



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – SERİK - ÇANDIR

1561 PARSEL

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500043
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 28A, Serik/Antalya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depolar ve Arsası
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 Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 64.221.000.- TL Toplam KDV Dahil: 75.780.780.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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 arsa 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: 28A, 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 güneyde bulunan D-400 Karayolu’nun çevresinde de 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 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	Arsa		

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	2				
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 çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 07.07.2015

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Garanti Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 7.800.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (24.11.2014 - 13240).
- Garanti Bankası A.Ş. lehine, 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, Çandır 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 12,50 m – 1 Kat" biçimindedir.

Serik Belediyesi'nde parsel üzerinde yapımı tamamlanmış A Blok ve yapımı sürmekte olan 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 ile A blok için düzenlenmiş 11.08.2015 gün ve 158/4219 sayılı yapı kullanma izin belgesi 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 belgesi; A Blok için; 2-B yapı sınıfında, 1 kat (11,10 m) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin bitmiş ve sürmekte olan yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerinde konumlu yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

Parsel üzerinde yapımı bitmiş olan A Blok ve yapımı sürmekte olan B Blok depolama yapıları bulunmaktadır. Parsel üzerindeki A Blok'un çevresi saha betonu ile kaplanmış, B blok çevresi ise tesviyesi yapılmış durumdadır. Parsel sınırları duvar ve tel örgüyle çevrilidir.

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerindeki A Blok deponun yapımı tamamlanmıştır. Deponun, Carrefour bölge dağıtım deposu olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

A Blok; mimari projesine göre, 17.369,00 m2 yapı inşaat alanlı olup 4 adet depo bölümü, crossdock alanı, 2 adet iade bölümü ve ofis binasından oluşmaktadır.

Deponun doğu cephesinde 25 adet, kuzey kanadında 5 adet olmak üzere, toplam 30 adet elektrikli katlanır kapısı bulunan nakliye rampası bulunmaktadır. Ayrıca, depo içerisinde 4 adet soğuk hava deposu bulunduğu görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde

zemin saha betonu kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Binanın kuzey kanadında, içerisinde 4 adet ofis, odalar, yemekhane, bay-bayan wc, duş ve soyunma odalarının bulunduğu yönetim binası bulunmaktadır.

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	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Parsel üzerindeki B Blok'un yapımı sürmektedir. B Blok; onaylı mimari projesine göre, 25.114,00 m2 yapı inşaat alanlı olarak tasarlanmış olup depo alanı ve tesisat odası bölümlerinden oluşacaktır.

Yerinde yapılan incelemede; temel işlerinin, kolon, çelik taşıyıcı sistem ve çatı kaplamasının bitirildiği, dış cephede işlerinin sürmekte olduğu görülmüştür. Yapımı süren deponun tamamlanma oranı yaklaşık % 67 düzeyindedir.

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

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

Değerleme konusu ana taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu ana taşınmazda 10.07.2015 günü kat irtifakı kurulmuştur.

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 beğendirmeye (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 bulunmalar,
- D-400 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- Çandır Sebze Meyve Hali'ne yakın olmaları.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Ana taşınmazın altyapı eksikliklerinin bulunması.

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 (Ankas Gayrimenkul / 544 – 265 43 87):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip olduğu belirtilen, 36.000 m2 yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 139.- TL]
- **Satılık Arsa (Öğüt Gayrimenkul / 242 – 237 92 65):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip olduğu belirtilen, 69.000 m2 yüzölçümlü arsa 8.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 125.- TL]
- **Satılık Arsa (Suat Özdemir / 536 – 345 47 56):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, ancak konum ve altyapı olarak daha dezavantajlı konumda, 22.225 m2 yüzölçümlü arsa 2.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 112.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 110 – 140 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare fiyatının 130.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; (69.424,50 m2 x 130.- TL) = **9.025.000.- 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	Yapı m Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Tamamlanma Oranı	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
A Blok	2-C	17.369	2015	0	430	7.468.670	% 0,00	0	% 100,00	7.468.670
B Blok	2-C	25.114	-	0	430	10.799.020	% 0,00	0	% 67,00	7.235.343
						18.267.690				14.704.013

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 9.025.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 14.704.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **23.729.000.- 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 belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Çağrı Gayrimenkul / 532 – 775 10 26):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, toplam 3.000 m2 kapalı alanlı, değerleme konusu taşınmazlar kadar

donanımlı olmayan depo binası aylık 35.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,67.- TL]

- **Kiralık Depo (Angel Gayrimenkul / 536 – 915 38 38):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, toplam 850 m2 kapalı alanlı, ofis bölümü bulunmayan depo aylık 9.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,18.- TL]
- **Kiralık Depo (Taştan Gayrimenkul / 530 – 065 32 35):** Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 1,5 km batısında, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 70.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 14,00.- 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 belirlemesi 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 14,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $((17.369 \text{ m}^2 + (25.114 \text{ m}^2) \times 14.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{7.137.000.- TL}$ 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, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

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

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın yapılanması bugün bitmiş olsaydı değeri yaklaşık 67.785.000.- TL olacaktı. Öte yandan, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan B Blok depolama yapısının % 67 tamamlanma oranında % 100 tamamlanma oranına

getirilmesi için en az yaklaşık 3.564.000.- TL daha harcama yapılması gerekmektedir. Bu harcama tutarı, yapılanmanın bugün bitmiş olması durumundaki değerden düşüldüğünde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **64.221.000.- TL** olmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	7.137.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	5.709.600
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 45,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 9.025.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 18.268.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	27.293.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 66,93
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,68
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,32
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.887.998
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	3.821.602
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 8,72
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	6.306.950
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	28.845.847
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	67.784.831
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 özgülünmüş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
A Blok	2-C	17.369	430	% 100,00	7.468.670
B Blok	2-C	25.114	430	% 67,00	7.235.343
					14.704.013

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Ana taşınmaz üzerinde yer alan depo yapılarıyla ilgili olarak, 16.02.2015 gün ve REYS-201500007 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 9.025.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 23.729.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 64.221.000.- TL'dir.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **64.221.000.- 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, değerlemenin 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 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;

- Beyanlar Bölümü'nde; "*Yönetim Planı*",
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*Garanti Bankası A.Ş. lehine 1 ve 2. derecede ipotek*"

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

4.5. Yasal 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Depo*" olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumlarıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde,

taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 1561 parsel sayılı, 69.424,50 m2 yüzölçümlü arsa 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; 64.221.000.- TL (22.041.047.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 75.780.780.- TL (26.008.436.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6**İLİŞİKLER****6.1. Uydu Görüntüsü**

6.2. Fotoğraflar



A Blok



B Blok



6.3. Sitüasyon Tablosu (B Blok İçin)

		Bitmiş	Gerçekleşen
İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	%	%
TEMEL	Temel	13,00	13,00
KABA İNŞAAT	Kalıp	5,00	5,00
ÇATI	Demir	20,00	20,00
	Beton	20,00	20,00
	Duvar	10,00	2,00
	Çatı	5,00	5,00
DOĞRAMA	Kapılar	2,00	0,00
	Pencereler	1,00	0,00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin Kaplama	3,00	0,00
	Merdiven Mermerleri	1,00	0,00
TESİSAT İŞLERİ	Mekanik Tesisat	5,00	0,00
	Temiz Su	1,00	0,00
	Pis su	1,00	1,00
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	1,50	0,00
	Kablolama	1,50	0,00
	Pano-Sayaç-Sigorta	1,00	0,00
SIVA İŞLERİ	Dış Sıva	1,00	0,00
	İç Sıva	1,50	0,00
BOYA BADANA	Dış Boya	1,00	0,00
	İç Boya	1,50	0,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Bahçe Düzenleme İşleri	2,00	1,00
	Bahçe Duvarı	2,00	0,00
TOPLAM %		100,00	67,00

6.4. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2015 17:39:38	2015-25049	20151229-824-F01538	16,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırlıklı	Yüzölçüm	69424,50000 m²	
Zemin No	69729028	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ANTALYA / SERİK	Arsa Pay / Payda	17309/42483	
Kurum Adı	Serik TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Depo	
Mahalle / Köy Adı	ÇANDIR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	1 / 1	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ada / Parsel	1561	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	20 / 2164	

Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan Yönetim Planı : 07/07/2015		10.07.2015 - 9255

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAS 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.	78000000,00	1.0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	204000000,00	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:A/ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	24.11.2014 - 13240

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	78000000,00	1.0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	204000000,00	2.0	18.6.2015 - 8194

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2015 / 17:40

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2015 17:42:08	2015-25050	20151229-824-F01538	16,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırlıklı	Yüzölçüm	69424,50000 m²	
Zemin No	69729029	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	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	1 / 2	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
Ada / Parsel	1561	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	20 / 2164	

Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan Yönetim Planı : 07/07/2015		10.07.2015 - 9255

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAS 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.	78000000,00	1.0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	204000000,00	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	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	24.11.2014 - 13240

TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	78000000,00	1.0	24.11.2014 - 13240
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	204000000,00	2.0	18.6.2015 - 8194

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2015 / 17:43

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	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

6.5. İmar Durumu

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

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 yoldan 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.

MER'İ İMAR PLANI		Kat Adedi (Bodrum Hariç)	1	İnşaat Nizamı	—
HHIPN		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	—
		Arka Bahçe Mesafesi	—		

Kadaströ	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	a-İskan Sahasındadır b-Konut Dışı Kentsel Gelişme Alanı c-İskan Dışı Sahasındadır	d-Ticaret Sahasındadır (Zemin Kat 5-50 m alınacak) e-Senayi Sahasındadır (Zemin Kat 6-50 m alınacak) f-İkmal Hizmetine Ayrılan Sahasındadır
026A-02-D-4-a	026A-01-C-3-b	1561	69424.50m2			

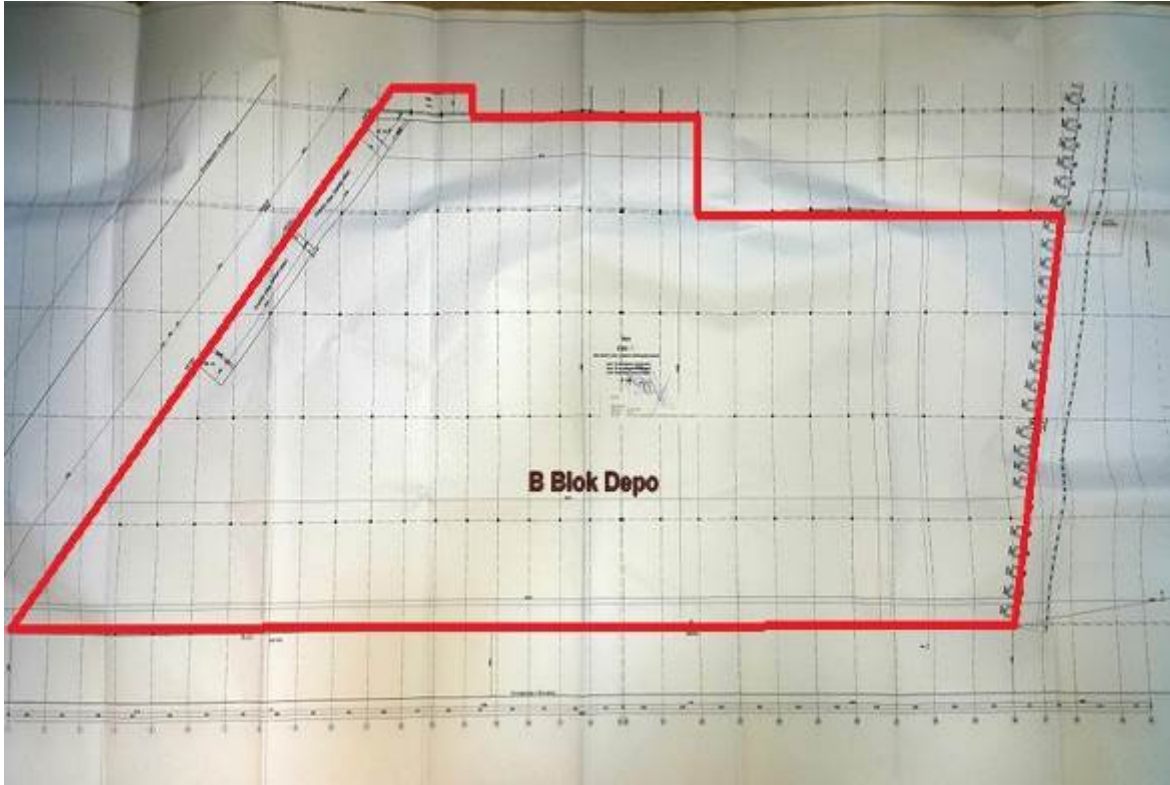
İmar durumu imar plan ve imar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

İmar çapı ücreti: 850.00 TL
Makbuz No: B/431922
İle tahsil edilmiştir: 15.01.2015

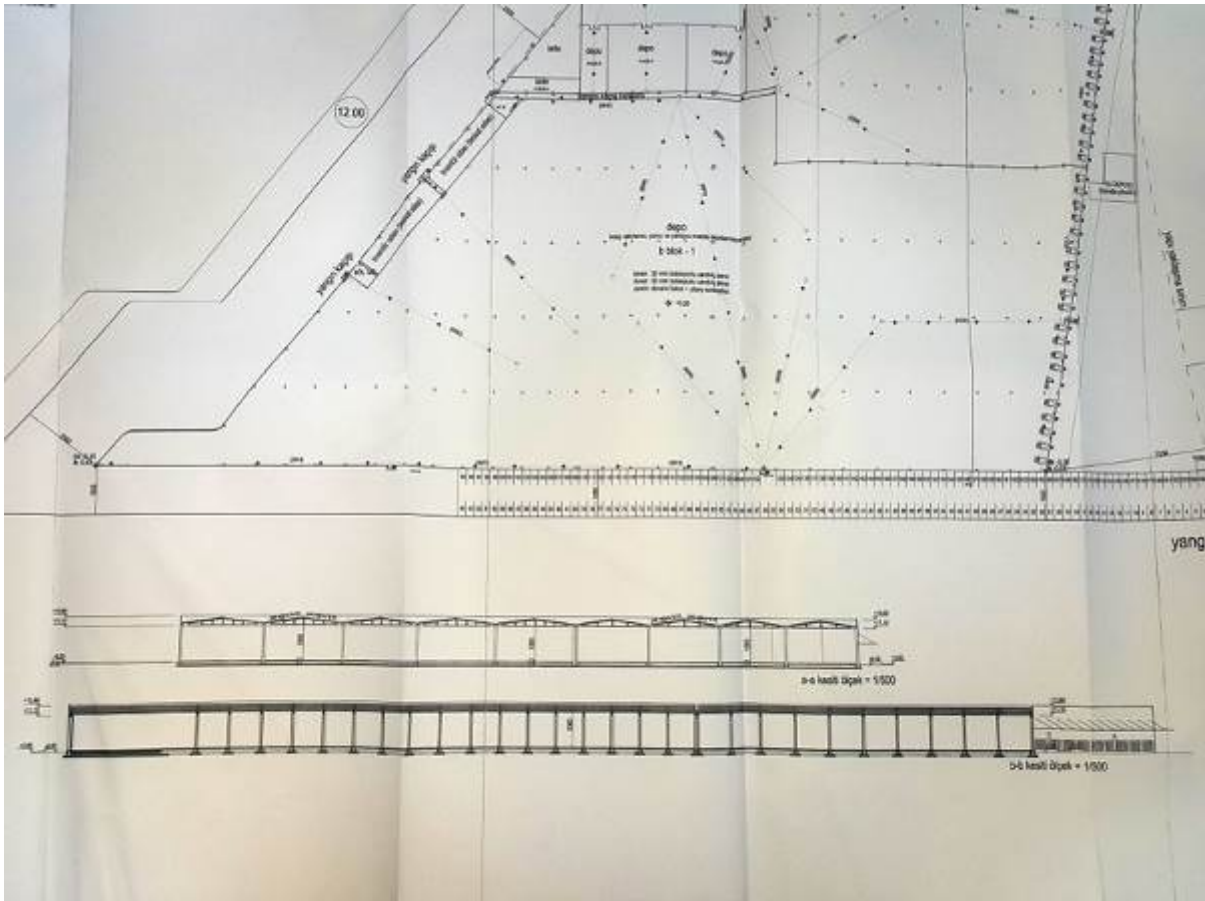
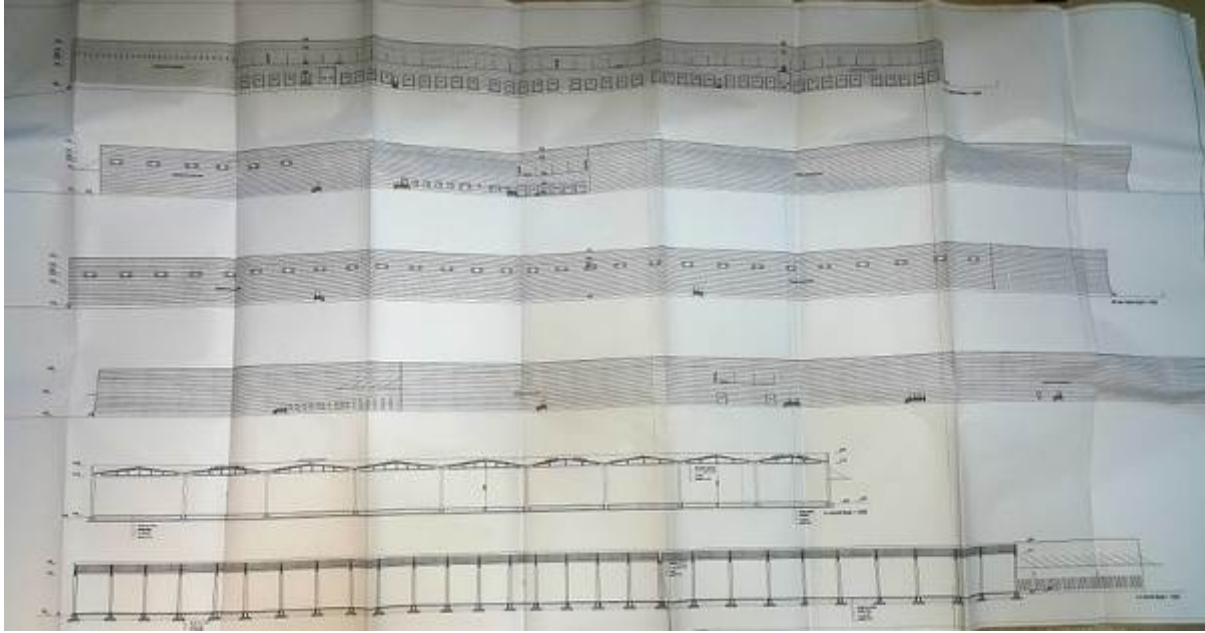
HAZIRLAYAN
N ARISOY
İmar ve Şehircilik İşl. Pers.
15.01.2015

TASDİK EDEN
E. ÇANDIR
İmar ve Şehircilik Md. V.
15.01.2015

6.6.3. Kat Planları



6.5.4. Kesitler



YAPI RUHSATI												111859294
1. YAPILANIN GENEL BİLGİLERİ Adı: SERIK Yeri: ... Sahibi: ... Mülkiyet türü: ... Kat sayısı: ... İnşaat alanı: ... 1. Parça No: ... 2. Parça No: ... 3. Parça No: ... 4. Parça No: ... 5. Parça No: ... 6. Parça No: ... 7. Parça No: ... 8. Parça No: ...				2. YAPILANIN TEKNİK BİLGİLERİ 9. Kat sayısı: ... 10. Kat sayısı: ... 11. Kat sayısı: ... 12. Kat sayısı: ... 13. Kat sayısı: ... 14. Kat sayısı: ... 15. Kat sayısı: ... 16. Kat sayısı: ... 17. Kat sayısı: ... 18. Kat sayısı: ... 19. Kat sayısı: ... 20. Kat sayısı: ... 21. Kat sayısı: ... 22. Kat sayısı: ... 23. Kat sayısı: ... 24. Kat sayısı: ... 25. Kat sayısı: ... 26. Kat sayısı: ... 27. Kat sayısı: ... 28. Kat sayısı: ...				3. YAPILANIN EKİPMAN BİLGİLERİ 29. Kat sayısı: ... 30. Kat sayısı: ... 31. Kat sayısı: ... 32. Kat sayısı: ... 33. Kat sayısı: ... 34. Kat sayısı: ... 35. Kat sayısı: ... 36. Kat sayısı: ... 37. Kat sayısı: ... 38. Kat sayısı: ... 39. Kat sayısı: ... 40. Kat sayısı: ... 41. Kat sayısı: ... 42. Kat sayısı: ... 43. Kat sayısı: ... 44. Kat sayısı: ... 45. Kat sayısı: ... 46. Kat sayısı: ... 47. Kat sayısı: ... 48. Kat sayısı: ...				
Yapı Sahibinin 49. Adı soyadı: ... 50. Adı soyadı: ... 51. Adı soyadı: ... 52. Adı soyadı: ... 53. Adı soyadı: ... 54. Adı soyadı: ... 55. Adı soyadı: ... 56. Adı soyadı: ... 57. Adı soyadı: ... 58. Adı soyadı: ... 59. Adı soyadı: ... 60. Adı soyadı: ... 61. Adı soyadı: ... 62. Adı soyadı: ... 63. Adı soyadı: ... 64. Adı soyadı: ... 65. Adı soyadı: ... 66. Adı soyadı: ... 67. Adı soyadı: ... 68. Adı soyadı: ... 69. Adı soyadı: ... 70. Adı soyadı: ... 71. Adı soyadı: ... 72. Adı soyadı: ... 73. Adı soyadı: ... 74. Adı soyadı: ... 75. Adı soyadı: ... 76. Adı soyadı: ... 77. Adı soyadı: ... 78. Adı soyadı: ... 79. Adı soyadı: ... 80. Adı soyadı: ... 81. Adı soyadı: ... 82. Adı soyadı: ... 83. Adı soyadı: ... 84. Adı soyadı: ... 85. Adı soyadı: ... 86. Adı soyadı: ... 87. Adı soyadı: ... 88. Adı soyadı: ... 89. Adı soyadı: ... 90. Adı soyadı: ... 91. Adı soyadı: ... 92. Adı soyadı: ... 93. Adı soyadı: ... 94. Adı soyadı: ... 95. Adı soyadı: ... 96. Adı soyadı: ... 97. Adı soyadı: ... 98. Adı soyadı: ... 99. Adı soyadı: ... 100. Adı soyadı: ...												
Yapı Mühendisinin 101. Adı soyadı: ... 102. Adı soyadı: ... 103. Adı soyadı: ... 104. Adı soyadı: ... 105. Adı soyadı: ... 106. Adı soyadı: ... 107. Adı soyadı: ... 108. Adı soyadı: ... 109. Adı soyadı: ... 110. Adı soyadı: ... 111. Adı soyadı: ... 112. Adı soyadı: ... 113. Adı soyadı: ... 114. Adı soyadı: ... 115. Adı soyadı: ... 116. Adı soyadı: ... 117. Adı soyadı: ... 118. Adı soyadı: ... 119. Adı soyadı: ... 120. Adı soyadı: ... 121. Adı soyadı: ... 122. Adı soyadı: ... 123. Adı soyadı: ... 124. Adı soyadı: ... 125. Adı soyadı: ... 126. Adı soyadı: ... 127. Adı soyadı: ... 128. Adı soyadı: ... 129. Adı soyadı: ... 130. Adı soyadı: ... 131. Adı soyadı: ... 132. Adı soyadı: ... 133. Adı soyadı: ... 134. Adı soyadı: ... 135. Adı soyadı: ... 136. Adı soyadı: ... 137. Adı soyadı: ... 138. Adı soyadı: ... 139. Adı soyadı: ... 140. Adı soyadı: ... 141. Adı soyadı: ... 142. Adı soyadı: ... 143. Adı soyadı: ... 144. Adı soyadı: ... 145. Adı soyadı: ... 146. Adı soyadı: ... 147. Adı soyadı: ... 148. Adı soyadı: ... 149. Adı soyadı: ... 150. Adı soyadı: ...												
Şantiye Şefinin 151. Adı soyadı: ... 152. Adı soyadı: ... 153. Adı soyadı: ... 154. Adı soyadı: ... 155. Adı soyadı: ... 156. Adı soyadı: ... 157. Adı soyadı: ... 158. Adı soyadı: ... 159. Adı soyadı: ... 160. Adı soyadı: ... 161. Adı soyadı: ... 162. Adı soyadı: ... 163. Adı soyadı: ... 164. Adı soyadı: ... 165. Adı soyadı: ... 166. Adı soyadı: ... 167. Adı soyadı: ... 168. Adı soyadı: ... 169. Adı soyadı: ... 170. Adı soyadı: ... 171. Adı soyadı: ... 172. Adı soyadı: ... 173. Adı soyadı: ... 174. Adı soyadı: ... 175. Adı soyadı: ... 176. Adı soyadı: ... 177. Adı soyadı: ... 178. Adı soyadı: ... 179. Adı soyadı: ... 180. Adı soyadı: ... 181. Adı soyadı: ... 182. Adı soyadı: ... 183. Adı soyadı: ... 184. Adı soyadı: ... 185. Adı soyadı: ... 186. Adı soyadı: ... 187. Adı soyadı: ... 188. Adı soyadı: ... 189. Adı soyadı: ... 190. Adı soyadı: ... 191. Adı soyadı: ... 192. Adı soyadı: ... 193. Adı soyadı: ... 194. Adı soyadı: ... 195. Adı soyadı: ... 196. Adı soyadı: ... 197. Adı soyadı: ... 198. Adı soyadı: ... 199. Adı soyadı: ... 200. Adı soyadı: ...												
Form Düzenlenen Kısım ile ilgili Özellikler 201. Kat sayısı: ... 202. Kat sayısı: ... 203. Kat sayısı: ... 204. Kat sayısı: ... 205. Kat sayısı: ... 206. Kat sayısı: ... 207. Kat sayısı: ... 208. Kat sayısı: ... 209. Kat sayısı: ... 210. Kat sayısı: ... 211. Kat sayısı: ... 212. Kat sayısı: ... 213. Kat sayısı: ... 214. Kat sayısı: ... 215. Kat sayısı: ... 216. Kat sayısı: ... 217. Kat sayısı: ... 218. Kat sayısı: ... 219. Kat sayısı: ... 220. Kat sayısı: ... 221. Kat sayısı: ... 222. Kat sayısı: ... 223. Kat sayısı: ... 224. Kat sayısı: ... 225. Kat sayısı: ... 226. Kat sayısı: ... 227. Kat sayısı: ... 228. Kat sayısı: ... 229. Kat sayısı: ... 230. Kat sayısı: ... 231. Kat sayısı: ... 232. Kat sayısı: ... 233. Kat sayısı: ... 234. Kat sayısı: ... 235. Kat sayısı: ... 236. Kat sayısı: ... 237. Kat sayısı: ... 238. Kat sayısı: ... 239. Kat sayısı: ... 240. Kat sayısı: ... 241. Kat sayısı: ... 242. Kat sayısı: ... 243. Kat sayısı: ... 244. Kat sayısı: ... 245. Kat sayısı: ... 246. Kat sayısı: ... 247. Kat sayısı: ... 248. Kat sayısı: ... 249. Kat sayısı: ... 250. Kat sayısı: ... 251. Kat sayısı: ... 252. Kat sayısı: ... 253. Kat sayısı: ... 254. Kat sayısı: ... 255. Kat sayısı: ... 256. Kat sayısı: ... 257. Kat sayısı: ... 258. Kat sayısı: ... 259. Kat sayısı: ... 260. Kat sayısı: ... 261. Kat sayısı: ... 262. Kat sayısı: ... 263. Kat sayısı: ... 264. Kat sayısı: ... 265. Kat sayısı: ... 266. Kat sayısı: ... 267. Kat sayısı: ... 268. Kat sayısı: ... 269. Kat sayısı: ... 270. Kat sayısı: ... 271. Kat sayısı: ... 272. Kat sayısı: ... 273. Kat sayısı: ... 274. Kat sayısı: ... 275. Kat sayısı: ... 276. Kat sayısı: ... 277. Kat sayısı: ... 278. Kat sayısı: ... 279. Kat sayısı: ... 280. Kat sayısı: ... 281. Kat sayısı: ... 282. Kat sayısı: ... 283. Kat sayısı: ... 284. Kat sayısı: ... 285. Kat sayısı: ... 286. Kat sayısı: ... 287. Kat sayısı: ... 288. Kat sayısı: ... 289. Kat												

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



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

