



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(1 ADET ARSA ve 3 ADET İŞ YERİ)

ANTALYA/KEPEZ DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-252

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin
Erbakan Caddesi, No: 46/1-2-3, Kepez/Antalya

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-252

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"Arsa"** nın piyasa değer tespitine yönelik olan hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4-5
➤ İmar Durumu	5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	6-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	10-11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11-13
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	13
➤ Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi	13-14
➤ 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	18-28
➤ Ek.3 : Fotoğraflar	29-30
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	31
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	32
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	33

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, Kepez ilçesi, Sütçüler 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**Ana Gayrimenkul 26772 Ada / 2 Parsel**

İLİ	:	ANTALYA			
İLÇESİ	:	KEPEZ			
MAHALLESİ	:	SÜTÇÜLER			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	-			
SOKAĞI	:	-			
CİLT NO	:	37			
SAYFA NO	:	3623			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	025-A-10-B-1-C			
ADA NO	:	26772			
PARSEL NO	:	2			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.000,00 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X	CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

1 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	DUBLEKS İŞ YERİ		
ARSA PAYI	:	1178/3000		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	Zemin+1. KAT		
BAG. BÖL. NO	:	1		
CİLT NO	:	95		
SAYFA NO	:	9379		
TARİH	:	10.01.2014		
YEVMIYE NO	:	1049		
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	Tam

2 Numaralı Bağımsız Bölüm

NİTELİĞİ	:	İŞ YERİ		
ARSA PAYI	:	1043/3000		
BLOK NO	:	-		
KAT NO	:	2		
BAĞ. BÖL. NO	:	2		
CİLT NO	:	95		
SAYFA NO	:	9380		
TARİH	:	10.01.2014		
YEVİMİYE NO	:	1049		
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ	Tam

2 Numaralı Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	:	İŞ YERİ	
ARSA PAYI	:	729/3000	
BLOK NO	:	-	
KAT NO	:	3	
BAĞ. BÖL. NO	:	3	
CİLT NO	:	95	
SAYFA NO	:	9381	
TARİH	:	10.01.2014	
YEVMIYE NO	:	1049	
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSESİ Tam

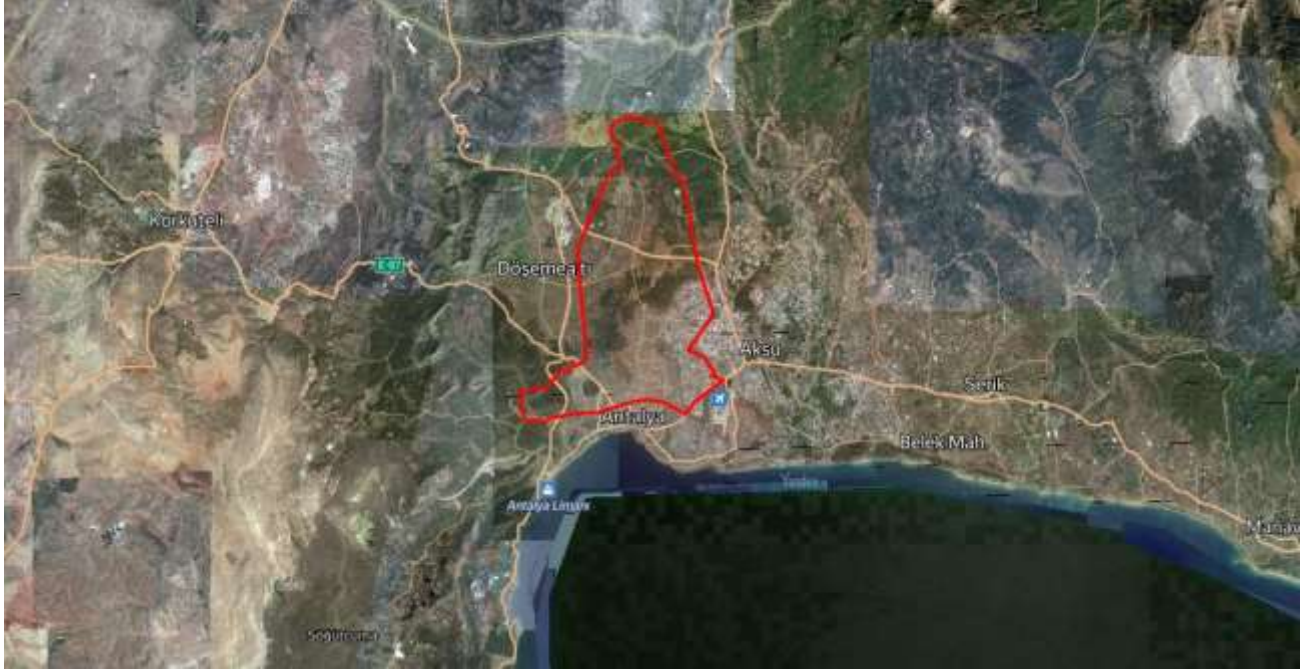
İMAR DURUMU**Bölgesel Ticaret Alanı**

İmar Planı Tasdigi: 1/1000 ölçekli uygulama imar planıdır.
Hmax: 15.00
Kaks: 1.20
Taks: 0.60
Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Kepez Belediyesi'nde yapılan incelemede, 21.05.2012 gün ve 727169 onay sayılı mimari proje incelenmiştir. Aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır;
27.12.2012 gün ve 1828 sayılı yeni yapı ruhsatı, 17.05.2013 gün ve 631 sayılı müteahhit değişikliği yapı ruhsatı ile 13.01.2014 gün ve 43 sayılı yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu görülmüştür. Ruhsat belgesine göre 4 kat (1 bodrum+ 3 kat) ve asma kat olarak, 3 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 5.731 m² dir.
Bina girişi zemin katta, yapının doğu cephesindendir.

Kepez 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 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 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.

KEPEZ İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİ

Antalya, Türkiye'de bugüne kadar bilinen en eski yerleşmelerin bulunduğu İllerimizden biridir. İl merkezinin kuzeybatısında 20 km mesafede bulunan Karain Mağarası'nda yapılan kazılarda M.Ö. 220 bin yılından bugüne kadar kesintisiz bir uygarlığın varlığı ortaya çıkarılmıştır.

Kepez İlçesi, Kütükçü Mahallesi, Duacılar Mahallesi, Sütçüler Mahallesi ve Göçerler Mahallesinin birleşmesi ile oluşan 2009 yılında 5747 sayılı yasa kapsamında Varsak ile birleştirilerek Kepez İlçesi Kurulmuş ve merkez ilçe olarak yerini almıştır.

İlçenin toplam yüzölçümü 397.869 dekar olup; 86.211 dekarında tarım yapılmaktadır. Bu miktar toplam yüzölçümün yaklaşık % 22'sini oluşturmaktadır. Kızıllı, Çamlıca, Kirişçiler, Duacı ve Odabaşı Mahalleleri ormanlık alan üzerindedirler.

Ekonomik durumu ise

Tarımsal nüfus 39.582 kişidir. Toplam Tarımsal Üretim Değeri: 328.735.580,00 TL' dir. Yılda kişi başına 4.983,00 TL tarımsal gelir düşmektedir.

Hayvancılık işletme sayısı 1.735 adettir. ÇKS' ye kayıtlı çiftçi sayısı 663 kişidir.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; yapı ruhsatına göre Antalya ili Kepez ilçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, No: 46/1-2-3 adresinde bulunmaktadır. Taşınmazlar; Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenirken, Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi'nden 100 m sonra doğuda yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi ile 3614 Sokak kesişimde bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde; TÜV Türk Sütçüler Araç Muayene İstasyonu, Antalya Toptancı Hali, konut amaçlı kullanılan binalar, dükkanlar ve çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu parsel eğimsiz ve engebesizdir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; "36.94138241, 30.73220710" biçimindedir..

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 36.9410 B:30.7322

ANA YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme,Çelik
YAPIM SINIFI	: 3B
MALZEME DURUMU	: Lüks ☐ İyi ☐ Orta ☒ Düşük ☐
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
DIŞ CEPHE	:Betonarme
KAT ADEDİ	:4
YAPI İNŞAAT ALANI	:5.731
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ:	%100
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke

KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Var
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Yok
ASANSÖR	:Var
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
DEPREM BÖLGESİ	:1.Derece
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

Ana Taşınmaz Özellikleri:

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre " arsa" niteliğinde olup, söz konusu taşınmaz; 26772 ada 3.000,00 m² yüzölçümündeki 2 no'lu parseldir. Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, 3B yapı sınıfında projelendirilmiş 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Dupleks İşyeri: Zemin+ 1 kattan oluşmaktadır. Zemin kat 1.485 m² ve asma kat 232 m² olmak üzere, toplam 1.717 m² yapı inşaat alanıdır. Zemin kat depo olarak projelendirilmiş olup kuzey cephesinde 4 adet nakliyat kapısı bulunmaktadır. 1.kat ise, idari ofis olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, zemin katta 533 m² ortak alan bulunmaktadır. Bağımsız bölümde, depo zeminleri saha betonu iken iç duvarları ise panel kaplamadır. Yönetim bölümünde ofis zeminleri parke döşeme olup ıslak alanlar seramik kaplıdır. Zemin kat işyeri alanında, panel bölme duvarlar ile 2 adet soğuk hava deposundan oluştuğu görülmüştür.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri: 1. kat 955 m² ve bodrum kat 505 m² depo alanı olmak üzere, toplam 1.460 m² yapı inşaat alanına sahiptir. İşyeri ve depo zeminlerinin saha betonu, ıslak zeminler seramik kaplı iken iç duvarlarının boyalı olduğu görülmüştür.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri: 2. katta 955 m² yapı inşaat alanıdır. Tek hacim işyeri olarak tasarlanmıştır. İşyeri ve depo zeminlerinin saha betonu, ıslak zeminlerinin seramik kaplı, iç duvarlarının boyalı olduğu görülmüştür.

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:

- Kentsel gelişme bölgesinde yer alması
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması
- Ana ulaşım arterinde yer alması
- Elektrik, su ve altyapı hizmetlerinden yararlanması
- Ticari faaliyet potansiyelinin bulunduğu bir bölgede yer alması

Olumsuz etken:

- Parsel üzerindeki yapılaşma yoğunluğu düşük bir bölgede yer alması

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 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: Gülsüm Sönmez- TEL: 0 (507) 626 88 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 26.463 ada 3 parselde bulunan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 179m² alana sahiptir. 270.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	179 m ²	1.508,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

Emsal 2: Realty World Mia Gayrimenkul- TEL: 0 (850) 250 28 42

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, , imar durumu ticari+konut olan arsa toplam 1.641 m² alanlı 2.500.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	1.641 m ²	1.523,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 3: Beyaz Yapı&Emlak- TEL: 0 (850) 211 91 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsa 738m² alanlı olup 2.250.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	738 m ²	3.048,- TL/m ²
----------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: Şevki Özer Emlak- TEL: 0 (850) 755 44 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 3.650m² alanlı olup 5.600.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	3.650 m ²	1.534,- TL/m ²
----------------	----------------------	---------------------------

EMSAL 5: Datlıoğlu Emlak İnşaat- TEL: 0 (850) 210 85 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, imar durumu ticari olan arsa toplamda 1.800m² alanlı olup 2.850.000,-TL’ye satılıktır.

SATILIK	1.800 m ²	1583,- TL/m ²
----------------	----------------------	--------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
9.196-TL	:	5	=	1.839-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
1.839-TL	x	3.000M ²	=	5.517.000-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 sayı 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 (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Dubleks İş Yeri (1 No'lu B.B.)	1.717	3B	1.210	6 %	1.952.916,-TL
İş Yeri (2 No'lu B.B.)	1.460	3B	1.210	6 %	1.660.604-TL
İşyeri (3 No'lu B.B.)	955	3B	1.210	6 %	1.806.217,-TL
Ortak Alanlar	1.599	3B	1.210	6 %	1.818.703,-TL

YAPI DEĞERİ = 7.238.440-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/OFİS/DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL 1: Dimlioğlu İnşaat Emlak- TEL: 0 (541) 231 33 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, toplamda 160m² alanlı kiralık dükkân, 4.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	160 m ²	25- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 2: Ali Biricik- TEL: 0 (549) 717 48 78

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 odalı, klimalı dükkân 344 m² alanlı olup 5.750,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	344 m ²	16,8- TL/m ²
----------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 3: Ali Görgen- TEL: 0 (542) 548 07 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 1 odalı, klimalı dükkân toplamda 90m² alanlı olup 2.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	90 m ²	27,8- TL/m ²
----------------	-------------------	-------------------------

EMSAL 4: Onur Emlak İnşaat- TEL: 0 (542) 326 20 26

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 1 olan, toplamda 90m² alanlı ofis 2.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	90 m ²	22,2,- TL/m ²
----------------	-------------------	--------------------------

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
91,8-TL	:	4	=	22,95-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 22,95-M²/TL x 5.731M²=131.526,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 131.526,-TL x 12 = 1.578.312,-TL

Taşınmazın 8 Yıllık Kira Değeri: 12.626.496, 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 'arsa' 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 5.517.000-TL; yapının değeri ise 7.238.440-TL olarak belirlenmiş ve taşınmazın arsa ve yapı değerlerine ulaşılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞERİ:

ARSA DEĞERİ: 5.517.000-TL

YAPI DEĞERİ: 7.238.440-TL

TOPLAM: 12.755.440-TL ~12.756.000-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"arsa"** 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: 12.755.440-TL ~12.756.000-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-252** 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)
 Merih KESKES A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür T.Y.E. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli ve Medya'da Blok Kiri: 7-8 No: 708-808 - Sakarya/İSTANBUL Tic. Sic. No: 27332234 - T. Sic. No: 27332234/30 02 0532 430 70 11 - FAKS: 0532 430 70 12 0532 430 70 11 - HESAP K.C. 081 067 0214 E-posta: Tel. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli ve Medya'da Blok Kiri: 7-8 No: 708-808 - Sakarya/İSTANBUL Tic. Sic. No: 27332234 - T. Sic. No: 27332234/30 02 0532 430 70 11 - FAKS: 0532 430 70 12 0532 430 70 11 - HESAP K.C. 081 067 0214 E-posta: Tel. Sic. No: 41557

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		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf		
	İlçesi	KEPEZ					
	Mahallesi	SÜTÇÜLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	26772	2	ARSA	ha	m²	dm²	
					3,000,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 83413470							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		Dubleks İş Yeri		1/78/3000			
Edinme Sebebi		Kat İrtifakı Tesisi işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 10/01/2014					
Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1049	95	9379		10/01/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: * Mülkiyetin aynı adresle ilgili diğer tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tescilat Kanunu Hükmünden dolayı bu senesinin değeri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Siddine Uygundur.
Ali CELİK
Yetkili Müşteri Yardımcısı

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KEPEZ					
	Mahallesi	SÜTÇÜLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	26772	2	ARSA	ha	m²	dm²	
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 83413471							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		İs. Yeri		1043/3000			2
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. EKLENTİ : Eİ-DEPO YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 10/01/2014					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		1049	95	9380		10/01/2014	
Sahife No.		Sicil No Uygundur. Ali DELİK Yetkil Müdür Yardımcısı					Cilt No.
Sıra No.							Sahife No.
Tarih							Sıra No.
		NOT: - Mülkiyetin aynı aynı haklarla bertaraf için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. - Tabiiyat Kısınına Hükümleri gereğince arşiv de kayıtları ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANTALYA		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	KEPEZ					
	Mahallesi	SÜTÇÜLER					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
	26772	2	ARSA		ha	m²	dm²
					3 000,00 m2		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 83413472							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		İs Yeri		779/3000			3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 10/01/2014						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1049	95	9381		10/01/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uymaktadır. Ali ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte tapu kütüğüne müdahale edilmelidir. ** Teflügat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İmar Durumu



İl	ANTALYA	Pafta No	025-A-10-B-1-C
İlçesi	KEPEZ	Plan Onay Tarihi	-
Mahallesi	HÜSNÜ KARAKAŞ	Parselin Yüzölçümü	3000 m ²

Parselasyon		Kadastro	
Ada No	26772	Ada No	-
Parsel No	2	Parsel No	-

İnşaat Durumu			
Ön Bahçe (Yol) Mesafesi	10.00/5.00 M	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe Mesafeleri	----- / -----	TAKS	0.60
Arka Bahçe Mesafesi	-----	KAKS	1.20
İnşaat Cephesi	-----	EMSAL	-----
İnşaat Derinliği	-----	Saçak Seviyesi (h)	P.A.L.Y.
Kat Adedi	MAX=4 (DÖRT)	Subasman Kotu	MAX=0.50 M

Plan Fonksiyon	BÖLGESEL TİCARET ALANI
İnşaat Kotu	APLIKASYONDA TESPİT EDİLECEKTİR
Açıklama	P.A.L.Y.: PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR
Açıklama 2	ÇIKMA KATSAYISI: 1.70 M. ASMA KAT EMSAL HARİCİ
Açıklama 3	BAHÇE MESAFELERİ İÇİN TABLOSUNA BAKILACAK

Yapı Ruhsatı

[illegible]

Yapı Ruhsatı

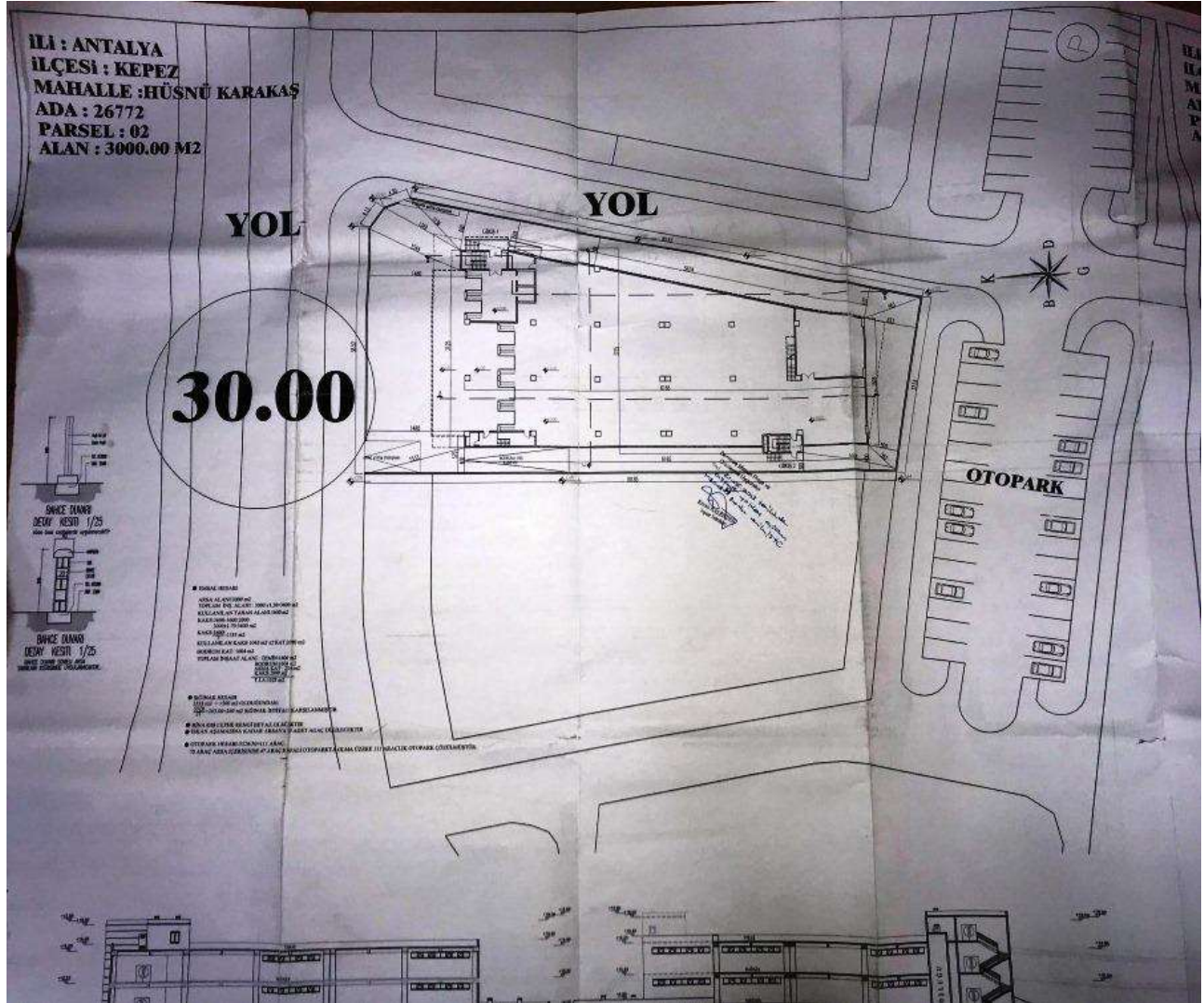
YAPI RUHSATI			
1. Başvuru tarihi: 05.01.2013		2. Başvuru yeri: KÖPEZ	
3. Başvuru sahibi: MUSTAFA CUMAYT		4. Başvuru türü: 60	
5. Başvuru adresi: MUSTAFA CUMAYT DAĞLARI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		6. Başvuru alanı: 60	
7. Başvuru alanı: 60		8. Başvuru alanı: 60	
9. Başvuru alanı: 60		10. Başvuru alanı: 60	
11. Başvuru alanı: 60		12. Başvuru alanı: 60	
13. Başvuru alanı: 60		14. Başvuru alanı: 60	
15. Başvuru alanı: 60		16. Başvuru alanı: 60	
17. Başvuru alanı: 60		18. Başvuru alanı: 60	
19. Başvuru alanı: 60		20. Başvuru alanı: 60	
21. Başvuru alanı: 60		22. Başvuru alanı: 60	
23. Başvuru alanı: 60		24. Başvuru alanı: 60	
25. Başvuru alanı: 60		26. Başvuru alanı: 60	
27. Başvuru alanı: 60		28. Başvuru alanı: 60	
29. Başvuru alanı: 60		30. Başvuru alanı: 60	
31. Başvuru alanı: 60		32. Başvuru alanı: 60	
33. Başvuru alanı: 60		34. Başvuru alanı: 60	
35. Başvuru alanı: 60		36. Başvuru alanı: 60	
37. Başvuru alanı: 60		38. Başvuru alanı: 60	
39. Başvuru alanı: 60		40. Başvuru alanı: 60	
41. Başvuru alanı: 60		42. Başvuru alanı: 60	
43. Başvuru alanı: 60		44. Başvuru alanı: 60	
45. Başvuru alanı: 60		46. Başvuru alanı: 60	
47. Başvuru alanı: 60		48. Başvuru alanı: 60	
49. Başvuru alanı: 60		50. Başvuru alanı: 60	
51. Başvuru alanı: 60		52. Başvuru alanı: 60	
53. Başvuru alanı: 60		54. Başvuru alanı: 60	
55. Başvuru alanı: 60		56. Başvuru alanı: 60	
57. Başvuru alanı: 60		58. Başvuru alanı: 60	
59. Başvuru alanı: 60		60. Başvuru alanı: 60	
61. Başvuru alanı: 60		62. Başvuru alanı: 60	
63. Başvuru alanı: 60		64. Başvuru alanı: 60	
65. Başvuru alanı: 60		66. Başvuru alanı: 60	
67. Başvuru alanı: 60		68. Başvuru alanı: 60	
69. Başvuru alanı: 60		70. Başvuru alanı: 60	
71. Başvuru alanı: 60		72. Başvuru alanı: 60	
73. Başvuru alanı: 60		74. Başvuru alanı: 60	
75. Başvuru alanı: 60		76. Başvuru alanı: 60	
77. Başvuru alanı: 60		78. Başvuru alanı: 60	
79. Başvuru alanı: 60		80. Başvuru alanı: 60	
81. Başvuru alanı: 60		82. Başvuru alanı: 60	
83. Başvuru alanı: 60		84. Başvuru alanı: 60	
85. Başvuru alanı: 60		86. Başvuru alanı: 60	
87. Başvuru alanı: 60		88. Başvuru alanı: 60	
89. Başvuru alanı: 60		90. Başvuru alanı: 60	
91. Başvuru alanı: 60		92. Başvuru alanı: 60	
93. Başvuru alanı: 60		94. Başvuru alanı: 60	
95. Başvuru alanı: 60		96. Başvuru alanı: 60	
97. Başvuru alanı: 60		98. Başvuru alanı: 60	
99. Başvuru alanı: 60		100. Başvuru alanı: 60	

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

MİMARİ PROJE

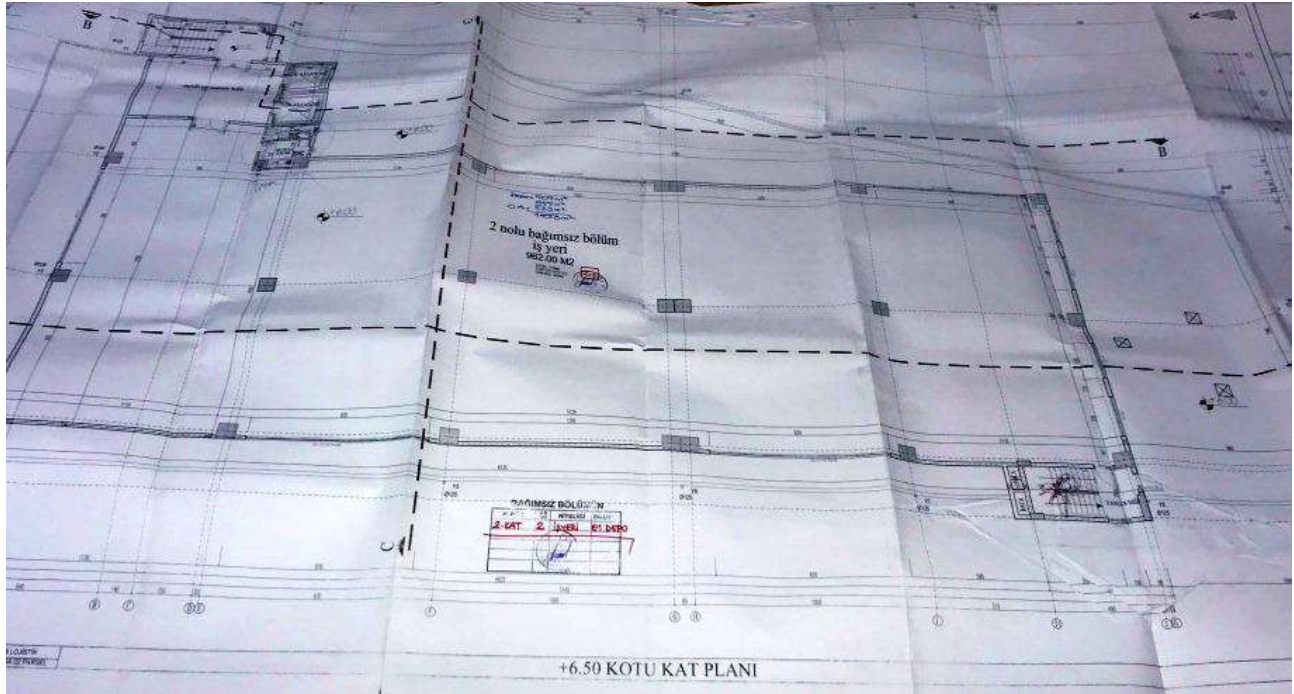
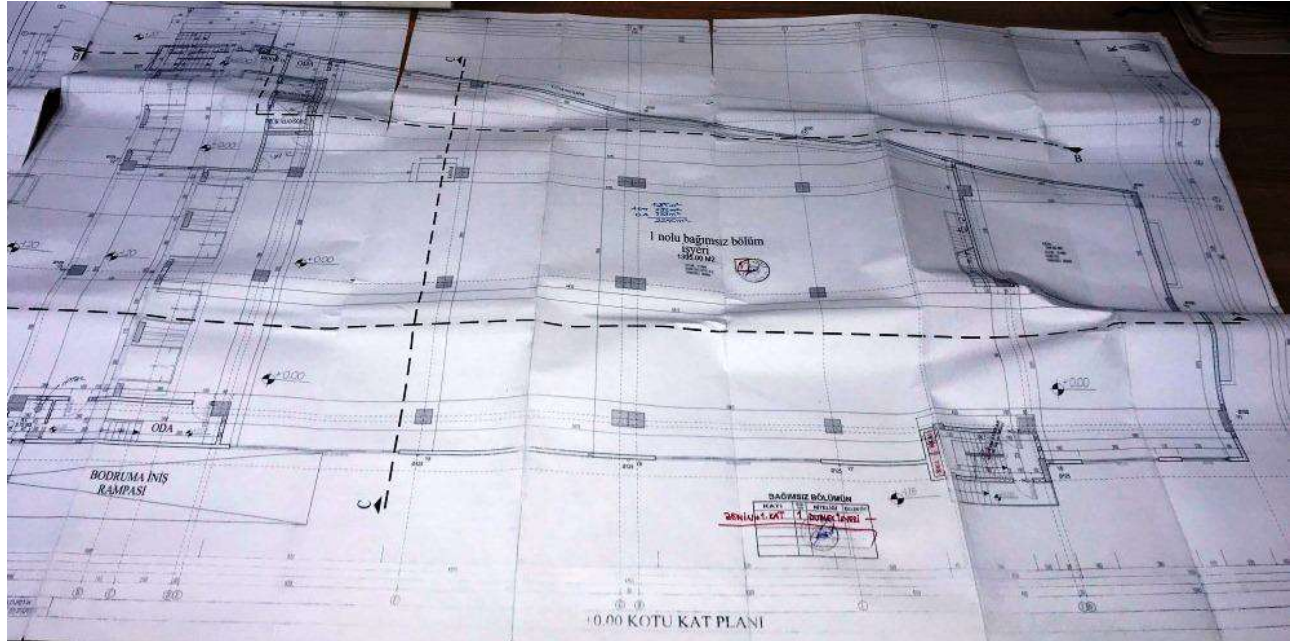
[illegible]

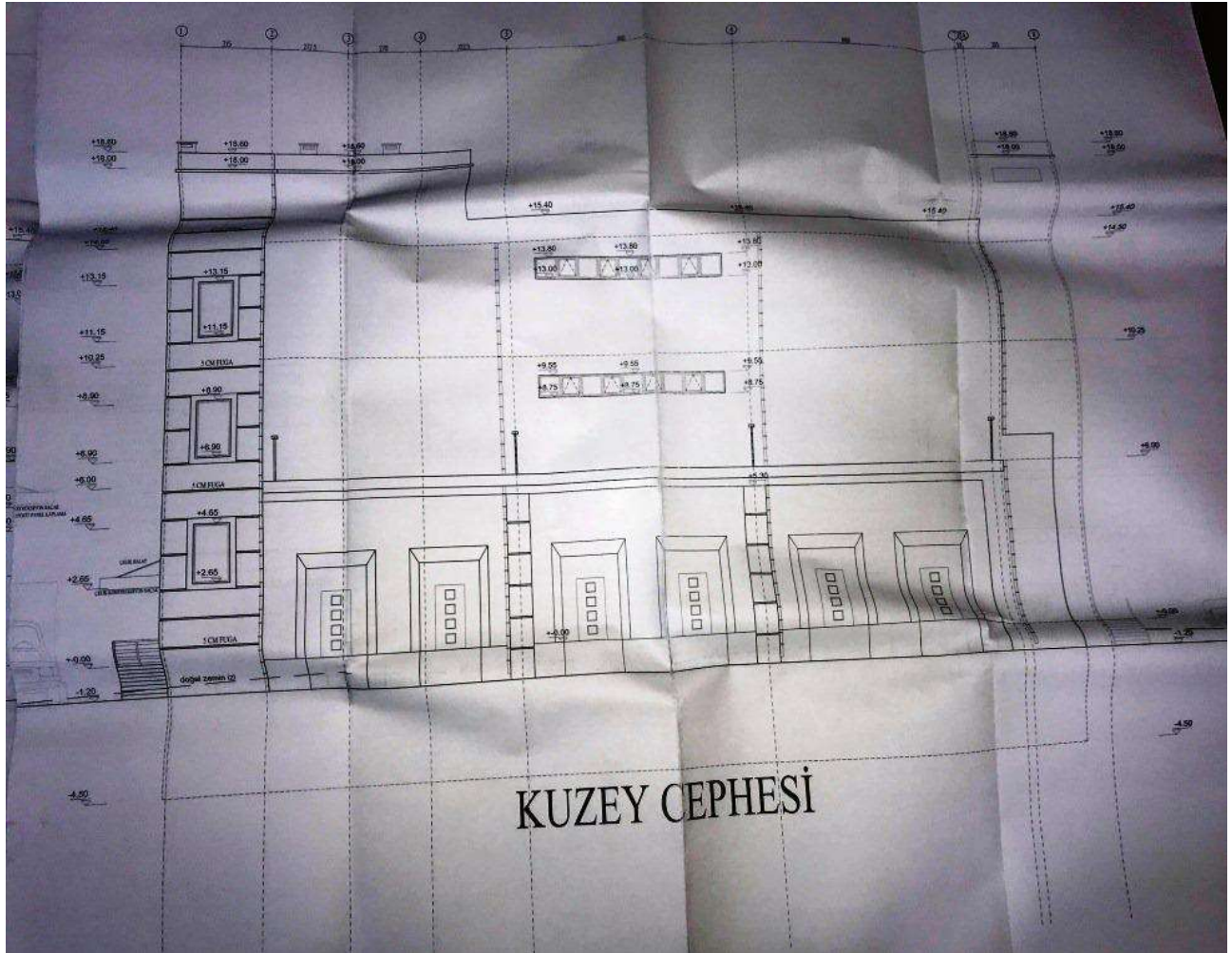
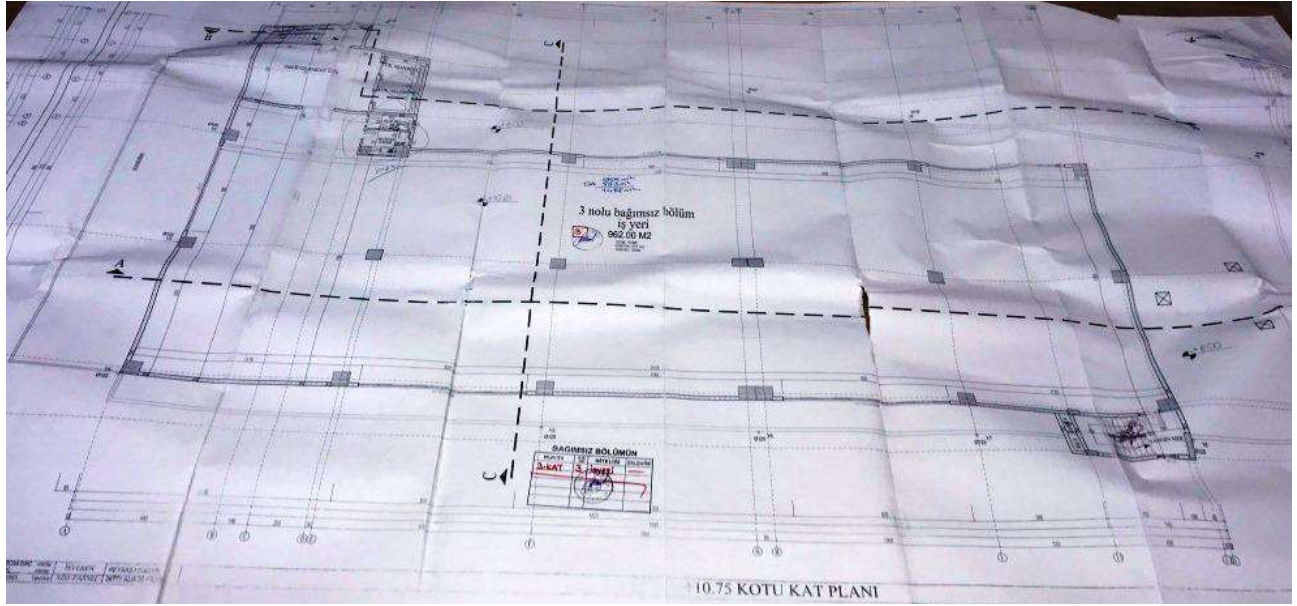


LİSTE BEYANI

Bağımsız bölümün bulunduğu;

NO	Arsa Payı	Katı	Eklenti	Niteliği	Maliki	Hisse	Alanı
1	1178 / 3000	ZEMİN KAT 1. KAT		DUBLEKS İŞYERİ	2250 M2	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
2	1043 / 3000	2.KAT	E1-DEPO	İŞYERİ	1993 M2	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM
3	779 / 3000	3.KAT		İŞYERİ	1488 M2	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM





EK.3: FOTOĞRAFLAR





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


T.C.
RASRAKANI IK
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 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.




Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8 Ayrı No:156 06520 ANKARA. Tel: (312) 262 80 90 Faks:(312) 262 90 00 Ayrıntılı bilgi için istihaf:
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat. No:13 34067 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 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 raporları 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 dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bakiye 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

Anıtkürk 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 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	
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	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 	