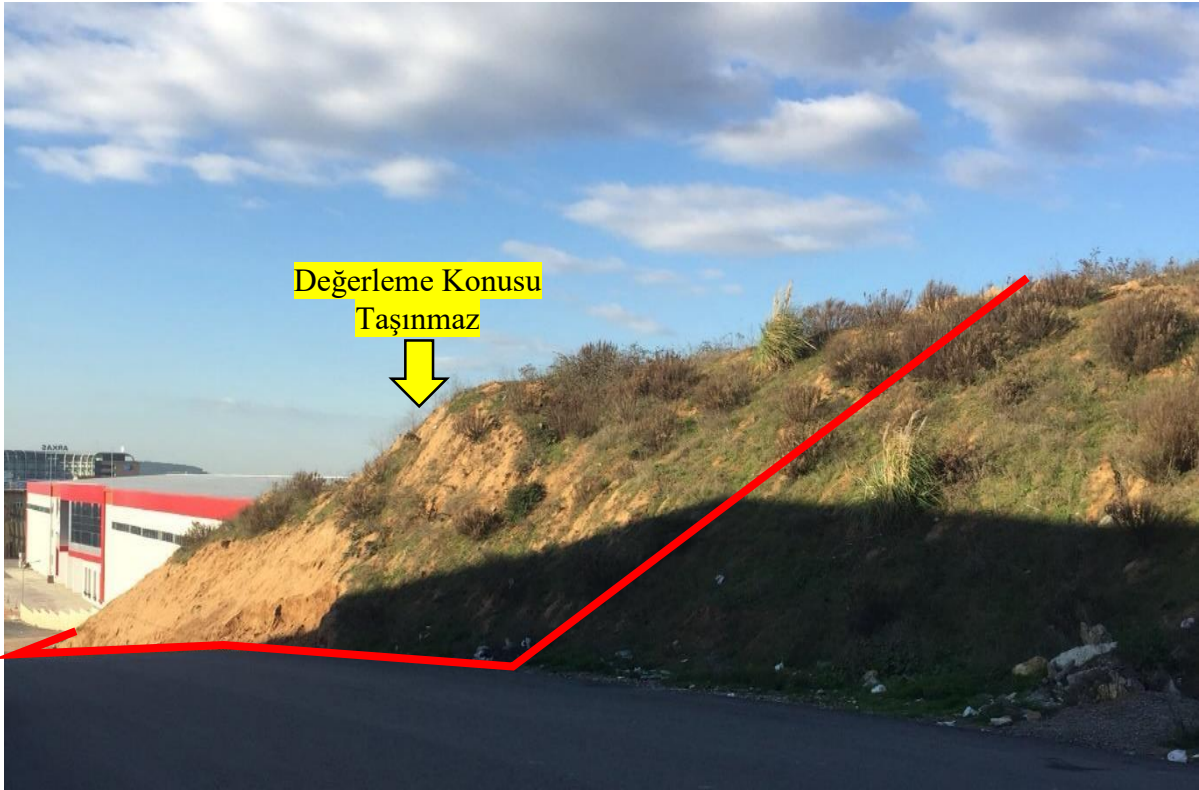
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





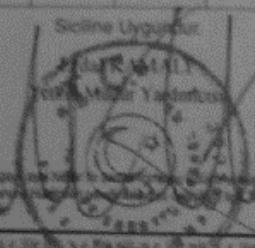
6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
MakbuzNo:014917397188			BagvuruNo:39718			
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/1849			
Taşınmaz ID:	22239411	Yüzölçüm(m2):	1331.45			
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA			
Kurum Adı:	Tuzla TM					
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M					
Mevki:						
Cilt/Sayfa No:	61/5950					
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) 337772871	(SN:6900164) REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN:7350152641	-	1 / 1	1331.45	Tuzla TM Satış 11/04/2016 - 6901	-

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		TUZLA					
Mahallesi		ORHANLI					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.931.000,00		4		1849	ha	m ²	dm ²
						1.311,65 m ²	
Niteliği		TARLA					
Sınırı		Planındadır					
		Zemin Sistem No : 22239411					
Edinme Sebebi		Tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı olan REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. adına Satış işleminden.					
Sahibi		REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. Tam					
Girdisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi
Cilt No.		6903	61	1950		11/04/2016	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur  NOT : Bu belge, tapu ve kadastro işlemleri için kullanılır. Başka bir amaçla kullanılması hata olur.				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Technical drawing of a site plan. A yellow highlighted area is shown, likely representing a specific plot or boundary. The drawing includes various annotations and features:

- PARK**: A large area with a stippled pattern, indicating a park or green space.
- ANAYİ ALANI**: A label for the main area or plot.
- E=0.80**: A numerical value, possibly representing a slope or elevation.
- 25 00**: A large numerical value, possibly representing a distance or area.
- 0/1810** and **0/1849**: Numerical values, possibly representing coordinates or plot numbers.
- 10 00**: A numerical value, possibly representing a distance or area.

The drawing also shows a grid pattern, a red line, and a blue line, which are likely part of the site plan's infrastructure or boundaries.

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

