



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - SANCAKTEPE - SAMANDIRA

0 ADA - 1975 PARSEL

(ESKİ: 0 ADA - 1674 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-201600025
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	Eyüp Sultan Mahallesi, Müminler Caddesi, No: 57 Sancaktepe/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, Kayalar Mevki, 9 - 10 Pafta, 1674 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı, Ayrık Düzen, 5 Kat, TAKS: 0,40, KAKS: 1,30
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 17.936.000.- TL KDV Dahil: 21.164.480.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 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; “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, 0 ada, 1975 parsel sayılı, 6.965,62 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; “Eyüp Sultan Mahallesi, Müminler Caddesi, No: 57, Sancaktepe/İstanbul”, adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Ulubatlı Hasan Caddesi üzerinden Yakacık yönüne doğru gidilip sağ kol üzerinde bulunan Abdülhamit Caddesi üzerinden yaklaşık 500 m ilerlendiğinde sağ kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, ağırlıklı olarak konut amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Askeri Havaalanı, Sancaktepe İlçe Emniyet Müdürlüğü, Sancaktepe Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi ve 4 - 5 katlı apartmanlar yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel, kuzeyindeki henüz açılmamış 7 m genişliğindeki imar yoluna yaklaşık 60 m, güneyindeki Abdülhamit Caddesi’ne yaklaşık 70 m ve doğusundaki henüz açılmamış 8 m genişliğindeki imar yoluna yaklaşık 100 m cepheli olup batı sınırı komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,983553 - 29,215879” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Sancaktepe	Parsel No	1975
Mahallesi	Samandıra	Yüzölçümü (m2)	6.965,62
Köyü	-	Yevmiye No	18532
Sokağı	-	Cilt No	273
Mevkii	Kayalar	Sayfa No	27265
Pafta No	9-10	Tapu Tarihi	04.08.2016
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşaş 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;

- Askeri havaalanı güvenlik bölgesi içerisindedir (17.02.1987 - 754).

Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri ve Yaşamsal Önemdeki (Stratejik) Öteki Bölgeler Belirtmesi

a) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 1 ve 2. maddelerine göre;

- Yurt savunması bakımından yaşamsal önemi bulunan askeri yapılar ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında; birinci ve ikinci derece kara, deniz ve hava askeri yasak bölgeler;

- Yurt savunması ya da yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan ya da bir bölümlerinin bile yıkıma uğraması, sürekli ya da geçici bir süre için etkinlikte bulunamamaları durumunda ulusal güvenlik ya da toplum yaşamı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek yer ve yapılar; öteki askeri yapı ve bölgeler ile kamu ya da özel kuruluşların tüm yer ve yapılarının çevresinde askeri ve özel güvenlik bölgeleri

kurulabilir.

- b) Yine, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 28. maddesine göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin dışında, Genelkurmay Başkanlığı'nın önerisi üzerine, askeri yasak bölgelere yakınlığı ya da yaşamsal önemdeki (stratejik) öteki nedenlerle belirlenecek bölgelerde yabancıların taşınmaz edinemeyeceklerine ve olur alınmadıkça kira karşılığı taşınmaz tutamayacaklarına, Bakanlar Kurulu'nca karar verilebilir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 5. fıkrasına göre; askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgelerin harita ve koordinat değerleri 18.05.2012 gününden başlayarak en geç bir yıl içinde ve bu yerlerle ilgili değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı günden başlayarak bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir ve 18.05.2013 gününden başlayarak bu belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca birinci derece askeri yasak bölgeler kapsamındaki taşınmazların kamulaştırılması zorunlu olduğundan, ilgili taşınmazın tapu kütüğüne kamulaştırma belirtmesinin de işlenmiş olması gerekir. Tapu kütüğünde kamulaştırmaya ilişkin bir yazım bulunmuyorsa, taşınmazın yer aldığı bölgenin birinci derecede askeri yasak bölge olmadığı söylenebilir.

Birinci derece askeri yasak bölgeler dışındaki öteki askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgeler için, genel olarak aşağıdaki koşullar geçerlidir:

- Bu bölgelerdeki taşınmazlar kamulaştırılabilir.
- Askeri güvenlik bölgelerindeki kamulaştırılmayan mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez.
- Özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel ticaret ortaklıkları dışındaki yabancı tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez. Bu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılması, aktarılması ve kiraya verilmesi taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türkiye'de kurulmuş yabancı sermayeli ortaklıkların; askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığı'nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise, taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türk vatandaşları, bölgede oturmak, tarım yapmak, geçim uğraşlarını (meslek ve sanatlarını) yürütmek konularında özgürdürler. Ancak, bölgede oturmakta olanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, tarım yapmaları, geçim uğraşlarını sürdürmeleri Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir.
- Yapım (inşaat), kazım (hafriyat), değişiklik (tadilat), orman yetiştirmek gibi konular için, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde yetkili

komutanlığın, özel güvenlik bölgelerinde valiliğin olurunun da alınması zorunludur. Yetkili komutanlıkça ya da valilikçe olur verilmeyen ya da gerekli görülen koşullara uymayan yapım ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, yetkili komutanlığın ya da valiliğin belirleyeceği ve bildireceği süre içinde yıktırılır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.07.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Paşaköy Deresi ve Kolları ile Yakın Çevresine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı, TAKS: 0,40, KAKS: 1,30, 5 Kat" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2 Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.3. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmaz (*eski 1674 parsel*); 10.783,80 m² yüzölçümlü ve tapu kütüğünde "tarla" niteliği ile kayıtlı iken, 04.08.2016 günü yapılan ayırma (*ifraz*) işlemi sonucunda 1974 parsel (3.301,30 m²), 1975 parsel (6.965,62 m²) olmak üzere iki parsel ayrılmış ve bu arada imar yolu (516,88 m²) olarak İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde terk yapılmıştır. Ayırma (*ifraz*) işlemiyle oluşan 1974 parsel (3.301,30 m²), 25.10.2016 günü Sancaktepe Belediyesi'ne bağışlanmıştır. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalan 1975 parselin (6.965,62 m²) tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olarak değiştirilmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar

altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.4.1. Olumlu Faktörler

- Yapılaşmanın oldukça yoğun olduğu bir bölgede yer alması,
- 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 ulaştırın, 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 (Denge Emlak / 532 - 284 10 47):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, konut alanı (KAKS: 1,00) imarlı, 7.000 m2 yüzölçümlü arsa 16.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.357.- TL]
- **Satılık Arsa (Beydağı Emlak / 535 - 975 80 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, aynı imar koşullarına sahip, 300 m2 yüzölçümlü arsa 750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.500.- TL]
- **Satılık Arsa (Beta Gayrimenkul / 543 - 840 99 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 306 m2 yüzölçümlü arsa 850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.778.- TL]
- **Satılık Arsa (Emir Gayrimenkul / 536 - 382 06 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 307 m2 yüzölçümlü arsa 800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.606.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.350 - 2.800 TL aralığında değiştiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve ana caddeye yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 2.575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (6.965,62 m2 x 2.575.- TL) = ~ **17.936.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 62.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. 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 yapılabilecek konut yapıları ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Emlak Noktası / 543 - 633 17 97):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, 5 katlı binanın 2. katında, 2+1, 85 m2 yapı inşaat alanlı daire 340.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.000.- TL*]
- **Satılık Daire (Pusula Emlak / 543 - 297 20 16):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, 5 katlı binanın 3. katında, 3+1, 100 m2 yapı inşaat alanlı daire 375.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 3.750.- TL*]
- **Satılık Daire (Realty World Gayrimenkul / 530 - 038 58 25):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, 5 katlı binanın 2. katında, 90 m2 yapı inşaat alanlı, 2+1 daire 360.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.000.- TL*]
- **Satılık Daire (Bahri Pınar / 532 - 216 44 24):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, 5 katlı binanın 2. katında, 3+1, 100 m2 yapı inşaat alanlı daire 430.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.300.- TL*]
- **Satılık Daire (Akteknik Yapı / 532 - 424 74 22):** Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede, 4 katlı binanın 1. katında, 2+1, 90 m2 yapı inşaat alanlı daire 375.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.167.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılabilecek konutlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 3.750 - 4.250 TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilecek konutların piyasa metrekare satış fiyatlarının ortalama 4.100.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 2.574.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi ile Arsa Değeri Bulma			
Arsanın Lejantı		Konut	
Arsa Yüzölçümü (m2)		6.965,62	
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		1,30	
		9.055	
		0	
Yapım Maliyeti		Satışlar	
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	Konut	Satışı Yapılmayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2) % 20
	9.055		1.811
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		Satılabilir Alan (m2)
	800		7.244
	Yapı Giderleri (TL)		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)
	7.244.000		4.100
			Satış Tutarı (TL)
			29.700.400
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		Satışı Yapılmayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)
	0		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		Satılabilir Alan (m2)
	0		0
	Yapı Giderleri (TL)		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)
	0		0
	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		Satış Tutarı (TL)
	0		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		Satışı Yapılmayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)
	0		0
	Yapı Giderleri (TL)		Satılabilir Alan (m2)
	0		0
	Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)
			0
	Projelendirme Giderleri (TL) % 4		Satış Tutarı (TL)
	289.760		0
	Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL) % 6		Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)
	434.640		0
	Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL) % 4		Satış Tutarı (TL)
	289.760		0
	Toplam Yapım Giderleri (TL)		Toplam Satış Tutarı (TL)
	8.258.160		29.700.400
Arsa Artık Değeri			
Toplam Satış Tutarı (TL)		29.700.400	
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti (TL)		1.286.865	
Girişimcilik (Müteahhithik) Kar Oranı - Risk Primi (Yıllık)		% 3,75	
Riskli Getiri Oranı (Yıllık Basit)		% 8,50	
Yatırım Bedelinin Ortalama Geri Alınma Süresi (Ay)		24	
Toplam Satış Tutarı İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		17.927.845	
Arsa Metrekare Değeri (TL)		2.574	
Açıklama			
1. Yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresi; yapıların bitirilmesi, satılması ve satış hasılatının tümüyle elde edilmesi için öngörülen ortalama süreye karşılık gelmektedir. Tüm yapım giderlerinin ve satışların bugünkü ekonomik koşullarda yapıldığı; harcamaların aşamalı olarak yapılacak olması karşısında satış hasılatının harcamalara karşılık gelen bölümünün elde edilmesi sürecinin, harcamalarla benzer aşama ve tutarlar çerçevesinde oluşacağı; harcama bedeli karşılığı dışındaki satış hasılatının da yatırım bedelinin ortalama geri alınma süresinin son günü elde edilmiş olacağı varsayılmaktadır.			
2. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırım bedelinin ortalama geri alınması süresi sonuna değin, elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvili bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "riskli getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.			
3. Girişimcinin (müteahhidin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Riskli getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan girişimcilik (yüklenicilik) kar oranı; yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermektedir.			
4. 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) göz önüne alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önünde bulundurulmamaktadır.			

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmaz için, 26.03.2015 gün ve REYS-201500017 sayılı değerlendirme raporumuz, 29.09.2015 gün ve REYS-201500021 sayılı değerlendirme raporumuz, 29.12.2015 gün ve REYS-201500065 sayılı değerlendirme raporumuz ile 04.05.2016 gün ve REYS-201500009 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 17.936.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 17.928.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **17.936.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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;

- Beyanlar Bölümü'nde; “Askeri havaalanı güvenlik bölgesi içerisinde”

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

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

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, 0 ada, 1975 parsel sayılı, 6.965,62 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, 17.936.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 21.164.480.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	KAYALAR
Zemin No	93922833	Cilt / Sayfa No	273 / 27265
İl / İlçe	İSTANBUL / SANCAKTEPE	Ada / Parsel	/ 1975
Kurum Adı	Sancaktepe	Yüzölçüm	6965,62000
Mahalle / Köy Adı	SAMANDIRA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
S/B/I	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	ASKERİ HAVAALANI GÜVENLİK BÖLGESİ İÇİNDEDİR. 17/02/1987 Y:754		17.02.1987 - 754
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	İfraz İşlemi (TSM) - 4,8,2016 - 18532	

İSTANBUL						
İli	SANCAKTEPE		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi	SAMANDIRA					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	KAYALAR		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	242ED2B		1975	ha	m ²	dm ²
				6,965,62 m ²		
ARSA						
Niteliği	Planlıdır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 93922833					
Edinme Sebebi	SAMANDIRA Mah. 1674 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	18532	273	27265		04/08/2016	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Haberleşme Yoluyla, Yetkili Müdür Yardımcısı.</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

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.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN