



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA - KEPEZ - SÜTÇÜLER

26772 ADA - 2 PARSEL

İŞYERİ VE DUBLEKS İŞYERİ

Bu 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 No	REYS-201800080
Rapor Tarihi	14.12.2018
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, No: 46/1-2-3, Kepez/Antalya
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Bölgesel Ticaret Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 1,20, Hmax: 15,00
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	İşyeri
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazların Toplam Değeri	Toplam KDV Hariç: 9.254.000.- TL Toplam KDV Dahil: 10.919.720.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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 Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel sayılı, 3.000 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğünde “Dubleks İşyeri” ve “İşyeri” olarak kayıtlı, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. 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.

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

Taşınmazlara ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500042 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600073 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, No: 46/1-2-3, Kepez/Antalya” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlerken, Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi geçildikten yaklaşık 100 m sonra sağda yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi ile 3614 Sokak kesişiminde bulunmaktadır. Yakın çevrede; TÜV Türk Sütçüler Araç Muayene İstasyonu, Antalya Toptancı Hali, Baraj İ.Ö.O., konut amaçlı kullanılan binalar, dükkanlar ve çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak vazoya benzer yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Kuzeyindeki Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi’ne yaklaşık 42 m, doğusundaki 3614 Sokak’a yaklaşık 84 m cephelidir. Üzerinde bir bina bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; “36.94138241, 30.73220710” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Antalya	Ada No	26772
İlçesi	Kepez	Parsel No	2
Mahallesi	Sütçüler	Yüzölçümü (m2)	3.000
Köyü	-	Yevmiye No	1049
Sokağı	-	Cilt No	37
Mevkii	-	Sayfa No	3623
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.01.2014
Niteliği	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;								
No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Ek	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Dubleks İşyeri	-	Kat İrtifakı	Zemin + Asma	95	9379	1178 / 3000	1.178,00
2	İşyeri	Depo	Kat İrtifakı	1	95	9380	1043 / 3000	1.043,00
3	İşyeri	-	Kat İrtifakı	2	95	9381	779 / 3000	779,00
							3000 / 3000	3.000,00

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

Beyanlar Bölümü:

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde

- Yönetim Planı (10.01.2014 – 1049).

2 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde

- E1-Depo (10.01.2014 – 1049).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kepez Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 02.05.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Bölgesel Ticaret Alanı, TAKS: 0,60, KAKS: 1,20, Hmax: 15,00m" biçimindedir.

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

Kepez Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 21.05.2012 gün ve 727169 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 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 belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 3) ve asma kat olarak, 3 bağımsız bölüm ve toplam 5.731 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, bodrum + zemin + asma kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 kattan oluşan yapı bulunmaktadır. Bodrum katta 2 bağımsız bölüm no'lu işyerinin deposu, sığınak, su deposu ve kapalı otopark; zemin katta 1 bağımsız bölüm no'lu dubleks işyeri, bekçi odası, merdiven ve asansör holü; asma katta 1 bağımsız bölüm no'lu işyerinin yönetim ofisi; 1. katta 2 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile merdiven ve asansör holü; 2. katta 3 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile merdiven ve asansör holü bulunmaktadır. Binada mimari projesine göre 2 adet yük

asansörü vardır. Bina girişi zemin katta, yapının doğu cephesindedir. Binada, 2 ve 3 bağımsız bölüm no'lu işyerlerine çıkan yük asansörlerinin bulunduğu hole cepheli 2 adet katlanabilir nakliye kapısı bulunmaktadır.

Ana Yapı'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 5.731
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Sıva Üzeri Boya
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Dupleks İşyeri: Zemin ve asma katta konumlu olup zemin kat 1.485 m2 ve asma kat 232 m2 olmak üzere, toplam 1.717 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin kat tek parça depo olarak tasarlanmış olup kuzey cephesinde 4 adet katlanabilir nakliye kapısı bulunmaktadır. Asma kat ise, yönetim ofisi olarak tasarlanmış olup satın alma odası, müdür odası, toplantı odası, bay-bayan wc ve duş, ortak wc, yemekhane, kiler ve revir bölümlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, zemin katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır. Bağımsız bölümde, depo zeminleri saha betonu kaplı olup iç duvarları panel kaplamadır. Yönetim bölümünde ofis zeminleri laminat parke kaplı olup ıslak alanlar seramik kaplıdır. Zemin kat işyeri alanında, panel bölme duvarlar ile 2 adet soğuk hava deposu oluşturulduğu görülmüştür.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri: 1. katta 955 m2 ve bodrum katta 505 m2 depo alanı olmak üzere, toplam 1.460 m2 yapı inşaat alanıdır. Bodrum kat tek depo alanı ve 1. kat tek bölüm işyeri olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, 1. katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır. İşyerinin kuzeydoğu köşesinde mutfak ve wc bölümleri bulunmaktadır. İşyeri ve depo zeminlerinin saha betonu, mutfak ve wc bölümleri zeminlerinin seramik kaplı, iç duvarlarının boyalı olduğu görülmüştür.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri: 2. katta 955 m2 yapı inşaat alanıdır. Tek bölüm işyeri olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, 2. katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır. İşyerinin kuzeydoğu köşesinde mutfak ve wc bölümleri bulunmaktadır. İşyeri ve depo zeminlerinin saha betonu,

mutfak ve wc bölümleri zeminlerinin seramik kaplı, iç duvarlarının boyalı olduğu görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Ticari olarak gelişmekte olan bir bölgede bulunmaları,
- Ana caddeye cepheli olmaları,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Yapılaşma oranının henüz düşük olduğu bir bölgede bulunmaları.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Ay Plus Gayrimenkul / 535 – 926 86 74):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sütçüler Mahallesi'nde, değerlendirme konusu taşınmazların parseli ile benzer konumda, ticaret + konut alanı imarlı, 2.750 m2 yüzölçümlü arsa 3.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.382.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mehmet Albayrak / 533 – 716 21 74):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sütçüler Caddesi üzerinde, değerlendirme konusu taşınmazların parseli ile benzer konumda, ticaret + konut alanı imarlı, 3.579 m2 yüzölçümlü arsa 4.850.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.355.- TL*]
- **Satılık Arsa (Çaksen İnşaat Emlak / 535 – 926 86 74):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Sütçüler Mahallesi'nde, değerlendirme konusu taşınmazların parseline göre daha dezavantajlı konumda, ticaret + konut alanı imarlı, 1.265 m2 yüzölçümlü arsa 1.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.186.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Doğan Kozan / 532 – 711 61 65):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazların parseli ile benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.300 – 1.400 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 1.350.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.150 – 1.400 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare fiyatının 1.350.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; (3.000 m² x 1.350.- TL) = **4.050.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m ²)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
Dubleks İşyeri (1 No'lu B.B.)	Zemin + Asma	3-B	2014	4	1.717	966	% 6,00	99.517	1.559.105	1.178,00	1.350	3.149.000
İşyeri (2 No'lu B.B.)	1	3-B	2014	4	1.460	966	% 6,00	84.622	1.325.738	1.043,00	1.350	2.734.000
İşyeri (3 No'lu B.B.)	2	3-B	2014	4	955	966	% 6,00	55.352	867.178	779,00	1.350	1.919.000
Ortak Alanlar		3-B	2014	4	1.599	966	% 6,00	92.678	1.451.956	-	-	1.452.000
								332.169	5.203.977	3.000,00		9.254.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak düzenlenmiş olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.050.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.204.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **9.254.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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:

Yıllonlarında 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazlardan kira geliri elde edilebilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Bina (Remax Tema / 532 777 04 48):** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 800 m uzaklıkta, 3 katlı, asansörlü, daha düşük yapı kalitesinde, toplam 2.500 m² yapı inşaat alanlı yeni bina aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12.- TL*]
- **Kiralık Ofis (Mutlucan Emlak / 530 – 960 51 38):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, değerlendirme konusu taşınmazlar ile benzer konumda, benzer yapı kalitesinde, zemin üstü katta, 100 m² yapı inşaat alanlı ofis aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15.- TL*]
- **Kiralık Depo (Optima İnşaat / 242 – 340 04 50):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ve benzer konumda, daha düşük yapı kalitesinde, bodrum kat 500 m², zemin kat 500 m² ve asma kat 450 m² olmak üzere, toplam 1.450 m² kapalı alanlı depolama binası aylık 18.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,76.- TL*]

- **Kiralık Dükkan (Petek Yapı / 532 – 409 76 68):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve benzer konumda, daha düşük yapı kalitesinde, 850 m2 bodrum, 1.000 m2 zemin olmak üzere, toplam 1.850 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 22.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,89.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Kozan Emlak / 532 – 711 61 65):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede ofis yapılaşmasının yaygın olmadığını, değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumda bulunan yeni yapılmış binaların zemin üstü katlarındaki ofis bölümlerinin aylık 13 – 15 TL/m2, zemin kat dükkanların aylık 15 – 17 TL/m2 dolaylarından kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. [Ofis ortalama metrekare kira fiyatı: 14.- TL; Zemin kat dükkan ortalama metrekare kira fiyatı: 16.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, zemin üstü katların metrekare aylık kira fiyatlarının 12 – 15 TL aralığında değiştiği, zemin kat dükkanlar için metrekare aylık kira fiyatlarının 14 – 16 TL aralığında olabileceği görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazların fiziki olarak dükkan ve ofis katı olarak kullanıma uygun duruma getirilebilecek durumda olmaları ve emsallere göre daha nitelikli yapısı göz önünde bulundurularak, bir bütün olarak ortalama aylık metrekare kira değerinin 15.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu binanın yıllık kira değeri; (5.731 m2 x 15.- TL x 12 Ay) = ~ **1.032.000.- 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 4,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,64

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazların toplam değeri yaklaşık **9.149.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.032.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 40.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	628.480
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.900.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 5.204.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	9.104.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 57,16
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,72
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,28
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	269.230
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	359.250
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 4,03
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 6,64
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	628.480
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.661.306
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	9.148.951
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Parsel üzerinde, bodrum + zemin + asma kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 kattan oluşan bina bulunmaktadır. Binada; zemin, 1 ve 2. katlarda 533 m2 olmak üzere, toplam 1.599 m2 ortak alan bulunmaktadır. Kat irtifakı kurulmuş olması dolayısıyla söz konusu ortak alanların değeri, yapım maliyeti üzerinden göz önüne alınmış, bir bütün olarak kullanılmakta olan ve mülkiyeti de tek elde bulunan binanın değerine yansıtılmıştır.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Dubleks İşyeri (1 No'lu B.B.)	Zemin + Asma	3-B	1.717	966	1.658.622

İşyeri (2 No'lu B.B.)	1	3-B	1.460	966	1.410.360
İşyeri (3 No'lu B.B.)	2	3-B	955	966	922.530
Ortak Alanlar		3-B	1.599	966	1.544.634
					5.536.146

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümü

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 değerlendirilmesi 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 “*bölgesel ticaret alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “İşyeri” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması yolunda cins değişikliği için yapı kullanma izin belgesiyle, ilgili kadastro müdürlüğüne başvuruda bulunulması yeterlidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “İşyeri” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Üç bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.040.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 9.254.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 9.149.000.- TL olarak bulunmuştur.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **9.254.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel sayılı, 3.000 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğünde “Dubleks İşyeri” ve “İşyeri” olarak kayıtlı, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 9.254.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 10.919.720.- TL

ve maliyet yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerinin arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda;

KDV hariç, 1 no'lu B.B. değerinin, 3.634.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 1 no'lu B.B. değerinin, 4.288.120.- TL;

KDV hariç, 2 no'lu B.B. değerinin, 3.217.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 2 no'lu B.B. değerinin, 3.796.060.- TL;


KDV hariç, 3 no'lu B.B. değerinin, 2.403.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 3 no'lu B.B. değerinin, 2.835.540.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr


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

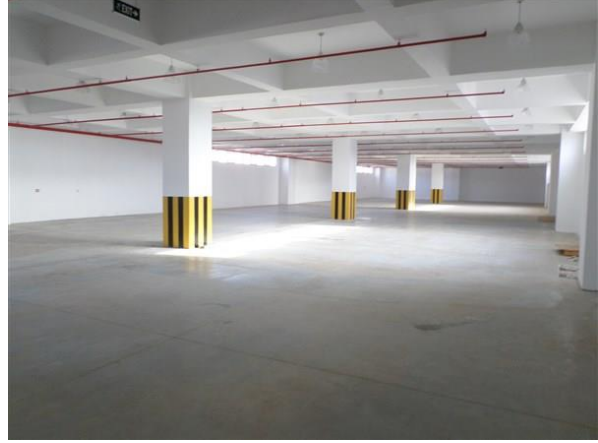
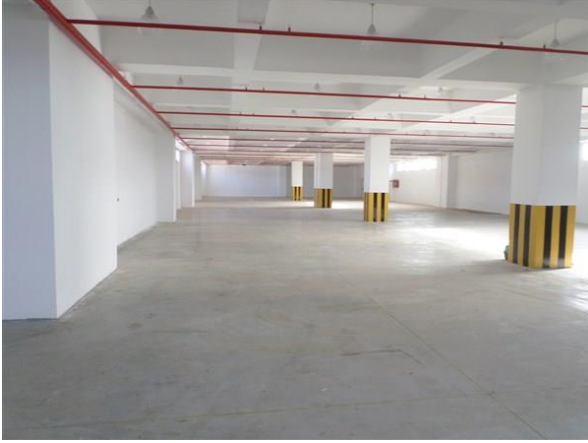




1 Bağımsız Bölüm No'lu Dupleks İşyeri



2 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri



3 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri



6.3. Tapu Kaydı

1 No'lu B.B.


MakbuzNo:174418625326		DekontNo:20181023001040		BaşvuruNo:62592	
Taşınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	26772/2	Taşınmaz ID:	82413470
İl/İlçe:	ANTALYA/KEPEZ	AT Yüzölçüm(m2):	3000.00	Taşınmaz Nitelik:	Dubleks İş Yeri
Kurum Adı:	KEPEZ TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN+1.KAT//1	Mahalle/Köy Adı:	SÜTÇÜLER M
Mevkii:		Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki	Cilt/Sayfa No:	95/9379
Kayıt Durum:	Aktif	Ara Pay/Payda	1178/3000	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
		Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	37/3623		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014	-	KEPEZ TM Kat İrtifaki Tesisi 10/01/2014 - 1049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 267587305	(SN:6590563) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641617	-	1 / 1	-	KEPEZ TM Kat İrtifaki Tesisi 10/01/2014 - 1049	-

İl		ANTALYA		 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
İlçesi		KEPEZ					
Mahallesi		SÜTÇÜLER					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		26772	2	ARSA	ha	m ²	dm ²
					3000,00 m2		
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 83413470			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		Dubleks İş Yeri		1178/3000		ZEMİN+1.K	1
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde. YON.PLANI :Yönetim Planı : 10/01/2014					
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	1049	95	9379		10/01/2014		
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT : * Mülkiyet ayrı ayrı kayıtlıdır. ** Tapu Kanunu Madde 27/1'e göre her katlına mirasçı olunabilir. *** Tapu Kanunu Madde 27/2'ye göre her katlına mirasçı olunabilir. **** Tapu Kanunu Madde 27/3'e göre her katlına mirasçı olunabilir.

2 No'lu B.B.

MakbuzNo:174418625266	DekontNo:20181023001061	BaşvuruNo:62536	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	26772/2
Taşınmaz ID:	32413471	AT Yüzölçüm(m2):	3000.00
il/ilçe	ANTALYA/KEPEZ	Taşınmaz Nitelik:	E Yeri
Kurum Adı:	KEPEZ TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2/ /2
Mahalle/Köy Adı:	SUTÇULER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	1043/3000
Cilt/Sayfa No:	95/9380	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	27/3623

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014	-	KEPEZ TM 10/01/2014 - 1049	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Kurum Tarih-Yevmiye
2313801	Diğer	EL-DEPO	KEPEZ TM 10/01/2014 - 1049

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 2575879211	(SN:6590862) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7380641817	-	1 / 1	-	KEPEZ TM Kat İrtifaki Tesisi 10/01/2014 - 1049	-

İli		ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf				
İlçesi		KEPEZ								
Mahallesi		SUTÇULER								
Köyü										
Sokağı				TAPU SENEDİ		Yüzölçümü				
Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği					ha	m ²	dm ²
	26772	2	ARSA					3	000.00	m2
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 83413471						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		E Yeri		1043/3000			2			
Edinme Sebabi		Kat İrtifaki Tesisi İşleminde.		EKLENTİ : EL-DEPO						
		YON. PLANI : Yönetim Planı : 10/01/2014								
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	1049	95	9380		10/01/2014	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

Sicil No: 1549/2014
Kısmi ÇELİK
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Mülkiyet kayıtları aynı haklara sahiptir. Çift taraflı işleme mirasçılardan edilmelidir.
** Tarihler Kırsal Hukuk Kanununa göre düzenlenmiştir. Bu Tapu Senedi Mülkiyetine İhtisastir.

3 No'lu B.B.

MakbuzNo:174418625376	DekontNo:20181023001069	BaşvuruNo:62537	
Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	26772/2
Taşınmaz ID:	83413472	AT Yüzölçüm(m2):	3000.00
İl/ilçe:	ANTALYA/KEPEZ	Taşınmaz Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Kepez TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3 / 3
Mahalle/Köy Adı:	SÜTÇÜLER M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifaki
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	779/3000
Cilt/Sayfa No:	95/9381	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	37/3623

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

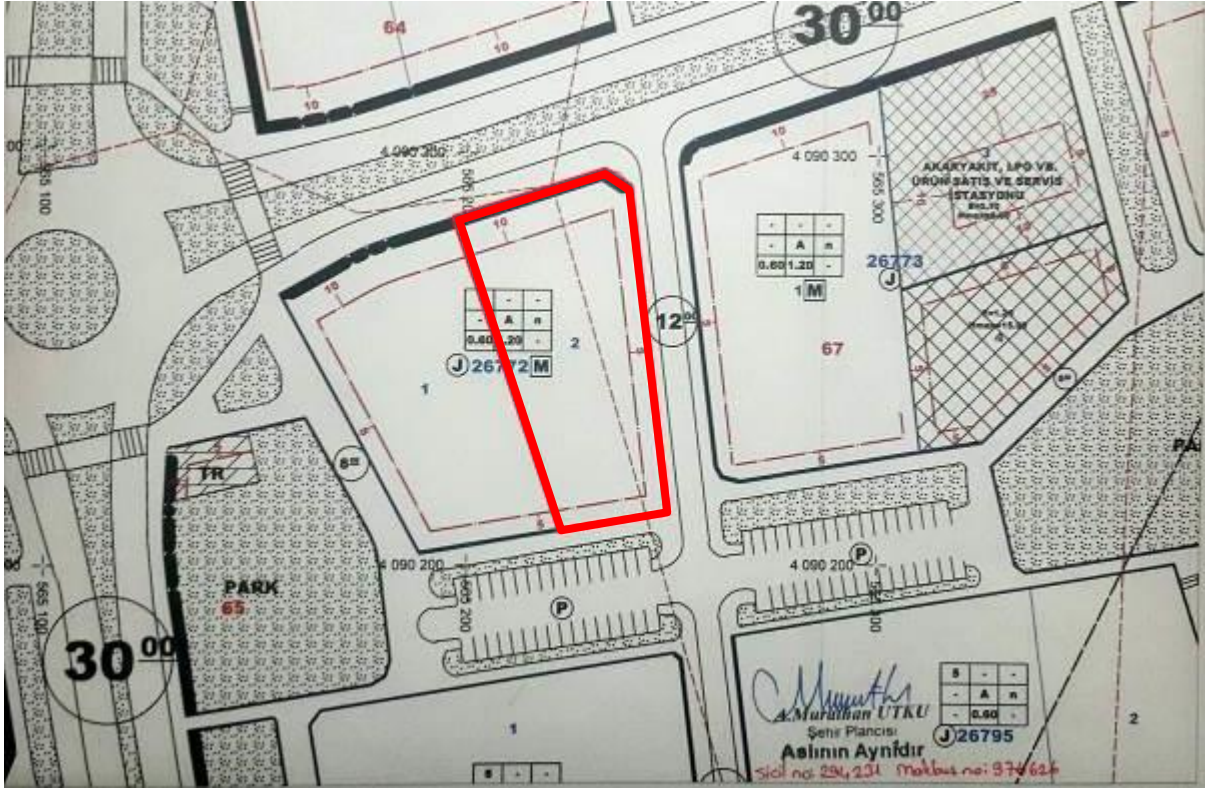
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014	-	Kepez TM Kat İrtifaki Tesisi 10/01/2014 - 1049	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 267587318	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7380641817	-	1 / 1	-	Kepez TM Kat İrtifaki Tesisi 10/01/2014 - 1049	-

İl		ANTALYA		Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf				
İlçesi		KEPEZ								
Mahallesi		SÜTÇÜLER								
Köyü										
Sokağı										
Mevkii				TAPU SENEDİ		Zemin Sistem No : 83413472				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi					ha	m ²	dm ²
	26772	2	ARSA					3	000,00	m2
Sınır		Planındadır								
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.			
0,00		İç Yeri		779/3000	-	3	3			
Edinme Sebebi		Kat İrtifaki Tesisi işleminde. 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	9381		10/01/2014	Cilt No.				
Sahife No.	Siciline işlenmiştir. Ali ÇELİK Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih	NOT : * Mülkiyetin sayıca bir hakka bölünmesi için tapu idaresine müracaat edilmiştir. ** Teslimat Kuruluş Hükümeti gerekçeyle adres değişikliği yapılmıştır. Mülkiyetine ilişkin bilgileri kontrol ediniz.					Tarih				

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

F FORM MİMARLIK
mimar Sevim ÖZCAN DİNÇ
mimar Ömer DİNÇ

www.form.com.tr

BELEDİYE

ARSA		YAPI		ARSA SAHİBİNİN		MUTEMMİT FIRMA	
NO	NO/13	İNŞAAT NO	333/2013/13	ADI	SEVİM ÖZCAN DİNÇ	ŞİRKET ADI	SEVİM ÖZCAN DİNÇ
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13	ADRESİ			
NO - PARSEL	333/20	NO/13	DEPOLAMA ALANI				
NO/13	333/20	NO/13	NO/13	NO/13			

PROJE MÜELLİFİ		MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU	
ADI	SEVİM ÖZCAN DİNÇ	ADI	ÖMER DİNÇ
ŞİRKETİ	SEVİM ÖZCAN DİNÇ	ŞİRKETİ	SEVİM ÖZCAN DİNÇ
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13
NO/13	NO/13	NO/13	NO/13

21.05.2012
727169

DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ

BELEDİYE ONAYLARI

26.11.2012
2012/13
Ruhhat 5m.

MÜHÜR

SUBASMAN VİZESİ

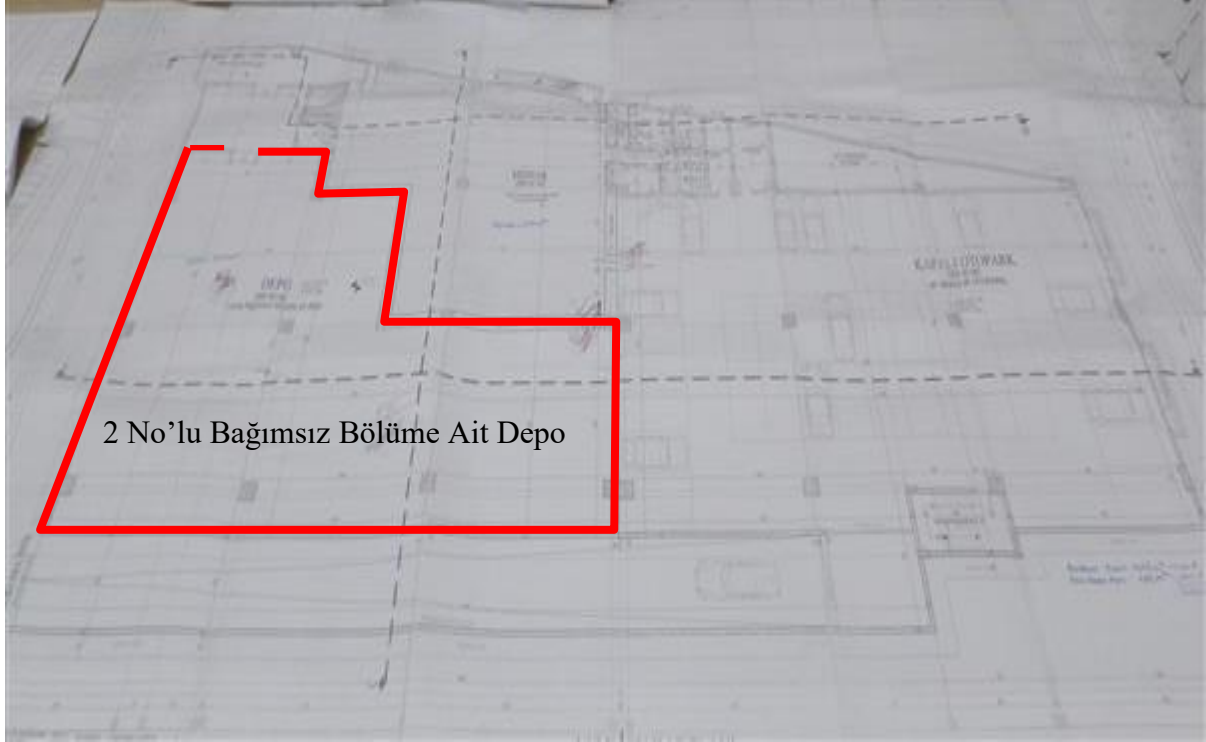
1-107 24 712

Vaziyet Planı

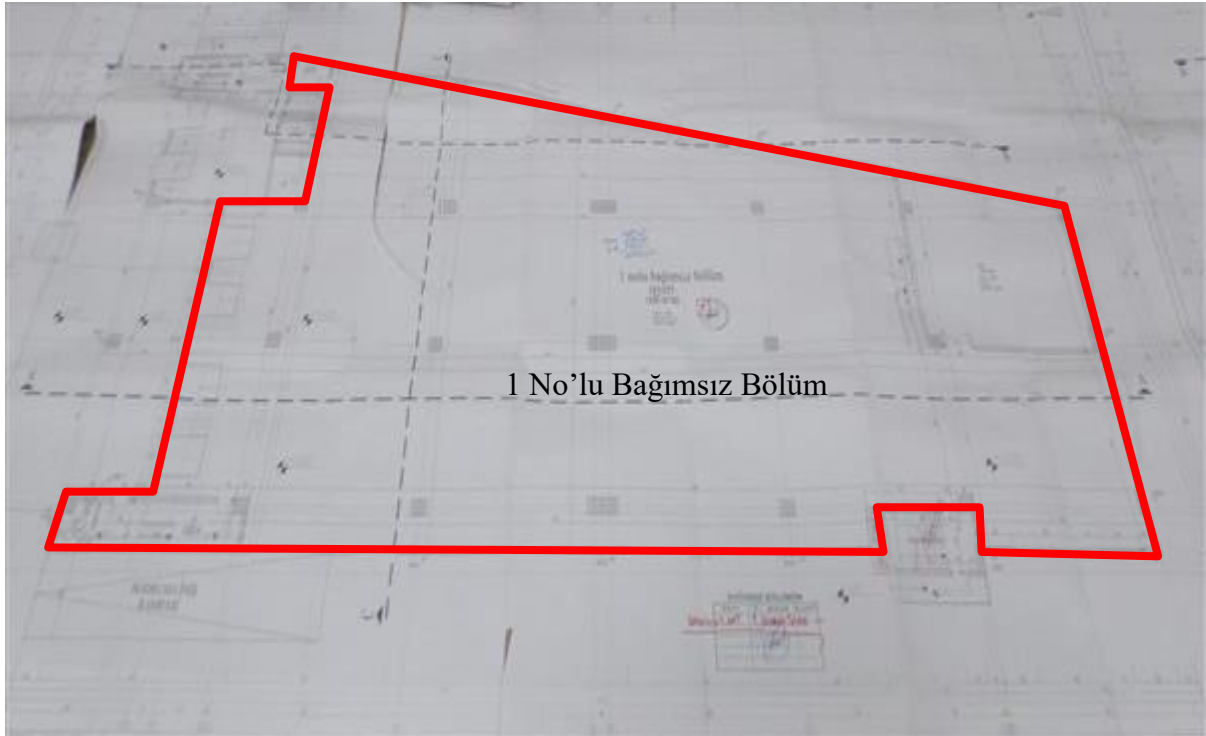


Kat Planları

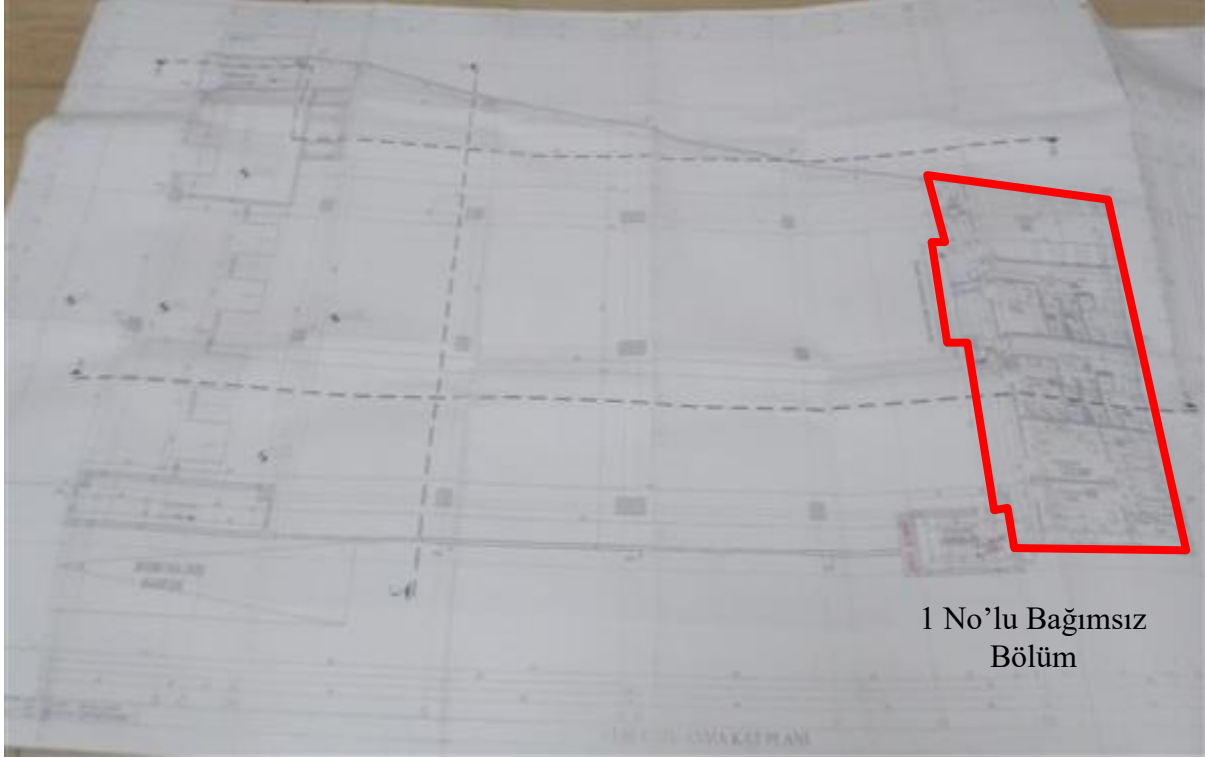
Bodrum Kat



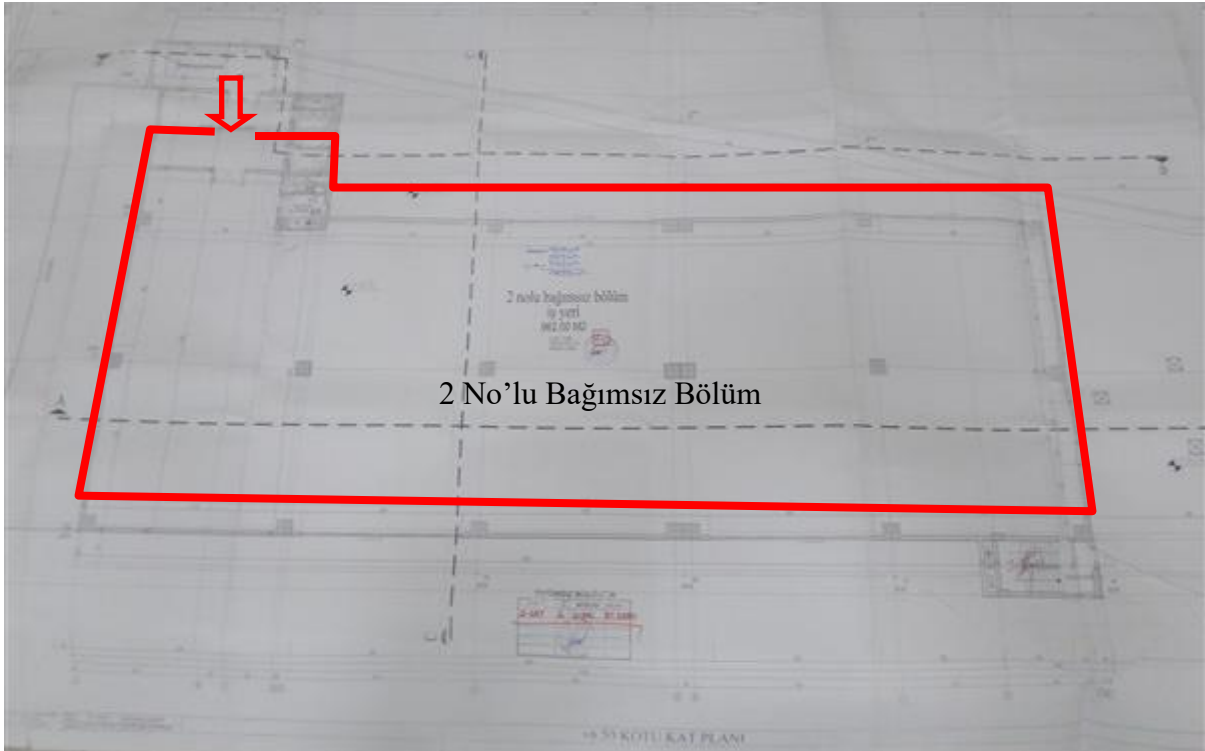
Zemin Kat



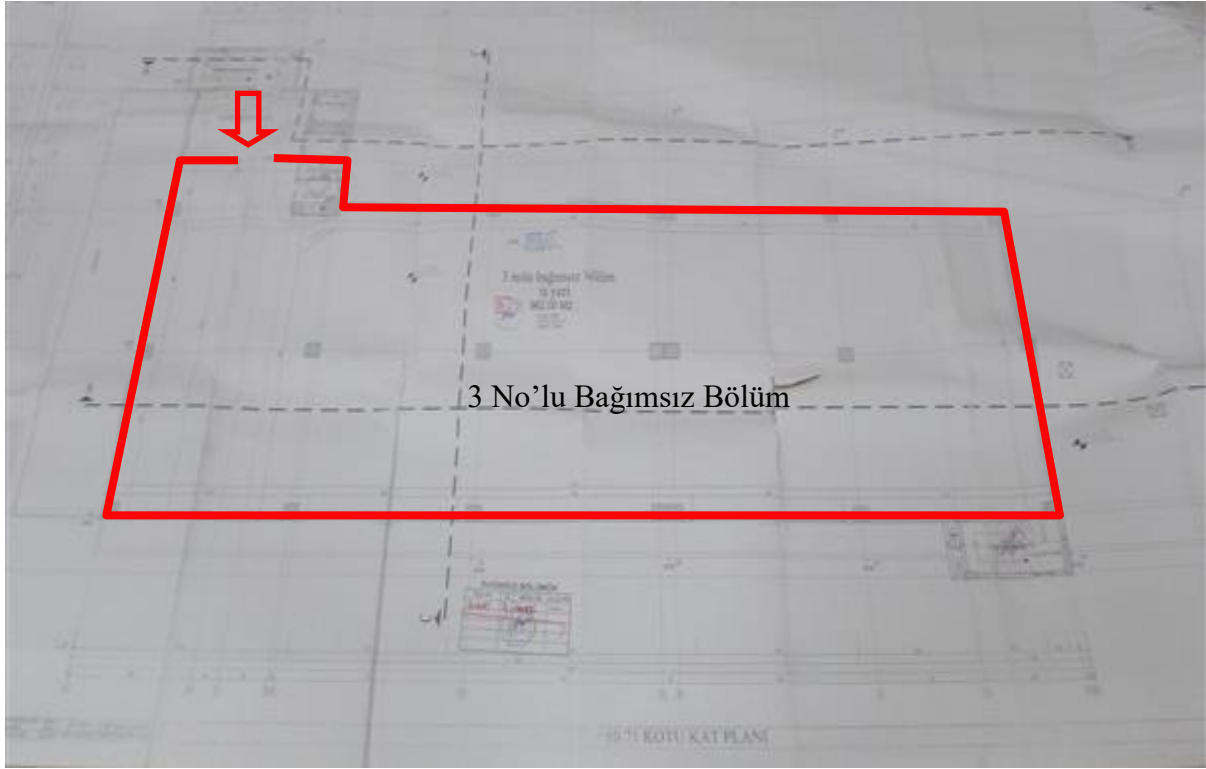
Asma Kat



Birinci Kat



İkinci Kat



Kesitler





6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI											
Yapı Ruhsatı Sahibi KEPEZ BELEDİYESİ ANKARA ASPEZ 16060 KARAKAĞ 3171 30772 82				Yapı Ruhsatı No 2342-212 1828 11.04.2012 14840				Yapı Ruhsatı Tarihi 11.04.2012 14840			
Yapı Sahibinin ÖZEL KİMLİK NO: 1558118034 ADI: EGEMEN DÖVEN-ÇAVUŞOĞLU ADRESİ: ATATÜRK CAD.ATA 2-3 PLAZA NO:77 K.9 ATASEHRİSTANBUL				Yapı Mütahhedinin KİMLİK NO: 30923 ADI: KOZYATAĞI V.D. ADRESİ: ATATÜRK CAD.ATA 2-3 PLAZA NO:77 K.9 ATASEHRİSTANBUL				Şantiye Şefinin KİMLİK NO: 329360 ADI: CENAN YILMAZ İNŞ. MÖH. ADRESİ: M.KAVUĞU MAH. DEĞİRMENÖĞÜ CAD. NO: 145/A M. PAŞA ANKARA			
Yapı ile İlgili Özellikler 53. Beton yapı sınıfı: 3 54. Yapıdeğer sınıfı: 3 55. Yalıtım sınıfı: 3 56. Yalıtım sınıfı: 3 57. Yalıtım sınıfı: 3 58. Yalıtım sınıfı: 3 59. Yalıtım sınıfı: 3 60. Yalıtım sınıfı: 3 61. Yalıtım sınıfı: 3 62. Yalıtım sınıfı: 3 63. Yalıtım sınıfı: 3 64. Yalıtım sınıfı: 3 65. Yalıtım sınıfı: 3 66. Yalıtım sınıfı: 3 67. Yalıtım sınıfı: 3 68. Yalıtım sınıfı: 3 69. Yalıtım sınıfı: 3 70. Yalıtım sınıfı: 3 71. Yalıtım sınıfı: 3 72. Yalıtım sınıfı: 3 73. Yalıtım sınıfı: 3 74. Yalıtım sınıfı: 3 75. Yalıtım sınıfı: 3 76. Yalıtım sınıfı: 3 77. Yalıtım sınıfı: 3				Yapı ile İlgili Özellikler 81. Beton sınıfı: 3 82. Beton sınıfı: 3 83. Beton sınıfı: 3 84. Beton sınıfı: 3 85. Beton sınıfı: 3 86. Beton sınıfı: 3 87. Beton sınıfı: 3 88. Beton sınıfı: 3 89. Beton sınıfı: 3 90. Beton sınıfı: 3 91. Beton sınıfı: 3 92. Beton sınıfı: 3 93. Beton sınıfı: 3 94. Beton sınıfı: 3 95. Beton sınıfı: 3 96. Beton sınıfı: 3 97. Beton sınıfı: 3 98. Beton sınıfı: 3 99. Beton sınıfı: 3 100. Beton sınıfı: 3							
Diğer Teknik Özellikler 1. Beton sınıfı: 3 2. Beton sınıfı: 3 3. Beton sınıfı: 3 4. Beton sınıfı: 3 5. Beton sınıfı: 3 6. Beton sınıfı: 3 7. Beton sınıfı: 3 8. Beton sınıfı: 3 9. Beton sınıfı: 3 10. Beton sınıfı: 3 11. Beton sınıfı: 3 12. Beton sınıfı: 3 13. Beton sınıfı: 3 14. Beton sınıfı: 3 15. Beton sınıfı: 3 16. Beton sınıfı: 3 17. Beton sınıfı: 3 18. Beton sınıfı: 3 19. Beton sınıfı: 3 20. Beton sınıfı: 3 21. Beton sınıfı: 3 22. Beton sınıfı: 3 23. Beton sınıfı: 3 24. Beton sınıfı: 3 25. Beton sınıfı: 3 26. Beton sınıfı: 3 27. Beton sınıfı: 3 28. Beton sınıfı: 3 29. Beton sınıfı: 3 30. Beton sınıfı: 3 31. Beton sınıfı: 3 32. Beton sınıfı: 3 33. Beton sınıfı: 3 34. Beton sınıfı: 3 35. Beton sınıfı: 3 36. Beton sınıfı: 3 37. Beton sınıfı: 3 38. Beton sınıfı: 3 39. Beton sınıfı: 3 40. Beton sınıfı: 3 41. Beton sınıfı: 3 42. Beton sınıfı: 3 43. Beton sınıfı: 3 44. Beton sınıfı: 3 45. Beton sınıfı: 3 46. Beton sınıfı: 3 47. Beton sınıfı: 3 48. Beton sınıfı: 3 49. Beton sınıfı: 3 50. Beton sınıfı: 3 51. Beton sınıfı: 3 52. Beton sınıfı: 3 53. Beton sınıfı: 3 54. Beton sınıfı: 3 55. Beton sınıfı: 3 56. Beton sınıfı: 3 57. Beton sınıfı: 3 58. Beton sınıfı: 3 59. Beton sınıfı: 3 60. Beton sınıfı: 3 61. Beton sınıfı: 3 62. Beton sınıfı: 3 63. Beton sınıfı: 3 64. Beton sınıfı: 3 65. Beton sınıfı: 3 66. Beton sınıfı: 3 67. Beton sınıfı: 3 68. Beton sınıfı: 3 69. Beton sınıfı: 3 70. Beton sınıfı: 3 71. Beton sınıfı: 3 72. Beton sınıfı: 3 73. Beton sınıfı: 3 74. Beton sınıfı: 3 75. Beton sınıfı: 3 76. Beton sınıfı: 3 77. Beton sınıfı: 3 78. Beton sınıfı: 3 79. Beton sınıfı: 3 80. Beton sınıfı: 3 81. Beton sınıfı: 3 82. Beton sınıfı: 3 83. Beton sınıfı: 3 84. Beton sınıfı: 3 85. Beton sınıfı: 3 86. Beton sınıfı: 3 87. Beton sınıfı: 3 88. Beton sınıfı: 3 89. Beton sınıfı: 3 90. Beton sınıfı: 3 91. Beton sınıfı: 3 92. Beton sınıfı: 3 93. Beton sınıfı: 3 94. Beton sınıfı: 3 95. Beton sınıfı: 3 96. Beton sınıfı: 3 97. Beton sınıfı: 3 98. Beton sınıfı: 3 99. Beton sınıfı: 3 100. Beton sınıfı: 3											
Proje Muellifinin 81. Adı: ÖMER DİNC 82. TC Kimlik No: 2431231502 83. Kimlik No: 17665 84. Adı: CENAN YILMAZ 85. TC Kimlik No: 30136902814 86. Kimlik No: 36333 87. Adı: ALEDDİN TUNÇ 88. TC Kimlik No: 31555203818 89. Kimlik No: 24908 90. Adı: VAHİT POLAT 91. TC Kimlik No: 27434882258 92. Kimlik No: 44804 93. Adı: Y. BAĞCI MAH. PORT. ÇİÇEĞİ BUL. 1443 SOK. MAH. AP. NO: 2/1 M. PAŞA ANKARA 94. Adı: M. KAVUĞU MAH. DEĞİRMENÖĞÜ CAD. NO: 145/A M. PAŞA ANKARA 95. Adı: SOĞUKSU MAH. TOROSLAR CAD. NO: 48/2 M. PAŞA ANKARA 96. Adı: KESİK MAH. M. EGEMENLİK CAD. KENT İÇİŞİ NO: 244/7 M. PAŞA ANKARA											

YAPI RUHSATI

2228/122

1. Proje Adı ve Adres 1.1 Proje Adı: KÖPEZ BELEDİYESİ 1.2 Proje Adres: KÖPEZ BELEDİYESİ 1.3 Proje Sahibi: MUSTAFA CENET 1.4 Proje No: 2 1.5 Proje Alanı: 82 1.6 Proje Alanı: 30.11 1.7 Proje Alanı: 41 1.8 Proje Alanı: 41 1.9 Proje Alanı: 41		2. Ruhsatın Verildiği Yer 2.1 Yeri yapı 2.2 Yarımsi 2.3 Yarımsi 2.4 Yarımsi 2.5 Yarımsi 2.6 Yarımsi 2.7 Yarımsi 2.8 Yarımsi 2.9 Yarımsi 2.10 Yarımsi		3. Ruhsatın Verildiği Tarih 3.1 Ruhsatın Verildiği Tarih: 19.05.2013 3.2 Ruhsatın Verildiği Tarih: 6.31 3.3 Ruhsatın Verildiği Tarih: 15.08.2013 3.4 Ruhsatın Verildiği Tarih: 22.08.2013		4. Ruhsatın Verildiği Yer 4.1 Ruhsatın Verildiği Yer: 11.86 4.2 Ruhsatın Verildiği Yer: 11.86 4.3 Ruhsatın Verildiği Yer: 11.86 4.4 Ruhsatın Verildiği Yer: 11.86	
5. Yapı Sahibinin 5.1 Adı: MUSTAFA CENET 5.2 Soyadı: MUSTAFA CENET 5.3 Doğum Tarihi: 11.04.2013 5.4 Mersan No: 9319900 5.5 T.C. Kimlik No: 9319900		6. Yapı Mütahhhidinin 6.1 Adı: MUSTAFA CENET 6.2 Soyadı: MUSTAFA CENET 6.3 Doğum Tarihi: 11.04.2013 6.4 Mersan No: 9319900 6.5 T.C. Kimlik No: 9319900		7. Şantiye Şefinin 7.1 Adı: MUSTAFA CENET 7.2 Soyadı: MUSTAFA CENET 7.3 Doğum Tarihi: 11.04.2013 7.4 Mersan No: 9319900 7.5 T.C. Kimlik No: 9319900			
8. Yapı ile İlgili Özellikler 8.1 Değer yapı sayısı: 3 8.2 Değer yapı sayısı: 3 8.3 Değer yapı sayısı: 3 8.4 Değer yapı sayısı: 3 8.5 Değer yapı sayısı: 3 8.6 Değer yapı sayısı: 3 8.7 Değer yapı sayısı: 3 8.8 Değer yapı sayısı: 3 8.9 Değer yapı sayısı: 3 8.10 Değer yapı sayısı: 3		9. Yapı ile İlgili Özellikler 9.1 Değer yapı sayısı: 3 9.2 Değer yapı sayısı: 3 9.3 Değer yapı sayısı: 3 9.4 Değer yapı sayısı: 3 9.5 Değer yapı sayısı: 3 9.6 Değer yapı sayısı: 3 9.7 Değer yapı sayısı: 3 9.8 Değer yapı sayısı: 3 9.9 Değer yapı sayısı: 3 9.10 Değer yapı sayısı: 3		10. Yapı ile İlgili Özellikler 10.1 Değer yapı sayısı: 3 10.2 Değer yapı sayısı: 3 10.3 Değer yapı sayısı: 3 10.4 Değer yapı sayısı: 3 10.5 Değer yapı sayısı: 3 10.6 Değer yapı sayısı: 3 10.7 Değer yapı sayısı: 3 10.8 Değer yapı sayısı: 3 10.9 Değer yapı sayısı: 3 10.10 Değer yapı sayısı: 3			
11. Yapı ile İlgili Özellikler 11.1 Değer yapı sayısı: 3 11.2 Değer yapı sayısı: 3 11.3 Değer yapı sayısı: 3 11.4 Değer yapı sayısı: 3 11.5 Değer yapı sayısı: 3 11.6 Değer yapı sayısı: 3 11.7 Değer yapı sayısı: 3 11.8 Değer yapı sayısı: 3 11.9 Değer yapı sayısı: 3 11.10 Değer yapı sayısı: 3		12. Yapı ile İlgili Özellikler 12.1 Değer yapı sayısı: 3 12.2 Değer yapı sayısı: 3 12.3 Değer yapı sayısı: 3 12.4 Değer yapı sayısı: 3 12.5 Değer yapı sayısı: 3 12.6 Değer yapı sayısı: 3 12.7 Değer yapı sayısı: 3 12.8 Değer yapı sayısı: 3 12.9 Değer yapı sayısı: 3 12.10 Değer yapı sayısı: 3		13. Yapı ile İlgili Özellikler 13.1 Değer yapı sayısı: 3 13.2 Değer yapı sayısı: 3 13.3 Değer yapı sayısı: 3 13.4 Değer yapı sayısı: 3 13.5 Değer yapı sayısı: 3 13.6 Değer yapı sayısı: 3 13.7 Değer yapı sayısı: 3 13.8 Değer yapı sayısı: 3 13.9 Değer yapı sayısı: 3 13.10 Değer yapı sayısı: 3			
14. Yapı ile İlgili Özellikler 14.1 Değer yapı sayısı: 3 14.2 Değer yapı sayısı: 3 14.3 Değer yapı sayısı: 3 14.4 Değer yapı sayısı: 3 14.5 Değer yapı sayısı: 3 14.6 Değer yapı sayısı: 3 14.7 Değer yapı sayısı: 3 14.8 Değer yapı sayısı: 3 14.9 Değer yapı sayısı: 3 14.10 Değer yapı sayısı: 3		15. Yapı ile İlgili Özellikler 15.1 Değer yapı sayısı: 3 15.2 Değer yapı sayısı: 3 15.3 Değer yapı sayısı: 3 15.4 Değer yapı sayısı: 3 15.5 Değer yapı sayısı: 3 15.6 Değer yapı sayısı: 3 15.7 Değer yapı sayısı: 3 15.8 Değer yapı sayısı: 3 15.9 Değer yapı sayısı: 3 15.10 Değer yapı sayısı: 3		16. Yapı ile İlgili Özellikler 16.1 Değer yapı sayısı: 3 16.2 Değer yapı sayısı: 3 16.3 Değer yapı sayısı: 3 16.4 Değer yapı sayısı: 3 16.5 Değer yapı sayısı: 3 16.6 Değer yapı sayısı: 3 16.7 Değer yapı sayısı: 3 16.8 Değer yapı sayısı: 3 16.9 Değer yapı sayısı: 3 16.10 Değer yapı sayısı: 3			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017 No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN