



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – KEPEZ - SÜTÇÜLER

26772 ADA - 2 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	28.12.2015
Rapor No	REYS-201500042
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
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
Taşınmazın Kullanım Durumu	İşyeri
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 Ada, 2 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Bölgesel Ticaret Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 1,20, Hmax: 15,00
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 7.707.000.- TL Toplam KDV Dahil: 9.094.260.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel sayılı, 3.000,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerindeki binada yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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 taşınmazlar; “*Hüsni 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, caddenin Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi ile kesişiminden yaklaşık 100 m kuzeydoğuda ve sağ kolda yer almaktadırlar. 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.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Parsel; kuzeyden Necmettin Erbakan Caddesi, doğudan 3619 Sokak, öteki cephelerden komşu parseller ile sınırlıdır. Üzerinde toplam 5.731 m2 yapı inşaat alanlı bir bina bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “36,941440 – 30,732175” 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	2623
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.01.2014
Niteliği	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Dubleks İşyeri	No	1			
Blok No	-	Arsa Payı	1178/3000			
Kat No	Zemin +1	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	2			
Blok No	-	Arsa Payı	1043/3000			
Kat No	2	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	3			
Blok No	-	Arsa Payı	779/3000			
Kat No	3	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
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 taşınmazların tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı (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 İmar 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 5.731,00 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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 47 araçlık 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 ve merdiven ve asansör holü ve 2. katta 3 bağımsız bölüm no'lu işyeri ve merdiven ve asansör holü bulunmaktadır. Binada mimari projesine göre 2 adet yük asansörü vardır. Bina girişi zemin katta, yapının doğu cephesindedir.

1 Bağımsız Bölüm Numaralı Dubleks 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 bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca, zemin katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır.

2 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri: 1. katta konumlu olup 955 m2 ve bodrum katta 505 m2 depo alanı olmak üzere, toplam 1,460 m2 yapı inşaat alanıdır. Bodrum katta tek hacim depo ve 1. katta tek bölüm işyeri olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, 1. katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır.

3 Bağımsız Bölüm Numaralı İşyeri: 2. katta konumlu olup 955 m2 yapı inşaat alanıdır. Tek bölüm işyeri olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, 2. katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır.

Ana yapının normal katlarına dağılmış toplam 1.599 m2 ortak alan, her bir bağımsız bölüme eşit olarak dağıtılarak kullanım alanına katılmıştır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri 3 adet ofis (işyeri) binası olarak toplam 5.731 m2 alan için düzenlenmiştir.

Ana Yapı'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Adedi	: 5
Yapı İnşaat Alanı	: 5.732
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: 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

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Ana taşınmaz için; 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 verilmiştir.

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

- Ticari olarak gelişme potansiyeli olan bir bölgede bulunması,
- Ana caddeye cepheli olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Yapılaşma oranı henüz düşük ve alt yapı eksiklikleri olan bir bölgede bulunması.

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. Çözümlenmeler 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 “*Ticaret Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Berat Gayrimenkul / 534 – 649 36 31):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, aynı imar durumuna sahip, 3.200 m2 yüzölçümlü arsa 2.850.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 891.- TL*]
- **Satılık Arsa (My House Gayrimenkul / 532 – 308 84 41):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, aynı imar durumuna sahip, 3.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.200.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 914.- TL*]
- **Satılık Arsa (Özel / 507 – 170 08 02):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3.240 m2 yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 849.- TL*]
- **Satılık Arsa (Kuzey Gayrimenkul / 242 – 311 61 60):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, taşınmaza göre ticari potansiyeli daha yüksek olan Hastane Caddesi’ne cepheli, aynı imar durumuna sahip, 1.210 m2 yüzölçümlü arsa 1.200.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 992.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 850 – 1.000 TL aralığında olduğu

görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekare fiyatının 900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; (3.000 m² x 900.- TL) = **2.700.000.- 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	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-B	5.731	2014	1	700	4.011.700	% 4,00	160.468	3.851.232
						4.011.700		160.468	3.851.232

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 kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Böylece, binadaki ortak alanlara da değer verilebilme olanağı elde edilmiştir.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.700.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.851.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.551.000.- 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:

Yıl sonlarında 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

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

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

- **Kiralık Bina (Erdal Çelik / 505 – 814 08 14):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza göre görünürlüğü daha yüksek, toplam 900 m2 kapalı alanlı, içerisinde asansör bulunan, 4 katlı bina aylık 10.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,11.- TL*]
- **Kiralık Depo (Rıza Cangar / 544 – 544 15 15):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 2.700 m2 kapalı alanlı, tek kattan oluşan, 2 adet katlanır nakliye kapısı bulunan depo binası aylık 22.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,15.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Dimlioğlu İnşaat / 541 – 231 33 07):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 135 m2 kapalı alanlı, bodrum + zemin + asma kattan oluşan dükkan aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,11.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Dimlioğlu İnşaat / 541 – 231 33 07):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, benzer konumdaki yeni yapılmış binaların normal katlarında yer alan ofis katlarının 10 – 12 TL/m2, zemin kat dükkanların 13 – 15 TL/m2 dolaylarında aylık olarak kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. [*Ofis ortalama metrekare kira fiyatı: 11,00.- TL; Zemin kat dükkan ortalama metrekare kira fiyatı: 14,00.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 - 11 TL aralığında değiştiği, zemin kat dükkanlar için aylık kira metrekare fiyatlarının 11 – 14 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazların fiziki olarak dükkan ve ofis katı olarak

kullanıma uygun duruma getirilebilecek durumda olmaları göz önünde bulundurularak, ofis ve dükkan emsalleri üzerinden, ortalama aylık metrekare kira değerinin 11,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu binanın yıllık kira değeri; $(5.731 \text{ m}^2 \times 11,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 791.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 24 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 taşınmazların toplam değeri yaklaşık **7.707.000.- 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]	24
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	791.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	632.800
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.700.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 3.851.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	6.551.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 58,78
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,45
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,55
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	260.809
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	371.991
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 8,50
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	699.005
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	3.349.123
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	7.706.643
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı 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 alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Bina	3-B	5.731	700	4.011.700
				4.011.700

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Üç bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.700.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 6.551.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 7.707.000.- TL'dir.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **7.707.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

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 kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Böylece binadaki ortak alanlara da değer verilebilme olanağı elde edilmiştir. Bu çerçevede, her bir bağımsız bölümün ayrı olarak değerlendirilmek istenmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri "*İşyeri*" olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumlarıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel sayılı, 3.000,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerindeki binada yer alan, 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 ve bir bütün olarak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 7.707.000.- TL (2.981.958.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 9.094.260.- TL (5.518.710.- USD) (*)

ve söz konusu değerler bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda;

1 no'lu B.B. değerinin, KDV hariç, 3.702.000.- TL (1.267.418.- USD) ()*;

1 no'lu B.B. değerinin, KDV (% 18) dahil, 4.368.360.- TL (1.495.553.- USD) ()*;

2 no'lu B.B. değerinin, KDV hariç, 2.421.000.- TL (828.854.- USD) ()*;

2 no'lu B.B. değerinin, KDV (% 18) dahil, 2.856.780.- TL (978.048.- USD) ()*;

3 no'lu B.B. değerinin, KDV hariç, 1.584.000.- TL (542.299.- USD) ()*;

3 no'lu B.B. değerinin, KDV (% 18) dahil, 1.869.120.- TL (639.912.- USD) ()*

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp 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	29.12.2015 14:24:16	2015-79055	20151229-824-F01042	18,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıtrafı	Yüzölçüm	3000,00000 m ²	
Zemin No	83413470	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: ZEMİN+1.KAT) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ANTALYA / KEPEZ	Arsa Pay / Payda	1178/3000	
Kurum Adı	Kepez TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	Dubleks İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	SÜTÇÜLER Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	95 / 9379	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	26772 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	37 / 3623	
Ş/Bİ / Açıklama	Mallık / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan / Yönetim Planı : 10/01/2014			10.01.2014 - 1049	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Mallık	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 10.1.2014 - 1049		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2015 14:33:12	2015-79066	20151229-824-F01045	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlı İrfaki	Yüzölçüm	3000,00000 m ²	
Zemin No	83413471	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2) / (Giriş:) - (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	ANTALYA / KEPEZ	Arsa Pay / Payda	1043/3000	
Kurum Adı	Kepez TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	SÜTÇÜLER Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	95 / 9380	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	26772 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	37 / 3823	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014			10.01.2014 - 1049
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrfaki Tesisi - 10.1.2014 - 1049		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2015 14:34:18	2015-79069	20151229-824-F01051	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlı İrfaki	Yüzölçüm	3000,00000 m ²	
Zemin No	83413472	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 3) / (Giriş:) - (Bağ. Böl.No: 3)	
İl / İlçe	ANTALYA / KEPEZ	Arsa Pay / Payda	779/3000	
Kurum Adı	Kepez TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	SÜTÇÜLER Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	95 / 9381	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	26772 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	37 / 3623	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014			10.01.2014 - 1049
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrfaki Tesisi - 10.1.2014 - 1049		

ANTALYA						
İli	KEPEZ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf	
İlçesi	SİTÇİLER					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.393.000,00		26772	2	ha	m ²	dm ²
ARSA						
Niteliği	Planlıdır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 16641272					
Edinme Sebebi	260/2400 pay DUDU SEZEN - KEMAL Kızı adına kayıtlı iken; 1140/2400 pay EMİNE AKBEYİK - KEMAL Kızı adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	23712	37	3623		22/08/2011	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Alpaslan KANDIR</p> <p>Kepez Yatırım Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkün girdi ve çıkış bilgileri Tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. * Tabii Yatırım Hukukuna göre belgenin diğer deşikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulacaktır.</p>						

6.4. İmar Durumu

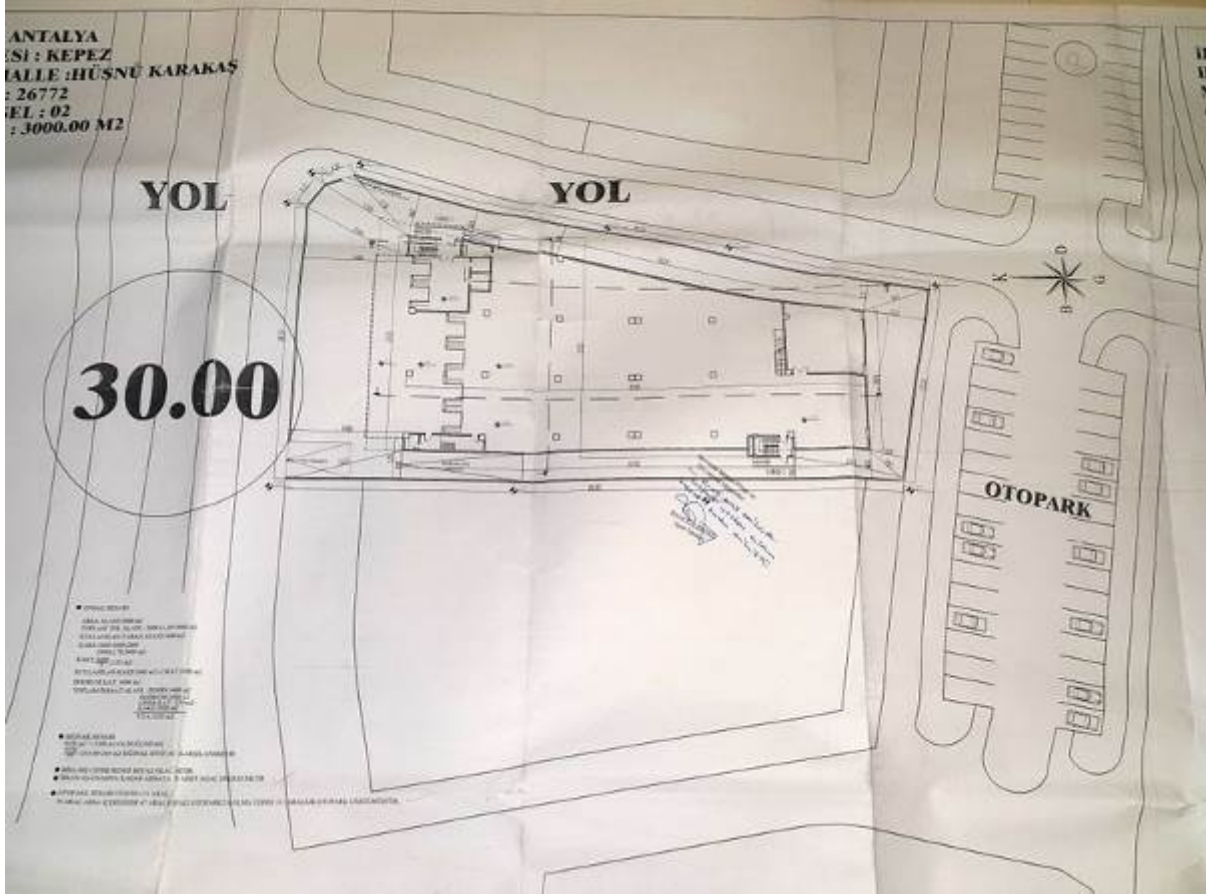


6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

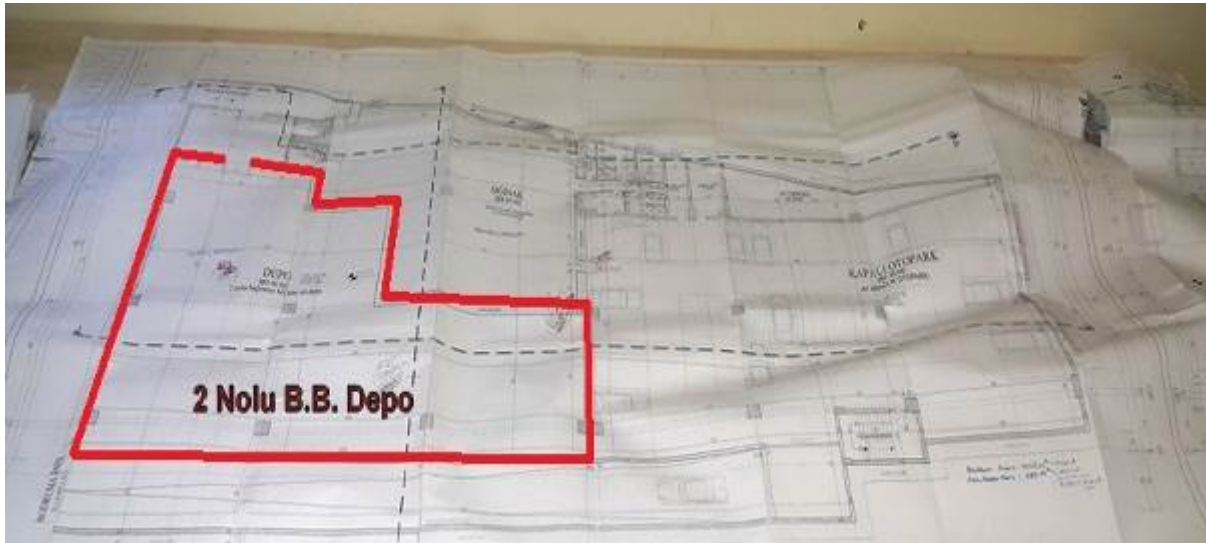
FORM MİMARLIK			
mimar Sevim ÖZCAN DİNÇ			
mimar Ömer DİNÇ			
BELEDİYE			
ARSA		YAPI	
YER	ANTALYA	ÖNERİLEN KAT ADI	B.A.K.+CELİK KONS.
TAPU KAYDI	KEPEZ-H.KARAKAŞ	BİNA İNŞ.SAHİBİ	
ADA - PARSEL	26772-02	KULLANIMCI	DEPOLAMA ALANI
ALANI	3000 m2	TAHMİNİ YET	
ARSA SAHİBİNİN		MUTEAHHİT FIRMA	
ADI SOYADI	Sevim ÖZCAN	SANSÖZLÜ YAPI	
ADRESİ			
İMZA			
PROJE MUELLİFİ		MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU	
ADI SOYADI	SEVİM ÖZCAN DİNÇ	ÖMER DİNÇ	
UNVANI	MİMAR	MİMAR	
OKUL DİPL.No	YILDIZ TEKNİK UNIVERSİTESİ-1993	ANADOLU UNIVERSİTESİ-1994	
BÜRO TEŞC.No		07342	
ODA SIC.No	17657	17665	
BELEKAT.No			
VERGİ SIC.No	KURUMLAR - 3880095476	KURUMLAR - 3880095476	
ADRES-TELEFON	YEŞİLBAHÇE MAH.1445 SOK. AKAKARTI NO:2/1 ANTALYA TEL:0242 312 61 10	YEŞİLBAHÇE MAH.1445 SOK. AKAKARTI NO:2/1 ANTALYA TEL:0242 312 61 10 - 80	
İMZA			
MÜHÜR		MÜHÜR	
İMZA		İMZA	
MÜHÜR		MÜHÜR	
İMZA		İMZA	
<p>Bu mimari proje 21.05.2012 tarihli 727169 sayılı Mühür ve Mühürü ile...</p>			
DİĞER PROJE MUELLİFLERİ		YAPI DENETİM SORUMLUSU	
STATİK PROJE		SANTİYE SEFİ	
SİRNİ TEŞVİAT PROJESİ			
ELEKTRİK TEŞVİAT PROJESİ			
BELEDİYE ONAYLARI		İNŞAAT RUHSATI	
26772 Ada ...02...Parsel için hazırlanan İşbu Proje İmar Planlama ve İncelemeliğine Uygundur. 27.12.2012 Ruhsat Serv.		Kepez Belediyesi 28.11.2012 Tarih ve 10224 No'lu Makbuzu ile Bina İnşaat Harcının Ödediği Tevsi olunmuştur. 27.12.2012 Ruhsat Serv.	
Harcılar Tarafımdan İncelendi, Keşif Harcı, Hafriyat Harcı Makbuz No: 10224 Tarih: 28.11.2012		1828 No'lu Ruhsat ile İnşaatın Müsaade Edilmiştiği Tarih: 27.12.2012	
TEMEK VİZESİ		SUBASMAN VİZESİ	
2009R ÖZALIT yirmiozalit@hotmail.com 321 924			

6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3 Kat Planları

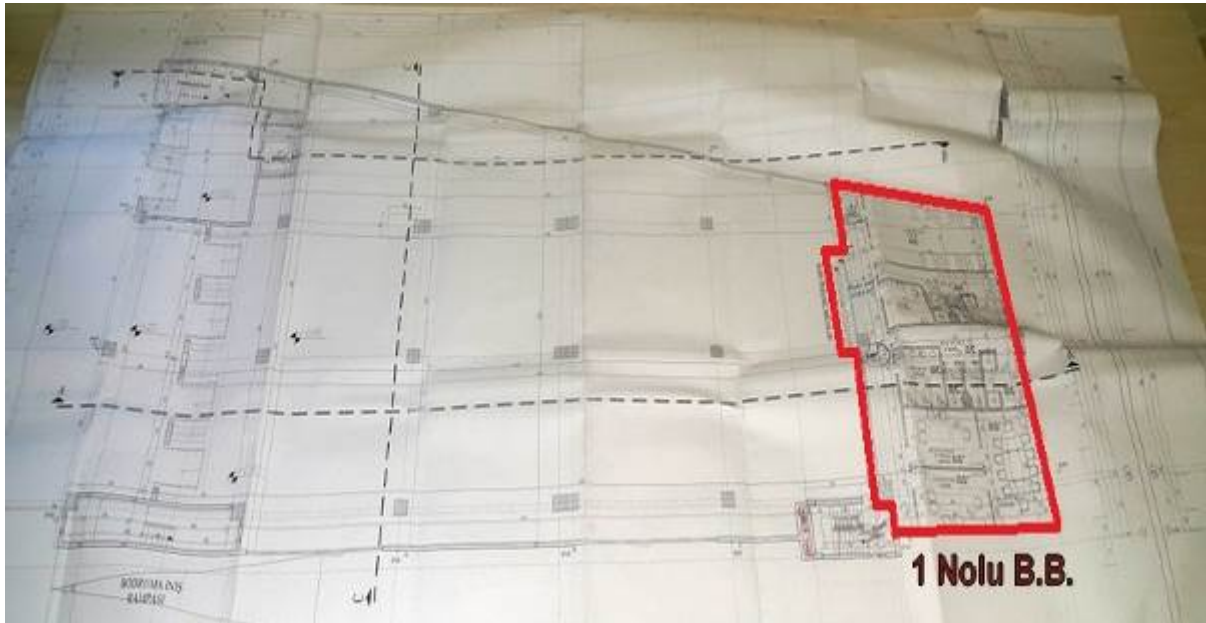
Bodrum Kat



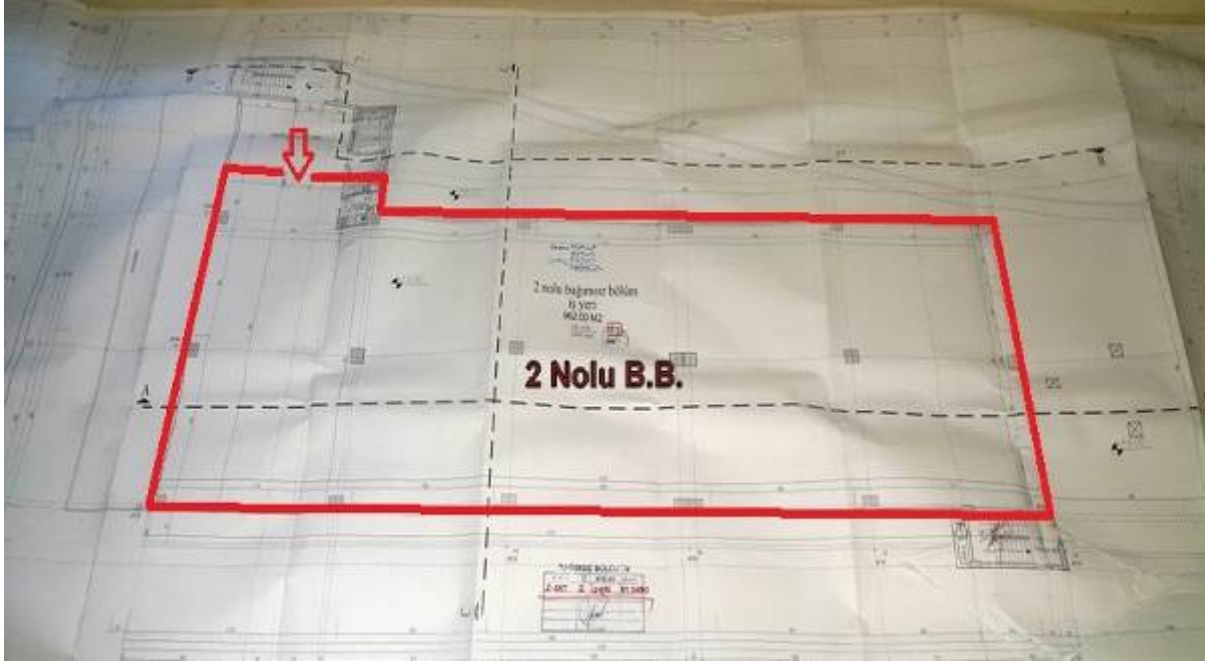
Zemin Kat



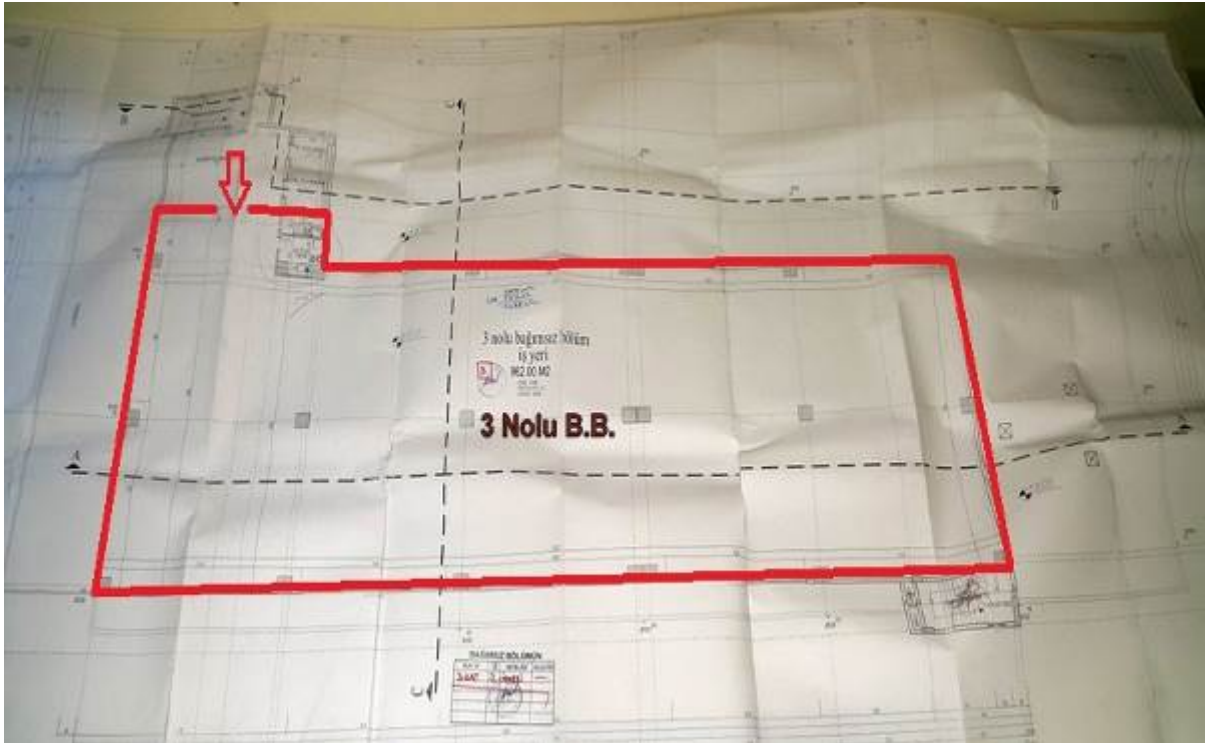
Asma Kat



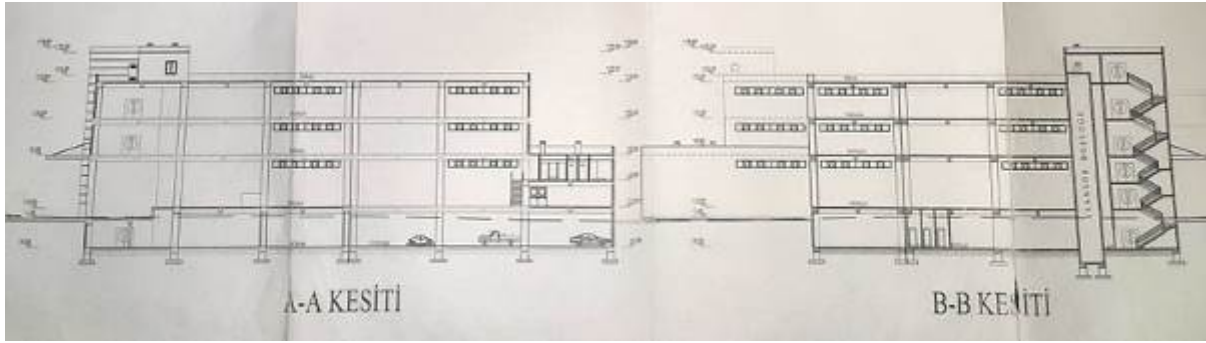
1. Kat



2. Kat



6.5.4 Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI										
KEPEZ BELEDİYESİ AANTALYA İlçe: KEPEZ Mahalle: KEPEZ BELEDİYESİ Blok: 06/000 KARAKAZ Daire No: 01		1.Yer şekli 2.Yapı alanı 3.Yapı türü 4.Daire 5.Yatırım 6.Kat 7.İşletim 8.Yatırım 9.Yatırım		10.Yatırım 11.Yatırım 12.Yatırım 13.Yatırım 14.Yatırım 15.Yatırım 16.Yatırım 17.Yatırım 18.Yatırım		9.Yatırım tarih: 23.12.2012 10.Yatırım no: 18008 11.Yatırım tarihi: 11.04.2012 12.Yatırım no: 14840	13.Yatırım tarihi: 2012 14.Yatırım no: 3000 15.Yatırım tarihi: 2012 16.Yatırım no: 30712	17.Yatırım tarihi: 2012 18.Yatırım no: 3000 19.Yatırım tarihi: 2012 20.Yatırım no: 30712	21.Yatırım tarihi: 2012 22.Yatırım no: 3000 23.Yatırım tarihi: 2012 24.Yatırım no: 30712	25.Yatırım tarihi: 2012 26.Yatırım no: 3000 27.Yatırım tarihi: 2012 28.Yatırım no: 30712
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin				
ÖZEL ÖZEL YATIRIMCI TİCARİ EKİMİ YATIRIMCI ATANBEYLİ V.D. 09841017 DURUKAHRAMAZI VALİLERYOLU CAD.NO 23 NİCAKTEPE İSTANBUL			EGEMEN DÖVEN-ÇAVUŞOĞLU YAPILAR ENJİNİNGRİ TAAHÜT TİCARİET LTD.ŞTİ. 1458118034 787002 KOZYATLI V.D. 04.11.2012 ATATÜRK CAD.ATA 2-3 PLAZA NO.77 K.8 ATASEHRİSTANBUL			CENAN YILMAZ İNG. MÜH. 2013693014 02.11.2012 M.KAVAYI MAH. DEĞİRMENÖĞÜ CAD. NO 140A M. PAŞA AANTALYA				
Yapı ile İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler							
31.1 Oda (ayrık) sayısı: 3 31.2 Oda (ayrık) alanı: 5731			32. Kat sayı: 3 33. Kat alanı: 1620 34. Kat alanı: 1620 35. Kat alanı: 1620 36. Kat alanı: 1620 37. Kat alanı: 1620 38. Kat alanı: 1620 39. Kat alanı: 1620 40. Kat alanı: 1620							
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Teknik Özellikleri							
41. Kat sayı: 3 42. Kat alanı: 1620 43. Kat alanı: 1620 44. Kat alanı: 1620 45. Kat alanı: 1620			46. Kat sayı: 3 47. Kat alanı: 1620 48. Kat alanı: 1620 49. Kat alanı: 1620 50. Kat alanı: 1620 51. Kat alanı: 1620 52. Kat alanı: 1620 53. Kat alanı: 1620 54. Kat alanı: 1620							
Proje Mülhifinin			Proje Mülhifinin							
55. Kat sayı: 3 56. Kat alanı: 1620 57. Kat alanı: 1620 58. Kat alanı: 1620			59. Kat sayı: 3 60. Kat alanı: 1620 61. Kat alanı: 1620 62. Kat alanı: 1620 63. Kat alanı: 1620 64. Kat alanı: 1620 65. Kat alanı: 1620 66. Kat alanı: 1620							

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ															
1. Başvuru adresi kurum KEPEZ BELLEDİYESİ				5. Başvuru emri amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma emri <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma emri				10. Başvuru onay tarihi 13.01.2014		11. Belge no. 43					
2. Başvuru yapanın adresi ANTALYA İlçe KEPEZ				12. Başvuru esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Eki Bina <input type="checkbox"/> 5.Fat Raporu <input type="checkbox"/> 6.Basın <input type="checkbox"/> 7. Geçir <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforit <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16.İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Başvuru duvarı <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsat tarihi 27.12.2012				14. İlk yapı ruhsat no. 5826		15. Son yapı ruhsat tarihi 17.05.2013	
3. Plan no. 025-A-15-B-1-C				4. Ada no. 26772				5. Parsel no. 3							
6. Emlak no. -				7. Zemin etabı onay tarihi 22.05.2012				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu kesil belgesi tarihi 22.08.2011					
8. Daire Özet İnceleme Raporu No				27. Tapu kesil belgesi yapılış kurumu KEPEZ TM				28. Paralelasyon planı onay tarihi		29. Paralel kullanım amacı TİCARET					
9. Daire Özet İnceleme Raporu No				30. Paralel alan(m ²) 3000											
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no. REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1988115470				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no. MUSTAFA CUNEVY DİŞİNTÜ-SENKAY İNŞ VE TİC LTD.ŞTİ. 71950072348				Şantiye Şefinin adı MUSTAFA ŞEN-İNŞ MCH							
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SİLA TANBEYLİ VERGİ DAİRESİ				37. Oda sicil no. 631896				47. ŞC kimlik no. 220929232							
33. Vergi kimlik no. 790041817				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı YENİHALLE VERGİ DAİRESİ				39. Vergi kimlik no. 761002050							
34. Adres AKOYUNBAĞI SAĞOLCULARYOLU CD NO 23 SANCAĞFERİSTANBU. 35. İmza				40. Degerita sicil no. -				41. Södeleme tarihi 11.04.2013		42. Södeleme no. 4630					
44. Sicil esas adres AKIN CD CENGİZ SK NO 1502 YENİHALLEANKARA				43. Yapı mülkiyet yetki belge no. 0056315213552147				45. İmza							
46. Adres MELTEM MEH BERGEN SİTİ 3650 SK NO 8 10.BLOK NO 11 ANTALYA				49. Degerita sicil no. -				50. Södeleme tarihi 18.04.2013		51. Södeleme no. -					
52. İmza M. Şen															
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümler (10201) Oka (yapıl) binası		55. Bölümler bakiyesi 3		56. Yüzölçümü (m ²) 5731		57. Zemin yapı sayısı 1		58. Yapıya bağlanmaz bölün sayısı 3		59. Yapıda konut birim(daire) sayısı 1620		60. Yapının taban alanı(m ²) 5731		61. Yapı yüksekliği(m) 5731	
62. Toplam yapı sayısı 1		63. Toplam bağlanmaz bölün sayısı 3		64. Toplam konut birim(daire) sayısı 1620		65. Toplam taban alanı(m ²) 5731		66. Toplam yapı yüksekliği(m) 5731		67. Yapının yd kösu ab kat sayısı 1		68. Yapının yd kösu üstü kat sayısı 3		69. Yapının toplam kat sayısı 4	
70. İskele kat sayısı		71. Yapının yd kösu ab yüksekliği(m) 4.5		72. Yapının yd kösu üstü yüksekliği(m) 14.5		73. Yapının toplam yüksekliği(m) 19		74. İskele kat yüksekliği(m)		75. Yapının arazi		76. Yapının grubu B		77. 1 m ² maliyet (TL) 365	
78. Yapının arazi değeri (TL) 338415		79. Yapının arazi değeri (TL) 21780		80. Arsa değeri yapının maliyet (TL) 338415		81. Form düzenlenmiş toplam maliyet (TL) 338415		82. İskele sistemi		83. Tesisatlar		84. Ortak Kullanım Alanları		85. Yapının Tesisat Sistemi	
86. İskele sistemi		87. Tesisatlar		88. Ortak Kullanım Alanları		89. Yapının Tesisat Sistemi		90. Döşeme		91. Döşeme		92. Döşeme		93. Döşeme	
94. Döşeme		95. Döşeme		96. Döşeme		97. Döşeme		98. Döşeme		99. Döşeme		100. Döşeme		101. Döşeme	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznine düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikameleşemez. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, ...3... adet dükkan veya adet(döğr kullanımlar) tamamını belediye hizmetlerinden faydalanmaz.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler											
53. Başvuru tarihi				54. Başvuru no.				55. Başvuru no.				56. Başvuru bölüm no.			
57. Daire sayısı				58. Paralel alan(m ²)				59. Paralel alan(m ²)				60. Bir dairenin yüzölçümü			
61. Daire sayısı				62. Paralel alan(m ²)				63. Paralel alan(m ²)				64. Bir dairenin yüzölçümü			
65. Bir dairenin yüzölçümü				66. Bir dairenin yüzölçümü				67. Bir dairenin yüzölçümü				68. Bir dairenin yüzölçümü			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

