



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI)

ANTALYA/KUMLUCA DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-253

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: 50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, Kumluca/Antalya

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-253

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**2 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası**' nın piyasa değer 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	4
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	9-10
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	10-12
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	12
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	12
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	13
➤ Gelir Yöntemi Analizi	13
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	14
➤ Sonuç	14
➤ Ekler	15
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	16
➤ Ek.2 : Belgeler	17-24
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	25
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	26
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	27
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	28
İmza Sirküsü	

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 değerleme çalışması Antalya ili, Kumluca ilçesi, Sarıkavak mahallesi Balçıklı 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**Ana Gayrimenkul 294 Ada 24 Parsel**

İLİ	:	ANTALYA			
İLÇESİ	:	KUMLUCA			
MAHALLESİ	:	SARIKAVAK			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	BALÇIKLI			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	9			
SAYFA NO	:	796			
YEVİMİYE NO	:	4794			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	P24B12A1C-2D			
ADA NO	:	294			
PARSEL NO	:	24			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	10.132,75 m²			
TARİHİ	:	20/06/2016			
SAHİBİ	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	2 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	X
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

İMAR DURUMU**Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu Alanı****İmar Planı Tasdigi:**

1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.

Hmax: 8,60**Kaks:** 0,40**Taks:** -

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

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Kumluca Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarih ve sayısı olmayan mimari projesi incelenmiş; 20.08.2015 gün ve 76 sayılı yapı ruhsatı, 27.01.2016 gün ve 09 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 10.02.2016 gün ve 11 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Ruhsat belgesine göre, 2 kattan, otopark, elektrik odası, su deposu, pompa odası ve depo alanı bölümlerinden oluşmaktadır. 2 kattan oluşmaktadır. İnşaat alanı 8.045 m² dir.

Kumluca 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 kalıntılarına çok az rastlanmaktadır. Görülebilen kalıntıların ilki, eski liman olarak nitelenen liman mendireğinin bir kısmı ve limanı çevreleyen surlardır. 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 itibariyle, 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 kollar da 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 geçiniyorken 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.

KUMLUCA İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

Kumluca ilçesi, Akdeniz Bölgesinde, Antalya Körfezi ile Fethiye Körfezi arasında Teke Yarımadası adı verilen Akdeniz'e doğru uzanan çıkıntı üzerinde yer almaktadır. Antalya ilinin batısında yer alan ilçelerinden biri olan Kumluca, merkeze 95 km uzaklıktadır. İlçe, güneyden Akdeniz, doğudan Kemer, kuzeyden Korkuteli, kuzeybatıdan Merkez ilçe, batıdan Elmalı ve Finike ilçeleri ile çevrilidir. Kumluca ilçe merkezi 36° 23' Kuzey enlemi ile 30° 18' doğu boylamları arasında bulunmasından dolayı Ülkemizin güneydeki en uç noktaların birisini oluşturmaktadır.

Kumluca ilçesi'nin güney kısımları deniz seviyesine yakın ovalık, kuzey kısımları ise dağlıktır. İlçe merkezi, Alakır Çayı ile Gavur Deresi'nin dağlardan sürükleyip getirdiği alüvyonlu bir ova üzerinde kurulmuştur. Üç tarafı dağlarla çevrili Kumluca, güneyde denizin hemen gerisinden kuzeye doğru 15 km. kadar uzanarak Datlık mevkiinde son bulan verimli bir ova üzerinde yer almaktadır.

Morfolojik ünitelerin kısa mesafelerde farklılık göstermesi fiziki coğrafyada zenginliği ve beraberinde çeşitliliği getirmiştir. Dağları, ovaları, vadileri ve platoları ile dikkati çeken Kumluca ilçesi, Antalya'nın diğer ilçeleri içerisinde renkli özellikte bir manzara gösterir.

Kumluca ilçesinin yüzölçümü 1.253 km²'dir. İlçenin merkez nüfusu (2007 Nüfus Sayımına Göre) 31.581 kişidir. Merkez ilçe kasaba ve köyleriyle birlikte nüfusu ise 65.904 kişidir. İlçenin 3 kasabası (belediye), 24 köyü bulunmaktadır. Son yapılan 2007 yılı nüfus sayımlarına göre Kumluca ilçesindeki toplam nüfusun % 47.9'u İlçe merkezinde, % 26.9'u kasabalarda, % 24.8'i köylerde yaşamaktadır.

Kumluca ilçesi, ülkenin örtüaltı sebze ihtiyacının karşılanmasında, Antalya, hatta Türkiye ölçeğinde önemli bir paya sahiptir. Ülkemize 1940 yıllarında başlayıp 1960'lı yıllarda gelişen seracılık, 1980'li yıllarda Kumluca halkı tarafından benimsenmiştir. Relief, iklim, toprak ve su şartlarının elverişli olması seracılığın bu yörede gelişmesini sağlamıştır. Verimli Kumluca Ovası'nda modern araç ve gereçlerle cam ve plastik seralarda sebze üretimi yapılmakta ve İlçe ekonomisinin can damarını oluşturmaktadır.

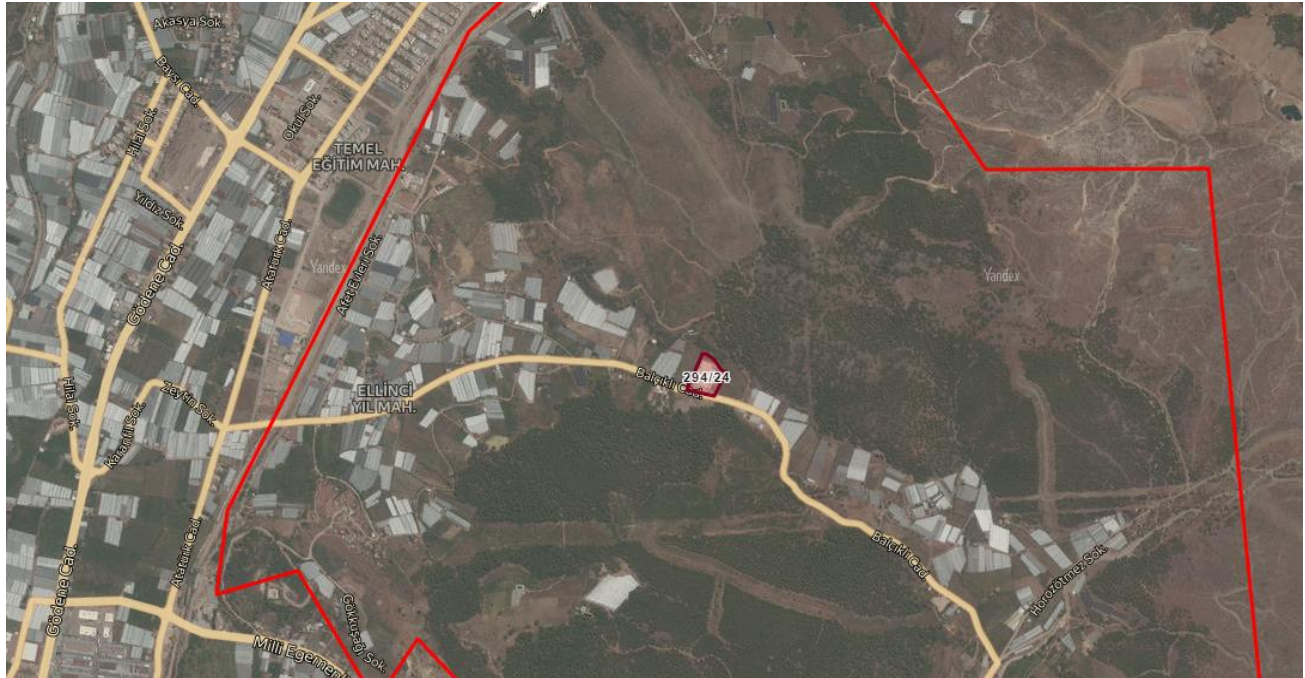
Kumluca halkının %80'ninin geçim kaynağı tarım olup, bu sektör ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. İklim faktörlerinin uygunluğu ilçede sebze ve meyve üretiminde kaliteyi beraberinde getirmiştir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmazlar; Antalya ili, Kumluca ilçesi, Sarıkavak Mahallesi, Balçıklı Caddesi, 294 Ada, 24 Parsel adresinde bulunmaktadır. Kumluca İlçe merkezinden kuzey yönünde Gödene Caddesine girilir. Bu caddede yaklaşık 1300 metre devam ettikten sonra doğu tarafta kalan Hal sokağı girilerek sokak bitimindeki Atatürk Caddesine ulaşılır. Atatürk Caddesinde kuzey yönde yaklaşık 1 km devam ettikten sonra sağ koldaki Balçıklı Caddesine girilir. Balçıklı Caddesinde yaklaşık 1250 metre devam ettikten sonra sol koldan taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Taşınmaz, genel olarak tarım ağırlıklı bir bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak plastik örtülü seralar ve bahçeler yer almaktadır. Yapı olarak tek katlı yığma binalar ve köy evleri bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu parsel eğimsiz ve engebesizdir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; "36.3897, 30.3129" biçimindedir.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 36.3897 B: 30.3129

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI
YAPIM SINIFI
MALZEME DURUMU
İNŞAAT NİZAMI

: Prefabrik Betonarme
 : 4A
 : Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐
 :Ayrık

DIŞ CEPHE	: Betonarme
KAT ADEDİ	: 2
YAPI İNŞAAT ALANI	: 8.045
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:	%100
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
HİDROFOR	: Yok
ISITMA SİSTEMİ	: Yok
ASANSÖR	: Yok
YANGIN TESİSATI	: Var
GÜVENLİK	: Var
PARK YERİ	: Var
DEPREM BÖLGESİ	: 1. Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "2 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 10.132,75 m² yüzölçümündeki 294 ada 24 no'lu parselde yer alır. Parsel üzerinde prefabrik betonarme olarak, ayrı düzende yapılmış, 4A yapı sınıfında projelendirilmiş 2 katlı depo bulunmaktadır. Yapılan incelemede; deponun zeminlerinin epoksi kaplama, duvarlarının ise sıvalı ve boyalı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölmelerinin yapılmıştır. Yükleme bölümlerinde katlanabilir kapılar bulunmaktadır. Deponun idari bölümlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asmadır, iç kapılar alüminyum doğramadır.

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:

- Kent merkezime yakın konumu
- Ulaşımın kolay erişilebilir olması
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması
- Ruhsata uygun olarak inşa edilmesi
- Bölgede benzer faaliyet gösteren kullanımların olması

Olumsuz etken:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme 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 değerlemesi 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.
- Emsaller 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 değerleme 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 düşünüldükçe 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: Arif Arıkan- TEL: 0 (533) 166 47 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsa toplamda 2.588 m² alana sahip olup 450.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	2.588 m ²	173,87,- TL/m ²
----------------	----------------------	----------------------------

Emsal 2: Sefa Emlak- TEL: 0 (242) 887 29 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsa toplam 1.430 m² alanlı olup 400.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.430 m ²	279,72,- TL/m ²
----------------	----------------------	----------------------------

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsa 500 m² alanlı olup 165.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	500 m ²	330,- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 4: Bekir Eroğlu- TEL: 0 (532) 231 80 04

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu tarla olan arsa toplamda 1.000 m² alanlı olup 345.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.000 m ²	345,- TL/m ²
----------------	----------------------	-------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
1.128,59-TL	:	4	=	282,14-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
282,14-TL	x	10.132,75M ²	=	2.858.854-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

madde 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 4A ve 1A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	8.045	4A	1.270	% 4	9.636.768,-TL
Çevre Düzenlemesi	4.150	1A	185	% 4	737.040,-TL

YAPI DEĞERİ = 10.373.808,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

DEPO/DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL 1: Kayra Yapı İnşaat- TEL: 0 (533) 397 58 73

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 280m² alanlı kiralık depo, 7.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	280 m ²	25- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: Karaöz Emlak- TEL: 0 (533) 474 16 90

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bölüm sayısı 2 olan, toplamda 110m² alanlı dükkan 2.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	110 m ²	22,72- TL/m ²
----------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 3: Ekiz Emlak- TEL: 0 (505) 312 25 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, zemin katta yer alan dükkan toplamda 34m² alanlı olup 750,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	34 m ²	21,42- TL/m ²
----------------	-------------------	--------------------------

EMSAL 4: Özge Gayrimenkul- TEL: 0 (242) 887 06 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplam 120m² alanlı depo 2.250,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	120 m ²	18,75,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
87,89-TL	:	4	=	21,97-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 21,97-M2/TL x 8.045M2=176.749,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 176.749-TL x 12 = 2.120.988,-TL 2.121.000,-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 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 2.858.854-TL; yapının değeri ise 10.373.808,-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 2.858.854-TL

YAPI DEĞERİ: 10.373.808,-TL

TOPLAM: 13.232.662,-TL ~ 13.233.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen “2 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: 13.232.662 TL ~ 13.233.000 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.

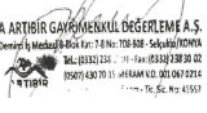
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirmesi yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-253** 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.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
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)
		

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.2:BELGELER

İli	ANTALYA	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf			
İlçesi	KUMLUCA						
Mahallesi	SARIKAVAK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BALÇIKLI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		P24B12A1C-2D	294	24	ha	m ²	dm ²
		0.132,75 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 88606711					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4794	9	796		20/06/2016	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygun Emrah SONMEZ Tapu Müdürü 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hacir ile serh ve kırsu kütüğüne mürasat edilmelidir. ** Tebliğat Kâhunu Hükümlerine göre mülkiyet değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Yapı Ruhsatları

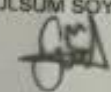
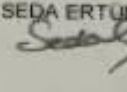
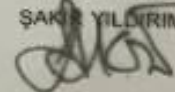
[illegible]

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgeleri

[illegible]

İmar Durumu

 KUMLUCA BELEDİYESİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR ÇAPI BELGESİ FORMU		Doküman No : 11.F.08 Revizyon No : 00 Revizyon Tarihi : 12.06.2007 Sayfa No : 1/1			
	No. 2015-28 Pafta No. B-12-A2-D SAHİBİ İAN 1 NAK SAN. TIC LTD.ŞTİ.		T.C. KUMLUCA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		TARİH 06.04.2015	
		TAPU KAYDI				
	Mahalle	Cinsi	Pafta	Ada	Parsel	M ²
	SARIKAVAK	ARSA	P24-B-12-A2-D	294	24	10132.75
						02.04.2015 tarih ve B-191051 nolu makbuz ile harcı alınmıştır.
Kat Cephesi Kat Derinliği Bahçe Mesafesi : 10.00 m. Bahçe Mesafesi : 5.00 m. Nizamı		Kat Adedi(Bodrum Hariç) Saçak Seviyesi hmax: 8,60 m. Çıkma Derinliği TAKS KAKS 0.40				
O:1/2000						
		Bu parsel belediyemiz sınırları ve imar planı içerisinde, Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu alanında kalmakta olup, emsal 0.40 dir. h max: 8,60 metredir. 3194 sayılı imar kanununa, Kumluca Belediyesi imar planı lejand hükümlerine, Planlı alanlar tip imar yönetmeliğine, 4708 sayılı yapı denetim kanun hükümlerine uyulacaktır. Mimari projenin ön onayı yapıldıktan sonra diğer projelere başlanacaktır.				
ÇİZEN GÜLSÜM SOYTÜRK 		KONTROL EDEN SEDA ERTÜRK 		İMAR İŞLERİ MÜD. ŞAKİP YILDIRIM 		
A- İmar talimatnamesi,Maddde İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden evvel azami bir süre içinde tasdik edilmiş olmalıdır.Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez. C- Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.						

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	İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A.Ş. Yeniçağ Mah. Aydın Sokak No: 36/2 Yenimahalle/Ankara Tel: 0312 219 76 14 Yenimahalle D. 0312 219 6758 MAHİR AYDUĞAN MİMAR Oda Sic. No: 23440

MESLEK ODASI ONAYI

23.10.2015 tarih ve 1372-3628 sayılı
yazımız eki proje olup, tadilatı
trafımızca uygundur.

ŞAHİR YILDIRIM
Müh.
Kuruluş Başkanı

YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI

İncettin DEMİRBAŞ
MİMAR
Dip. No: 1970-3802
Oda No: 3734
Pj. ve Uyg. Denetim No: 16936

ZNT YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sicil No: 27490
Tic. Sic. No: 27490
Kuruluş Yılı: 1995
Kuruluş Yeri: Ankara

PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER

PARSEL ALANI	
BAHÇE ALANI	
HİZMET SINIFI	2 B

YAPILAN İŞİN

NEVİ	MİMARİ PROJE
ODA PROJE KAYIT NO	

YAPININ

SAHİBİ	
KULLANMA AMACI	DEPO

ARSANIN

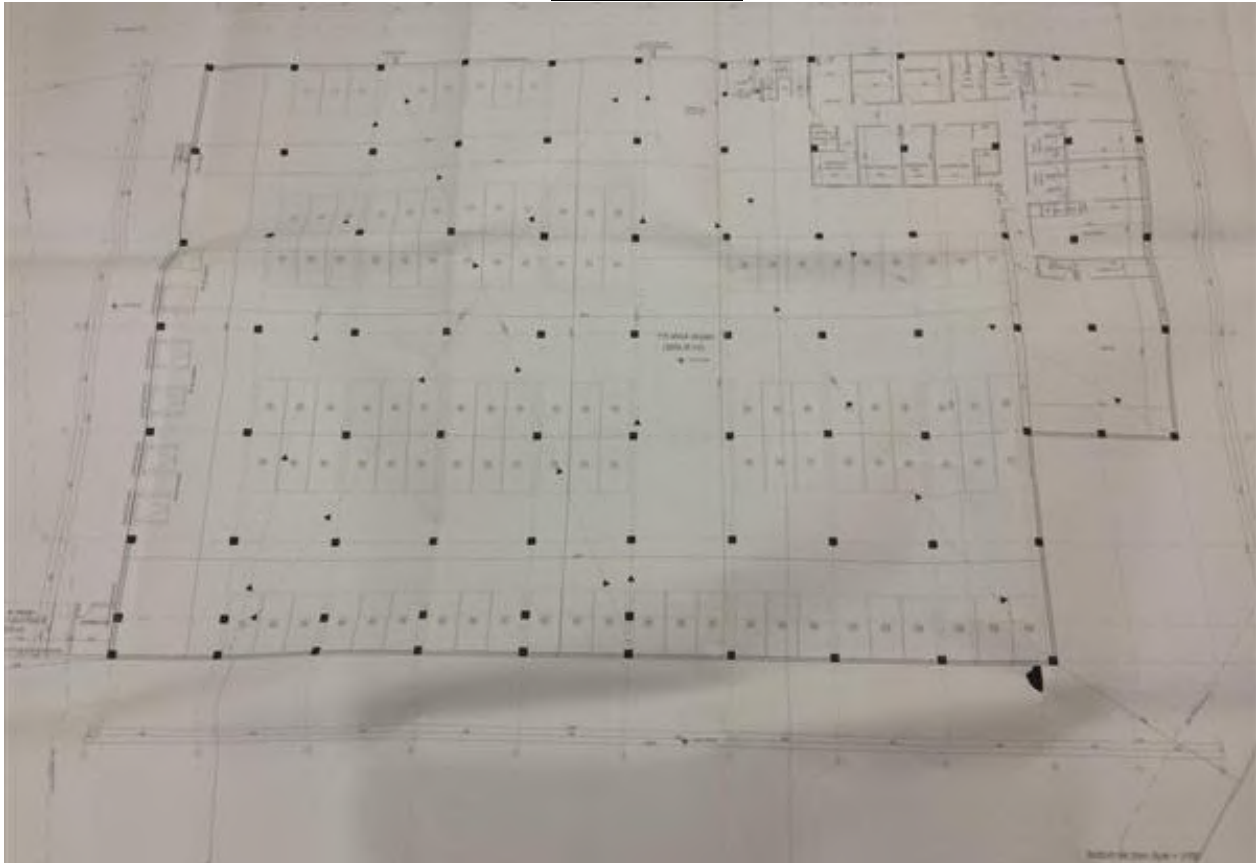
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
KUMLUCA					294	24	

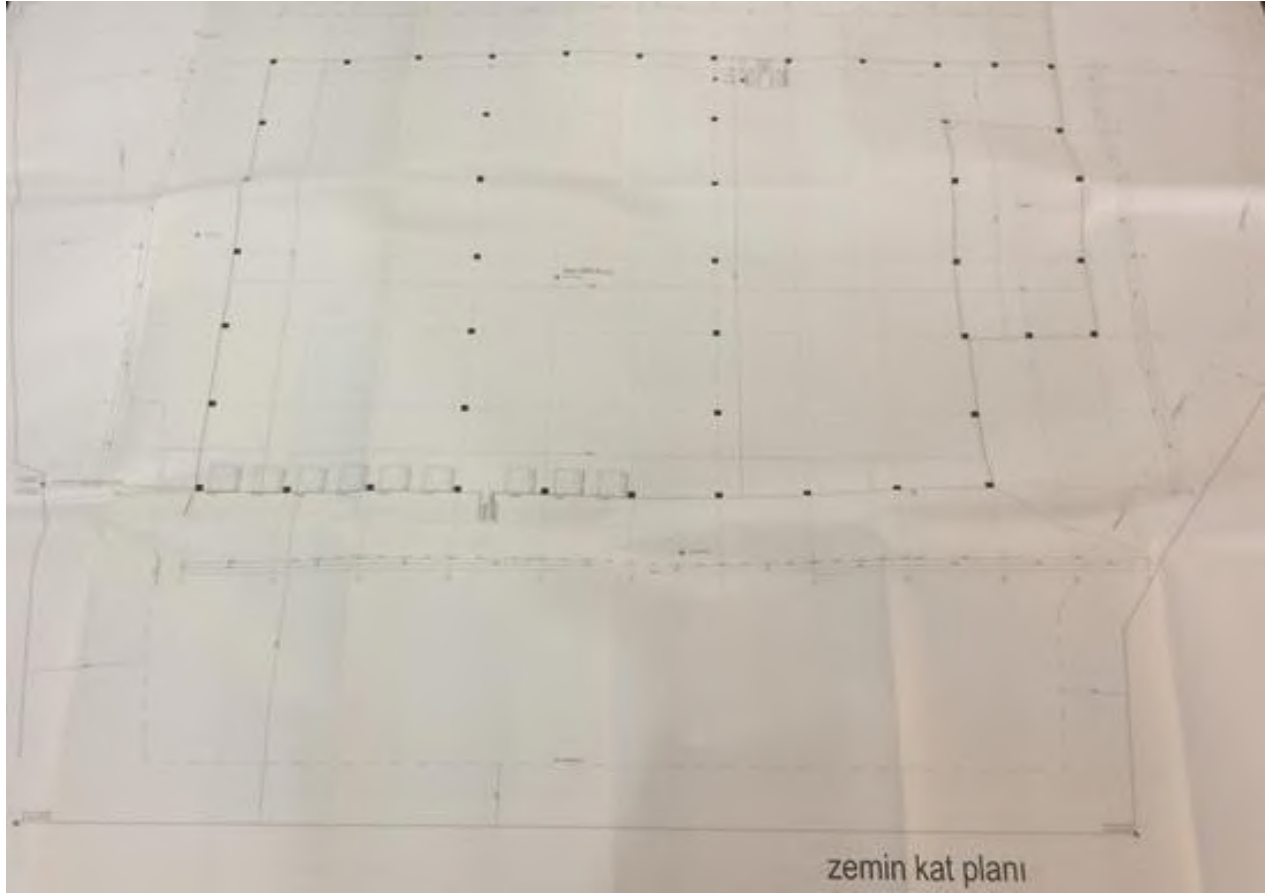
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.

Vaziyet Planı

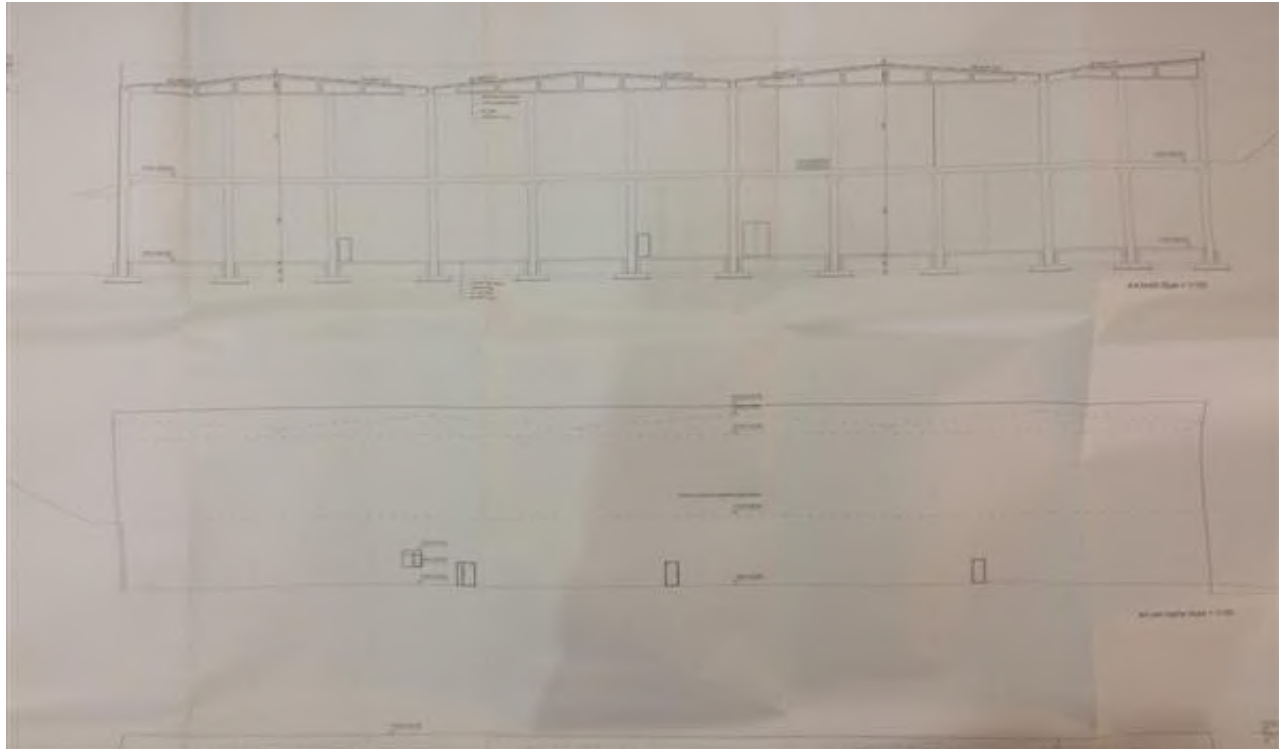


Kat Planları





Kesit



EK.3: FOTOĞRAFLAR



EK.4: A ARTİBİR 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 ARTİBİR 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 değerleme 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 değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme 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 değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme 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.


T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu


Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ Eskişehir Yolu 8 Km No:156 06520 ANKARA Tlx: (312) 292 80 90 Faks: (312) 292 90 00
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez 3. Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 00

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 bildirimlere 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 raporunu hazırlattırarakları 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 dökümanite 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

Atatürk 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.

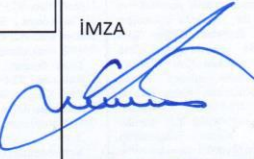
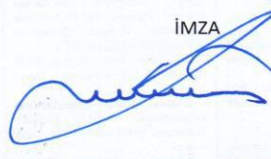
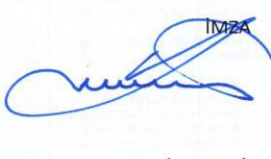
Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



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	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	07249	
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	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214 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: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA  İMZA  İMZA  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, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019 DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir. KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN 	