



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – KUMLUCA - SARIKAVA

294 ADA 24 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600075
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, Kumluca/Antalya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Köyü, 294 Ada, 24 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 8,60 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 13.892.000.- TL KDV Dahil: 16.392.560.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Mahallesi, 294 ada, 24 parsel sayılı, 10.132,75 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, 294 Ada, 24 Parsel, Kumluca/Antalya*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, genel olarak tarım ağırlıklı bir bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak plastik örtülü seralar ve bahçeler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, kuzey, doğu ve batı cephelerde komşu parsellere bitişik olup güneyde Balçıklı Caddesi’ne cephelidir. Parselin asfalt yol olan Balçıklı Caddesi’ne yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Balçıklı Caddesi’ne göre ortalama derinliği ise, yaklaşık 112 m’dir. Kumluca merkezine kuş uçuşu yaklaşık 4 km uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak batıya yatık saksı biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Üzerinde depolama binası bulunmaktadır. Koordinatları; “36.388806 - 30.312851” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Antalya	Ada No	294
İlçesi	Kumluca	Parsel No	24
Mahallesi	Sarıkavak	Yüzölçümü (m2)	10.132,75
Köyü	-	Yevmiye No	4794
Sokağı	-	Cilt No	9
Mevkii	Balçıklı	Sayfa No	796
Pafta No	P24B12A1C-2D	Tapu Tarihi	11.05.2015
Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin borçları için, 1. derecede, 9.300.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (17.06.2015 - 4291).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kumluca Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 12.12.2014 gün ve 658 onay sayılı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 12.12.2014 gün ve 659 onay sayılı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 8,60 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Kumluca Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; 20.08.2015 gün ve 76 sayılı yapı ruhsatı ile 10.02.2016 gün ve 11 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, 2 kat ve 8.045,00 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, iki katlı, bir adet depolama binası bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu alan dışındaki yaklaşık 4.150 m2'lik bölümde zeminler beton kaplı ve parselin etrafı beton duvar ve istinat duvarı üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, bina; bodrum + zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat, yaklaşık 3.654,26 m2 otopark, bay ve bayan mescid, elektrik odası ve su deposu bölümlerinde oluşmaktadır. Zemin kat, yaklaşık 4.000,08 m2 yapı inşaat alanlı depo alanından oluşmaktadır. Bina, kuzeydoğudan güneybatıya doğru uzanmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 8.045 m2
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Dış Kapılar Demir Doğrama
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun zeminlerinin epoksi kaplama, duvarlarının ise sıvalı ve boyalı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölmelerinin yapılmıştır. Yükleme bölümlerinde seksiyonel katlama kapılar bulunmaktadır. Deponun idari bölümlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asmadır, iç kapılar alüminyum doğramadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değiştiği görülmüştür. Değerleme konusu parsel, 294 ada 5 ve 6 parsellerin önce birleştirilmesi (*tevhidi*) sonra ayrılması (*ifrazı*) işlemleri sonucu oluşturulmuştur. Değerleme konusu parselin imar durumu da; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 12.12.2014 gün ve 658 onay sayılı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 12.12.2014 gün ve 659 onay sayılı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, “*Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 8,60 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m*” biçiminde belirlenmiştir. 11.05.2015 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçen parsel üzerinde, 20.08.2015 günlü yapı ruhsatına dayanılarak depo yapılmış; bu deponun 10.02.2016 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak da “*Arsa*” olan ana taşınmaz niteliği 20.06.2016 günü “*İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “*Pazar Değeri*” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**3.3.1. Olumlu Faktörler**

- Asfalt yola cepheli olması,
- Ulaşımının kolay olması,
- Amacına uygun bir bölgede bulunması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “tarımsal amaçlı paketleme tesisi ve soğuk hava deposu alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, benzer konum ve fiziki özelliklere sahip, 7.000 m2 yüzölçümlü tarla 1.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 214.- TL]
- **Satılmış Arsa (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Değerleme konusu taşınmazın Mayıs 2015’te 1.398.000.- TL’den satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. [Metrekare satış fiyatı: 138.- TL]
- **Satılık Arsa (Özgür Emlak / 533 – 724 94 94):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı yola cepheli, benzer imar koşullarına sahip arsaların 180 - 200 TL/m2, tarlaların ise 75 - 100 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 190.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 180 - 215 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yapılaşması, yüzölçümü, imar durumu ve yola cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (10.132,75 m2 x 200.- TL) = ~ **2.027.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	8.045	2016	0	800	6.436.000	% 0,00	0	6.436.000
Çevre Düzenlemesi	1-A	4.150	2016	0	118	489.700	% 0,00	0	489.700
						6.925.700		0	6.925.700

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.027.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 6.926.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **8.953.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın bölgelerde satılık, kiralık ya da yakın zamanda kiraya verilmiş depo ya da depo olarak kullanılabilir nitelikte ve taşınmaz üzerinde yapılan depolama yapısına benzer özelliklerde taşınmazlara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, piyasa araştırması yapılmış ve çevredeki emlak komisyoncularından görüşler alınmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Nitelikli soğuk hava depolarının aylık 13 – 15 TL/m² dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 14,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Özgür Emlak / 533 – 724 94 94):** Nitelikli soğuk hava depolarının aylık 12 – 13 TL/m² dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 12,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tuna İnce Emlak / 533 – 246 00 33):** Nitelikli soğuk hava depolarının, yer ve konumuna göre, aylık 13 – 15 TL/m² dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 14,00.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, metrekare aylık kira fiyatlarının 12 – 15 TL/m² dolaylarında olabileceği görülmüş; değerleme konusu deponun metrekare aylık kira değerinin 15.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (8.045 m² x 15.- TL x 12 Ay) = ~ **1.448.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;

- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **13.892.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.448.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)	~ 50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	828.800
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.027.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yapı Değeri (TL)	~ 6.926.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	8.953.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 77,36
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,09
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,91
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	187.644
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	641.156
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı	% 3,24
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 6,23
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	915.511
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	7.549.207
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	13.892.482
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	8.045	800	6.436.000
				6.436.000

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazla ilgili 04.05.2015 gün ve RYS-201500020 değerleme raporumuz, 27.07.2015 gün ve REYS-201500027 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500044 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.027.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 8.953.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 13.892.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **13.892.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin borçları için ipotek”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5**SONUC****5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Mahallesi, 294 ada, 24 parsel sayılı, 10.132,75 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 13.892.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 16.392.560.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







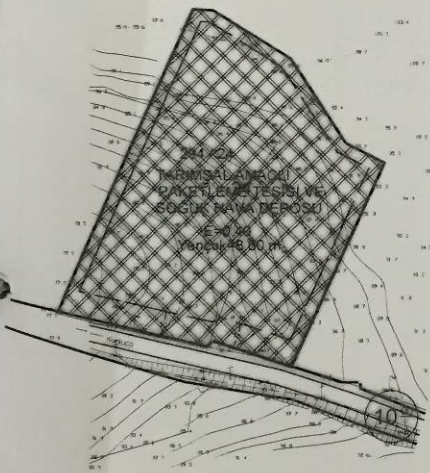


6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	05.12.2016 17:13:29	2016-13985	20161205005809	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	BALÇIKLI	
Zemin No	88606711	Cilt / Sayfa No	9 / 796	
İl / İlçe	ANTALYA / KUMLUCA	Ada / Parsel	294 / 24	
Kurum Adı	Kumluca	Yüzölçüm	10132,75000	
Mahalle / Köy Adı	SARIKAVAK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 11.5.2015 - 3263		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9300000,00	1.0	17.6.2015 - 4291	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Kumluca TM SARIKAVAK Mahallesi 294 Ada 24 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17.6.2015 - 4291	

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		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. İşleminde.					
	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 İsmail SONMEZ Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı olduğu ve diğer haklarına müdahale edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince ad ve değişiklikli ilgil Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

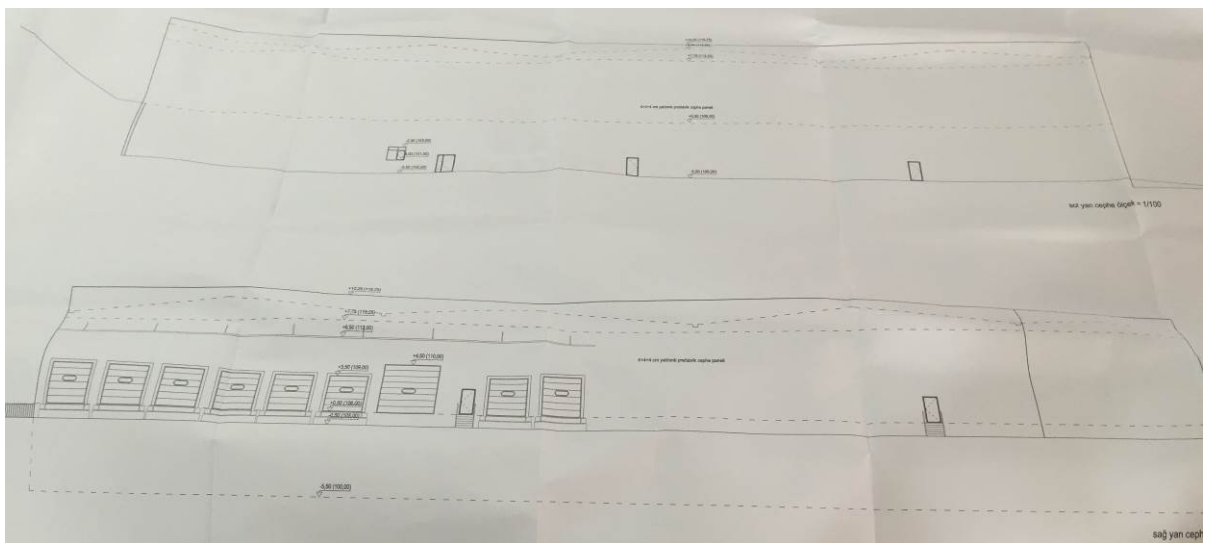
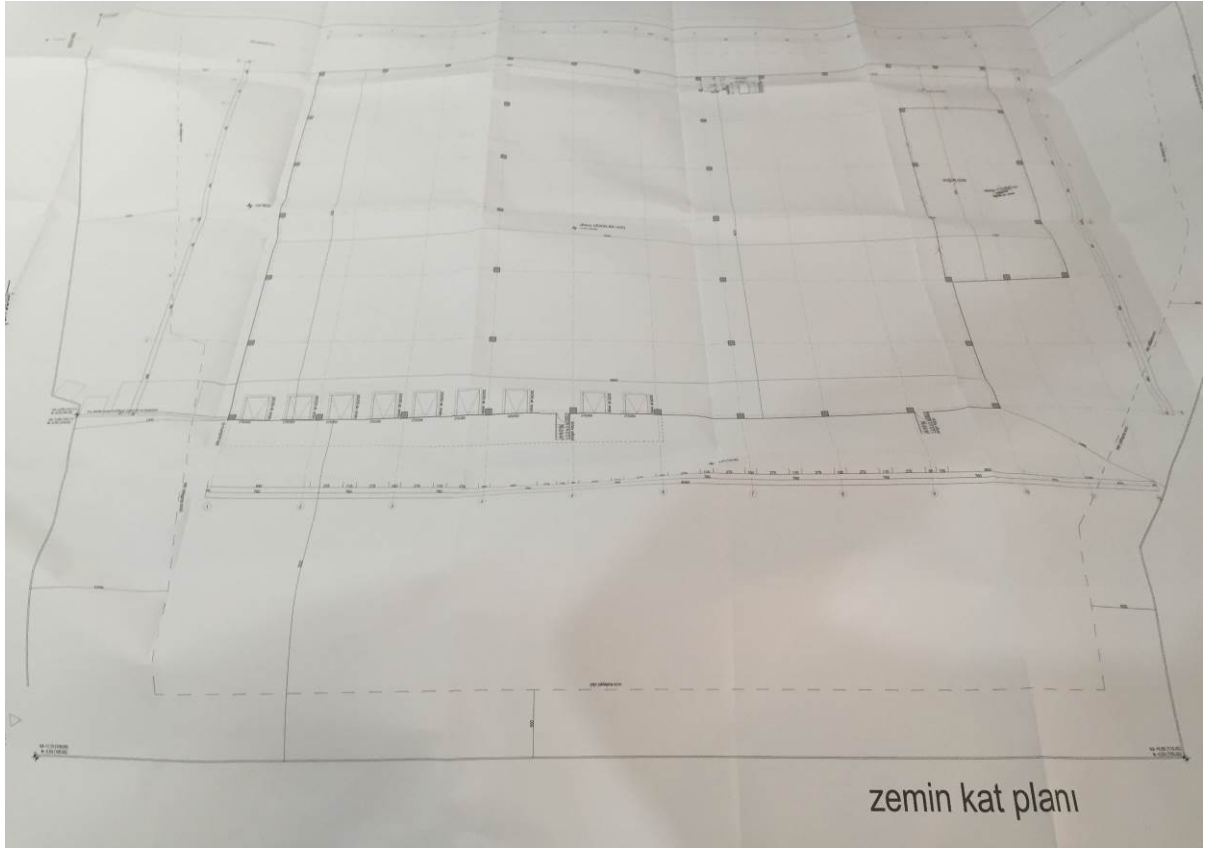
 KUMLUCA BELEDİYESİ		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR ÇAPI BELGESİ FORMU				Dokuman No : 11.F.08 Revizyon No : 00 Revizyon Tarihi : Yayın Tarihi : 12.06.2007 Sayfa No : 1/1	
No. 2015-28 Pafta No. B-12-A2-D SAHİBİ AN 1 NAK.SAN. TIC.LTD.ŞTİ.		T.C. KUMLUCA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				TARİH 06.04.2015	
		TAPU KAYDI				Düşünceler	
Mahallesi SARIKAVAK		Cinsi ARSA		Pafta P24-B-12-A2-D	Ada 294	Parsel 24	M ² 10132.75
						02.04.2015 tarih ve B-191051 nolu makbuz ile harcı alınmıştır.	
aat Cephesi a Derinliği Bahçe Mesafesi : 10.00 m. n Bahçe Mesafesi : 5.00 m. pı Nizamı		Kat Adedi(Bodrum Hariç) Saçak Seviyesi hmax: 8,60 m. Çıkma Derinliği TAKS KAKS 0.40					
Ö:1/2000							
				Bu parsel belediyemiz sınırları ve imar planı içerisinde, Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu alanında kalmakta olup, emsal 0.40 dır. 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. ŞAKİR YILDIRIM			
A- İmar talimatnamesi, Madde İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene 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.							

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

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	
ÜNVANI		TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		ÜNVANI		TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	
KURULUŞ TARİHİ		2013		KURULUŞ TARİHİ		2013	
KURULUŞ YERİ		ANKARA		KURULUŞ YERİ		ANKARA	
PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA			
MİMARİ PROJE	MAHİR AYDUĞAN	MİMAR	23440	İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A.Ş. Yeniçağ Mah. Aydın Sokak No:36 D:2 Yenimahalle/ANKARA Tel:0312 219 76 14 Fax:0312 219 76 24 Yenimahalle V.D.817 019 6758			
MESLEK ODASI ONAYI 23.10.2015 tarih ve 1372-3628 sayılı yazımız eki proje olup, tadilatı trafimizce uygundur. Şakir YILDIRIM Kumluca Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü				YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI Tacettin DEMİRBAŞ MİMAR Dip.No: 1970-3802 Oda No: 3739 Proje Uyg.Denetim No: 16335 ZNT Yapı Denetim Ltd.Şti. Emek Turizm İnşaat ve Tic. A.Ş. No:17/4 KURUMSAL YATILMA Kurum No: 986 075 3492			
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER				YAPILAN İŞİN			
PARSEL ALANI				NEVİ		MİMARİ PROJE	
BAHÇE ALANI				ODA PROJE KAYIT NO			
HİZMET SINIFI		2 B					
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.							

Technical site plan showing a proposed development layout. The plan includes a grid of plots, a central road, and various labeled areas. A scale bar in the bottom right corner indicates a distance of 100 feet.



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												128829322											
1. Ruhsat Veren Kurum: KUMLUCA BELEDİYESİ				8. Ruhsat veriliş amacı: ☒ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon				5. Ruhsatın onay tarihi: 20.08.2015		10. Ruhsat no: 76		12. Ruhsat no:											
2. Ruhsat veriliş yapının adresi: ANTALYA İlçe: KUMLUCA				☐ 2 Yenileme ☐ 11 Gölgeleme ☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullanım değişimi ☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fosforik ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 14 Mekanik tesisat ☐ 6 İlave ☐ 15 Elektrik tesisatı ☐ 7 Geçici ☐ 16 İsm değişikliği ☐ 8 Tadilat ☐ 17 İnat duvar ☐ 9 Dolgu ☐ 18 Bahçe duvarı				13. İmar planı onay tarihi: 04.06.2014		14. İmar durumu tarihi: 06.06.2015		15. İmar durumu no: 2019/28		18. Zemin etüdü onay tarihi: 24.08.2015									
Bucak: KUMLUCA BELEDİYESİ				Mahalle: ELLİNCİ YIL MAHALLESİ				17. Parçeleasyon plan onay tarihi: 11.05.2015		18. Parçelenin kullanma amacı: TİCARET		19. Parçelenin alanı(m ²): 10132.75											
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köşe adı: BALÇIKLI CAD.				Mahalle tanımlı kodu: 9				20. Tapu tesisi belgesi veriliş kurumu: KUMLUCA TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 11.05.2015		22. Tapu tesisi belgesi no: 9/96											
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 2				Diş kapı no: 95				23. ÇED raporu onay tarihi: / /		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi: / /		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi: / /											
Site adı: REYSAŞ SOĞUK HAVA DEPOSU				Mevki adı: REYSAŞ SOĞUK HAVA DEPOSU				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.08.2020															
3. Parça No: 294				4. Ada No: 24				5. Parşel No: 24				6. Blok No: REYSAŞ SOĞUK HAVA DEPOSU											
7. Bağımsız bölüm no: P24B12A2D				8. Bağımsız bölüm no: 294				9. Bağımsız bölüm no: 24				10. Bağımsız bölüm no: REYSAŞ SOĞUK HAVA DEPOSU											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin															
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMÜŞ DÖNEN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. İSTANBUL TEL: 0 (533)6550305 11668115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA CÜNEYT DİŞKİTİLİ, TAM ER İNŞAAT-TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TEL: 0(533)6550305 ANKARA 71950072348				42. Adı soyadı, unvanı: RECEP ÇİFTÇİ İNŞAAT MÜH. TEL: 0(533)330 36 92															
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTAN BEYLİ				33. Oda sicil no: 3714883				43. TC kimlik no: 17410464254															
29. Vergi kimlik no: 7350641917				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANKARA				44. Oda sicil no: 85783															
30. Adres: ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 SANCACI TEPE / İSTANBUL				35. Vergi kimlik no: 8170196758				45. Sigorta sicil no: 00000000000002				46. Sözleşme tarihi: 12.08.2015											
31. İnza: ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 SANCACI TEPE / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no: 37				37. Sözleşme tarihi: 14.08.2015				38. Sözleşme no: 07614											
39. Yayımlanmış belge no: 000621285970203				40. Sicil esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA				41. İnza: BEYKONAK MAH. SİTELER SK. ÖZBEYKONAK KONUT YAPI KOOP. SİTESİ D BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 74 KUMLUCA / ANTALYA				43. İnza: / /											
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler											
51. Bağımsız bölüm sayısı: 1				52. Yüzölçümü (m ²): 4001				53. Benzer yapı sayısı: 1				54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1							
56. Toplam yapı sayısı: 1				57. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1				58. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1				59. Toplam taban alanı(m ²): 4001				60. Toplam inşaat alanı(m ²): 8045							
61. Ortak Alan (Garaj): 3668				62. Ortak Alan (Sığınak): 205				63. Ortak Alan (Ortak Alan): 124				64. Ortak Alan (Ortak Alan): 47				65. Ortak Alan (Ortak Alan): 8045							
66. Ortak Alan (Ortak Alan): 3005				67. Ortak Alan (Ortak Alan): 2200				68. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				69. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				70. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
71. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				72. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				73. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				74. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				75. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
76. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				77. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				78. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				79. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				80. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Teknik Özellikleri											
78. Isıtma Sistemi: ☐ 1 Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2 Bina içi kalorifer ☐ 3 Kat kaloriferi ☐ 4 Soba				79. Isıtma Ajanı Kullanılan Yalıtım Cinsi: ☐ 1 Kısıtlı ☐ 2 Bina içi ☐ 3 Kat ☐ 4 Soba				80. Tesisatlar: ☐ 1 Arıtma ☐ 2 Baz istasyonu ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pis su ☐ 7 Temiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratonner ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12				81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: ☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuel-oil ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Kablo Yalıtım ☐ 6 Termal ☐ 7				82. İçme Suyu: ☐ 1 Şehir suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Taşma suyu ☐ 5 Kanalizasyon ☐ 6 Fosforik				83. Anlık su: ☐ 1 Kanalizasyon ☐ 2 Fosforik			
84. Tesisatlar: ☐ 1 Arıtma ☐ 2 Baz istasyonu ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pis su ☐ 7 Temiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratonner ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12				85. Ortak Alan (Ortak Alan): 3005				86. Ortak Alan (Ortak Alan): 2200				87. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				88. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
89. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				90. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				91. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				92. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				93. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
94. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				95. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				96. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				97. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				98. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
99. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				100. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				101. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				102. Ortak Alan (Ortak Alan): 1				103. Ortak Alan (Ortak Alan): 1							
Yapı Projeleri												Yapı Projeleri											
89. Onay tarihi: 30.08.2015				90. Adı soyadı: MAHİR AYDOĞAN				91. TC kimlik no: 18295770324				92. Oda sicil no: 3714883				93. Adresi: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA							
94. Onay tarihi: 29.07.2015				95. Adı soyadı: ALİ YILMAZ				96. TC kimlik no: 2328727378				97. Oda sicil no: 53864				98. Adresi: ORTA MAH. 1245 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 SERİK / ANTALYA							
99. Onay tarihi: / /				100. Adı soyadı: ARIF ERDİNCİ ERTÜRK				101. TC kimlik no: 17629424780				102. Oda sicil no: 35880				103. Adresi: MERKEZ MAH. GÖDENE CAD. ERTÜRK APT. BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 10 KUMLUCA / ANTALYA							
104. Onay tarihi: / /				105. Adı soyadı: ESRA GÜNEYDİN				106. TC kimlik no: 19600380276				107. Oda sicil no: 48368				108. Adresi: KALE MAH. ATATÜRK CAD. NO: 2 FİNİKE / ANTALYA							
109. Onay tarihi: 24.08.2015				110. Adı soyadı: SAMET DÖRTTEPE				111. TC kimlik no: 41457979712				112. Oda sicil no: 17208				113. Adresi: EMER MAH. İŞİK CAD. HILAL APT. SİTESİ NO: 106A KEPEZ / ANTALYA							
114. Onay tarihi: 22.07.2015				115. Adı soyadı: AYŞE ÇAĞATAY				116. TC kimlik no: 15573521366				117. Oda sicil no: 14405				118. Adresi: MAYIKENT MAH. ÇAĞATAYLAR SK. NO: 12 KUMLUCA / ANTALYA							
119. Onay tarihi: / /				120. Adı soyadı: /				121. TC kimlik no: /				122. Oda sicil no: /				123. Adresi: /							
124. Onay tarihi: / /				125. Adı soyadı: /				126. TC kimlik no: /				127. Oda sicil no: /				128. Adresi: /							

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN