



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

KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – SERİK - ÇANDIR

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.

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	16.02.2015
Rapor No	REYS-201500007
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	11.02.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 28A Serik/Antalya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo, Sera ve İşçi Evi
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 Aylık Kira Değeri	KDV Hariç: 595.000.- TL KDV Dahil: 702.100.- 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 “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerine yapımı planlanan, 42.481,70 m² alanlı deponun bugün yapımı bitirilmiş olsaydı **kira değerinin** ne olabileceğinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

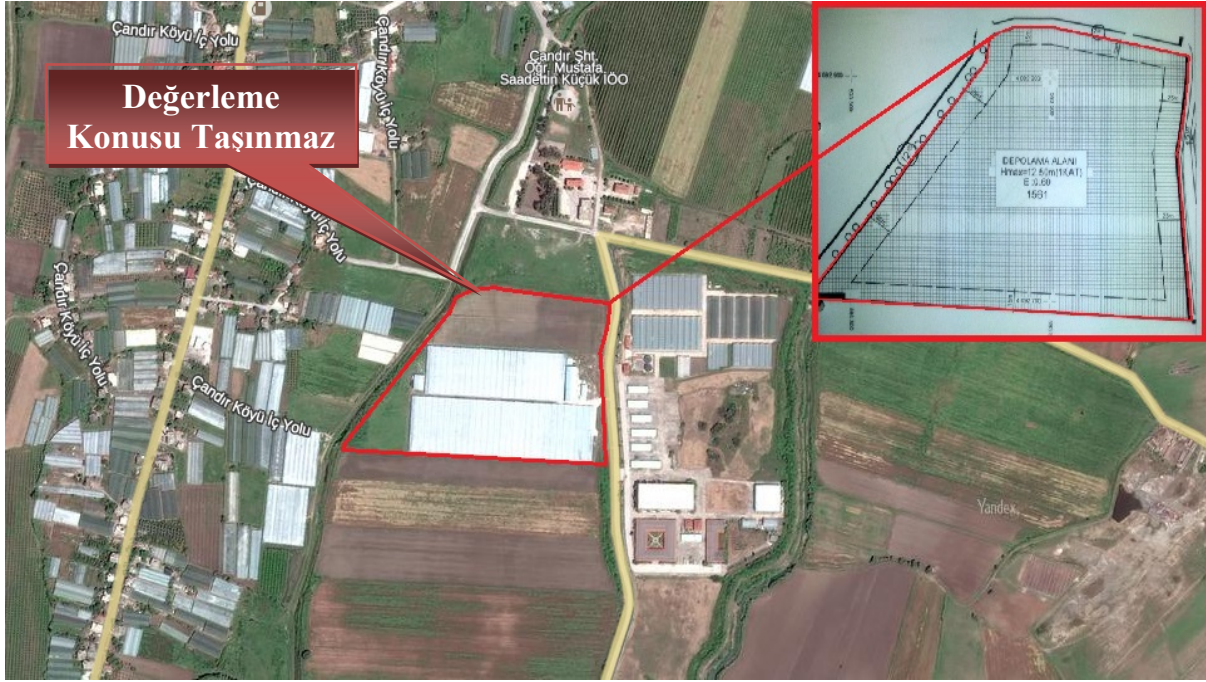
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 28A Serik/Antalya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; D-400 Karayolu üzerinde doğu yönde ilerlerken, Çandır kavşağından yaklaşık 4,5 km kuzeyde, Mehmet Akif Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bölge, ağırlıklı olarak tarım ve seracılıkta gelişme göstermektedir. Yakın çevrede Antalya Film Stüdyosu, Çandır Sebze Meyve Hali, çok sayıda tarımsal amaçlı parseller ve seralar ile güneyinde bulunan D-400 Karayolu’nun çevresinde de değişik büyüklükte depolama alanları yer almaktadır. 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.

Değerleme konusu taşınmaz, batı, kuzey ve doğu cephelerden imar yolları ile sınırlı olup güneyden komşu parsel ile sınırlıdır. Taşınmaz, Antalya İli merkezine yaklaşık 25 km, Serik İlçesi merkezine yaklaşık 13 km uzaklıkta bulunan Çandır Beldesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Koordinatları; 36.960111, 31.049304 biçimindedir.



**Değerleme
Konusu Taşınmaz**

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	350
Sokağı	-	Cilt No	20
Mevkii	-	Sayfa No	2164
Pafta No	-	Tapu Tarihi	13.01.2015
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden 06.02.2015 günü saat 16:26' da alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir (10.11.2014 – 12599).

“Yenileme Yapılacaktır (Yenilemeye Tabidir)” Belirtmesi (Beyanı)

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesine göre; teknik nedenlerle yetersiz kalan, uygulanma niteliğini kaybeden, eksikliği görülen ya da arazi üzerindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği belirlenen kadastro paftaları yenilenir ve buna uygun olarak tapu kütüğünde düzeltmeler yapılır. Yenileme çalışmaları, ilgililerin istemi üzerine ya da ilgili kadastro yönetimince kendiliğinden yapılabilir.

Paftaları yenilecek alanın saptanması ve duyurulmasından sonra, bu alanda bulunan taşınmazların dizelgesi ilgili tapu yönetimine gönderilir. Tapu yönetimince bu taşınmazların tapu kütüğünün belirtmeler bölümüne, “yenileme yapılacaktır (yenilemeye tabidir)”

biçiminde yazım yapılır. (Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmek).

Yenileme kadastronun önemli kılan başlıca konu, yenilenecek kadastro paftalarının arazi üzerindeki sınırları gerçeğe uygun göstermiyor olabilmesidir. “Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik”in 4. maddesine göre, arazi üzerindeki sınırları gerçeğe uygun göstermeme; yapım yöntemi ve uygulama niteliği açısından eksikliği bulunmamasına karşın, yanlış sınırlandırma, ölçü, çizim ve belirlemeler içeren paftalarda belirtilen sınırlar ile kadastro sırasında belirlenen ve arazi üzerindeki değişmemiş sınırlar arasında yanılma payı sınırını aşan uyumsuzluklardır. Bu durumda, yenileme kadastronun sırasında belirlenen sınırlar çerçevesinde, taşınmazların tapu kütüğünde yazılı yüzölçümleri değiştirilebilecektir.

Taşınmaz sahipleri, yüzölçümü küçültmelerine karşı, yenileme kadastronun uygulama tutanaklarının askı duyuru süresi olan 30 gün içinde ve yüzölçümü nedeniyle alacağı bulunduğunu ileri sürerek, yargı yoluna başvurulabilirler. Taşınmaza sonradan sahip olan alıcılar da, 22/a uygulaması sonucu yüzölçümü küçülmesine bağlı bir zarara uğrayabilirler. Satış sırasında tapu görevlilerince düzenlenen satış sözleşmesinde, yüzölçümüyle ilgili eksikliklerin satıcının sorumluluğunda olduğuna ilişkin Borçlar Kanunu'nun 244. maddesi çerçevesinde bir belirleme yapılmışsa, alıcı, satıcıdan tazminat isteyebilir. Yüzölçümü eksikliklerinin satıcının sorumluluğunda olduğu yönünde satış sözleşmesinde bir belirleme yoksa, alıcı uğradığı zararın karşılığını satıcıdan isteyemeyecektir. Öte yandan, tapu kütüğünde “yenileme yapılacağı belirtmesi” yazılı değilken ve satıcıya sorumluluk yüklemeksizin taşınmazı satın alan kişi, uğradığı zararın giderilmesini Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi kapsamında tapu kütüğünün tutulmasından dolayı zarara uğradığını ileri sürerek ve yargı yoluyla devletten isteyebilecektir. Bu arada, taşınmaz üzerinde sınırlı yersel haklar edinmiş ve bu hakları yüzölçümü küçülmesi nedeniyle zarar görmüş kişiler de, alıcılar gibi, devletin sorumluluğu için yargı yoluna başvurabilirler.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 7.800.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (24.11.2014 - 13240).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Serik Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.01.2015 onay tarihli Çandır 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 12,50 m – 1 Kat” biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni depo yapılmak üzere yapı ruhsatı için, Serik Belediyesi'ne başvuruda bulunulduğu öğrenilmiştir.

Serik Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede parsel üzerinde var olan eski ev ve depoya ilgili mimari proje ve yapı ruhsatına rastlanılmamıştır. Taşınmaz üzerinde var olan yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye de rastlanılmamıştır. Bu yapılar, yeni deponun yapımına başlanmasıyla birlikte yıkılacaklardır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel no'lu, 69.424,50 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2 katlı bir ev ve tek katlı depodan oluşmaktadır. Söz konusu ev ve deponun ruhsatı bulunmamaktadır.

Ayrıca parselin yaklaşık 36.500,00 m²'lik bölümünde üzeri plastik örtü ile kaplı, etek altı 7 m yüksekliğinde, damlama sistemi ile sulanan sera bulunmaktadır. Parselin batı bölümünde demir iskeletli ve üzeri sac levhalar ile örtülü sundurma ve elektrik trafosu bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Taşınmaz üzerinde yeni depo yapımı için yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuştur. Yapılaşma henüz başlamamış olup ruhsat onay aşamasındadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

Onaylanmak ve yapı ruhsatı alınmak üzere Serik Belediyesi'ne verilen mimari projesine göre; yaklaşık 42.481,70 m² yapı inşaat alanlı, tek kattan oluşan depo söz konusudur. Serik Belediyesi Ruhsat Servisi'nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin yapı ruhsatının henüz onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

Onaylanması beklenen mimari projesine göre; depo, birbiriyle bağlantılı iki bloktan oluşacaktır. A Blok; yaklaşık 17.368,11 m² yapı inşaat kapalı alanlı olacak, 4 adet depo, crossdock alanı, 2 adet iade bölümü ve ofis binasından oluşacaktır. B Blok; yaklaşık 25.113,59 m² yapı inşaat alanlı olacak, depo alanı ve tesisat odası bölümlerinden oluşacaktır.

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılar ruhsatsızdır.

Ev: Betonarme olarak yapılmış, 118,00 m² taban oturumlu, toplam 236,00 m² yapı inşaat alanlı, 3-A yapı sınıfında ve 2 katlıdır. İşçi evi olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Depo: Yaklaşık 1 m yüksekliğinde subasman üzerine yaklaşık 2 m'lik bölümü duvar ve duvarın üstündeki yaklaşık 2 m yüksekliğindeki bölümü de panel sac ile çevrili olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac ile örtülüdür. 2-B yapı sınıfında ve yaklaşık 735,00 m² yapı inşaat alanlıdır.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme – Tarımsal Endüstri Yapıları
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A – 2-B
Binanın Kat Adedi	: 2 - 1
Yapı İnşaat Alanı	: 236 - 735
Yaşı	: ~ 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Sondaj
Kanalizasyon	: Yok
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Soba
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok

Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Sıva – Yarı Sıva/Yarı Sac Levha
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

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 Kira 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 bulunması,
- D-400 Karayolu’na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Çandır Sebze Meyve Hali’ne yakın olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Altyapı eksikliklerinin bulunması,
- Değerlemeye konu edilen deponun yapımına henüz başlanmamış olması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümü

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 değerlendirilmesi 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. Çözümlenmeler 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 “*depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME YÖNTEMİ

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

4.1. Planlanan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Yörükoğlu Emlak / 533 - 760 23 37):** Değerleme konusu taşınmazın batısındaki Altınova Mahallesi'nde, D-400 Karayolu'na yaklaşık 1,5 km uzaklıkta, 2.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,50.- TL*]

- **Kiralık Depo (Kıray Emlak / 506 – 781 60 24):** Değerleme konusu taşınmazın batısındaki Altınova Mahallesi'nde, D-400 Karayolu'na ikinci parsel konumunda, 1.720 m2 kapalı alanlı ofis binası ve soğuk hava deposu bulunan depo aylık 18.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,47.- TL]
- **Kiralık Depo (Yörükoğlu Emlak / 533 - 760 23 37):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, D-400 Karayolu'na 2 km uzaklıkta, 1.500 m2 kapalı alanı, soğuk hava deposu ve ofis bölümü bulunan depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Hakan Gayrimenkul / 507 – 387 39 98):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km batısındaki Pınarlı Mahallesi'nde, D-400 Karayolu'na 2 km uzaklıkta, 2.500 m2 kapalı alanlı, 2 katlı işletme binası bulunan depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,00.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 17 TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu parselin ve yapılacak deponun büyüklüğü, D-400 Karayolu'na yaklaşık 4,5 km uzaklıkta olması ve mülk sahibinin depo işletmeciliği konusunda marka değeri bulunan bir kuruluş olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu deponun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 14.- TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, parsel üzerinde yapımı planlanan ve ruhsat onay aşamasında olan değerlendirme konusu deponun bugün bitirilmiş olsaydı aylık kira değeri; (42.481,70 m2 x 14.- TL) = ~ **595.000.- TL** olarak bulunmuştur.

4.2. Yasal Olmayan Yapılanmanın Kira Değerine Etkisi

Parsel üzerindeki ruhsatsız yapılar, yapımı planlanan deponun yapımına başlanmasıyla birlikte yıkılacakları için, kira değeri belirlenirken göz önüne alınmamışlardır.

4.3. Ortak ve Bölünmüş Alanların Kira Değerine Etkisi

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

5.2. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

5.3. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; "3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir";
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Garanti Bankası A.Ş. lehine ipotek" kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

5.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapımı planlanan depo için ilgili belediyeye yapı ruhsatı için başvuru yapılmıştır. Yapı ruhsatı onay aşamasındadır.

Parsel üzerinde var olan ruhsatsız yapılar, yeni deponun yapımına başlanmasıyla birlikte yıkılacaktır.

5.5. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri

Yoktur.

5.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olup üzerinde depolama tesisi yapılmak üzere yapı ruhsatı başvurusunda bulunulmuştur. Bu durumla, 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.

5.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılacak deponun "KİRALANABİLİR" nitelikte olacağı öngörülmektedir.

5.8. Sonuç Değer

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel sayılı, 69.424,50 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerine yapımı planlanan, 42.481,70 m² alanlı deponun bugün yapımı bitirilmiş olsaydı, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;

KDV hariç, 595.000.- TL (242.175.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 702.100.- TL (285.767.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 16.02.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,4569.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYGUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Osaköy V.D. - 3330 730 793
www.emektad.com.tr

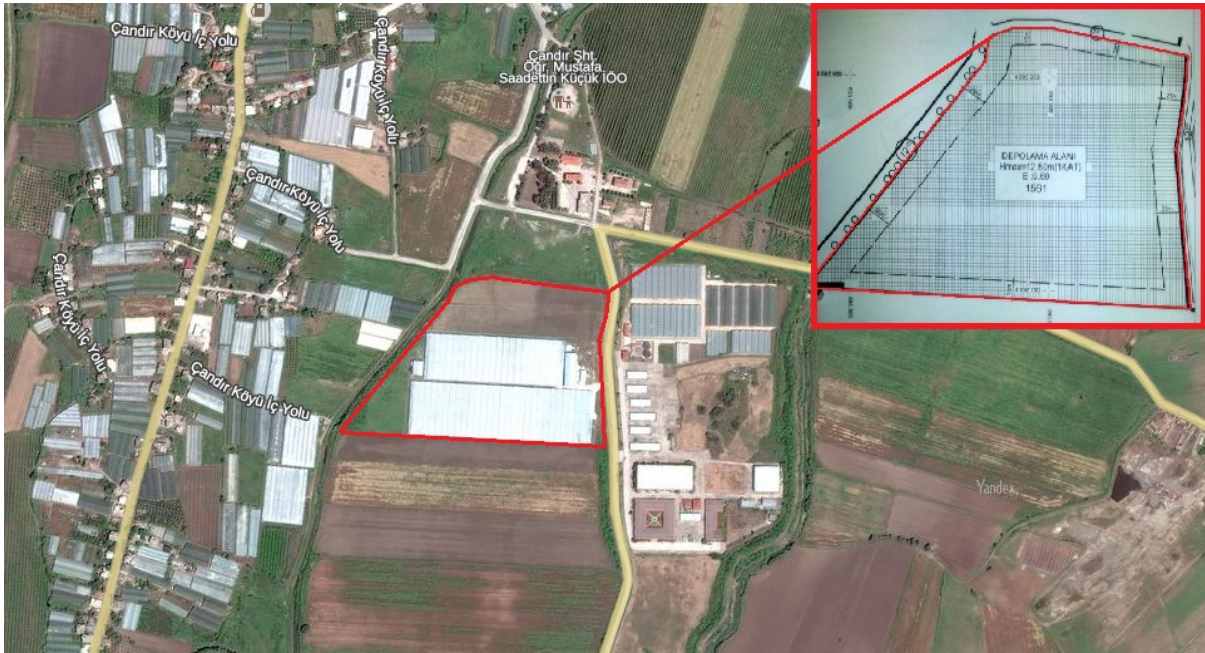
E-Posta : emek@emektad.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar








6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.02.2015 16:25:05	2015-2181	20150206-824-F01486	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	87750613	Cilt / Sayfa No	20 / 2164	
İl / İlçe	ANTALYA / SERİK	Ada / Parsel	/ 1561	
Kurum Adı	Serik	Yüzölçüm	69424,50000	
Mahalle / Köy Adı	ÇANDIR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		10.11.2014 - 12599	
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		10.11.2014 - 12599	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tevhit İşlemi (TSM) - 13.1.2015 - 350

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	7800000,00	1.0	24.11.2014 - 13240

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Serik TM ÇANDIR Mahallesi Ada 1561 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	24.11.2014 - 13240

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SERİK					
Mahallesi	ÇANDIR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00				1561	ha	m ²
					69.424,50 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87750613				
	Edinme Sebebi	ÇANDIR Mah. 1516 Parsel(19525.94m2), ÇANDIR Mah. 1517 Parsel(49898.56m2) taşınmazlarının Tevhit İşlemi (TSM) işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	350	20	216		13/01/2015	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
D.M.O. Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 129	

6.4. İmar Durumu

T.C. SERİK BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		İsim Adres	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ Abdurrahmangazi mah. Bahriye Sok No 8 SULTANBEYLİ İSTANBUL
Sayı Konu	24 İmar Durumu	İlgili Tarih ve	15.01.2015 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 parselinde çözümlenecektir.
5-Çandır 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Lejant hükümleri ve planlı 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 : ---
HEHİPN :		Bina Yüksekliği : 12.50 m	TAKS % : ---
Tasdik tarihi :		Bina Derinliği : ---	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 : Zemin Tespiti
		Arka Bahçe Mesafesi :	

Kat No	Pafpa	Ada	Parsel	Yüzölçümü	İmar Durumu
1	026-A-01-c-3-b	1591	69424.50m2	a-İskan Sahasındadır b-Konut Dışı Kentsel Çarşıma Alanı c-İskan Dışı Sahasındadır	d-Ticaret Sahasındadır (Zemin Kat 5.50 m alınacak) e-Sanayi Sahasındadır (Zemin Kat 6.50 m alınacak) f-İmmar Hizmetine Ayrılan Sahasındadır

İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi:

İmar Çapı Görevi: 850.00TL
Makbuz No: 03/431922
İmar Durumu Tarihi: 15.01.2015

HAZIRLAYAN
N. ARISOY
İmar ve Şehircilik İlgili Pers.
15.01.2015

TARİHİDEN
E. ERGİDİR
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
15.01.2015

6.5. Yapı Ruhsatı Almak Üzere Belediyeye Verilen Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

<h1 style="margin: 0;">TAM ER İNŞAAT</h1> <h2 style="margin: 0;">TAAHHÜT TURİZM TİC. A. Ş.</h2>							
YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:35/2 YENİMAHALLE ANKARA TEL: 0312 219 76 14						www.tamerinsaat.com	
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN			
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE			VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE		
SİCİL NO	8170196758			SİCİL NO	8170196758		
ÖNVAN	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.			ÖNVAN	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		
KURULUŞ TARİHİ	2013			KURULUŞ TARİHİ	2013		
KURULUŞ YERİ	ANKARA			KURULUŞ YERİ	ANKARA		
PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNVAN	ODA SİCİL NO	İMZA			
MİMARİ PROJE	MAHİR AYDUŞAN	MİMAR	23440				
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI			
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER				YAPILAN İŞİN			
PARSEL ALANI	89424.50			NEVİ	MİMARİ PROJE		
BAHÇE ALANI	27142.42			ODA PROJE KAYIT NO			
HİZMET SINIFI	2 B						
YAPININ							
SAHİBİ							
KULLANMA AMACI	DEPO						
ARSANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	MAR DURUMU
SERİK						1561	
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.							

EMSAL HESABI:

PARSEL ALANI = 69424,50 M2

EMSAL = 0,60

YAPILABİLECEK KULLANIM ALANI = 69424,50 X 0,60 = 41654,7 M2

PROJEDE YAPILAN KULLANIM ALANI = 41645,02 M2

OTOPARK HESABI:

EMSAL ALANI = 41654,7 / 200 = 208,27 OTO PARK

PROJEDE YAPILAN OTO PARK SAYISI = 208 OTO PARK

AĞAÇ HESABI:

GEREKEN AĞAÇ SAYISI = (69424,50 - 42481,70) = 1796,19 AĞAÇ

GEREKEN AĞAÇ İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR

1561 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ			
SIRA NO	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI
a blok - 1	DEPO	←	28383 / 69424,5
b blok - 1	DEPO	←	41041,5 / 69424,5
TOPLAM			69424,5 / 69424,5

1561 PARSEL M2 CETVELİ					
SIRA NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALANI	EKL. AL.	ORT. HİS. AL.	TOPL. İNŞ. AL.
a blok - 1	DEPO	17030,00	←	338,11	17368,11
b blok - 1	DEPO	24624,70	←	488,89	25113,59
TOPLAM		41654,70		827,00	42481,70

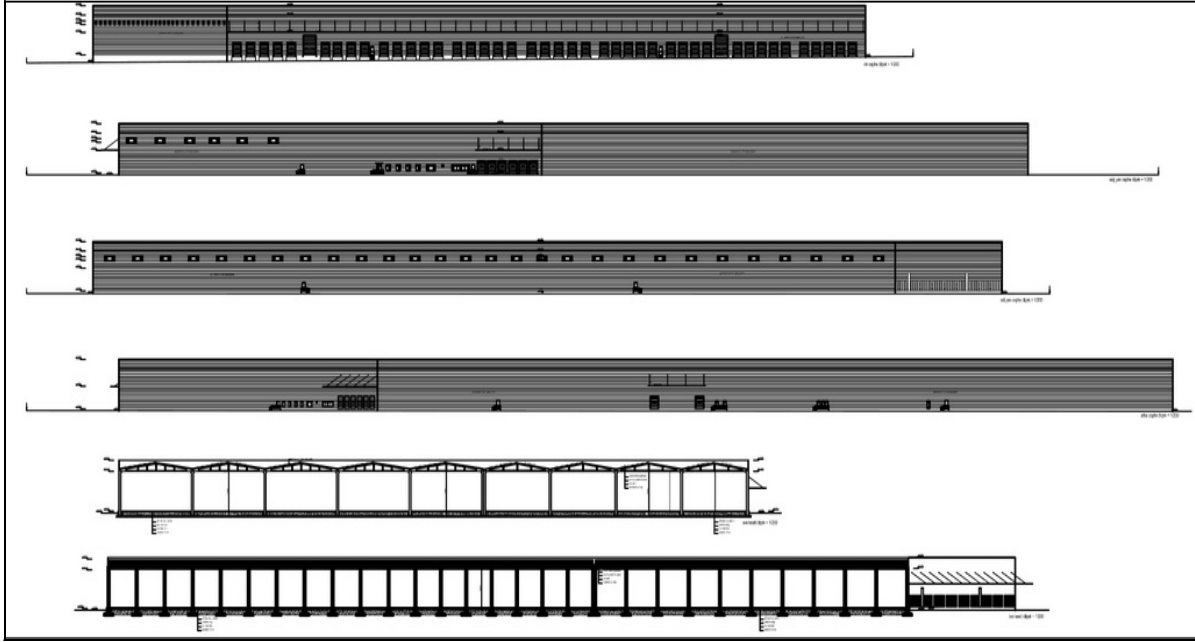
ORTAK HİSSE ORANI = 827,00 / 41654,70 = 0,01985370198

SIĞINAK YÖNETMELİĞİ 7. MADDE G BENDİNE GÖRE SIĞINAK ZORUNLULUĞU YOKTUR.

6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.4. Kesitler



6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.7. 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.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

6.8. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL)

KURUM TAHSİLATI

ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI/İSTANBUL ŞUBESİ
IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01
HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001
VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D.
VERGİ KİMLİK NO : 3330730793
İŞLEM TARİHİ : 06/02/2015-16:25:43-F01486
VALÖR : 06.02.2015
İŞLEM YERİ : İNTERNET

**EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**EMEKTAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş.
ALTUNIZADE MAH.
İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST**

Tapu Başvuru no: 037015021811
 Fatura no : 28819095
 Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793
 Adı-Soyadı : 1561 PARSEL REYSAŞ
 Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00
 Vergi dairesi : 000000
 Banka dekont no: 4552941133
 Taraflar: FATİH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.
 06/02/2015-16:25:44 İNTTTAHS İNTERNET

Saygılarımızla
T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş
 İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenilli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.

Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA

Ticaret Sicil No: 1148

www.ziraatbank.com.tr