



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – SERİK - ÇANDIR

0 ADA - 1561 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme 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	24.08.2016
Rapor No	REYS-201600016
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ali Ersin GÜNAL - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	22.08.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A ve 30B, Serik/Antalya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 12,50 m – 1 Kat
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 68.542.000.- TL Toplam KDV Dahil: 80.879.560.- 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel sayılı, 69.424,50 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki nitelikleri “*Depo*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, A Blok, 1 bağımsız bölüm no’lu ve B Blok 1 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

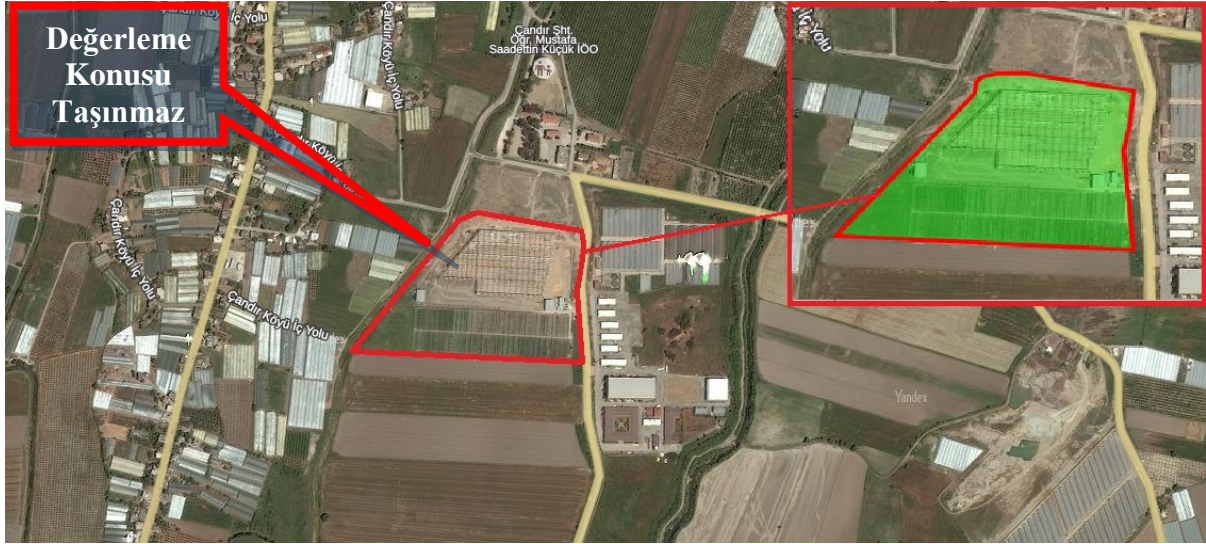
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “*Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A ve 30B, Serik/Antalya*” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; D-400 Karayolu üzerinde doğu yönde ilerlerken, Çandır Kavşağı’ndan yaklaşık 4,5 km kuzeyde, Mehmet Akif Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bölge, ağırlıklı olarak tarım ve seracılık alanında gelişme göstermiştir. Yakın çevrede; Antalya Film Stüdyosu, Çandır Sebze Meyve Hali, seralar, tarım arazileri ile değişik büyüklükte depolama yapıları bulunmaktadır. Parselin, doğuda bir bölümü açılmış Mehmet Akif Caddesi’ne yaklaşık 225 m, batıda henüz açılmamış 12 m’lik imar yoluna yaklaşık 297 m, kuzeyde de henüz açılmamış 7 m’lik imar yoluna yaklaşık 225 m cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesizdir. Değerleme konusu taşınmazların parseli, batı, kuzey ve doğu cephelerden imar yolları ile sınırlı olup güneyden komşu parsel ile sınırlıdır. Taşınmazlar, Antalya İli merkezine yaklaşık 25 km, Serik İlçesi merkezine yaklaşık 13 km uzaklıkta bulunan Çandır Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Koordinatlar; 36,960111 – 31,049304 biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Antalya	Ada No	-
İlçesi	Serik	Parsel No	1561
Mahallesi	Çandır	Yüzölçümü (m2)	69.424,50
Köyü	-	Yevmiye No	9255
Sokağı	-	Cilt No	1
Mevkii	-	Sayfa No	1 - 2
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.07.2015
Niteliği	İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Depo	No	1			
Blok No	A	Arsa Payı	17369/42483			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
		X				
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Depo	No	1			
Blok No	B	Arsa Payı	25114/42483			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
		X				
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 7.800.000.- (*para birimi belirtilmemiş*) zincirleme ipotek (24.11.2014 - 13240).
- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 20.400.000.- (*para birimi belirtilmemiş*) zincirleme ipotek (18.06.2015 - 8194).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Serik Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 15.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çandır Uygulama İmar Planı kapsamında, "*Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 12,50 m – 1 Kat*" biçimindedir.

Serik Belediyesi'nde parsel üzerinde yapımı tamamlanmış A ve B Blok'a ilişkin 24.02.2015 gün ve 191/5336 onay sayılı mimari proje incelenmiş; A ve B bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş 24.02.2015 gün ve 191/5336 sayılı ilk yapı ruhsatı bulunduğu görülmüştür. A Blok için, 11.08.2015 gün ve 158/4219 sayı ile düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin şantiye şefinin adının yanlış yazılması nedeniyle iptal edildiği, yerine 12.08.2015 gün ve 158/4220 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği; B Blok için de, 29.06.2016 gün ve 103 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatları; A Blok; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 17.369 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir. B Blok; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 25.114 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı kullanma izin belgeler; A Blok için; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 17.369 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir. B Blok; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 25.114 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; A ve B olarak adlandırılmış 2 blok depolama yapıları bulunmaktadır. Parsel üzerindeki her iki bloğun da çevresi saha betonu (~ 19.000 m²) ile kaplanmış, parsel sınırları duvar ve tel örgüyle çevrilmiştir.

A Blok: Yaklaşık 28.384 m² arsa paylı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, 17.369 m² yapı inşaat alanlı olup 4 bölüm depolama alanı, crossdock alanı, 2 bölüm iade alanı ve ofis alanından oluşmaktadır. Deponun doğu cephesinde 25 adet, kuzey kanadında 5 adet olmak üzere, toplam 30 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır. Ayrıca, depo içerisinde 4 adet soğuk hava deposu bulunduğu görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin saha betonu ile kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Binanın kuzey kanadında, 4 adet ofis alanı, odalar, yemekhane, bay-bayan wc, duş ve

soyunma odalarının bulunduğu yönetim bölümü bulunmaktadır. A Blok'un Carrefour bölge dağıtım deposu olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

A Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 17.369
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Sıva Üzeri Boya
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

B Blok: Yaklaşık 41.040 m2 arsa paylı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, 25.114 m2 yapı inşaat alanlı olarak tasarlanmış olup depo alanı ve tesisat odası bölümlerinden oluşmaktadır. Deponun doğu cephesinde 12 adet, güney kanadında 15 adet olmak üzere, toplam 27 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır. Depo içerisinde zemin saha betonu ile kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. B Blok, yapımı tamamlanmış olup boş durumdadır.

B Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 25.114
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok

Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: -
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki yapılanmanın tamamlanması üzerine alınan A Blok için 12.08.2015 gün ve 158/4220 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile B Blok için 29.06.2016 gün ve 103 sayılı yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, 05.08.2016 gün ve 9255 yevmiye no ile ana taşınmazın, “Arsa” olan niteliği “İki Blokluk Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” 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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunmaları,
- D-400 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Çandır Sebze Meyve Hali'ne yakın olmaları.

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 taşınmazların parselinin “*Depolama Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (MTN Gayrimenkul / 543 – 487 68 33):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konum olarak oldukça avantajlı durumda, D-400 Karayolu'na cepheli, aynı imar durumuna sahip, 12.200 m2 yüzölçümlü arsa 2.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 230.- TL]
- **Satılık Arsa (Öz Yüksel Gayrimenkul / 532 – 712 37 75):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, ancak konum ve altyapı olarak daha avantajlı durumda, 11.000 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 182.- TL]
- **Satılık Arsa (Ankas Gayrimenkul / 544 – 265 43 87):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 36.000 m2 yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 139.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının G-400 Karayolu'na yaklaştıkça yükseldiği ve 140 – 200 TL aralığında değiştiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare fiyatının 150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; (69.424,50 m2 x 150.- TL) = ~ **10.414.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı 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	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
A Blok Depo	2-C	17.369	2015	1	460	7.989.740	% 4,00	319.590	7.670.150
B Blok Depo	2-C	25.114	2016	0	460	11.552.440	% 0,00	0	11.552.440
Çevre Düzenlemesi	1-A	19.000	2016	0	118	2.242.000	% 0,00	0	2.242.000
						21.784.180		319.590	21.464.590

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 10.414.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 21.465.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **31.879.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

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

- **Kiralık Depo (Sahibinden-Ayktut Bey / 542 – 338 33 33):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, toplam 12.000 m2 kapalı alanlı, değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklerdeki depo binası aylık 169.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 14,08.- TL*]
- **Kiralık Depo (Alfe Gayrimenkul / 532 – 707 77 64):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, toplam 4.000 m2 kapalı alanlı, ofis bölümü bulunan, ancak taşınmazlar kadar donanımlı olmayan depo aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,25.- TL*]
- **Kiralık Depo (Alfe Gayrimenkul / 532 – 707 77 64):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, toplam 4.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 - 15 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların, yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının 15,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $((17.369 \text{ m}^2 + 25.114 \text{ m}^2) \times 15 \text{- TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 7.647.000 \text{- TL}$ 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 değerlendirme 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 : ~ % 9,25
- Risk Primi : ~ % 4,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00
- Güncel Kapasite Kullanım Oranı : : ~ % 80,00

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 değeri yaklaşık **68.542.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

"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 Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	7.647.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 0
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	4.894.080
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 10.414.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 21.465.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	31.879.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 67,33
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,69
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,31
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.598.762
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	3.295.318
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 9,25
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 13,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 4,86
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 7,42
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)	5.406.109
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	33.127.166
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	68.541.708
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülennmiş 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 alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
A Blok Depo	2-C	17.369	460	7.989.740
B Blok Depo	2-C	25.114	460	11.552.440
				19.542.180

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Taşınmazlarla ilgili olarak, 16.02.2015 gün ve REYS-201500007 sayılı kira değeri belirleme raporu ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500043 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 10.414.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 31.879.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 68.542.000.- TL'dir.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **68.542.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlendirme bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Güncel kullanım biçimleri korunarak, bağımsız bölümlerin ayrı olarak değerlendirilmek istenmesi durumunda da, hesaplamalar ve buna bağlı toplam sonuçlarda değişiklik olmayacaktır.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysas GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1 ve 2. derecede ipotek*”

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

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “*Depo*” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu

taşınmazların, “Depo” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel sayılı, 69.424,50 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki nitelikleri “Depo” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, A Blok, 1 bağımsız bölüm no’lu ve B Blok 1 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç; 68.542.000.- TL (23.304.094.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 80.879.560.- TL (27.498.830.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 23.08.2016 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9412.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Ali Ersin GÜNAL

SPK Lisans No: 404213



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

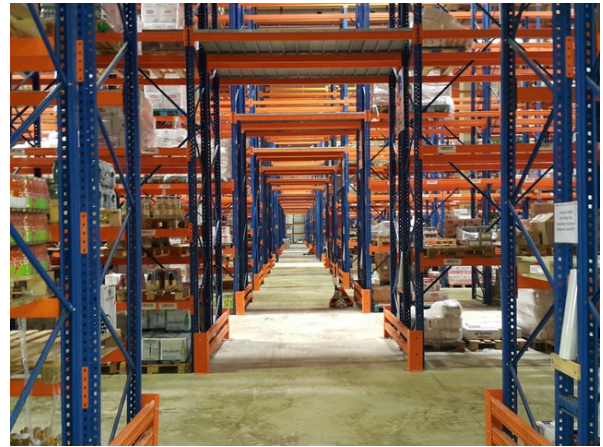
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



A Blok



B Blok



6.3. Tapu Kaydı

A Blok

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	69424,50000 m ²
Zemin No	89729028	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ,B6,No: 1)
İl / İlçe	ANTALYA / SERİK	Arsa Pay / Payda	17369/42483
Kurum Adı	Serik TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Depo
Mahalle / Köy Adı	ÇANDIR Mahallesi	Mevki	
Cilt / Sayfa No	1 / 1	Ana Taşınmaz Nitelik	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Ada / Parsel	/ 1561	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	20 / 2164
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 10.7.2015 - 9255	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	7800000,00	1,0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	20400000,00	2,0	18.6.2015 - 8194
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1561 Parsel Blok/Giriş/Kat:A//ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	7800000,00	1,0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	20400000,00	2,0	18.6.2015 - 8194
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1561 Parsel Blok/Giriş/Kat:A//ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	18.6.2015 - 8194

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	SERİK					
	Mahallesi	ÇANDIR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
		1561	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	ha	m ²	dm ²	
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 89729028
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		Depo		17369/42483	A/-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9255	1	1		10/07/2015	Cilt No.
Sahife No.						Veriliş Tarihi : 05/08/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin devri aynı adalar ile sahifeler için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

B Blok

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	69424,50000 m ²
Zemin No	89729029	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)
İl / İlçe	ANTALYA / SERİK	Arsa Pay / Payda	25114/42483
Kurum Adı	Serik TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Depo
Mahalle / Köy Adı	ÇANDIR Mahallesi	Mevki	
Cilt / Sayfa No	1 / 2	Ana Taşınmaz Nitelik	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Ada / Parsel	/ 1561	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	20 / 2164
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 10.7.2015 - 9255	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	7800000,00	1,0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	20400000,00	2,0	18.6.2015 - 8194
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1561 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	7800000,00	1,0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	20400000,00	2,0	18.6.2015 - 8194
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1561 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	18.6.2015 - 8194

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	SERİK									
	Mahallesi	ÇANDIR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
		1561	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI		ha	m ²	dm ²				
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 89729029						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Blm. No.	
0,00		Depo		25114/42483		B/-		ZEMİN		1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde									
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		9255	1	2		10/07/2015				Cilt No.	
Sahife No.						Veriliş Tarihi : 05/08/2016				Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayriyavn hakta ve seçimler için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

6.4. İmar Durumu

T.C. SERİK BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		İsim Adres	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Abdurrahmangazi mah. Bahriye Sok No 8 SULTANBEYLİ İSTANBUL	
Sayı Konu	24 İmar Durumu	İlgili	15.01.2015	Tarih ve sayılı yazıya karşılıktır.

1-İmar durumu proje düzenlenmesi için geçerlidir. Bu belge ile inşaat yapılamaz
 2-Bu belge verildiği tarihten itibaren 1 (Bir) yıl geçerlidir.Bu süre içinde yapılan imar planı değişiklikleri nedeniyle herhangi bir hak talep edilemez.
 3-İmar durumu ve inşaat şartları geçerli imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir.
 4-Otopark girişi yasak yollardan cephe alan parsellerden otopark bedeli alınacak,diğer yerlerde otopark ihtiyacı kendi parseline çözümlenecektir.
 5-Çandır 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, Lejant hükümleri ve planı alanlar tip imar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

DEPOLAMA ALANI
Hmax=12.50m(1KAT)
E:0.60
1561

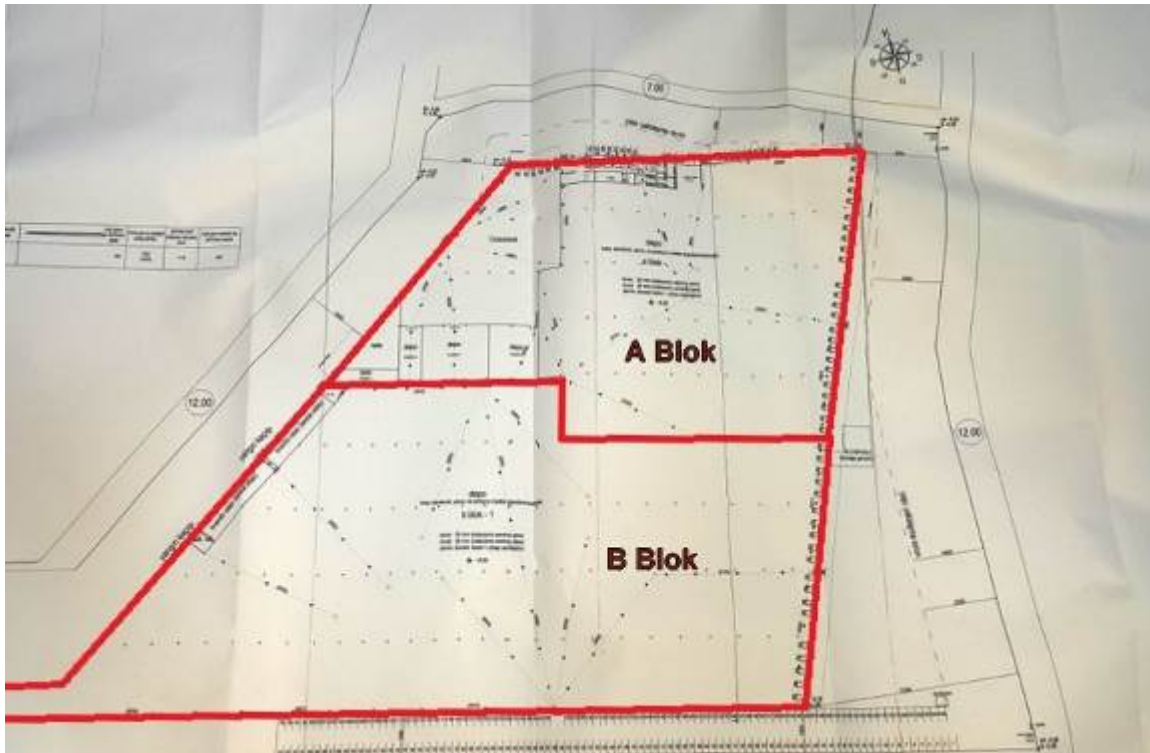
MER'İ İMAR PLANI					Kat Adedi (Bodrum Hariç)	1	İnşaat Nizamı	—
HHIPN					Bina Yüksekliği	12.50 m	TAKS %	—
Tasdik tarihi :					Bina Drenliği	—	KAKS %	0.60
Mahallesi : Çandır Mahallesi					Ön Bahçe Mesafesi	25.00 m - 15.00 m	Kot Alınacak Nokta	Zemin Tespiti
Sokağı :					Yan Bahçe Mesafesi	15.00 m	Subasman Kotu	—
					Arka Bahçe Mesafesi	—		
Kadaströ	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	a-İskan Sahasındadır b-Konut Dışı Kentleşme Alanı c-İskan Dışı Sahasındadır d-Ticaret Sahasındadır (Zemin Kat 5-50 m alınacak) e-Senayi Sahasındadır (Zemin Kat 6-50 m alınacak) f-Atım Hizmetine Ayrılan Sahadadır			
	03691-02-d-4-a		1561	69424.50m2				
					İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun ol ... arak tanzim ve imza edöğ.			
İmar çapı ücreti: 850.00 TL					HAZIRLAYAN N. ARISOY İmar ve Şehircilik İşl. Pers. 15.01.2015			
Makbuz No: B/431922								
ile tahsil edilmiştir: 15.01.2015								

6.5. Mimari Proje

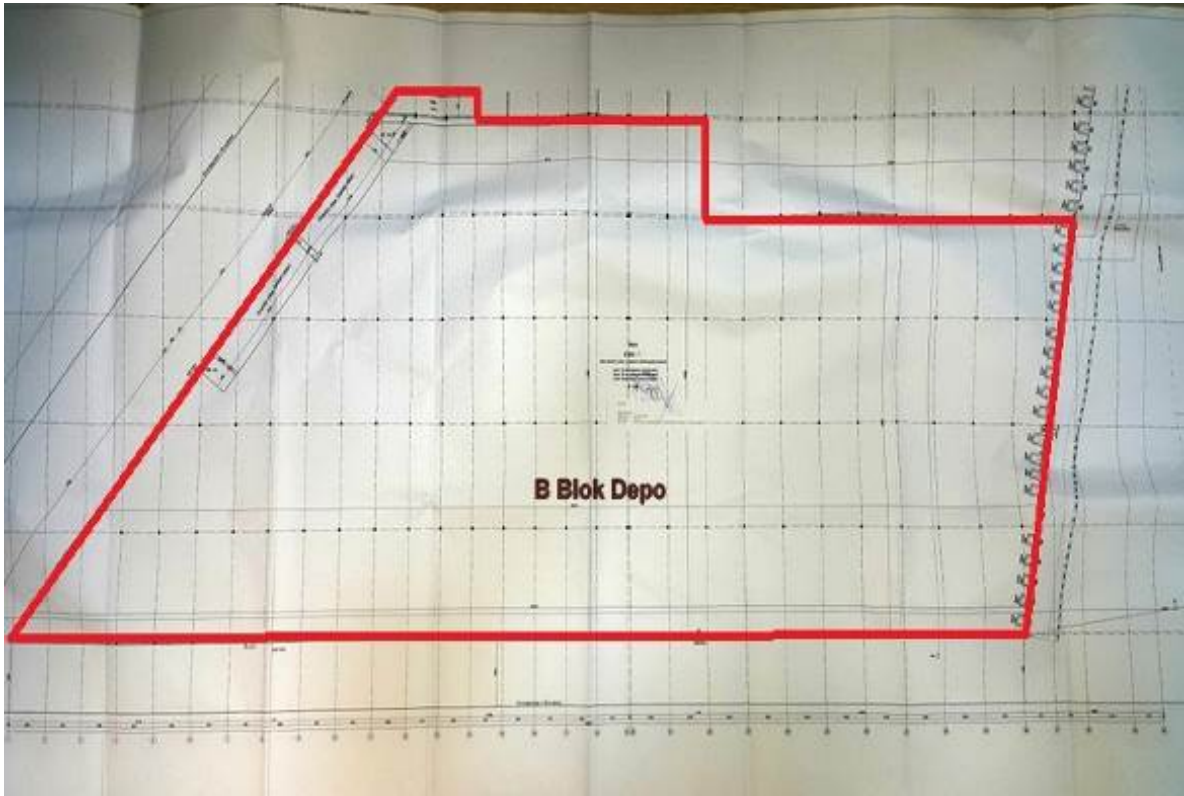
6.5.1. Mimari Proje Kapağı



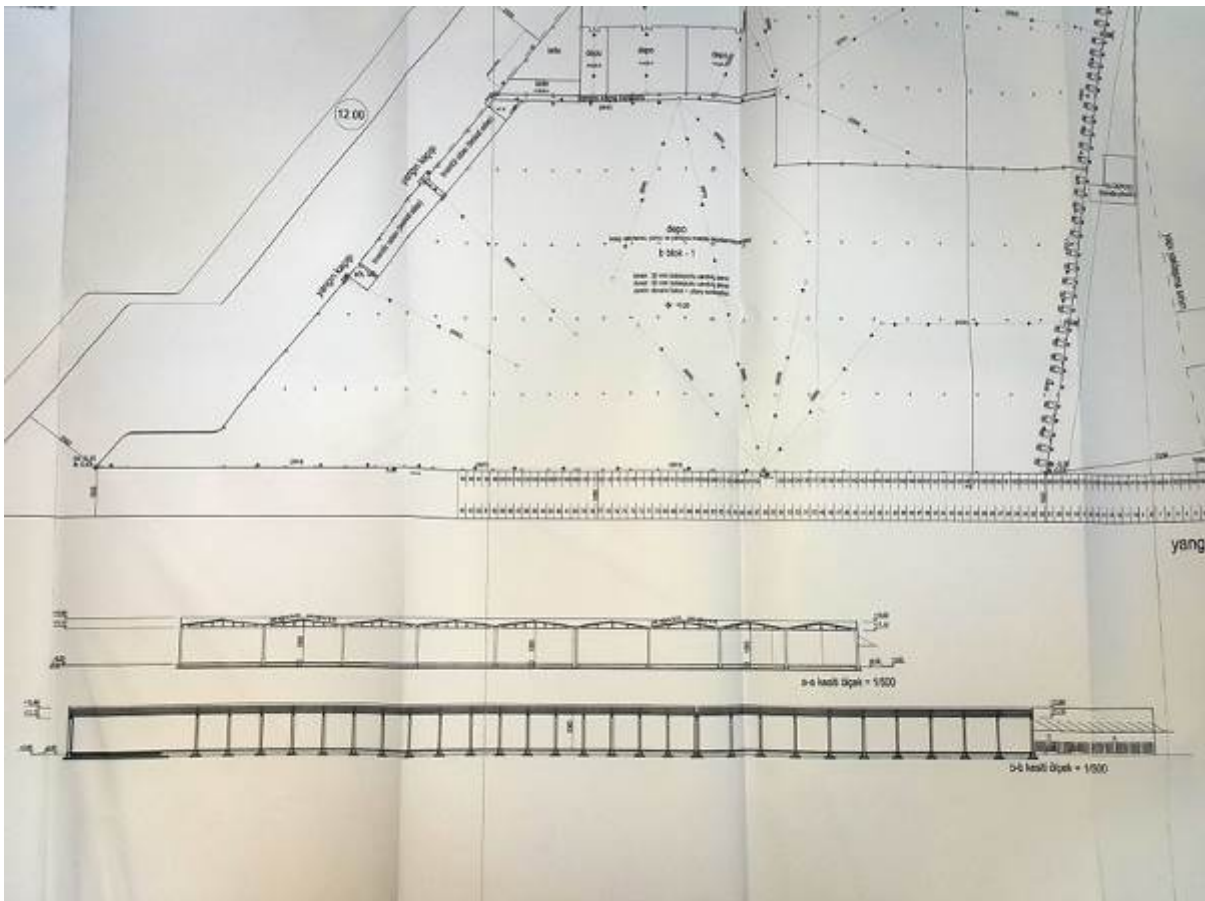
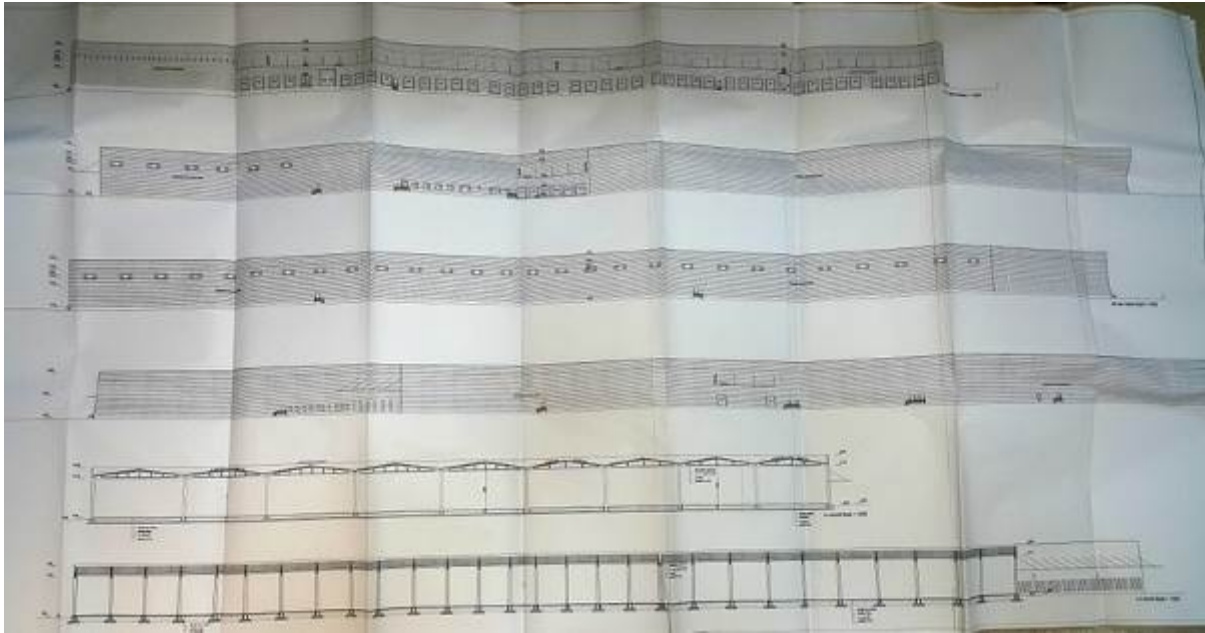
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları



6.5.4. Kesitler



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI 115935561

1. Ruhsat Veren Kurum: SERİK BELEDİYESİ			8. Ruhsatın verildiği amaç: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon			9. Ruhsatın onay tarihi: 24/02/2015			10. Ruhsat no: 191/5336			11. İm kanıt tarihi: / /			12. İm kanıt no: / /		
2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANTALYA İÇİ SERİK			<input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme			13. İmar planı onay tarihi: / /			14. İmar durumu tarihi: / /			15. İmar durumu no: / /			16. Zemin etüdü onay tarihi: / /		
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağınmaz bölüm no:			<input type="checkbox"/> 3 Yarıdan <input type="checkbox"/> 12 Kültürel değeri			17. Parselasyon plan onay tarihi: / /			18. Parselasyon kulennme amacı: DEPO			19. Parselasyon alanı(2): 69424.5			20. Zemin etüdü onay tarihi: / /		
828-A-02 D-4-A-026-A-01			<input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fesatçılık			20. Tapu tesvi belgesi verim kurumu: SERİK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ			21. Tapu tesvi belgesi tarihi: / /			22. Tapu tesvi belgesi no: 12999			23. CED raporu onay tarihi: / /		
8. Blok No: 1561			<input type="checkbox"/> 5 Kat bina <input type="checkbox"/> 14 Bloklu inşaat			24. Planlanan imarata başlama tarihi: / /			25. Planlanan imarata bitime tarihi: / /			26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 24/02/2015			27. Ruhsatın bitim tarihi: / /		

27. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. <input checked="" type="checkbox"/> Özet <input type="checkbox"/> Kısmi <input type="checkbox"/> Yabancı						32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA CUMAYT GÖKTEPELİ, TAM ERİNÇAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 71950072348						42. Adı soyadı unvanı: ALI HAKAN YURTSEVEN, MİMAR MÜHENDİSİ					
28. Bağlı olduğu vergi idaresi adı: SULTANBEYLİ						33. Öte sicil no: 374883						43. TC kimlik no: 20127587044					
29. Vergi kimlik no: T350641817						34. Bağlı olduğu vergi idaresi adı: YENİMHALLE						35. Vergi kimlik no: 8170186750					
30. Adres: MANGAÇI MAH. NO: 6 / İSTANBUL						36. İşletme sicil no: 85.02.2015						37. İşletme tarihi: 03.12					
31. İşletme no: / /						38. İşletme no: 03452						39. Yapı müdahale yetki belgesi no: 0000212008700221					
32. İşletme adresi: YENIÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMHALLE / ANKARA						40. İşletme adresi: YENIÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMHALLE / ANKARA						41. İşletme no: / /					
43. Adres: YENIÇAĞ MAH. ÇINARLI CAD. YAKUP ÇAVUŞ SİTESİ A BLOK NO: 31A İÇ KAPI NO: 11 MURATPAŞA / ANTALYA						44. Adres: / /						45. İşletme tarihi: 06.02.2015					
46. İşletme tarihi: / /						47. İşletme no: / /						48. Adres: / /					
49. İşletme no: / /						50. İşletme no: / /						51. İşletme no: / /					

53. Başlatıcı yapı sayısı: 1						54. Yarıda başlatıcı bölüm sayısı: 1						55. Yarıda sonlatıcı bölüm sayısı: 0						56. Yarıda kalan alan(2): 17369						57. Yarıda inşaat alan(2): 17369					
58. Toplam yapı sayısı: 2						59. Toplam başlatıcı bölüm sayısı: 2						60. Toplam sonlatıcı bölüm sayısı: 0						61. Toplam kalan alan(2): 42483						62. Toplam inşaat alan(2): 42483					
63. Yapının yer katı adı kal sayısı: /						64. Yapının yer katı bloğu kal sayısı: /						65. Yapının toplam kat sayısı: /						66. İnce kat sayısı: /											
67. Yapının yer katı adı blok sayısı(2): /						68. Yapının yer katı blok blok sayısı(2): /						69. Yapının toplam blok sayısı(2): /						70. İnce blok sayısı(2): /											
71. Yapının kat sayısı: /						72. Yarıda inşaat kat sayısı: /						73. Yarıda inşaat kat sayısı: /						74. Yarıda inşaat kat sayısı: /											
75. Yapının kat sayısı: /						76. Yarıda inşaat kat sayısı: /						77. Yarıda inşaat kat sayısı: /						78. Yarıda inşaat kat sayısı: /											

Teknik Özellikleri			
91. Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Zemin yalıtımı <input type="checkbox"/> 2 Duvar yalıtımı <input type="checkbox"/> 3 Çatı yalıtımı <input type="checkbox"/> 4 İç duvar yalıtımı <input checked="" type="checkbox"/> 5 Havalandırma			
92. Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Polistiren <input type="checkbox"/> 2 Perlit <input type="checkbox"/> 3 Ekstra çamaşır taşı <input type="checkbox"/> 4 Köpük <input checked="" type="checkbox"/> 5 Cam yünü			
93. Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Cam yünü <input type="checkbox"/> 2 Perlit <input type="checkbox"/> 3 Ekstra çamaşır taşı <input type="checkbox"/> 4 Köpük <input checked="" type="checkbox"/> 5 Cam yünü			
94. Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Cam yünü <input type="checkbox"/> 2 Perlit <input type="checkbox"/> 3 Ekstra çamaşır taşı <input type="checkbox"/> 4 Köpük <input checked="" type="checkbox"/> 5 Cam yünü			
95. Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Cam yünü <input type="checkbox"/> 2 Perlit <input type="checkbox"/> 3 Ekstra çamaşır taşı <input type="checkbox"/> 4 Köpük <input checked="" type="checkbox"/> 5 Cam yünü			

Yapı Projeleri					
96. Onay tarihi: 08.01.2015	97. Adı soyadı: MAHER AYDOĞAN	98. TC kimlik no: 18295770524	99. Öte sicil no: 23440	100. Adres: YENIÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMHALLE / ANKARA	101. İşletme no: / /
08.03.2015	ALİ YILMAZ	25287277378	53864	ORTA MAH. 1245 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 SERİK / ANTALYA	/ /
08.02.2015	ESREF ARMAN	26493170718	45267	MERKEZ MAH. 2001 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 1 SERİK / ANTALYA	/ /
03.03.2015	ÇAĞRI SERHAN ŞAHİN	29818042194	88479	A. HESAR MAH. 4502 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 MANAVGAT / ANTALYA	/ /
14.01.2015	SAMET DORTTEPE	41437679712	17208	HIZLI SARAY MAH. 81 SK. ALAYALI İS. MERKEZİ SİTESİ NO: 70 İÇ KAPI NO: 7 MURATPAŞA / ANTALYA	/ /
18.01.2015	BURHANETTİN AKDEMİR	40861649966	3282	HIZLI SARAY MAH. 81 SK. ALAYALI İS. MERKEZİ SİTESİ NO: 70 İÇ KAPI NO: 7 MURATPAŞA / ANTALYA	/ /
11.01.2015	VELİ SEVKET DURSUN	12292845226	7508	ORTA MAH. ATATÜRK CAD. NO: 107 İÇ KAPI NO: 8 SERİK / ANTALYA	/ /

YAPI RUHSATI													
1. Ruhsat veren kurum: SERİK BELEDİYESİ				8. Ruhsat veriliş tarihi: 24/02/2015				10. Ruhsat no: 191/5336		11.36 ruhsat tarihi: 24		12.36 ruhsat no: 111859294	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANTALYA İYİ: SERİK KÖY: SERİK BELEDİYESİ				3. Ruhsat veriliş amacı: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bin 5.Kat ilavesi 6.Yeni 7. Değiştirme 8.Taahhüt 9. Diğer				13. İmar planı emri tarihi: 13.01.2015		14. İmar durumu tarihi: 13.01.2015		15. İmar durumu no: 24	
Makale: ÇANDIR Mahalle teslim kodu: 9				17. Parçeleme planı emri tarihi: SERİK DEPO				18. Parçeleme durumu: 66034.5		19. Parçeleme alanı(m ²): 12588		20. Tapu tesvi belgesi veren kurum: SERİK TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	
Meydan/İzmit/çiftlik/etkinlik/örne adı: MEHMET KAÇI CAD.				21. Tapu tesvi belgesi tarihi: 10.11.2014				22. Planlanan yapılaşma alanı: 12588		23. Planlanan yapılaşma oranı: 24/02/2015		24. Planlanan yapılaşma alanı: 12588	
Caddelik/okul teslim kodu: 308				25. Planlanan yapılaşma alanı: 12588				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 24/02/2015					
Site adı: 3.Pafo No: 4.Ada No: 5.Panor No: 6.Blok No: 7.Bağcımsız bldim no: 8.Blok: 9.BLOK													
Yapı Sahibinin: 27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				Yapı Mütahhidinin: 32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: MUSTAFA CONEYT DEĞİMLİ TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 71930272348				Şantiye Şefinin: 42. Adı soyadı ünvanı: TARIK KALKAL, İNŞAAT MÜHÜRÜSÜ					
33. Öte sivil no: 37483				34. Bağcımsız vergi dairesi adı: YENİHALLE				35. Vergi kimlik no: 8170186758					
36. Sigorta sicil no: 37. Sigorta tarihi: 09.02.2015				38. Sığortaya no: 82432				39. Yapı mütahhidi yapı belge no: 909621249470202					
30. Adres: ABCURBANWAKAZI MAH. SAHİPİYE SK. NO: 2 SARGAKTEPE / İSTANBUL				40. Site esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPLI NO: 2 YENİHALLE / ANKARA				41. İmza: [İmza]					
43. Site esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPLI NO: 2 YENİHALLE / ANKARA				44. Öte sivil no: 89036				45. Sigorta sicil no: 46. Sigorta tarihi: 08.02.2015					
47. Site esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPLI NO: 2 YENİHALLE / ANKARA				48. Adres: KILDIR MAH. 3844 SK. NO: 9 İÇ KAPLI NO: 8 BEPEZ / ANTALYA				49. İmza: [İmza]					
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler									
50. Kullandığı emme gücü yapının bağcımsız bldim ile olan durumu: 1252 - Değerler				51. Bağcımsız bldim sayısı: 1		52. Yalıtımdır (m ²): 20114		53. Beton yapı sayısı: 1		54. Yapıda bağcımsız bldim sayısı: 1		55. Yapıda beton bldimlere sayısı: 20114	
56. Yapının beton alanı(m ²): 20114				57. Yapı ispat alanı(m ²): 20114				58. Toplam yapı sayısı: 2		59. Toplam bağcımsız bldim sayısı: 2		60. Toplam beton bldimlere sayısı: 43483	
61. Toplam beton alanı(m ²): 43483				62. Toplam yapı ispat alanı(m ²): 42483				63. Yapının yer betonu sınıfı: 1		64. Yapının yer betonu sınıfı: 1		65. Yapının beton sınıfı: 1	
66. Beton kalınlığı: 11,1				67. Yapının yer betonu sınıfı: 11,1				68. Yapının yer betonu sınıfı: 11,1		69. Yapının beton sınıfı: 11,1		70. Beton kalınlığı: 11,1	
71. Yapının sınıfı: 8				72. Yapının grubu: 300		73.1 m ² malzeme: 4213		74. Yapının malzemesi: 4788880		75. Yapının alan değeri (TL): 583155,8		76. Alan değeri yapının malzemesi (TL): 637388,8	
77. Form düzenlenmiş kısmat malzemesi (TL): 878888													
Yapının Teknik Özellikleri													
78. İsteme Sistemi: 1. Mevcut isteme sistemi 2. Sile iç katlar 3. Kat katları 4. Zemin 5. Değerli parçeler 6. Kırım 7. HAVALANDIRMA				84. Tavanlar: 1. Ahşap 2. Beton 3. Duşak 4. Beton 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton				85. Orta Kullanan Akademi: 1. Ahşap 2. Beton 3. Beton 4. Beton 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton					
79. İsteme Anahat Kullanılan Yalıtımlar: 1. Kat yalıtım 2. Farklı 3. Değerli parçeler 4. LPG 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton				86. Yalıtım Sistemleri: 1. Beton (Kısmi) 2. Ahşap 3. Çelik 4. Yarı presbeton 5. Kırım				87. Dışarıya Dökülen Malzeme: 1. Beton 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton					
80. Beton Su Tutarlı Özellik: 1. Tutarlı 2. Çabuk 3. Dışarıya dökülen 4. Kırık 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton				81. Beton Su Yalıtım Özellik: 1. Değerli parçeler 2. LPG 3. Farklı 4. Beton 5. Kat Yalıtım 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton				82. Beton Su Yalıtım Özellik: 1. Beton 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton					
83. Beton Su Yalıtım Özellik: 1. Beton 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Beton 6. Beton 7. Beton 8. Beton 9. Beton 10. Beton 11. Beton 12. Beton													
Yapı Projeleri													
88. Onay tarihi: 08.01.2015		89. Adı soyadı: MAHİR AYDOĞAN		90. TC kimlik no: 1829577024		91. Öte sivil no: 2348		92. Adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPLI NO: 2 YENİHALLE / ANKARA		93. İmza: [İmza]			
05.02.2015		Ali YILMAZ		2328727379		52004		DİTİA MAH. 1245 SK. NO: 1 İÇ KAPLI NO: 1 SERİK / ANTALYA		[İmza]			
09.02.2015		EĞREP AKMAN		26481170718		42827		MERKEZ MAH. 2081 SK. NO: 19 İÇ KAPLI NO: 3 SERİK / ANTALYA		[İmza]			
09.02.2015		ÇANDIR BERKAN ÇANDIR		28018042194		80428		N. HİBAR MAH. 4522 SK. NO: 1 İÇ KAPLI NO: 1 MANAVGAT / ANTALYA		[İmza]			
19.01.2015		SARİT DÖRTTEPE		41427879712		17399		KIZILSARAY MAH. 61 SK. ALAYKULU İZ. MERKEZİ BİTESİ NO: 10 İÇ KAPLI NO: 7 MURATPAŞA / ANTALYA		[İmza]			
19.01.2015		BURHANETTİN AKDEMİR		4986188888		382		KIZILSARAY MAH. 61 SK. ALAYKULU İZ. MERKEZİ BİTESİ NO: 10 İÇ KAPLI NO: 7 MURATPAŞA / ANTALYA		[İmza]			
19.01.2015		VELİ BEKRET DURBAN		12282843326		738		DİTİA MAH. ATATÜRK CAD. NO: 107 İÇ KAPLI NO: 8 SERİK / ANTALYA		[İmza]			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404213

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ali Ersin GÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN