



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - SANCAKTEPE - SAMANDIRA

6650 ADA - 17 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	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600024
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boşaltılmış İdari Bina, Depo ve Tamirhane
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 Ada, 17 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 37.473.000.- TL KDV Dahil: 44.218.140.- TL

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 kurallara 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, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 16.117,38 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İdare Binası Olan Kagir Depo*” 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı Samandıra, geçmişte ağırlıklı olarak depolama ve sanayi alanı iken son yıllarda site tarzı konut yapılaşmasının yoğunlaşmakta olduğu bir bölgedir. Bölgenin TEM Otoyolu’na yakın olması ulaşım açısından avantaj sağlamakta ve tercih edilmesinde önemli bir etken olmaktadır. Güncel durumda bölgede konut, depolama ve üretim binaları bulunmaktadır. Yakın çevrede; Sinpaş Lagün Sitesi, Sinpaş Kelebekya Sitesi, Ege Boyu Sitesi, Sancaktepe Şehir Stadyumu, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı binalar yer almaktadır. Bölgede konut ağırlıklı yapılaşma yoğunlaşmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depo, 1 adet kademe deposu ve 1 adet idari bina bulunmaktadır. Parselin; güney sınırı Güteryüz Caddesi’ne yaklaşık 115 m ve doğu sınırı Bahriye Sokak’a yaklaşık 155 m cephelidir. Güney sınırı boyunca bahçe duvarı bulunmakta olup değişik türde ağaçlar dikilidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,001565 - 29,234449” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	6650
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	17
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	16.117,38
Köyü	-	Yevmiye No	3942
Sokağı	-	Cilt No	206
Mevkii	-	Sayfa No	20700
Pafta No	F22D25C4B	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	İdare Binası Olan Kagir Depo		
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:

Beyanlar Bölümü:

- Müstemilatın D ile gösterilen bölümü çocuk bahçesi ve parka tecavüzlüdür (04.08.2016 - 18516).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Tedaş lehine, krokisinde gösterilen 37,92 m2'lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL'den irtifak hakkı (18.08.2005 - 8331).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 22.08.2010 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,40, KAKS: 1,00, Hmax: 4 Kat" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, yapılanma zamanındaki imar planıyla uyumludur, ancak güncel imar planıyla uyumlu değildir.

Sancaktepe Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 15.07.2004 gün ve 2004/28 sayılı yapı ruhsatı, 16.08.2005 gün ve 2005/14 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve toplam 11.229 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir. Sancaktepe Belediyesi'nde mimari projeye ulaşılamamıştır.

Taşınmazın güncel yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesiyle uyumludur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış tek katlı depo, iki katlı kademe deposu ve üç katlı idari bina bulunmaktadır. Parselin bina oturumları dışında kalan yaklaşık 9.300 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplanmış ve peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz Reysaş şirketlerinin kullanımında iken, boşaltılmış ve konut sitesi yapılmak üzere yapımcı bir şirketle anlaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapılar yakın dönem içinde aşamalı olarak yıkılacak ve yerlerine konut sitesi yapılacaktır. Yıkılacak olmaları nedeniyle ekonomik değeri kalmayan yapılar, değerlemede de göz önüne alınmamıştır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.3. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Reysaş şirketlerinin kullanımında iken, boşaltılmış ve konut sitesi yapılmak üzere yapımcı bir şirketle anlaşılmıştır. Yeni yapılanmayla ilgili projelendirme ve ruhsat çalışmalarına yeni başlandığı anlaşılmaktadır.

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, imar ve mülkiyet durumunun üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmazın parselinin park (2.123,19 m²) ve yol (76 m²) alanında kalan bölümlerinin (toplam 2.199,19 m²) 04.08.2016 günü terkleri yapılmış, terklerden sonraki yüzölçümü 16.117,38 m² olmuştur.

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, 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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.4.1. Olumlu Faktörler

- Konut amaçlı olarak gelişen bir 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 “konut 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 (Arda Gayrimenkul / 549 - 544 52 52):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 7.500 m2 yüzölçümlü arsa 17.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.333.- TL*]
- **Satılık Arsa (Med Emlak / 537 - 630 80 91):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 1.550 m2 yüzölçümlü arsa 3.400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.194.- TL*]
- **Satılık Arsa (Kuzey Yatırım / 549 - 451 78 81):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 5.040 m2 yüzölçümlü arsa 11.900.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.361.- TL*]
- **Satılık Arsa (Şahinler Emlak / 532 - 737 77 38):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ancak, daha dezavantajlı konumda, aynı imar koşullarına sahip, 453 m2 yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.208.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 2.200 - 2.350 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın; imar durumu, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 2.325.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.117,38 m2 x 2.325.- TL) = ~ **37.473.000.- TL** 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, taşınmaz için aylık 170.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Taşınmaz üzerindeki yapılar boşaltılmış olup yakın dönem içinde yıkılacaktır. Bu nedenle, taşınmaz üzerinde sigortalananabilir yapı bulunmamaktadır.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine konutlar yapıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen konut yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Aydın Yapı / 216 - 430 85 85):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli site içinde ve yeni yapılmış 5 katlı binanın 1. katında, 130 m2 yapı inşaat alanlı daire 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.615.- TL*]
- **Satılık Daire (Söz Gayrimenkul / 532 - 682 40 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, site içinde ve yeni yapılmış 6 katlı binanın 3. katında, 110 m2 yapı inşaat alanlı daire 500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.545.- TL*]
- **Satılık Daire (Oasis Gayrimenkul / 533 - 360 32 03):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli site içinde ve 3 - 4 yıllık 5 katlı binanın 3. katında, 140 m2 yapı inşaat alanlı daire 660.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.714.- TL*]
- **Satılık Daire (Cahit Aydın / 532 - 254 10 48):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli site içerisinde ve yeni yapılmış 5 katlı binanın zemin katında, 110 m2 yapı inşaat alanlı daire 480.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.364.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapımı yeni bitmiş dairelerin metrekare satış fiyatının 4.350 - 4.700 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, yapılacak dairelerin ortalama metrekare satış fiyatının 4.650. - TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 2.323.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili olarak; 30.01.2015 gün ve REYS-201500003 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 26.03.2015 gün ve REYS-201500016 sayılı değerleme raporumuz, 29.12.2015 gün ve REYS-201600064 sayılı değerleme raporumuz ile 04.05.2016 gün ve REYS-201600008 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 37.473.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 37.445.000.- TL'dir.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yapılabilecek konut yapıları üzerinden proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili

değişik düzenlemeler yapılması, 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 Mükellefiyetler Bölümü'nde; “*Tedaş lehine, 37,92 m2’lik bölümde 99 yıllığı 1.- TL’den irtifak hakkı*”
- Beyanlar Bölümü'nde; “*Müştemilatın D ile gösterilen bölümü çocuk bahçesi ve parka tecavüzlüdür*”

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

Taşınmaz üzerindeki yapılar boşaltılmış olup yakın dönem içinde yıkılacaktır. Bu nedenle, taşınmaz üzerindeki yapılarla ilgili mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bir önemi kalmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*İdare Binası Olan Kagir Depo*” olup üzerindeki yapılanmayla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerindeki yapılar boşaltılmış olup yakın dönem içinde yıkılacaktır. Yeni yapılanma sonuçlanıp yapı kullanma izin belgesi alınarak cins değişikliği yaptırılincaya değin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*İdare Binası Olan Kagir Depo*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

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, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6650 ada, 17 parsel sayılı, 16.117,38 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İdare Binası Olan Kagir Depo*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 37.473.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 44.218.140.- TL

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



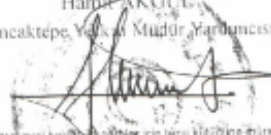




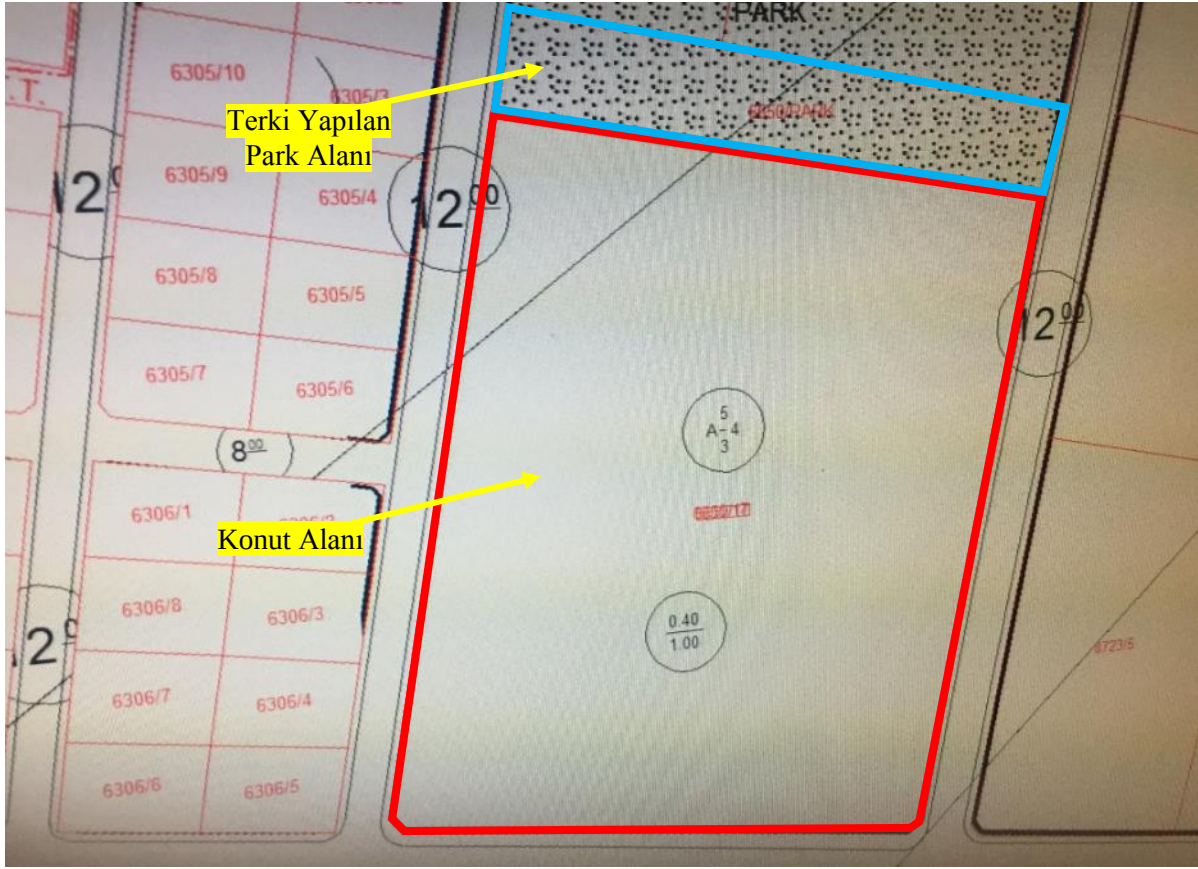


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	EKMEKÇİOĞLU	
Zemin No	19402160	Cilt / Sayfa No	206 / 20700	
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	6650 / 17	
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	16117,38000	
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H: KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 37,92 M2 LİK KISIMDA TEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 YTL. DEN İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	18.08.2005 - 8331	
Beyan	MÜŞTEMLATIN D İLE GÖSTERİLEN KISMI COCUK BAHÇESİ VE PARKA TECAVÜZLÜDÜR.		04.08.2016 - 18516	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 7.5.2010 - 3942		

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotograf				
İlçesi	SANCAKTEPE							
Mahallesi	SAMANDIRA							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii	EKMEKÇİOĞLU							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00		122D25C4B	6650	17	18.314,57 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İDARE BİNASI OLAN KARGİR DEPO						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistemi No : 19402160						
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3942	206	20700		07/05/2010	Cilt No.	
Sahife no.		Siciline Uygundur. Hüsnü AKGÜL Sancaktepe Yoksül Müdür Yardımcısı 					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: * Müktefai gayri aynı haklar ve diğer için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanununa Hükümlerine göre bir kopye değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 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.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN