



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

(2 BLOKLU TEK KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

### **ANTALYA/SERİK DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2019-ÖZEL-254**

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN**

**GAYRİMENKULLERİN ADRESİ:** Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A  
ile 30B, Serik/Antalya

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-254

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**2 Bloklı Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası**' nın piyasa değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### İçindekiler

### Sayfa No

➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11-13
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	13
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	13
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	14
➤ Gelir Yöntemi Analizi	14-15
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	15
➤ Sonuç	15-16
➤ Ekler	16
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	17
➤ Ek.2 : Belgeler	18-27
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	28
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	29
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	30
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	31

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

## DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Antalya ili, Serik ilçesi, Çandır mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

## DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**

<b>Ana Gayrimenkul 1561 Parsel</b>				
<b>İLİ</b>	:	ANTALYA		
<b>İLÇESİ</b>	:	SERİK		
<b>MAHALLESİ</b>	:	ÇANDIR		
<b>KÖYÜ</b>	:	-		
<b>MEVKİİ</b>	:	-		
<b>SOKAĞI</b>	:	-		
<b>BLOK NO</b>	:	A		
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	:	1		
<b>CİLT NO</b>	:	1		
<b>SAYFA NO</b>	:	1		
<b>SINIRI</b>	:	Planındadır		
<b>PAFTA NO</b>	:	-		
<b>ADA NO</b>	:	0		
<b>PARSEL NO</b>	:	1561		
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	69.424,50 m <sup>2</sup>		
<b>ARSA PAYI</b>	:	17369/42483		
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	2 Bloklulu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>		<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>		<b>DEVRE MÜLK</b>

<b>Ana Gayrimenkul 1561 Parsel</b>				
<b>İLİ</b>	:	ANTALYA		
<b>İLÇESİ</b>	:	SERİK		
<b>MAHALLESİ</b>	:	ÇANDIR		
<b>KÖYÜ</b>	:	-		
<b>MEVKİİ</b>	:	-		
<b>SOKAĞI</b>	:	-		
<b>BLOK NO</b>	:	B		
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	:	1		
<b>CİLT NO</b>	:	1		
<b>SAYFA NO</b>	:	1		
<b>SINIRI</b>	:	Planındadır		
<b>PAFTA NO</b>	:	-		
<b>ADA NO</b>	:	0		
<b>PARSEL NO</b>	:	1561		
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	69.424,50 m <sup>2</sup>		
<b>ARSA PAYI</b>	:	25114/42483		
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	:	2 Bloklulu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>	X	<b>KAT İRTİFAKI</b>		<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>		<b>DEVRE MÜLK</b>

**İMAR DURUMU****Depolama Alanı****İmar Planı Tasdigi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

**Hmax:** 12,50

**Kaks:** 0,60

**Taks:** -

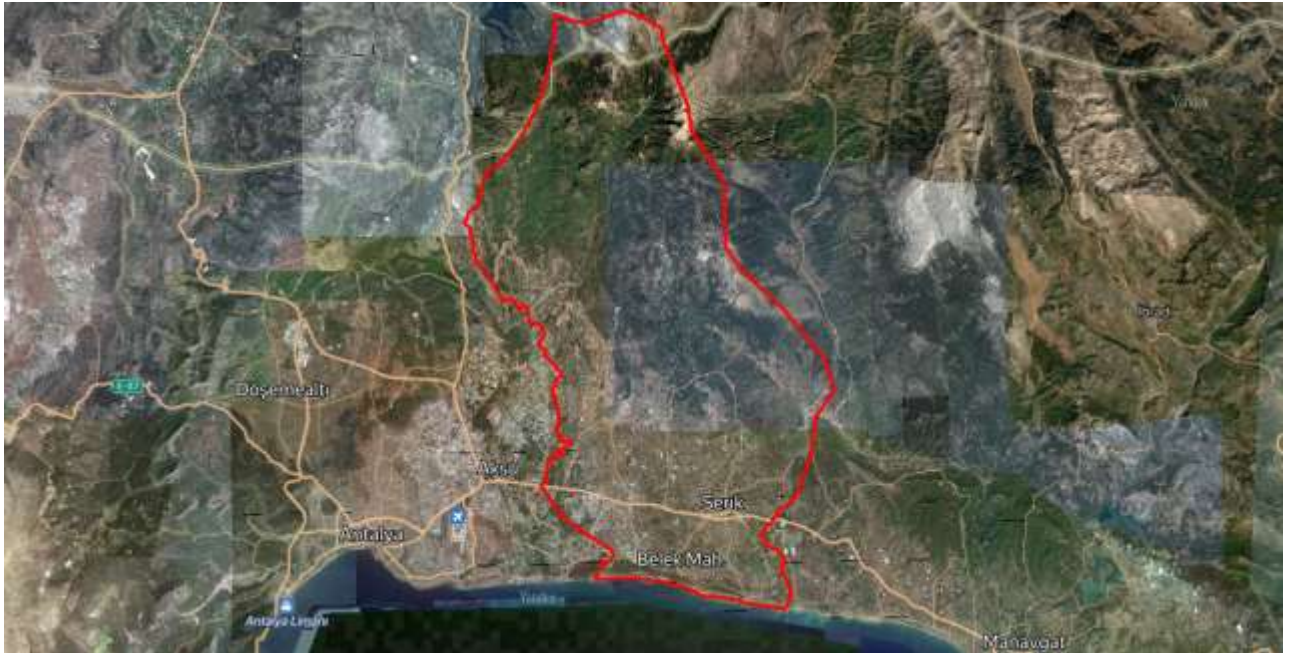
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

**Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, 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 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.

Ruhsat belgesine göre, A/1 Blok 17.369 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. B/1 Blok ise 25.114 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir..

Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz belgeye (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

**BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER****ANTALYA İLİ TARİHÇESİ**

"Attalos Yurdu" anlamına gelen Antalya, II. Attalos tarafından kurulmuştur. Bergama Krallığı'nın sona ermesiyle (M.Ö. 133) bir süre bağımsız kalan kent, daha sonra korsanların eline geçmiştir. M.Ö. 77'de Komutan Servilius Isauricus tarafından Roma topraklarına katılmıştır. M.Ö. 67'de Pompeius'un donanmasına üs olmuştur. M.S. 130'da Hadrianus'un Attaleia'yı ziyaret etmesi şehrin gelişmesini sağlamıştır. Bizans egemenliği sırasında



piskoposluk merkezi olan ismi görülen Attaleia, Türklerin eline geçtikten sonra büyük bir gelişme göstermiştir. Modern şehir, antik yerleşmenin üzerine kurulduğundan, Antalya'da antik çağ kalıntlarına çok az rastlanmaktadır. Görülebilen kalıntıların ilki, eski liman olarak nitelenen liman mendireğinin bir kısmı ve limanı çevreleyen surdur. Surların park dışındaki kısmında restorasyonu yapılan Hadrian Kapısı Antalya'nın en güzel antik eserlerinden biridir.

Antalya şehri ve çevresine antik çağda, "çok verimli" anlamına gelen Pamphylia, Batı kesimine ise Lykia denirdi. Milattan önce VIII. yüzyıldan itibaren buraya Ege denizinin Batı kıyılarından göçenler; Aspendos ve Side gibi şehirleri kurmuşlardır. II. yüzyıl ortalarında hüküm süren Bergama Kralı II. Attalos, Side'yi kuşatmıştı. Antalya'nın yaklaşık 75 km. doğusundaki Side'yi alamayan kral, şimdiki il merkezinin olduğu yere gelerek bir şehir kurdu. Buraya onun adı verilerek Attaleia dendi. Zaman içinde Atalia, Adalya diyenler oldu. Antalya, onun adından gelmektedir.

Yapılan arkeolojik kazılarda Antalya ve bölgesinde, günümüzden 40 bin yıl önce insanların yaşadığı ispat edilmiştir. Milattan önce 2000 yılından bu yana bölge, sırasıyla; Hitit, Pamphylia, Lykia, Kilikya gibi kent devletlerinin ve Pers, Büyük İskender ile onun devamı sayılan Antigonos, Ptolemais, Selevkos, Bergama Krallığı'nın idaresine girmiştir. Daha sonra Roma Devleti, hüküm sürmüştür. Antalya'nın antik çağdaki adı Pamphylia idi ve burada kurulan şehirler bilhassa II. ve III. yüzyılda altın çağını yaşadı. V. yüzyıla doğru da eski ihtişamını kaybetti.

Yöre Doğu Roma ya da Türkiye'de tanınan adıyla Bizanslıların hâkimiyeti altındayken, 1207'de Selçuklular tarafından Türk topraklarına katıldı. Anadolu Beylikleri devrinde ise Teke Aşiretinin bir kolu olan Hamitoğulları'nın egemenliğine girdi. Teke Türkmenleri, Türklerin eski yurdu bugünkü Türkmenistan'da da nüfus olarak en büyük boylardan biridir. XI. yüzyılda bir kısmı buraya gelmiştir. Bugün Antalya'nın kuzeyi ile Isparta ve Burdur'un bir kısmı olan Göller Bölgesinin, bir adı da Teke yöresidir. Osmanlılar zamanında Anadolu eyaletine bağlı Teke sancağının merkezi, şimdiki Antalya il merkeziydi. O yıllarda buraya Teke sancağı denirdi. İlin şimdiki adı ise aslında antik çağdaki adının biraz değişmiş şeklidir ve Cumhuriyet döneminde verilmiştir.

XVII. yüzyılın ikinci yarısında Antalya'ya gelen ünlü Osmanlı seyyahı Evliya Çelebi, kale içinde dört mahalle ve üç bin ev, kale dışında 24 mahallesi olduğunu belirtir. Şehrin çarşısı ise kale dışındaymış. Evliya Çelebi'ye göre limanı, 200 parçalık gemi alacak büyüklüktedir. İdarî bakımdan Konya'ya bağlı Teke Sancağı'nın merkezi olan Antalya, Osmanlı imparatorluğunun son yıllarında bağımsız sancak haline getirildi.

## COĞRAFİ YAPISI

Akdeniz ikliminin bitki örtüsünü olan maki türü bitkiler Antalya'nın da bitki örtüsünü oluşturur. Batı Torosların güneyi ile Akdeniz arasında kalmış bir bölümde bulunmaktadır. Şehrin yukarı kısımlarında kızılçamlar görülür.

Antalya'dan geçen tek akarsu şehrin doğusundaki Aksu Çayı'dır. Bu akarsuyun üzerinde Düden Şelalesi de bulunmaktadır

**Cografî Konumu:** Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur.

**Topografyası:** Batı Toroslara ait, güneybatı-kuzeydoğu; orta Toroslara mensup güneydoğu-kuzeybatı istikametli dağ sıraları, Aksu-Eğirdir çizgisinde birbirleriyle çatışırlar. Sıra dağlar arasında oluklar belirir. Her oluğun tabanında, bazıları kapalı; o yüzden suları tuzlu veya acı; bazıları da, yeraltı şebekesiyle dış drenaja bağlı olduklarından dolayı, tatlı sulu göl veya bataklıklar yer alır. Burası, yurdumuzun, göl sayısı itibarıyla, en zengin köşesi; "göller bölgesi" dir.

## EKONOMİK YAPISI

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarda iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

**Ticaret:** Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır(ATSO). Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin %34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın %67'si ve ithalatın %60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

**Tarım:** Antalya ili sahip olduğu Antalya Ovası ile tarımsal potansiyel ve ekolojik uygunluk açısından Türkiye tarımında önemli bir yere sahiptir. Antalya topraklarının beşte birinde tarım yapılan bir bölgedir. Antalya'da tarım yapılan yerleri kıyı kesimi ve kıyıdan uzak kesimler olarak ayırırsak kıyı kesiminde portakal, muz, avakado gibi tropikal bitkilerin yetiştirilebilmesinin yanında sera tarımına da uygundur. Ama kıyıdan uzak kesimlerde ise elma, armut, ayva gibi meyve türleri yetiştirilebilir.

Kentin hızlı gelişmesine paralel bir süreç yaşayan tarım sektörü kendi yapısında da derin değişimlere uğramıştır. 1970 yılında nüfusun dörtte üçü tarımsal sektörlerden geçiyorken 2000 yılında bu oran %49'a düşmüştür.

**Hayvancılık:** Antalya şehrinde hayvancılık çok yaygın olmayan bir ekonomik faaliyettir. Merkeze bağlı köylerde daha çok küçükbaş hayvancılık yaygındır çünkü arazi yapısı küçükbaş hayvancılığı için uygundur. Kümes hayvancılığı da yaygın bir ekonomik faaliyettir. Büyükbaş hayvancılık daha çok şehir merkezi dışındaki yüksek bölgelerde yapılmaktadır. Bunlar dışında arıcılık gezginci arıcılık şeklinde yapılmaktadır.

## NÜFUSU:

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir.

2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun %52'si il ve ilçe merkezlerinde, %48'i ise köy ve beldelerde yaşamaktaydı. Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmış ve Türkiye nüfusunda Antalya payı 2,64'ten 2,92'ye yükselmiştir.

## ULAŞIM:

İl içinde karayolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Antalya'daki toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

İl merkezinin doğusunda yer alan Antalya Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Antalya Havalimanı'ndan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa ve Orta Doğu'nun çeşitli şehirlerine gitmek mümkündür. Antalya'da askeri amaçlı kullanılan 1 tane havalimanı vardır.

## SERİK İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

Serik'te ilk yerleşim yeri, M.S. 2. yüzyılda Bergama Krallığı'na bağlı olarak bugünkü Yanköy Köyü yakınlarında bulunan Silyon (Koçhisar tepesinde) da ve Belkıs Köyü'nde Aspendos olarak iki yerde kurulmuştur.

Osmanlı maliye ve tapu kayıtlarında Serikli, Süleymancı cemaat ya da aşiret boyunun yerleştiği ve ismini verdiği ilçedir. Serik, Seriklü konargöçer Yörükler taifesinin Anadolu'daki diğer yerleşim alanları: Kayseriye, Kırşehir, Beğşehir, İçel ve Aydın sancaklarıdır.

Batı Trakya Türkleri Balkan Savaşı sırasında Muhacir olarak, Girit Savaşı sırasında ise, Girit Türkleri Serik'e gelip yerleşmişlerdir.

Antalya ilinin orta kesiminde bulunan Serik, Antalya ilinin önemli bir turizm merkezi olması ile birlikte Türkiye'nin önemli ilçelerinden biri haline gelmiştir. İlçenin yaz mevsimlerinde turizm ile artan nüfusu, kış mevsimlerinde öğrencilerin ilçeden ayrılmasıyla oldukça düşer. Antalya ilinin yaklaşık 40 km doğusunda bulunan ilçe merkezi, kıyıda 7 km. içeridedir.

Denizden 26 m yükseklikte olan ilçe kısmen dalgalı ovalık bir arazi üzerinde kurulmuştur. İlçenin yüzölçümü 1.550 km<sup>2</sup>'dir. Bunun 45.360 hektarı tarım arazisi, 65.764 hektarı da orman arazisidir. Serik, Antalya Ovası'nın doğuya doğru uzanan bir parçasını teşkil eder. Serik İlçesi batıda Antalya merkez ilçe; doğuda Manavgat; kuzeyde Burdur'un Bucak ilçesi ile Isparta'nın Sütçüler İlçesi; güneyde ise Akdeniz ile çevrilidir.

Dağlık kesimlerinde hayvancılık, ormancılık, ova kesimlerinde de ziraatçılık özellikle turfanda sebzeçilik yapılmaktadır. Ticari hayatı Antalya şehir merkezine bağlıdır. İlçenin kuzeyinde batı Toros Dağları yükselmeye başlar.

İlçede Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve yağışlı geçer (tabii bazen değişebilir). Bu iklimin sonucu olarak doğal bitki örtüsü de makilerdir. Bölgenin en önemli akarsuları, Köprüçayı ve Aksu çaylarıdır.

## TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; Antalya ili, Serik ilçesi, Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A - 30B adresinde bulunmaktadır. Çandır Mahallesi merkezinde Atatürk Caddesi'nden doğuya doğru ilerlenip güney yönünde döndükten sonra yaklaşık 200 m ilerlenip batıda kalan kalan Mehmet Akif Caddesi'ne girilerek yaklaşık 430 m gidildiğinde değerleme konusu ana taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu ana taşınmazın yakın çevresinde; Antalya Film Stüdyosu, Çandır Sebze Meyve Hali, seralar, tarım arazileri bulunmaktadır. Güneyde D-400 Karayolu'nun çevresinde de farklı büyüklüklerde depolar yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu parsel eğimsiz ve engebesizdir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; "36.9606, 31.0509" biçimindedir.



**KONUM KROKİSİ**

**KONUM: E: 36.9606 B: 31.0509**

**A/1 BLOK İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme
<b>YAPIM SINIFI</b>	: 4A
<b>MALZEME DURUMU</b>	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:Ayrık
<b>DIŞ CEPHE</b>	:Betonarme
<b>KAT ADEDİ</b>	:1
<b>YAPI İNŞAAT ALANI</b>	:17.369
<b>HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:</b>	%100
<b>ELEKTRİK</b>	:Şebeke
<b>SU</b>	:Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	:Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:Var
<b>HİDROFOR</b>	:Yok
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:Yok
<b>ASANSÖR</b>	:Var
<b>YANGIN TESİSATI</b>	:Var
<b>GÜVENLİK</b>	:Var
<b>PARK YERİ</b>	:Var
<b>DEPREM BÖLGESİ</b>	:1.Derece
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: Değerleme konusu taşınmaz " <b>Satılabilir</b> " olarak değerlendirilmiştir.

**B/1 BLOK İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme
<b>YAPIM SINIFI</b>	: 4A
<b>MALZEME DURUMU</b>	: Lüks <input type="checkbox"/> İyi <input checked="" type="checkbox"/> Orta <input type="checkbox"/> Düşük <input type="checkbox"/>
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	:Ayrık
<b>DIŞ CEPHE</b>	:Betonarme
<b>KAT ADEDİ</b>	:1
<b>YAPI İNŞAAT ALANI</b>	:25.114
<b>HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:</b>	%100
<b>ELEKTRİK</b>	:Şebeke
<b>SU</b>	:Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	:Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	:Var
<b>HİDROFOR</b>	:Yok
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	:Yok
<b>ASANSÖR</b>	:Yok
<b>YANGIN TESİSATI</b>	:Var
<b>GÜVENLİK</b>	:Var
<b>PARK YERİ</b>	:Var
<b>DEPREM BÖLGESİ</b>	:1.Derece
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: Değerleme konusu taşınmaz " <b>Satılabilir</b> " olarak değerlendirilmiştir.

**AÇIKLAMALAR****Ana Taşınmaz Özellikleri:**

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "2 Blokluk Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 69.424,50 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki 1561 no'lu parseldir. Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış, 4A yapı sınıfında projelendirilmiş 2 adet bulunmaktadır.

**A/1 Blok:** Yaklaşık 28.384 m<sup>2</sup> arsa payına sahip bağımsız bölüm; 17.369 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olup 4 bölüm depolama alanı, crossdock alanı, 2 bölüm iade alanı ve ofisten oluşmaktadır. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin beton, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir.

**B/1 Blok:** Yaklaşık 41.040 m<sup>2</sup> arsa payına sahip bağımsız bölüm; 25.114 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı olarak tasarlanmış olup depo alanı ve tesisat odası bölümlerinden oluşmaktadır. Depoda zemin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir.

**Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:**

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

**DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER****Olumlu etkenler:**

- Gelişme bölgesinde yer alması
- D-400 karayoluna konumu nedeniyle yakın olması
- Lojistik faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgede yer alması

**Olumsuz etken:**

-

**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER****DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

Yapılan değerlendirme çalışmasında değerlendirme yöntemlerinden olan **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi** kullanılmıştır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**Kullanım alanları**

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

**Uygulamadaki Zorluklar**

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emisaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

**Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

**Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

**MALİYET YÖNTEMİ**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline

yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Analizi Yöntemi" birlikte kullanılmıştır.

## EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

### ARSA EMSALLER

#### Emsal 1: Burak Dönmez- TEL: 0 (541) 276 93 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 704 parselde bulunan, imar durumu konut olan arsa toplamda 2.100 m<sup>2</sup> alana sahip olup 500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.100 m <sup>2</sup>	238,- TL/m <sup>2</sup>
---------	----------------------	-------------------------

#### Emsal 2: Göksu Emlak- TEL: 0 (532) 744 95 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsa toplam 365 m<sup>2</sup> alanlı 122.500,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	365m <sup>2</sup>	336,- TL/m <sup>2</sup>
---------	-------------------	-------------------------

#### EMSAL 3: Gani Emlak- TEL: 0 (532) 638 36 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu konut olan arsa 576 m<sup>2</sup> alanlı olup 140.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	576 m <sup>2</sup>	243,- TL/m <sup>2</sup>
---------	--------------------	-------------------------

#### EMSAL 4: Mustafa Fatih Aksan - TEL: 0 (535) 600 48 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu sera olan arsa toplamda 29.000 alanlı olup 4.600.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	29.000 m <sup>2</sup>	159,- TL/m <sup>2</sup>
---------	-----------------------	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 240-280 M<sup>2</sup>/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu ve yüzölçümü itibarı ile metrekaresine satış fiyatı 273,- M<sup>2</sup>/TL olarak belirlenmiştir.

**ARSA DEĞERİ: 69.424,50M<sup>2</sup> X 273,-M<sup>2</sup>/TL=18.952.888,-TL**



## MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların sınıfı 3A, 2C, 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ								
Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Amortisman (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Maliyet Değeri (TL)
Depo (A/1)	17.369	4A	1.270	% 4	21.176.285	28.383,92	244	28.102.000,-TL
Depo (B/1)	25.114	4A	1.270	% 4	30.618.989	41.040,58	244	40.633.000,-TL
Çevre Düzenlemesi	19.000	1A	185	% 6	3.304.100	-	-	3.304.100,-TL

**YAPI DEĞERİ = 72.039.100,-TL**

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

### İŞYERİ/DÜKKAN EMSALLERİ

#### EMSAL 1: REMAX- TEL: 0 (242) 322 22 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 690m<sup>2</sup> alanlı kiralık dükkan, 15.000,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	690 m <sup>2</sup>	21,73- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	--------------------------

#### EMSAL 2: TUĞRUL ÇAKIR- TEL: 0 (242) 324 39 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2 katlı binanın 2. katında bulunan, klimalı dükkan 110 m<sup>2</sup> alanlı olup 2.000,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	110 m <sup>2</sup>	18,18- TL/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------	--------------------------

#### EMSAL 3: ELM EMLAK- TEL: 0 0 (242) 715 24 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2 katlı binanın zemin katında bulunan dükkan toplamda 90m<sup>2</sup> alanlı olup 2.100,-TL'ye kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	90 m <sup>2</sup>	23,33- TL/m <sup>2</sup>
----------------	-------------------	--------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT	:	EMSAL SAYISI	=	BİRİM FİYAT
63,24-TL	:	3	=	21,08-TL

**Taşınmazın Aylık Kira Değeri:**  $21,08\text{-M}^2/\text{TL} \times (17.369 \text{ m}^2 + 25.114 \text{ m}^2)\text{M}^2=895.541,64,-\text{TL}$

**Taşınmazın Yıllık Kira Değeri:**  $895.541,64,-\text{TL} \times 12 = 10.746.499,68,-\text{TL} \sim 10.746.500,-\text{TL}$

**Taşınmazın 8 Yıllık Kira Değeri:**  $10.746.500 \text{ TL} \times 8 = 85.972.000,-\text{TL}$

**Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmaz ile ulaşılabilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması nedeniyle, taşınmazın olması gereken piyasa değerinin maliyet yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.**

### HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda '2 Bloklı Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası' vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi; yapı değeri tespitinde ise Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 18.952.888,-TL; yapının değeri ise 72.039.100,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ile yapı değerlerine ulaşılmıştır.

#### TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 18.952.888,-TL

YAPI DEĞERİ: 72.039.100,-TL

**TOPLAM: 90.991.988,-TL ~ 91.000.000,-TL**

### SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen "2 Bloklı Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa (pazar) değeri belirlenmiştir.

**TOPLAM: 90.991.988,-TL ~ 91.000.000,-TL takdir edilmiştir.**




(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,36 ,-TL; USD = 5,74-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-254** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yard. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi B-Block Kat: 7 8 No: 708-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 15332/230 - Tl: +90 (0332) 238 30 02 Faks: +90 (0332) 238 30 02 E-Posta: info@artibir.com.tr www.artibir.com.tr	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetim İş Merkezi B-Block Kat: 7 8 No: 708-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 15332/230 - Tl: +90 (0332) 238 30 02 Faks: +90 (0332) 238 30 02 E-Posta: info@artibir.com.tr www.artibir.com.tr

**EKLER:**

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: BELGELER

EK.3 : FOTOĞRAFLAR

EK 4 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı



EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1: UYDU FOTOĞRAFI**






**EK.2:BELGELER**

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planındadır								
Zemin Sistem No : 89729028									
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. 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	Gittisi		
Cilt No.		9255	1	1		10/07/2015	Cilt No.		
Sahife No.		<p>Stelina Dışındır.</p> <p>Dilek BÖZ</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.		
Sıra No.		Veriliş Tarihi : 05/08/2016					Sıra No.		
Tarih		NOT : * Mülkiyet hakkı aynı Risale ile edinilen tapu bildirimine müraعات edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükmü ile belgenin adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih		



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>				
Sınırı	Planındadır				Zemin Sistem No : 89729029						
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		Depo		25114/42483		B/-	ZEMİN	1			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kİ dan KM ne Geçiş ve Cins Değişikliği İşleminde									
	Sahibi	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.						Veriliş Tarihi : 05/08/2016				Sahife No.	
Sıra No.										Sıra No.	
Tarih										Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ve serhler için tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyet Kanunu ile mülkiyetin yargısal olarak değiştirilmesi ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>											

### İmar Durumu


















Mimari Proje

**TAM ER İNŞAAT**  
**TAAHHÜT TURİZM TİC. A. Ş.**

YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 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
ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.
KURULUŞ TARİHİ	2013	KURULUŞ TARİHİ	2013
KURULUŞ YERİ	ANKARA	KURULUŞ YERİ	ANKARA

PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE	MAHİR AYDUĞAN	MİMAR	23440	 Mahir AYDUĞAN Mimar Oda Sicil No 23440.

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI
 Tarih: 24.02.2015 Cm: 191 Gönlü: 9336 İmza: İsmail Rıdvan Yılmaz İmza: İsmail Rıdvan Yılmaz	 AKTENİZ İNŞAAT KURULUŞU Akteniz İnşaat Kuruluşu Tic. Sicil No: 271308 Kuruluş Yılı: 2009 Kuruluş Yeri: Ankara

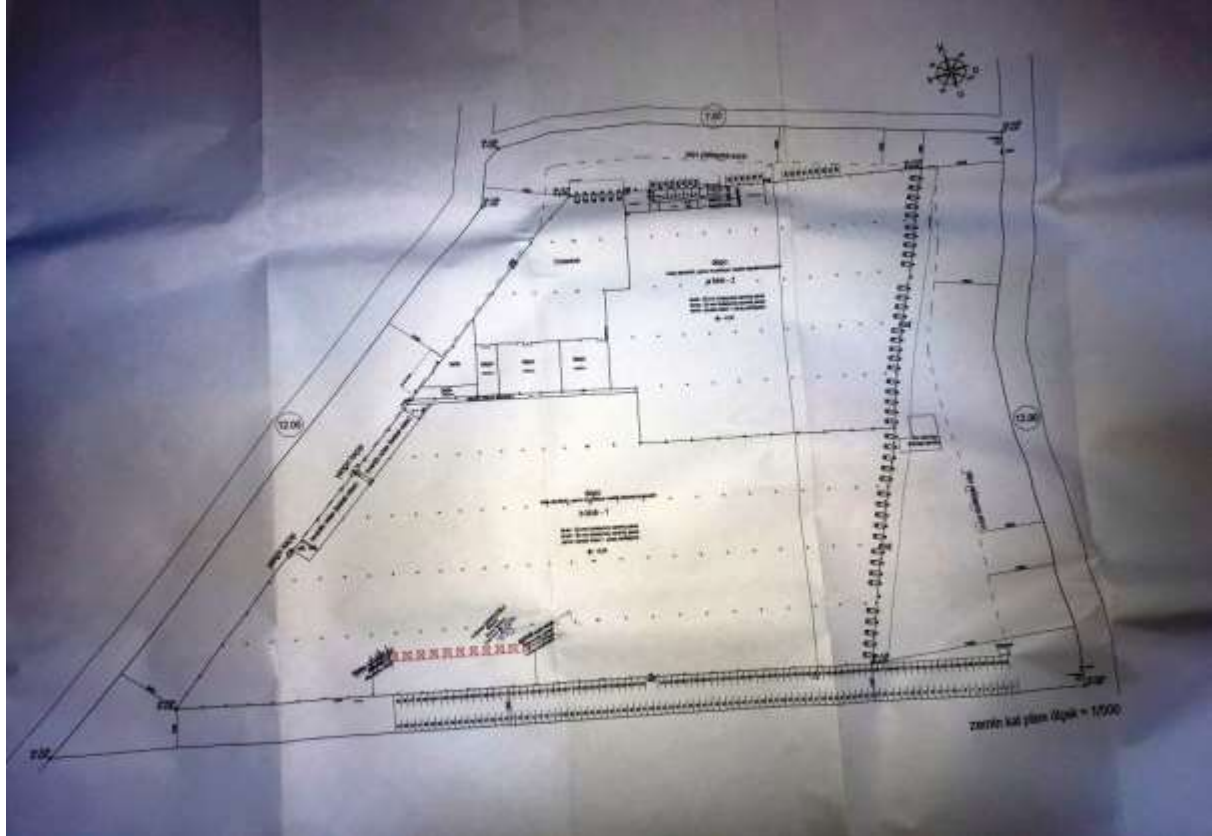
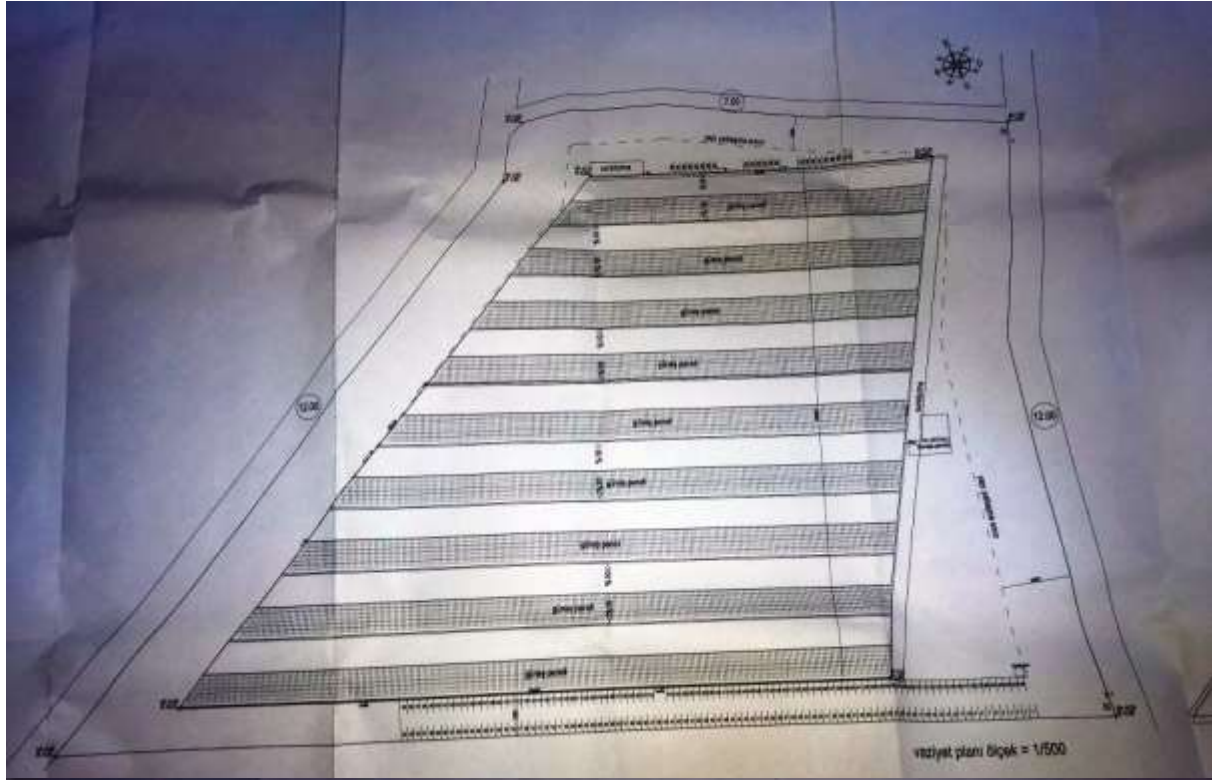
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER		YAPILAN İŞİN	
PARSEL ALANI	69424,50	NEVİ	MİMARİ PROJE
BAHÇE ALANI	27142,42	ODA PROJE KAYIT NO	
HİZMET SINIFI	2 B		

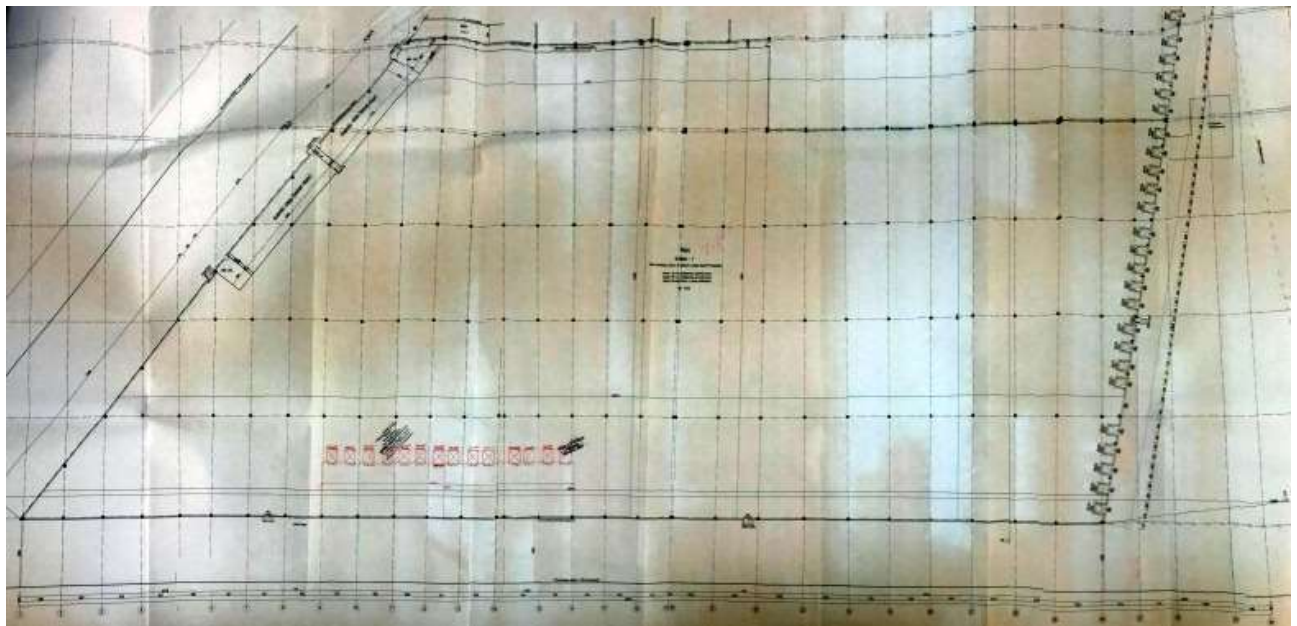
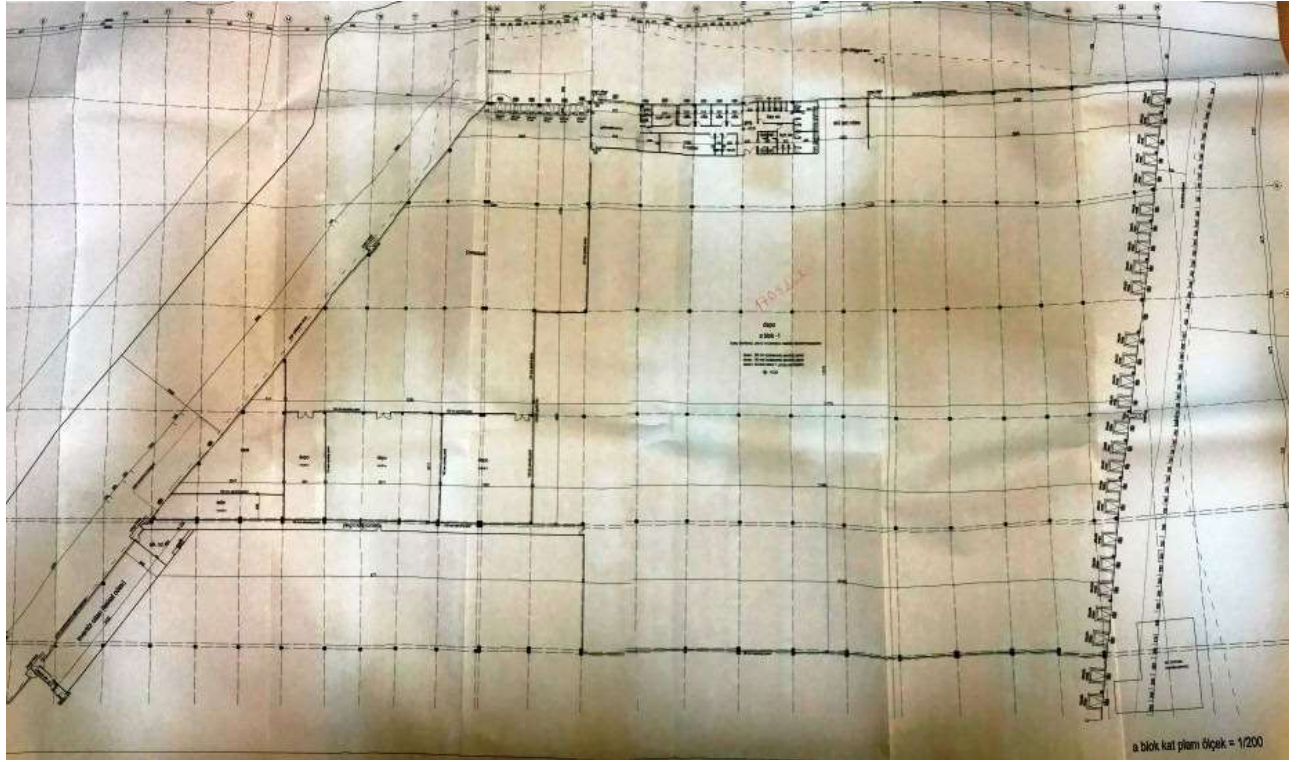
YAPININ		YAPI MÜTEAHHİTİ	
SAHİBİ	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM	TAMER İNŞ-TAAH-TUR-TİC. A.Ş.	
KULLANMA AMACI	DEPO ÇIKARTILMIŞ A.Ş.		

ARSANIN	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ODA NO	PARSEL NO	İMZA
BELEDİYESİ						1561	
SERİK							

**BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.**










**EK.3 : FOTOĞRAFLAR**





**EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**



**T.C.**  
**RASRAKANI İK**  
**Sermaye Piyasası Kurulu**

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

**A)** Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

**B)** Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

**C)** Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**26548**

*Ceyda İSKENDER*  
Daire Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8 Ayrı No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 250 80 90 Faks:(312) 250 90 00 Ayrıntılı bilgi için İTİBİR  
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkezli Cad. No:13 Kat:7 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00 www.spk.gov.tr 1/2

**EK.5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**
**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerle ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümana edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtköy Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
 Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
 İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



**Özgür DALGIÇ**  
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



## EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p>ÜN VANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA</p> <p>YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854</p> <p>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden</p> <p>TEMSİL ŞEKLİ / SÖRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl</p> <p>TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557</p> <p>VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214</p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: <b>20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir.</b> denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p>	
	İMZA	İMZA
		
		
	<p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019</p>	
	DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.	
		<p>KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN</p> 