



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA - SERİK - ÇANDIR

0 ADA - 1561 PARSEL

DEPO

Bu 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 No	REYS-201800078
Rapor Tarihi	14.12.2018
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A ve 30B, Serik/Antalya
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 Parsel, A/1 ve B/1 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Blokluk Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 12,50 m, 1 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 74.688.000.- TL Toplam KDV Dahil: 88.131.840.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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 Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel sayılı, 69.424,50 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Bloklı Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, “*Depo*” nitelikli, 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.

1.3. 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.

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

Taşınmazlara ilişkin; 16.02.2015 gün ve REYS-201500007 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500043 sayılı, 24.08.2016 gün ve REYS-

201600016 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600074 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A - 30B, Serik/Antalya” adresinde yer almaktadır. Çandır Mahallesi merkezinde Atatürk Caddesi üzerinde batıdan doğuya doğru ilerlenip güneye doğru döndükten sonra yaklaşık 200 m ilerlenip sol taraftaki Mehmet Akif Caddesi’ne girilerek güneye doğru yaklaşık 430 m gidildiğinde değerlendirme konusu ana taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu ana taşınmaz, Çandır Mahallesi merkezinin yaklaşık 550 m güneyinde bulunmakta olup Antalya İli merkezine yaklaşık 25 km, Serik İlçesi merkezine yaklaşık 13 km uzaklıktadır. Bölge, ağırlıklı olarak tarım ve seracılık alanında gelişme görülmektedir. Yakın çevrede; Antalya Film Stüdyosu, Çandır Sebze Meyve Hali, seralar, tarım arazileri ile güneyde bulunan D-400 Karayolu’nun çevresinde de değişik büyüklükte depolama yapıları bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesizdir. Üzerindeki depolama yapısı bulunmakta olup çevresi duvar ve tel örgüyle çevrilidir. Doğuda bir bölümü açılmış Mehmet Akif Caddesi’ne yaklaşık 236 m, batıda henüz açılmamış 12 m’lik imar yoluna yaklaşık 294 m, kuzeyde de henüz açılmamış 7 m’lik imar yoluna yaklaşık 204 m cepheli olup güney sınırı komşu parselle bitişiktir. Koordinatlar; 36.96043957, 31.04948033” 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	Aşağıda
Mevkii	-	Sayfa No	Aşağıda
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.07.2015
Niteliği	İki Blokluk Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
A	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	1	1	17369 / 42483	28.383,92
B	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	1	2	25114 / 42483	41.040,58
							42483 / 42483	69.424,50

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

Beyanlar Bölümü:

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 7.800.000.- USD zincirleme ipotek (10.07.2015 - 9255).
- Garanti Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 20.400.000.- TL zincirleme ipotek (10.07.2015 - 9255).

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/1 ve B/1 bloklara ilişkin 24.02.2015 gün ve 191/5336 onay sayılı mimari proje incelenmiş; A/1 ve B/1 bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş 24.02.2015 gün ve 191/5336 sayılı ilk yapı ruhsatları görülmüştür. A/1 Blok için, 11.08.2015 gün ve 158/4219 sayı ile düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin şantiye şefinin adının yanlış yazılmış olması nedeniyle iptal edildiği, yerine 12.08.2015 gün ve 158/4220 sayılı yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği; B/1 Blok için de, 29.06.2016 gün ve 103 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatları: A/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 25.114 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı kullanma izin belgeleri; A/1 Blok için; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 25.114 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; A/1 ve B/1 olarak adlandırılmış, birbirine bitişik iki blok depolama yapısı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki her iki bloğun da çevresi saha betonu (~ 19.000 m2) ile kaplanmış, parsel sınırları duvar ve tel örgüyle çevrilmiştir.

A/1 Blok: Yaklaşık 28.384 m2 arsa paylı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, 17.369 m2 yapı inşaat alanı olup 4 bölüm depolama alanı, crossdock alanı, 2 bölüm iade alanı ve ofis alanından oluşmaktadır.

A/1 Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 17.369
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: 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

A/1 Blok 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 sıkıştırılmış beton 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. Deponun soğuk hava bölümleri ile birlikte kiraya verildiğı anlaşılmaktadır.

B/1 Blok: Yaklaşık 41.040 m2 arsa paylı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, 25.114 m2 yapı inşaat alanı olarak tasarlanmış olup depo alanı ve tesisat odası bölümlerinden oluşmaktadır.

B/1 Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 25.114
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: -
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

B/1 Blok deponun; doğu cephesinde 12 adet, güney kanadında 15 adet olmak üzere, toplam 27 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır. Depo içerisinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Deponun 3.000 m2'lik bölümünün kiraya verildiğı öğrenilmiştir.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsa ve araziler için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılmış Arsa (Sağlam Emlak / 532 – 712 37 75):** Değerleme konusu ana taşınmazın yaklaşık 7 km batısındaki Yukarıkocayatak Mahallesi'nde, D-400 Karayolu'na 200 m uzaklıkta, depolama alanı imarlı olduğu belirtilen, 5.685 m² yüzölçümlü arsa 2018 yılı başında 1.600.000.- TL'den satılmıştır. [*Metrekare satış fiyatı: 281.- TL*]
- **Satılık Tarla (Era Ekstra Gayrimenkul / 242 – 312 73 12):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, D-400 Karayolu'na cepheli, 36.664 m² yüzölçümlü tarla 6.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 184.- TL*]
- **Satılık Tarla (Pro Antalya Gayrimenkul / 532 – 204 87 37):** Değerleme konusu ana taşınmazın yaklaşık 7 km batısındaki Yukarıkocayatak Mahallesi'nde, D-400 Karayolu'na cepheli, 135.279 m² yüzölçümlü tarla 26.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 192.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsa ve araziler için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; bulunduğu bölge ve konumu, yüzölçümü göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsasının metrekare fiyatının 220.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; (69.424,50 m² x 220.- TL) = ~ **15.273.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
Depo (A/1)	Zemin	4-A	2015	3	17.369	1.016	% 4,00	705.876	16.941.028	28.383,92	220	23.185.000
Depo (B/1)	Zemin	4-A	2016	2	25.114	1.016	% 4,00	1.020.633	24.495.191	41.040,58	220	33.524.000
Çevre Düzenlemesi		1-A	2016	2	19.000	153	% 6,00	174.420	2.732.580	-	-	2.733.000
								1.900.929	44.168.799	69.424,50		59.442.000

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 ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 15.273.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 44.169.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **59.442.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması
Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

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

- **Kiralık Depo (İsa Arıkan / 535 – 240 90 10):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 2.450 m2 arsa üzerinde yapılmış, benzer yapı ve konum özelliklerine sahip, toplam 700 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 17,85.- TL*]
- **Kiralık Depo (Re/max Neo 850 – 319 79 01):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer yapı özelliklerinde, 5.700 m2 kapalı alanlı depo aylık 80.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 14,04.- TL*]
- **Kiralık Depo (Aykut Başaran / 542 – 338 33 33):** Yukarıkocayatak Mahallesi'ndeki lojistik depolarına komşu, yeni yapılmış ve benzer yapı özelliklerinde, 13.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 169.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Sağlam Emlak / 533 – 969 36 52):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 17 - 20 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 18,50.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının 18.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $[(17.369 \text{ m}^2 + 25.114 \text{ m}^2) \times 18.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}] = \sim \mathbf{9.176.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 7,91

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 23 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri **74.688.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		9.176.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 85,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 150.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	6.119.680
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 15.273.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 44.169.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		59.442.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 74,31
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,23
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,77
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		1.572.388
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		4.547.292
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 30,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 4,84
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 7,91
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		6.119.680
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	33.463.230
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	74.688.253
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.3.3. 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, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, bağımsız bölümlerden herhangi birinin farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi ya da mülkiyetinin farklı kişiye geçmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. 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)
Depo (A/1)	4-A	17.369	1.016	17.646.904
Depo (B/1)	4-A	25.114	1.016	25.515.824
				43.162.728

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. 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.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu bağımsız bölümler 10.07.2015 günü kat irtifakı kurularak oluşturulmuştur. Yapılanmanın tamamlanması üzerine, A/1 Blok için verilen 12.08.2015 günlü ve B Blok için verilen 29.06.2016 günlü yapı kullanma izin belgelerine dayalı olarak, 05.08.2016 günü ana taşınmazın, “*Arsa*” olan niteliği “*İki Bloklı Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiş ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinin;

- 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, 2 ayrı ipotek*” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Yasal Gerekler, 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.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin, tapu kütüğündeki nitelikleri “*Depo*” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, “*Depo*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 15.273.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 59.442.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 74.688.000.- TL olarak bulunmaktadır.

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **74.688.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel sayılı, 69.424,50 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki niteliği “İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, “Depo” nitelikli, 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; 74.688.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 88.131.840.- TL

ve gelir yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değer arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda;

KDV hariç, A Blok 1 No’lu B.B. değerinin, 30.536.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, A Blok 1 No’lu B.B. değerinin, 36.032.480.- TL;

KDV hariç, B Blok 1 No’lu B.B. değerinin, 44.152.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, B Blok 1 No’lu B.B. değerinin, 52.099.360.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



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

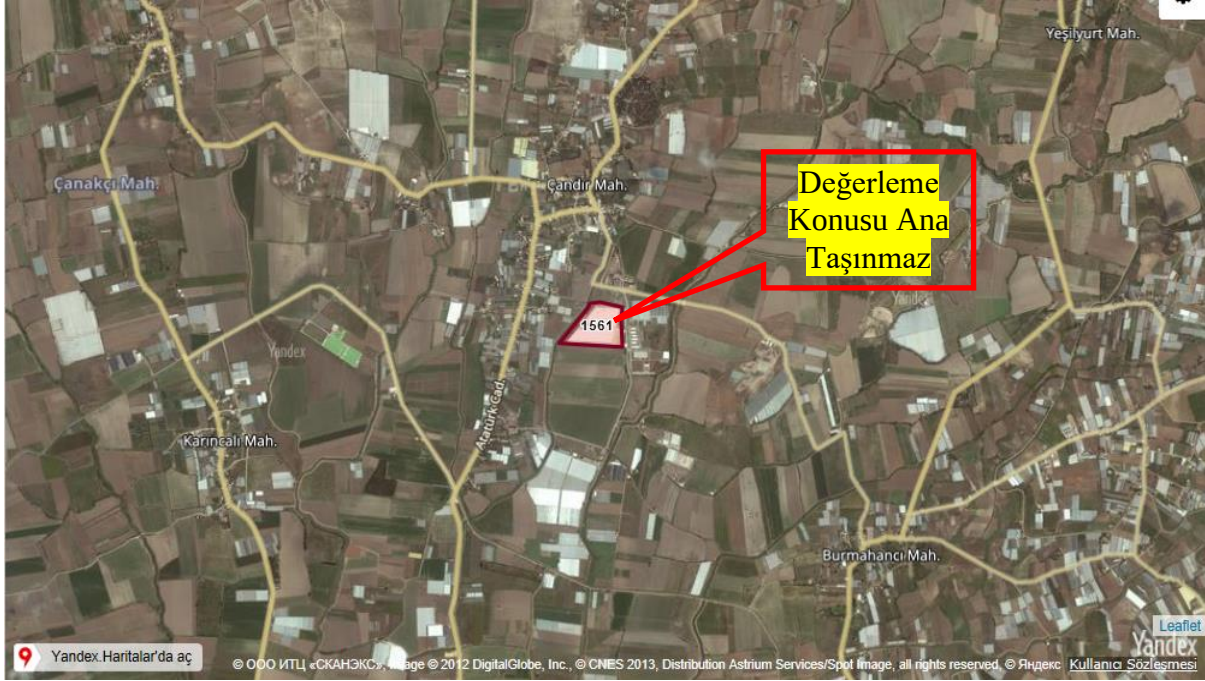

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- 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 1 No'lu B.B.



B Blok 1 No'lu B.B.





6.3. Tapu Kaydı

A/1 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	/1561
Taınmaz ID:	89729028	AT Yüzölçümü(m2):	69424.50
İl/ilçe	ANTALYA/SERİK	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Serik TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	CANDIR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	17369/42483
Cilt/Sayfa No:	1/1	Ana Taınmaz Nitelik	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	20/2164

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(AT Üzeri) Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12559	-
(AT Üzeri) Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12559	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 307977213	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641917	-	1 / 1	-	Serik TM Kat İrtifakı Tesisi 10/07/2015 - 9255	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	7800000.00USD	414 yıllık	1/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	20400000.00TL	yıllık % 32	2/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Var

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 ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Depo		17369/42483	A/-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		9255	1	1		10/07/2015	
Sahife No.		Veriliş Tarihi : 05/08/2016					Cilt No.
Sıra No.		 Dilek BOZ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile zehmet için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

B/1 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	/1561
Taınmaz ID:	89729029	AT Yüzölçüm(m2):	69424.50
il/ilçe	ANTALYA/SERİK	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Serik TM	Blok/Kat/Giriş/BENo:	B/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	CANDIR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	25114/42483
Cilt/Sayfa No:	1/2	Ana Taınmaz Nitelik	2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	20/2164

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(AT Üzeri)Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12559	-
(AT Üzeri)Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.		Serik TM 10/11/2014 - 12559	-

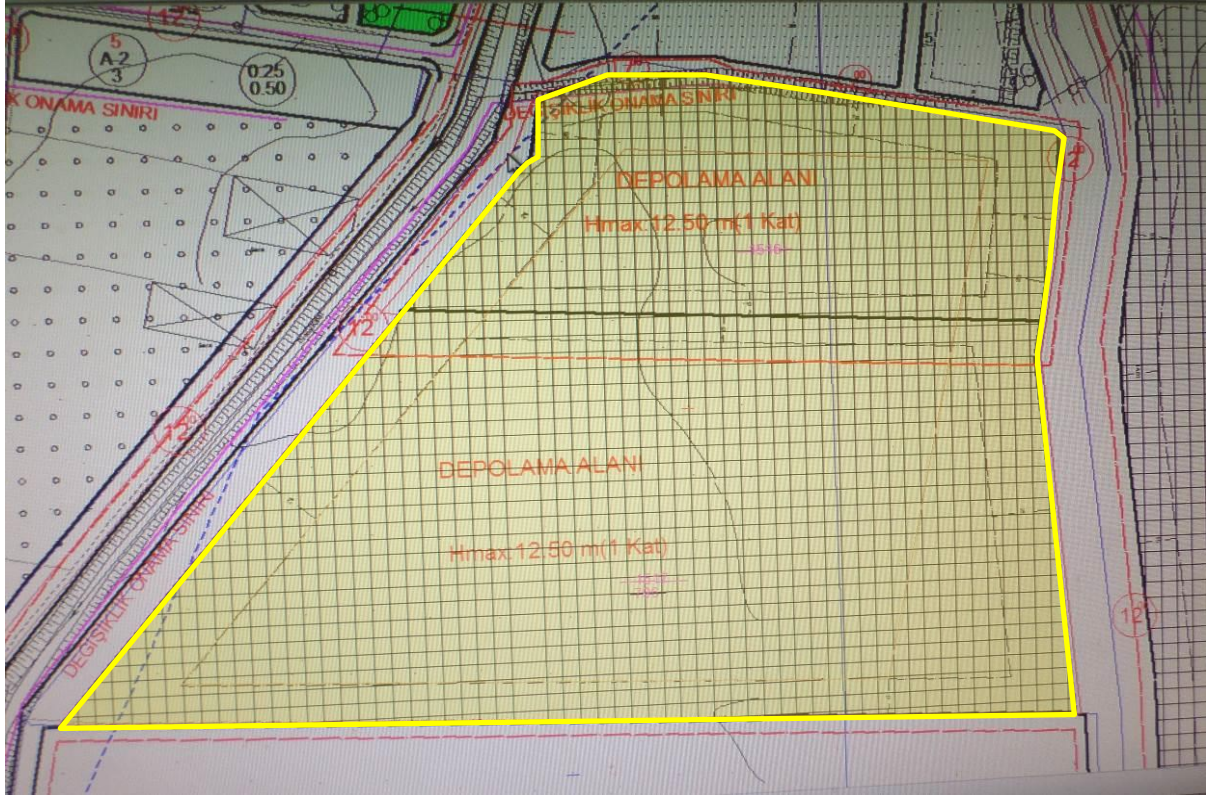
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 307977220	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Serik TM Kat İrtifakı Tesis 10/07/2015 - 9255	-

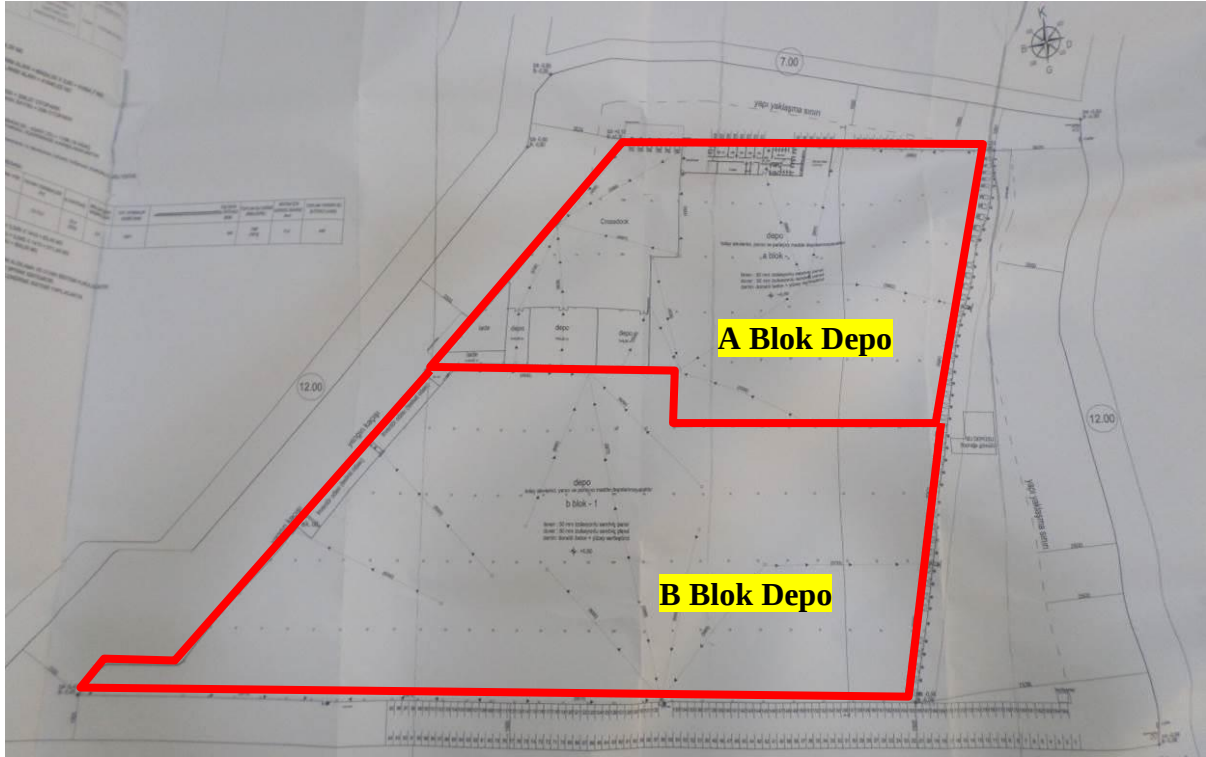
(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	78000000.00USD	%14 yıllık	1/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Yok
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566,	20400000.00TL	yıllık % 32	2/0	F.B.K.	Serik TM 10/07/2015 - 9255	Var

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	
				69.424,50	m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 89729029							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		Depo		25114/42483	B/-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ dan KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	REYSAŞ 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.	 Sicil Memuru Uygundur Dilek BOZ Yetkili Müdür Yardımcısı				Veriliş Tarihi : 05/08/2016		Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri resmi haklarla ve şartlar için tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükmümlerine göre değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

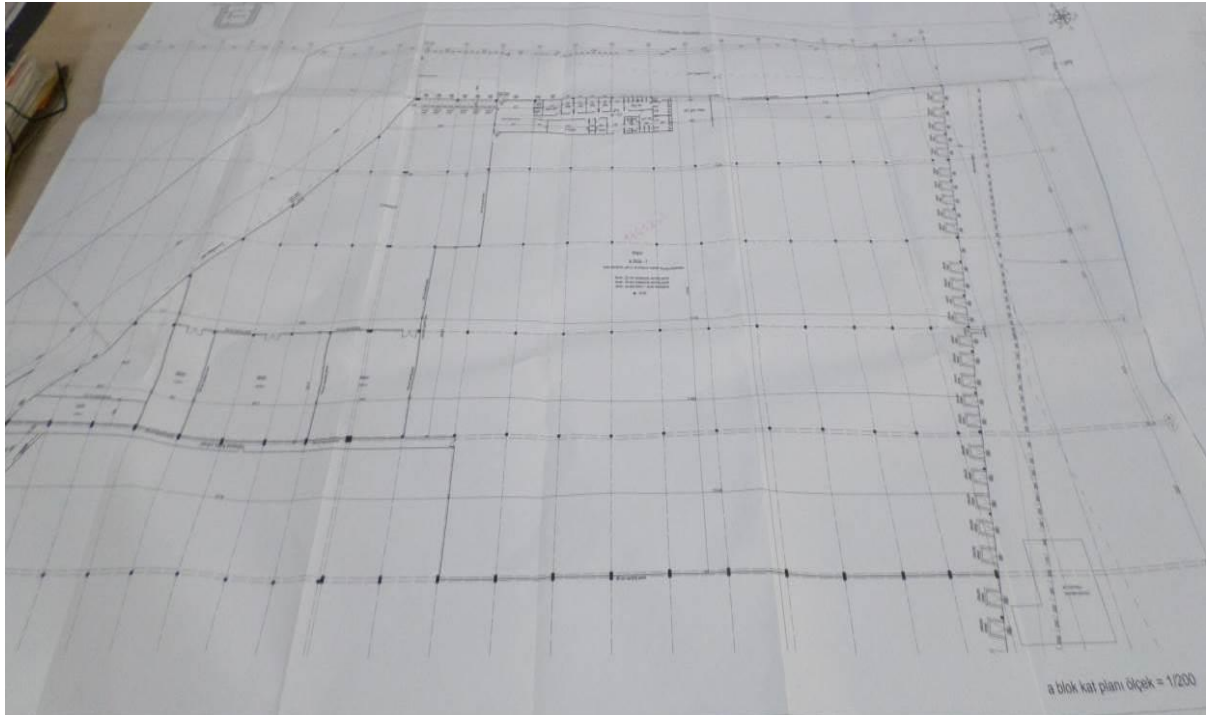


Vaziyet Planı

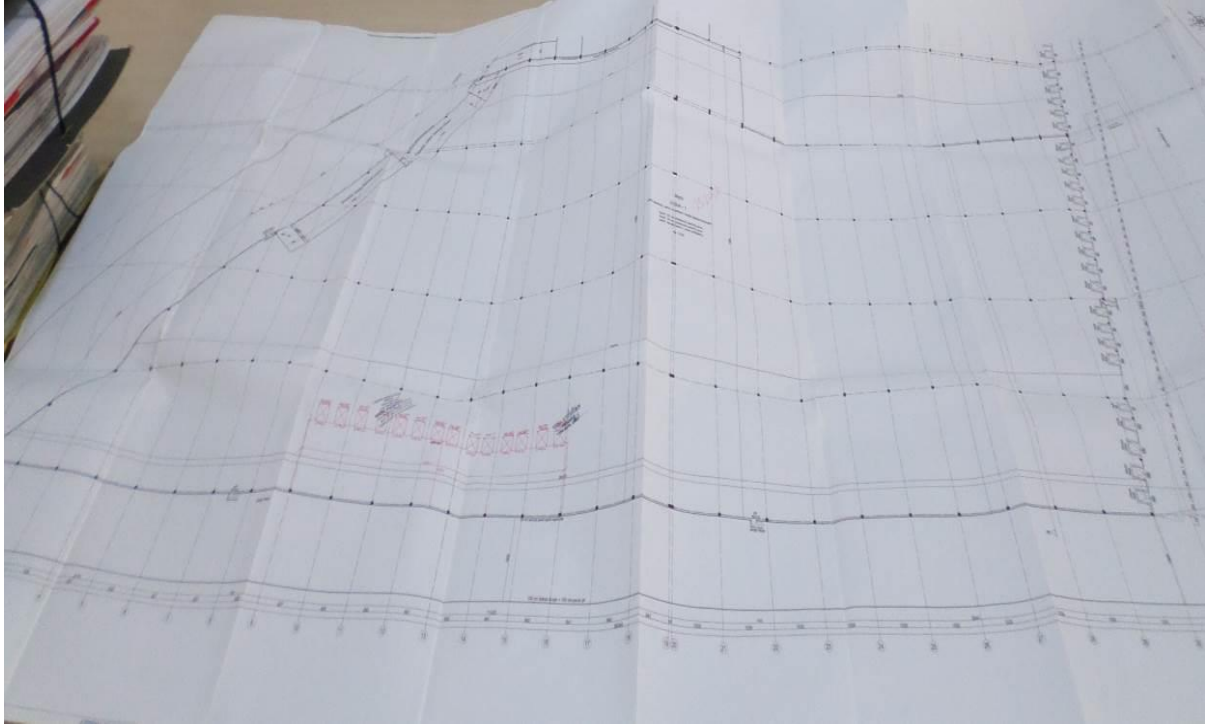


Kat Planları

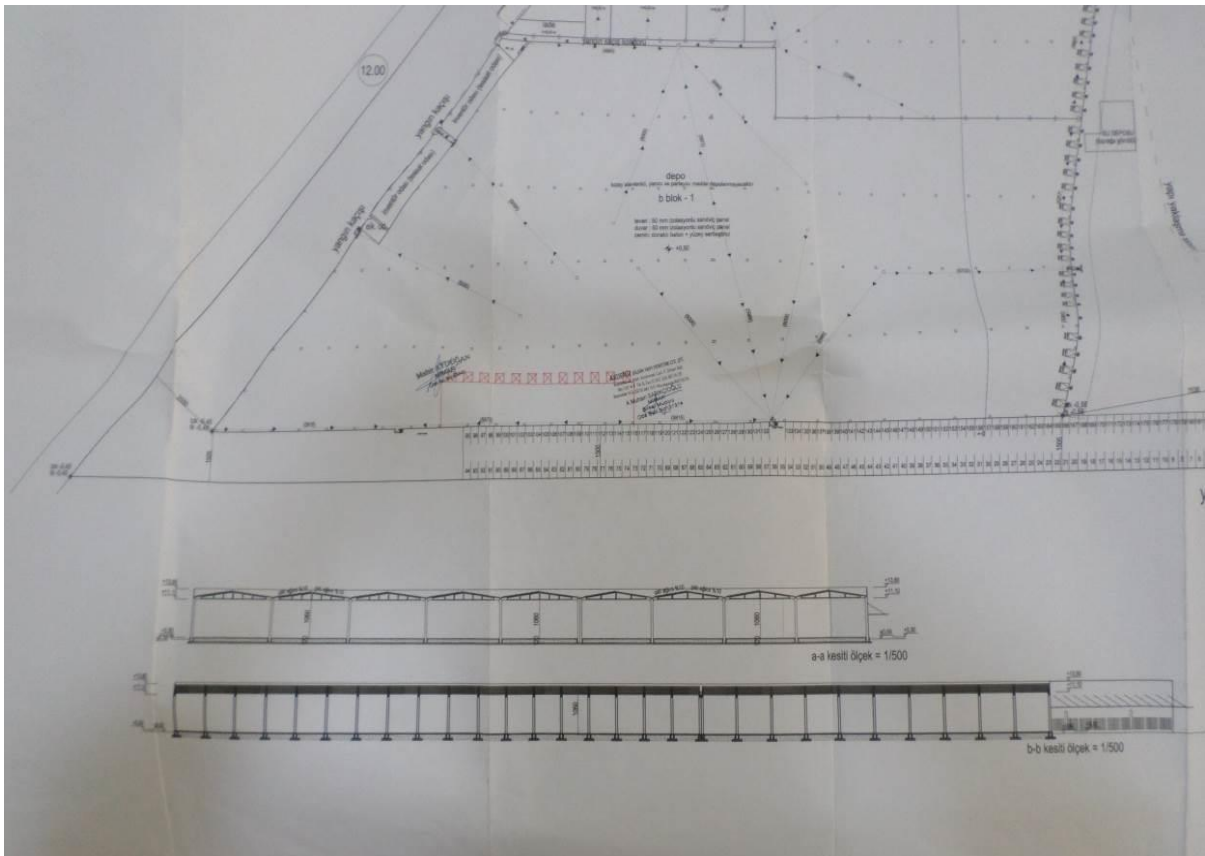
A Blok 1 No'lu B.B.



B Blok 1 No'lu B.B.



Kesitler



[illegible]

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

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 100964982

8. Belgesini veriyi alan: ☐ Yeni Kullanma İzin ☒ Yapı Kullanma İzin

10. Belgesini onay tarihi: 12.08.2015 11. Belge no: 158/4220

12. Belgesini veren kurum: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat katmanı ☐ 6. Kat ☐ 7. Kat ☐ 8. Tavan ☐ 9. Dış ☐ 10. Dış ☐ 11. Dış ☐ 12. Dış ☐ 13. Dış ☐ 14. Dış ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isıtma tesisatı ☐ 17. Havalandırma ☐ 18. Su tesisatı ☐ 19. Kanalizasyon

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 24.02.2015 14. İlk yapı ruhsatı no: 1915536 15. Son yapı ruhsatı tarihi: 15.01.2015 16. Son yapı ruhsatı no: 12598 17. Yeniden ruhsat tarihi: 15.01.2015 18. Tadilat ruhsatı tarihi: 15.01.2015 19. Tadilat ruhsatı no: 15.01.2015 20. İmar planı onay tarihi: 15.01.2015 21. İmar planı onay no: 15.01.2015 22. İmar planı onay no: 15.01.2015 23. Zemin etüdü onay tarihi: 19.01.2015 24. ÇED raporu onay tarihi: 19.01.2015 25. Yapı teskil belgesi tarihi: 10.11.2014 26. Yapı teskil belgesi no: 12598 27. Yapı teskil belgesi veren kurum: SERİK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. 28. Parçesini kullanan emsal: DEPO 29. Parçesini alanın: 68434.5

Yapı Sahibinin 30. Adı soyadı, unvan, T.C. kimlik no: MUSTAFA CÜNEYT DİĞİRTLİ TAMİR İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ 71950072348 31. Bağı-sözleşme vergi dairesi adı: YENİMAHALLE 32. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 33. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 34. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 35. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 36. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 37. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 38. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 39. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 40. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 41. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 42. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 43. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 44. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 45. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 46. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 47. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 48. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 49. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 50. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 51. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 52. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 53. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 54. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 55. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 56. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 57. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 58. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 59. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 60. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 61. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 62. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 63. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 64. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 65. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 66. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 67. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 68. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 69. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 70. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 71. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 72. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 73. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 74. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 75. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 76. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 77. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 78. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 79. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 80. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 81. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 82. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 83. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 84. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 85. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 86. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 87. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 88. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 89. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 90. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 91. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 92. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 93. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 94. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 95. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 96. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 97. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 98. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 99. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 100. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

53. Bağı-sözleşme vergi dairesi adı: YENİMAHALLE 54. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 55. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 56. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 57. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 58. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 59. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 60. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 61. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 62. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 63. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 64. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 65. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 66. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 67. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 68. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 69. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 70. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 71. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 72. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 73. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 74. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 75. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 76. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 77. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 78. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 79. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 80. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 81. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 82. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 83. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 84. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 85. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 86. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 87. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 88. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 89. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 90. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 91. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 92. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 93. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 94. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 95. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 96. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 97. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 98. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 99. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754 100. Bağı-sözleşme vergi dairesi no: 8170196754

Yapı ile İlgili Özellikler

57. Benzer yapı sayısı: 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1 59. Yapıda konut birim sayısı: 17369 60. Yapının taban alanı(m²): 17369 61. Yapının toplam alanı(m²): 17369 62. Toplam yapı sayısı: 2 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 2 64. Toplam konut birim sayısı: 42483 65. Toplam taban alanı(m²): 42483 66. Toplam yapı inşaat alanı(m²): 42483 67. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 1 68. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 1 69. Yapının toplam kat sayısı: 1 70. Kat sayı: 1 71. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 11.1 72. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 11.1 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 11.1 74. Kat sayı: 1 75. Yapının katı: 1 76. Yapının grubu: 1 77. 1 m² malîyet(TL): 330 78. Yapının malîyet(TL): 8079152 79. Yapının arsa değeri(TL): 543165.9 80. Arsa dahil yapının malîyet(TL): 6662315.9 81. Belge düzenleniş tarihi: 12.08.2015 82. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 83. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 84. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 85. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 86. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 87. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 88. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 89. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 90. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 91. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 92. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 93. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 94. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 95. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 96. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 97. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 98. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 99. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015 100. Belge düzenleniş yeri: 12.08.2015

Yapının Teknik Özellikleri

85. Temeller: 1. Anotma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pile su 7. Tesisat su 8. Havalandırma 9. Isıtma 10. Paralel 11. Yangın tesisatı 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

Yapının Bina Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

87. Katların toplam alanı(m²): 17369 88. Katların toplam alanı(m²): 17369 89. Katların toplam alanı(m²): 17369 90. Katların toplam alanı(m²): 17369 91. Katların toplam alanı(m²): 17369 92. Katların toplam alanı(m²): 17369 93. Katların toplam alanı(m²): 17369 94. Katların toplam alanı(m²): 17369 95. Katların toplam alanı(m²): 17369 96. Katların toplam alanı(m²): 17369 97. Katların toplam alanı(m²): 17369 98. Katların toplam alanı(m²): 17369 99. Katların toplam alanı(m²): 17369 100. Katların toplam alanı(m²): 17369

Konut ile İlgili Özellikler

87. Konutların toplam alanı(m²): 17369 88. Konutların toplam alanı(m²): 17369 89. Konutların toplam alanı(m²): 17369 90. Konutların toplam alanı(m²): 17369 91. Konutların toplam alanı(m²): 17369 92. Konutların toplam alanı(m²): 17369 93. Konutların toplam alanı(m²): 17369 94. Konutların toplam alanı(m²): 17369 95. Konutların toplam alanı(m²): 17369 96. Konutların toplam alanı(m²): 17369 97. Konutların toplam alanı(m²): 17369 98. Konutların toplam alanı(m²): 17369 99. Konutların toplam alanı(m²): 17369 100. Konutların toplam alanı(m²): 17369

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

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

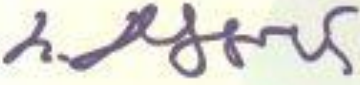
No : 406396

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

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

