



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL – TUZLA - ORHANLI

1990 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500066
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 Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Orhanlı/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Üzerinde Depo Yapılmakta
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 6,50 m, 2 Kat
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 67.640.000.- TL KDV Dahil: 79.815.200.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parsel sayılı, 17.425,92 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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 Mahallesi, Öztaş Sokak, No: 3, Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak sanayi ve depolamada yönünde gelişim göstermektedir. Yakın çevrede; Sabancı Üniversitesi, Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermeciler OSB, değişik büyüklükte depolama ve üretim alanları ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk biçimli olup kuzeyden güneye doğru eğimlidir. Üzerinde yapımı sürmekte olan depo binası bulunmaktadır. Parselin doğu sınırı Öztaş Sokak’a 145 m, batı sınırı Burgaz Caddesi’ne 60 m ve kuzey sınırı henüz açılmamış imar yoluna 125 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,888698 - 29,389837” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1990
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	17.425,92
Köyü	-	Yevmiye No	14486
Sokağı	-	Cilt No	80
Mevkii	-	Sayfa No	7880
Pafta No	-	Tapu Tarihi	01.10.2013
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:

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 13.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (10.01.2014 - 411).
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine, 2. derecede, 22.525.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.06.2015 - 10737).

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.

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depolama yapısına ilişkin 20.05.2014 gün ve 228 onay sayılı mimari projesi incelenmiş, 05.06.2014 gün ve 434/14 sayılı ilk yapı ruhsatı ve 18.02.2015 gün ve 86/15 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür.

Yapı Ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1) ve 48.884 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Tuzla Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede, parsel üzerinde yapılmakta olan yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye de rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Parsel üzerinde yapımı sürmekte olan 3 katlı (2 bodrum, zemin ve 3 asma kat) depo binası bulunmaktadır. Bina; onaylı mimari projesine göre, 2. bodrum katta (11.740 m2) otopark ve imalathane, 1. bodrum katta (11.370 m2) otopark ve imalathane, zemin katta (11.370 m2) depo ve imalathane, asma katlar (toplam 2.490 m2) ofis bölümlerinden ve 11.330 m2'lik açık teras alanından oluşacaktır. Depo toplam 36.970 m2 yapı inşaat alanı ve 11.330 m2 açık teras alanından oluşacaktır.

Yerinde yapılan incelemede depo binasının yapımının sürmekte olduğu, temel işlerinin bitirildiği, kaba inşaatın ve dış cephede alüminyum panel kaplama işlerinin sürmekte olduğu görülmüştür. Yapımı süren deponun tamamlanma oranı yaklaşık % 54 düzeyindedir.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazın yapısının yapı denetim görevini İlke Yapı Denetim A.Ş. üstlenmiştir.

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, 01.10.2013 günü Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'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,
- 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.

Resmi Gazete’de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-A	36.970	590	% 54,00	15.268.610
					15.268.610

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 22.654.000.- TL’lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre yapımı sürmekte olan depo için bulunan yaklaşık 11.779.000.- TL’lik yapı değerinin toplamından **34.433.000.- TL** değere ulaşılmaktadır. Taşınmazın sürmekte olan yapılanmasının tamamlanması durumunda, maliyet yöntemine göre değeri; 44.466.000.- TL olacaktır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilecektir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sarıgül 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 (*emsal*) 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 16,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (36.970 m2 x 16.- TL x 12 Ay) = ~ **7.098.000.- TL** olacaktır.

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 değerlendirilmesi 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.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın yapılanması bugün bitmiş olsaydı değeri yaklaşık 77.673.000.- TL olacaktı. Öte yandan, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depolama yapısının % 54 tamamlanma oranında % 100 tamamlanma oranına getirilmesi için yaklaşık 10.033.000.- TL daha harcama yapılması gerekmektedir. Bu harcama tutarı, yapılanmanın bugün bitmiş olması durumundaki değerden düşüldüğünde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **67.640.000.- TL** olmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		7.098.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	5.678.400
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 1,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 22.654.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 21.812.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		44.466.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 49,05
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,96
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,04
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		2.892.963
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		2.785.437
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 15,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,75
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 7,60
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		6.272.486
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	36.901.815
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	77.663.377
Not:	<i>Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.</i>	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. *Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması*" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-A	36.970	-	590	% 54,00	11.778.642
						11.778.642

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazın üzerinde yer alan yapı ile ilgili olarak, 06.08.2015 gün ve REYS-201500032 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 22.654.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 34.433.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 67.640.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **67.640.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

-

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; "Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1 ve 2. derecede ipotek"

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

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, yapımı sürmekte olan depo için 20.05.2014 onay günlü ve 228 sayılı mimari proje, 05.06.2014 gün 434/14 sayılı ve 18.02.2015 gün ve 86/15 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde yapımı sürmekte olan depo binası bulunmaktadır. Yapımı sürmekte olan deponun tamamlanma oranı % 70 düzeyinde olup onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatları bulunmaktadır. Bu durumyla, 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

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılaşması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1990 parsel sayılı, 17.425,92 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, 67.640.000.- TL (23.200.741.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 79.815.200.- TL (27.393.074.- 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. Sütiasyon Tablosu

		Bitmiş	Gerçekleřen
İÇİN CİNİSİ	İÇİN DETAYI	%	%
TEMEL	<i>Temel</i>	13,00	13,00
KABA İNŞAAT	<i>Kalıp</i>	5,00	5,00
ÇATI	<i>Demir</i>	20,00	14,00
	<i>Beton</i>	20,00	14,00
	<i>Duvar</i>	10,00	3,00
	<i>Çatı</i>	5,00	1,00
DOĐRAMA	<i>Kapılar</i>	2,00	1,00
	<i>Pencereler</i>	1,00	0,00
KAPLAMA İŐLERİ	<i>Zemin Kaplama</i>	3,00	2,00
	<i>Merdiven Mermerleri</i>	1,00	0,00
TESİSAT İŐLERİ	<i>Mekanik Tesisat</i>	5,00	0,00
	<i>Temiz Su</i>	1,00	0,00
	<i>Pis su</i>	1,00	1,00
ELEKTRİK	<i>Boru Döřenmesi</i>	1,50	0,00
	<i>Kablolama</i>	1,50	0,00
	<i>Pano-Sayaç-Sigorta</i>	1,00	0,00
SIVA İŐLERİ	<i>Dış Sıva</i>	1,00	0,00
	<i>İç Sıva</i>	1,50	0,00
BOYA BADANA	<i>Dış Boya</i>	1,00	0,00
	<i>İç Boya</i>	1,50	0,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	<i>Bahçe Düzenleme İŐleri</i>	2,00	0,00
	<i>Bahçe Duvarı</i>	2,00	0,00
TOPLAM %		100,00	54,00

6.4. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	
Zemin No	81085328	Clit / Sayfa No	80 / 7880
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1990
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	17425,92000
Mahalle / Köy Adı	ORHANLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 1.10.2013 - 14486	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	13000000,00	1.0	10.1.2014 - 411
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	22525000,00	2.0	15.6.2015 - 10737
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1990 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.1.2014 - 411
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	13000000,00	1.0	10.1.2014 - 411
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	22525000,00	2.0	15.6.2015 - 10737
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1990 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.6.2015 - 10737

6.5. İmar Durumu





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-310.05-E.9676 - 35479
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 9739 sayılı yazınız

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 1990 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 Müdürü V.

BELEDİYE BAŞLIĞI
ELEKTRONİK İMZALAMA
MÜHÜRÜ
N.K.

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:110931304]

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=98582>

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

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

tuzlabel@tuzla.bel.tr

Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr

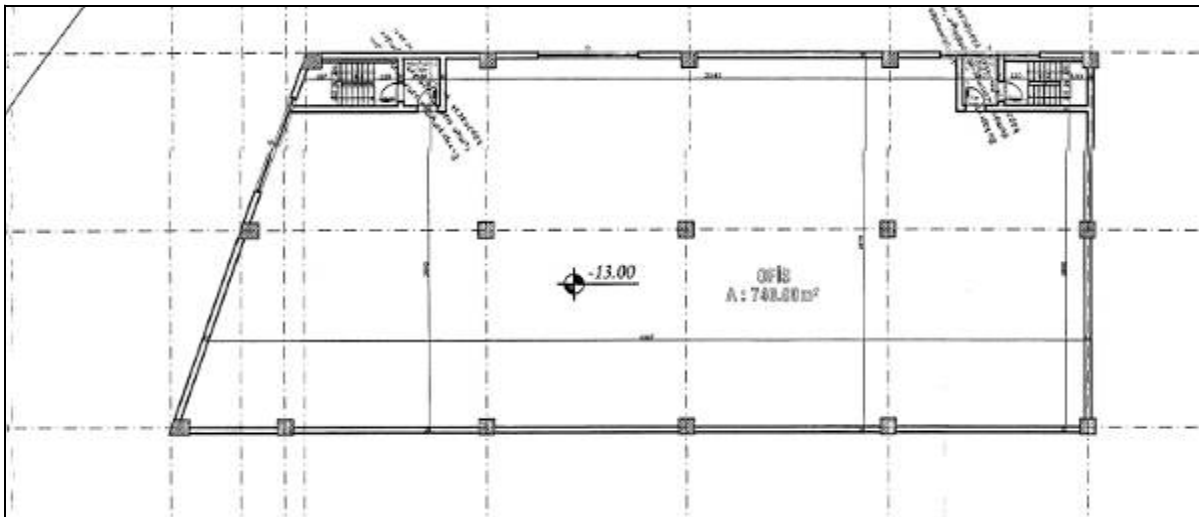
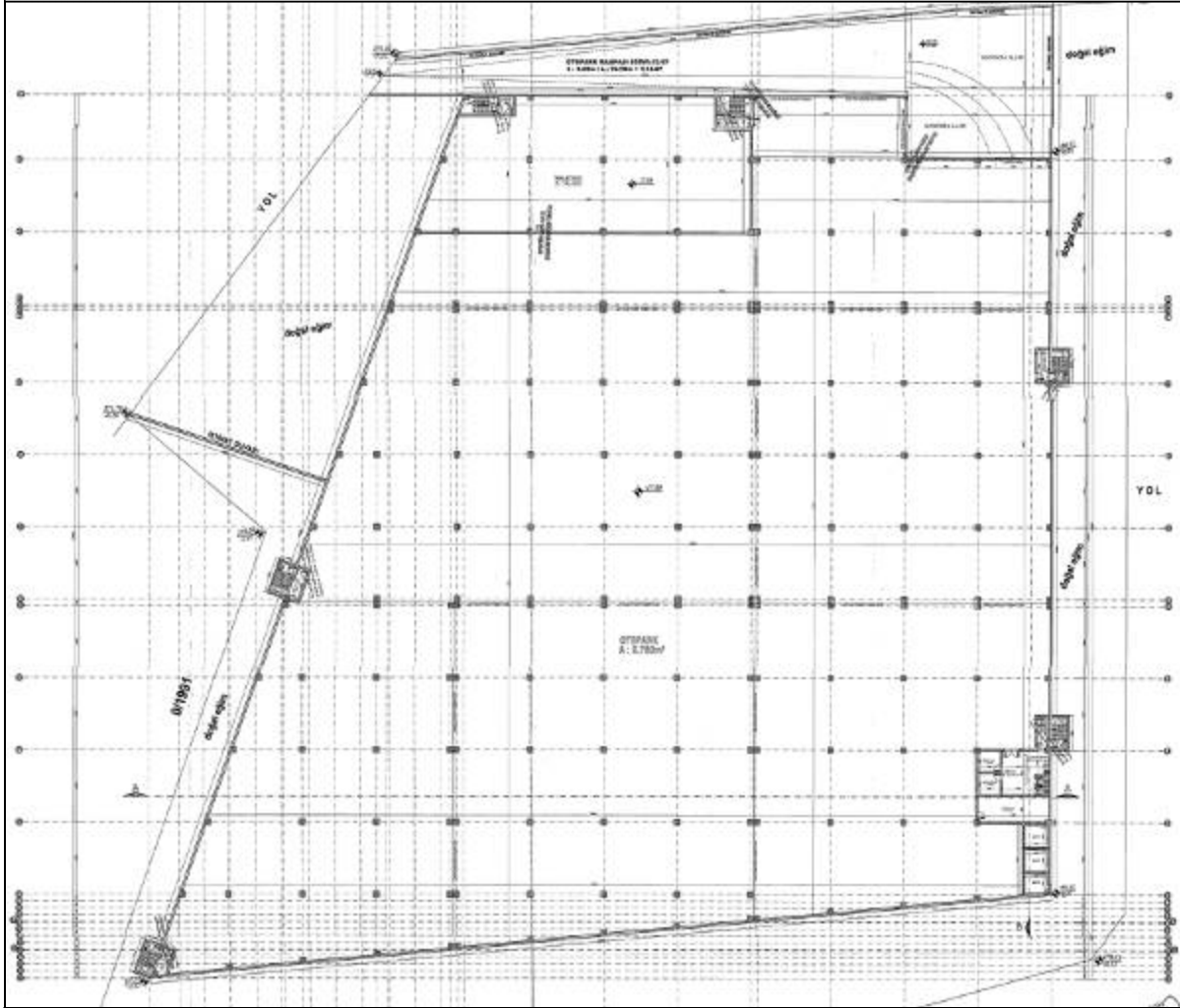


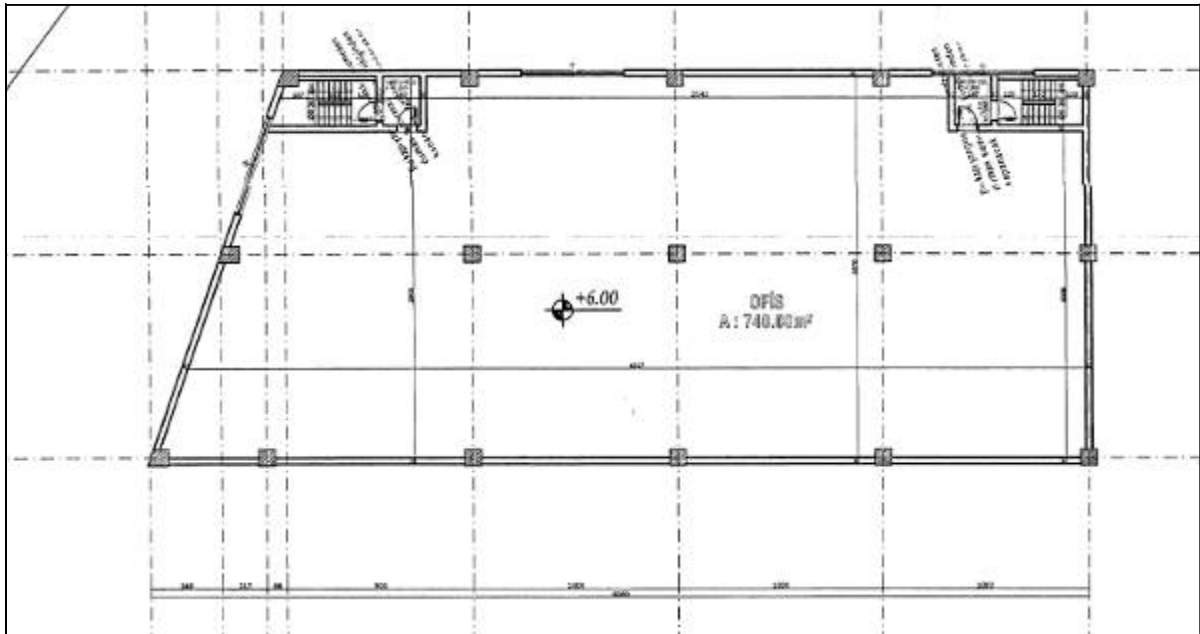
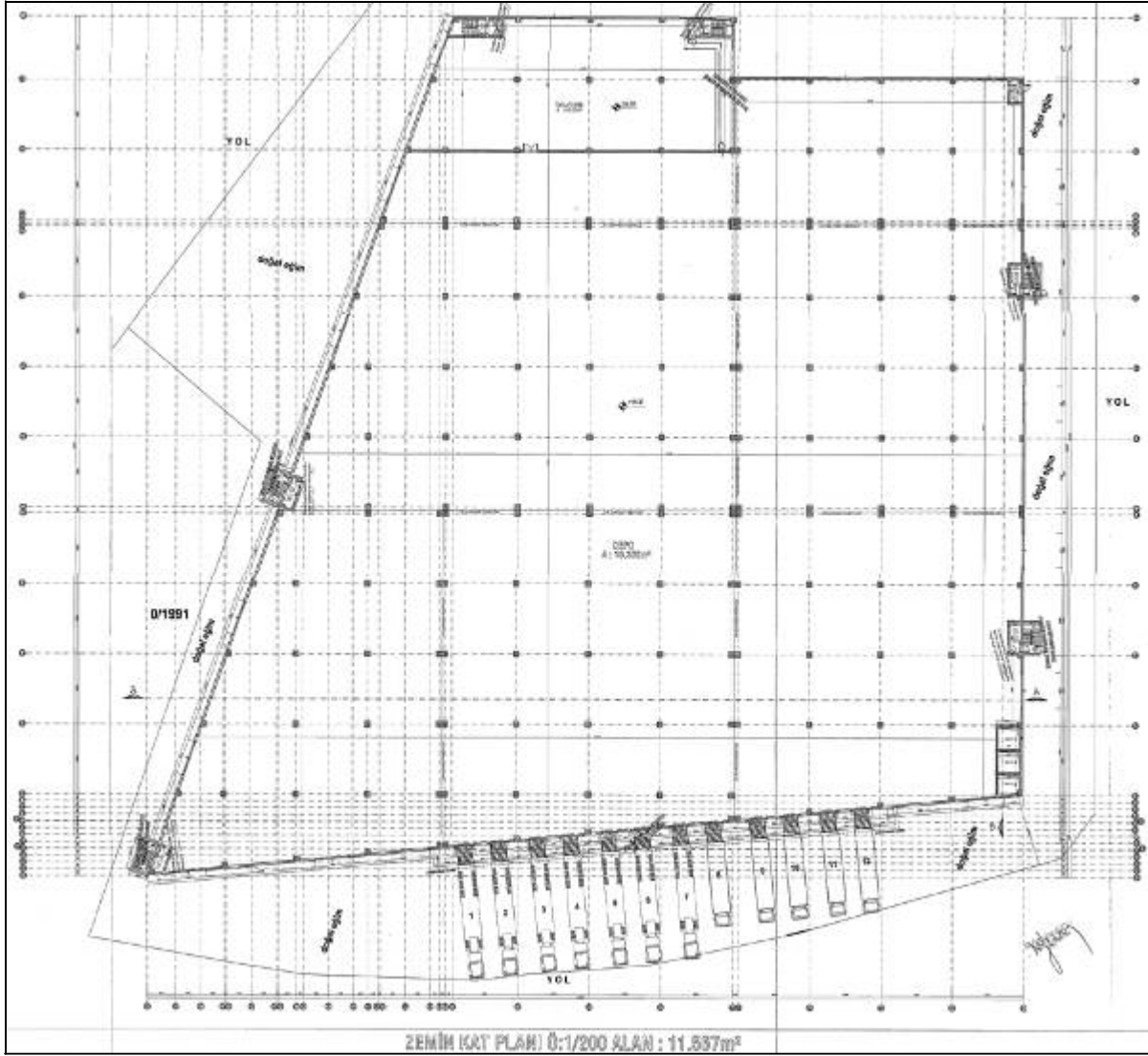
6.6. Mimari Proje

6.6.1. Vaziyet Planı

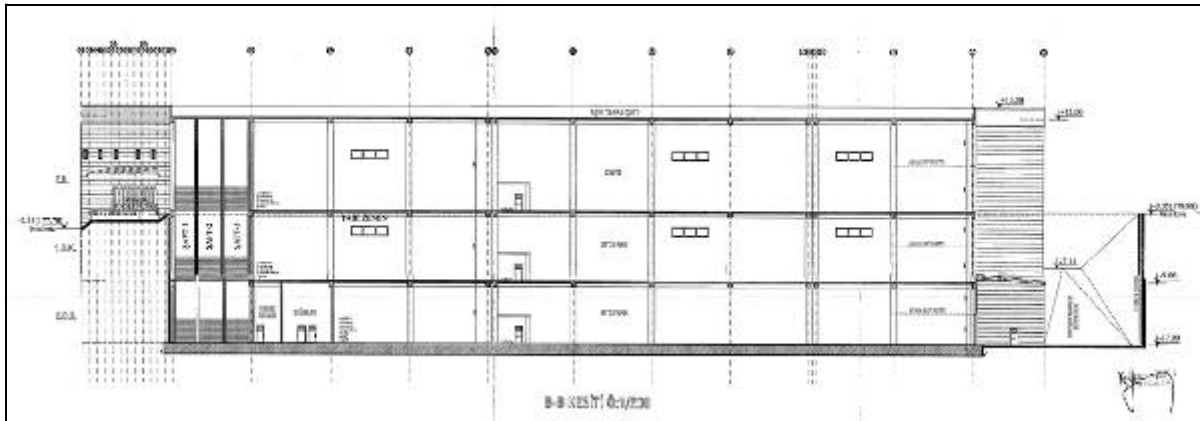
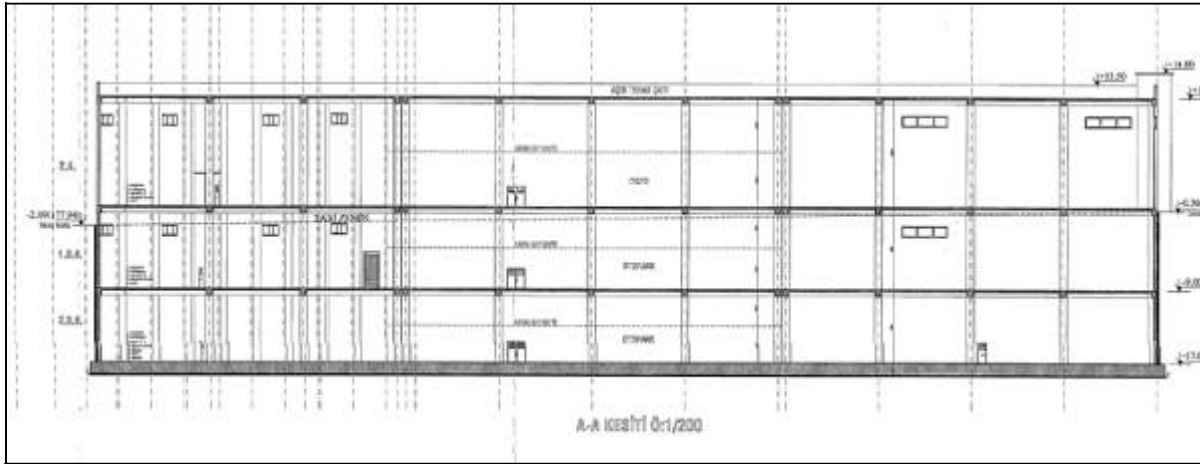
		<p>* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR * 5346 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.</p>					
		<p>H.HALİL MAH.ALİRIZA EFENDİ CAD.NO:25 K:3 D:17 GEBZE/KOCAELİ E-MAIL : penahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50 - GSM:0 533 237 77 44</p>					
M	PROJE MÜELLİFİNİN						
	ADI SOYADI	ÜNVANI	SİCİL NO	TESCİL NO	İMZASI		
	MEHTAP YILMAZEL	MİMAR	30279	41-0056			
ARSANIN	İL	İLÇE	PAFTA	ADA	PARSEL NO	ALAN	
	İSTANBUL		G22B14A1C	-	1990/R	17425.92m ²	
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	2.BODRUM KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	2-A	B.A.K.	2BK+ZK	12125m ²	48884m ²	8.00-9.00m 12.00m	-
	SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
KULLANIM AMACI		DEPO BİNASI					
MESLEK ODASI ONAYI			YAPI DENETİM ONAYI				
14/228			<p>MİMAR SELAHATTİN KAYAMAN DİP.NO: 716 ODA SİCİL: 4239 BEL. SİCİL: 3853</p>				
BELEDİYE ONAYI							
<p>ALI İSRAİL ÇAKIR İnşaat M. 14.05.2014</p> <p>İsmail HİKAR İmar Şefi 20.05.2014</p> <p>İzzet GÖZEN İmar ve Şar. Müdür V. 20.05.2014</p>							

6.6.2. Kat Planları





6.5.3. Kesit



6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve EĞİM 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)

6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN