



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**ANTALYA / KEPEZ**

**ARALIK 2014**

---

**TS EN ISO 9001:2000**  
**Certificate No: NİS 372-01**



<b>İÇİNDEKİLER</b>	
<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>2</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>17</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	17
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>20</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>23</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>38</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
<b>TALEP TARİH / NO</b>	19.12.2014 / 2014-SPK058		
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	22.12.2014		
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2014		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	26772 ada, 2 parsel, 1-2-3 nolu bağımsız bölümler		
<b>ADRES</b>	Sütçüler Hüsnü Karakaş Mah. Necmettin Erbakan Caddesi No:46/1-2-3 Kepez/ANTALYA		
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel; 1 Nolu "Dubleks İşyeri", 2 Nolu "İşyeri", 3 Nolu "İşyeri"		
<b>İMAR DURUMU</b>	Antalya Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Md edinilen bilgiye göre, konu mülklerin yer aldığı parsel "Bölgesel Ticaret Alanı " lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları: Ayrık Nizam TAKS:0,60, KAKS:1,20 Max. h= 4 (dört) kattır		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	3.000,00 m2		
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Ticaret" alanı olarak kullanımımızdır.		
<b>DEĞER</b>	<b>1 BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	<b>2 BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	<b>3 BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>
	2.460.000 TL (ikimilyondörtüzyatmışbintürklirası) (1.055.295 \$ – 868.552 €) Takdir edilmiştir.	1.650.000 TL (birmilyonaltıyüzellibintürklirası) (707.820\$ – 582.565 €) Takdir edilmiştir.	1.300.000 TL (birmilyonüçyüzbintürklirası) (557.676 \$ – 458.990 €) Takdir edilmiştir.
<b>DEĞERLEME UZMANLARI</b>	Onur HANÇER		Jeoloji Mühendisi
	Ahmet PINARBAŞI		Sorumlu Değerleme Uzmanı -400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde geçerlidir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Onur HANÇER Jeoloji Mühendisi	Ahmet PINARBAŞI Şehir ve Bölge Plancısı 400240



## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 19.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK058 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan Antalya ili, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel üzerinde bulunan binada konumlu 1, 2 ve 3 nolu bağımsız bölümlerin 31.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Yardımcısı Onur HANÇER tarafından hazırlanmış olup, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 19.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

## 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	24.12.2013	--	--
RAPOR NUMARASI	2013SPK053	--	--
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.250.000 TL	--	--
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Onur HANÇER – Ahmet PINARBAŞI	--	--

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraşar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **Faal İşletme Değeri**

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### **3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

#### ***Direkt Kapitalizasyon***

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

#### ***Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)***

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### **3.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER<sup>2</sup>

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

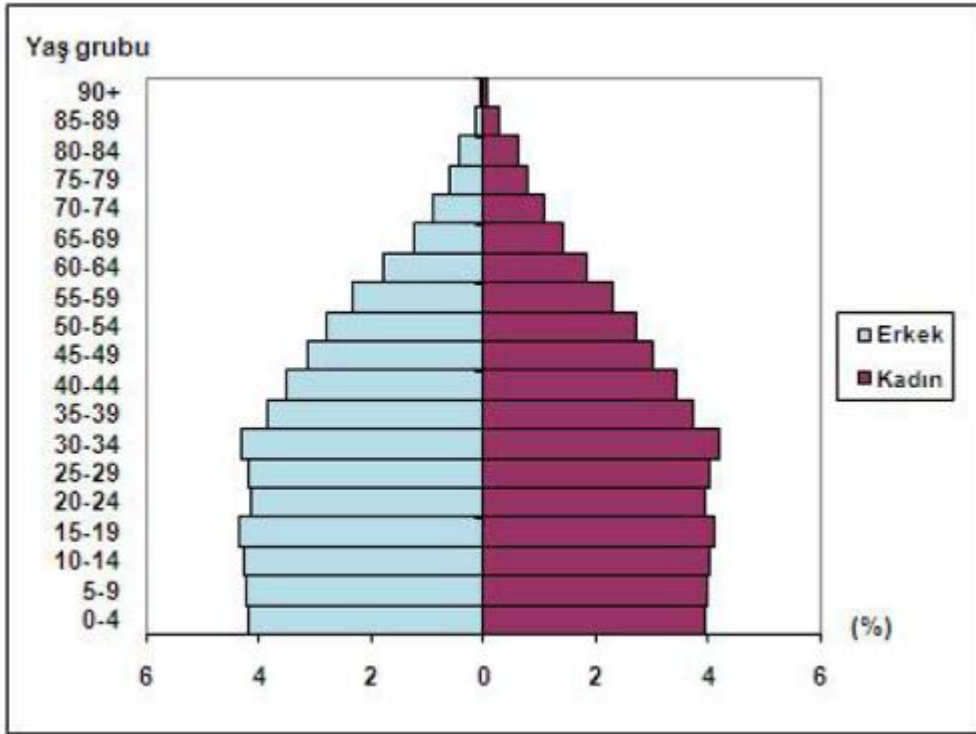
Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

---

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

### 2013 yılı Nüfus Piramidi



<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,

#### 4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB'de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşmadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1,4 büyüme göstermiştir. İlk üççeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2,2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir.2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. ANTALYA İLİ

Antalya, Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer almakta olup, Antalya Körfezi'yle Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri bulunmaktadır.

Antalya şehri, 1980 yılından itibaren ve uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiş

ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin beşinci kalabalık ili olmuştur. 2013 yılı ADKS'ne göre Antalya'nın nüfusu 2.158.265 nüfusa sahiptir.

Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Antalya ilinin kapsadığı bölge tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır ve Türkiye'de en çok antik kent bulunan ildir. Sırasıyla Likyalılar, Lidyalılar, Pamfilyalılar, Bergamalılar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlılar ve son olarak da Türkiye Cumhuriyeti hakimiyetinde bulunan Antalya bu medeniyetlerin hiçbirine başkentlik yapmamıştır.

Antalya şehrinin ekonomisinde turizm, ticaret ve tarım ön planda olup sanayi faaliyetleri de son dönemde gelişme gösteren faaliyetlerdendir. Bunun dışında Antalya'da hayvancılık, madencilik gibi diğerlerine göre daha az yönelinen kollarında iş faaliyetleri de sürdürülmektedir.

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin de kullanımını yaygınlaşmasıyla tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m<sup>2</sup>'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır. Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Bakanlar Kurulu kararınca işletmesi özel sektöre



verilmiştir. Bu amaçla %36'sı kamuya geri kalan %64'lük kısmı ise ASBAŞ'a(Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Antalya, sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olması gösterebilir. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Antalya Organize Sanayi Bölgesi (AOSB) :1976 yılında Bakanlar Kurulu'nun verdiği onayla yapımına başlanan Antalya Organize Sanayi Bölgesi, bir yıl iki aylık bir sürenin ardından tamamlanıp 370 hektarlık bir alanda faaliyet göstermeye başlamıştır. Kurulduktan 6 yıl sonra kurulduğu arsa üzerinde bir hata tespit edilmiş ve faaliyet alanı 310 hektar daraltılarak 60 hektara indirilmiş, ama 1998 yılında bu sorun aşılmış ve yeniden 370 hektarlık bir alanda ekinliklerine devam etmiştir. 2005 yılında çevresindeki 294 hektarı da bünyesine katarak 664 hektarlık bir alan yayılmıştır. Antalya—Burdur karayolunun 26. kilometresinde bulunan Organize Sanayi Bölgesi 2 batıda ve 1 doğuda olmak üzere toplam üç giriş kapısına sahiptir. %84.86'lık bir doluluk oranına sahip OSB'de 179 firmaya ait 208 adet alan tahsis edilmiştir.

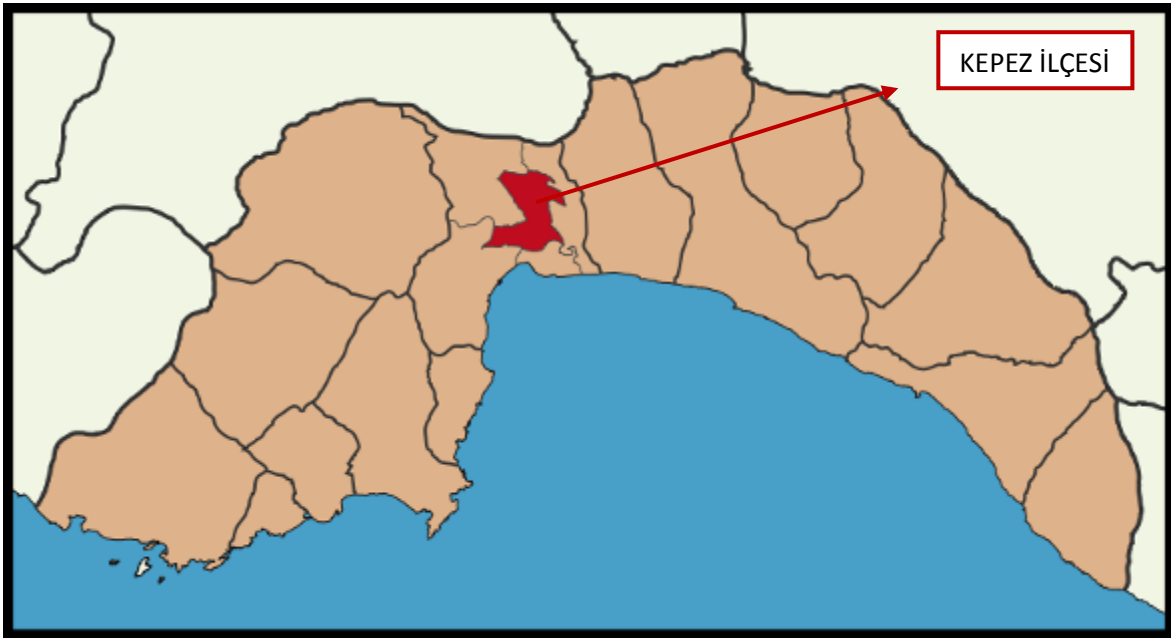


#### 4.2.2. KEPEZ İLÇESİ

Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 3 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam etmektedir. İlçenin Kuzeybatısında Döşemealtı, güneybatısında Konyaaltı, güneyinde Muratpaşa, doğusunda ise Aksu ilçeleri yer almaktadır.

Kepez İlçesi 2013 nüfus ADKS' ne göre 450.734' dir. Kepez, nüfusu 453.255 olan Muratpaşa ilçesinden sonra nüfusu en kalabalık Antalya' nın 2. ilçesidir. İlçenin 60 mahallesi 7 köyü bulunmaktadır.

Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alanı olmasına karşın resmi olarak halka açık değil'dir. Kepezüstü'nde Buca'dan sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk maskı bulunmaktadır. İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir.



Kepez İlçesi

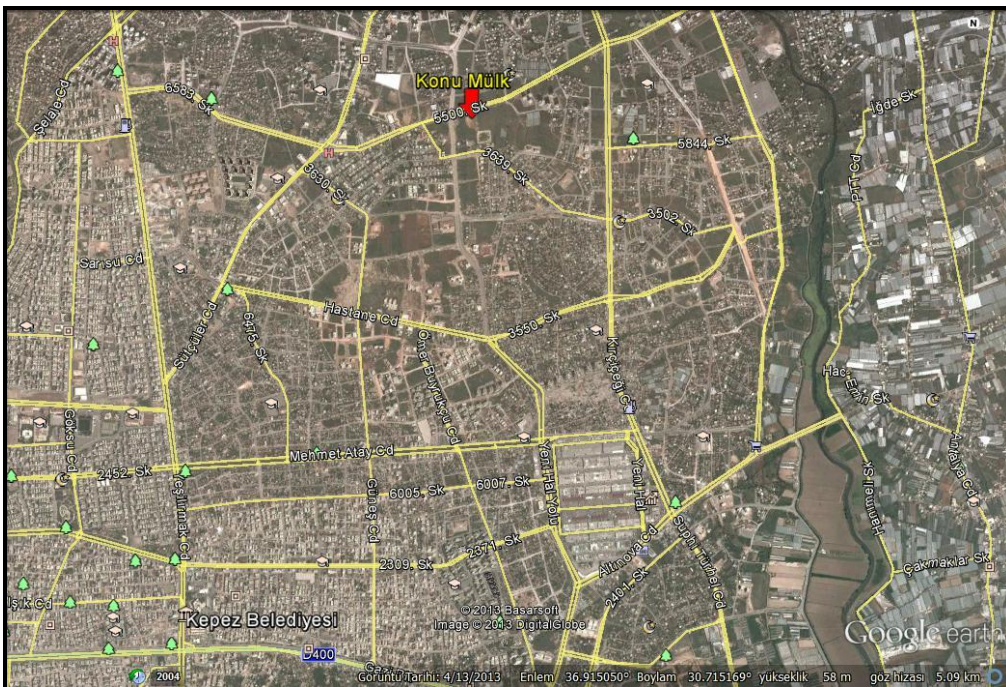
## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu mülkler, Antalya İli, Kepez İlçesi, Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, 46 numaralı binada yer alan 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerdir.

Taşınmaz Gazi Bulvarı'nın kuzeyinde, Yeşilirmak Caddesi'nin doğusunda bulunan Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Konu taşınmazların bulunduğu Hüsnü Karakaş Mahallesi, alt yapısı oturmamış ve yeni gelişmekte olan bir bölgedir. Taşınmazın konumlu olduğu Necmettin Erbakan Caddesi bölgenin önemli ana arterlerinden olup, üzerinde yoğun olarak boş imar parselleri ve giriş katları dükkan, üst katları konut fonksiyonlu apartman blokları ile ticari nitelikli mülkler gözlenmektedir. Bölge genelinde orta ve alt gelir grubuna hitap eden mülkler mevcut olup şehrin daha az tercih gören fakat gelişme potansiyeli olan bölgelerindedir. Sosyal donatı alanlarına ve şehir merkezine nispeten uzak mesafededir. Bölgede alt yapı ve üst yapı eksiklikleri gözlenmekte olup, çalışmaları devam etmektedir. İmar yollarının bir kısmı mevcutta henüz açılmamıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanları mevcuttur. Taşınmazların ~2.000 m. güneyinde "Antalya Toptancı Hali", 1.800 m. batısında Kepez Varsak bölgesine ulaşımı sağlayan önemli ana arterlerden Yeşilirmak Caddesi ve 1.150 m. güneybatısında yeni inşa edilmekte olan "Kepez Devlet Hastanesi" inşaatı bulunmaktadır. Taşınmazlar 36.941301° ve 30.732213° coğrafi koordinatları üzerinde yer almaktadır.





## 5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	ANTALYA	İLÇESİ	KEPEZ
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	SÜTÇÜLER
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	26772
PARSEL	2	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	3.000 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANI GİBİDİR.
CİLT	37	YEVMIYE	3623

BAĞIMSIZ BÖLÜM (1NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	---	KAT NO	ZEMİN+1. KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	ARSA PAYI	1178/3000
NİTELİĞİ	DUBLEKS İŞYERİ	EKLENTİLER	---
CİLT	95	TARİH-YEVMIYE	10.01.2014-1049
SAYFA	9379	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM (2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	---	KAT NO	2.KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	2	ARSA PAYI	1043/3000
NİTELİĞİ	İŞYERİ	EKLENTİLER	---
CİLT-SAYFA	95-9380	TARİH-YEVMIYE	10.01.2014.1049
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (3NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	---	KAT NO	3.KAT
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	3	ARSA PAYI	779/3000
NİTELİĞİ	İŞYERİ	EKLENTİLER	---
CİLT-SAYFA	95-9381	TARİH-YEVMIYE	10.01.2014.1049
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HİSSE	1/1

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Antalya İli, Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğünde 26.12.2014 tarihinde saat 14:35 itibari ile taşınmazların kayıtlarının bulunduğu 95 cilt numaralı tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemede aşağıda belirtilen kayıtlar tespit edilmiştir.;

**Beyanlar Hanesinde:** “Yönetim Planı: 10/01/2014” tarihli beyan kaydı mevcuttur.

**Şerhler Hanesinde:** Herhangi bir şerh kaydı yoktur.

**Rehinler Hanesi:** Herhangi bir rehin kaydı yoktur.

**Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:** Herhangi bir kayıt yoktur.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

---

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

#### İMAR DURUMU ÖZETİ:

Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre, rapora konu ana taşınmazın konumu imar paftasıyla uyumludur. Bağımsız bölüm bazında taşınmazların bina içerisindeki konumları Kepez Belediyesi ve Kepez Tapu Müdürlüğü'nde bulunan 27.12.2012 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi ile uyumludur.

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 1/1000'lik onaylı uygulama imar planında söz konusu parsel 'Bölgesel Ticaret Alanı' fonksiyonunda kalmaktadır. Yapılaşma koşulları: Ayrık Nizam TAKS:0,60, KAKS:1,20 Max. h= 4 (dört) kattır.

#### RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ:

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait;



- 27.12.2012 onay tarihli 1828 numaralı **“Yapı Ruhsatı”** ve
- 17.05.2013 onay tarihli 631 numaralı **“Yapı Ruhsatı”** (Müteahhit Değişikliği) incelenmiştir.

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait;

- 27.12.2012 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait;

- 13.01.2014 onay tarihli 43 numaralı **“Genel İskan Belgesi”** incelenmiştir.

İlçesi	KEPEZ	T.C. ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No	025-A-10-B-1-C
Mahallesi	HÜSNÜ KARAKAŞ			Plan Onay Tarihi	-
					
<b>PARSELASYON</b>		<b>KADASTRO</b>		<b>PARSELİN YÜZÖLÇÜMÜ</b>	
ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO		
26772	2	-	-		
<b>İNŞAAT DURUMU</b>					
Ön Bahçe (Yol) Mesafesi	10.00/5.00 M	İnşaat Nizamı	AYRIK		
Yan Bahçe Mesafeleri	----- / -----	TAKS	0.60		
Arka Bahçe Mesafesi	-----	KAKS	1.20		
İnşaat Cephesi	-----	EMSAL	-----		
İnşaat Derinliği	-----	Saçak Seviyesi (h)	P.A.T.İ.Y.		
Kat Adedi	MAX=4 (DÖRT)	Subasman Kotu	0.50 M		
İnşaat Kotu	APLIKASYONDA TESPİT EDİLECEKTİR				
Plan Fonksiyon	BÖLGESEL TİCARET ALANI				
Açıklama	P.A.T.İ.Y.: PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR				
Açıklama	ÇIKMA KATSAYISI:1.70, ASMA KAT EMSAL DIŞI				

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Taşınmazın bulunduğu 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, 26772 ada 2 parsel üzerinde konumlu olan bina tek bloktan oluşmaktadır. Ortak alan olarak açık ve kapalı otopark, sığınak ve merdiven holü bulunmaktadır. Ayırık nizamda betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. Bina ortak alanları ve blok inşası tamamlanmıştır. Bina girişi, alüminyum doğrama, merdivenler mermer döşelidir ve korkulukları alüminyum doğramadır. Bodrum kat + zemin kat + asma kat + 2 normal katlıdır. **Bodrum katında** eklenti depo, sığınak ve otopark bölümleri, **zemin ve 1 normal katında** 1 adet dubleks iş yeri, **2. Ve 3. Normal katların** her birinde birer adet iş yeri olmak üzere **toplam 3 adet bağımsız bölüm** barındırmaktadır. Bina girişi yol kotu seviyesinde bulunan zemin katından ve doğu cepheden sağlanmaktadır.

### 1 Nolu bağımsız bölüm dubleks iş yeri;

Projesine göre **Zemin katta** tek parçadan oluşan ve yaklaşık **1.385 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip 1 nolu işyeri, Mevcutta CarefurSa firması tarafından ana depo olarak kullanılmaktadır. Satış mağazalarına ürün dağılımı bu noktadan yapılmaktadır. **Asma katında (1 normal kat)** 1 nolu işyerinin kullanımında olan ve toplam **232 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip 4 adet oda, wc-duş bölümleri, yemekhane ve kiler hacimleri bulunmaktadır. Asma katında bulunan odaların zeminleri laminant parke döşelidir. Duvarlar plastik boyalı, banyo- wc bölümlerinde ise seramik kaplıdır. Islak zemin duvarları tavan kadar seramik döşelidir.

### 2 Nolu bağımsız bölüm iş yeri;

Projesine göre **2. normal katta** tek parçadan oluşan ve yaklaşık **962 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip 2 nolu işyeri, ayrıca **1. Bodrum katta 505 m<sup>2</sup>** lik eklenti depo kullanım alanına sahiptir. Mevcutta kullanımda değildir ve boş durumdadır. Zeminler merdiven holü ve merdiven basamaklarında mermer döşeli, katlarda ise sıkıştırılmış beton şeklindedir. Duvarlar plastik boyalı, wc bölümlerinde ise seramik kaplıdır. Islak zemin duvarları tavan kadar seramik döşelidir. Tavanlar tavan boyası ile boyalı ve yangın söndürme sistemleri mevcuttur. Dış kapısı ve iç mekan kapıları alüminyum cam doğrama olup, pencere doğramaları pvc çift camdır.

### 3 Nolu bağımsız bölüm iş yeri;

Projesine göre **3. normal katta** tek parçadan oluşan ve yaklaşık **962 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahip 3 nolu işyeri, Mevcutta kullanımda değildir ve boş durumdadır. Zeminler merdiven holü ve merdiven basamaklarında mermer döşeli, katlarda ise sıkıştırılmış beton şeklindedir. Duvarlar plastik boyalı, wc bölümlerinde ise seramik kaplıdır. Islak zemin duvarları tavan kadar seramik döşelidir. Tavanlar tavan boyası ile boyalı ve yangın söndürme sistemleri mevcuttur. Dış kapısı ve iç mekan kapıları alüminyum cam doğrama olup, pencere doğramaları pvc çift camdır.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- İdeal kullanım alanına sahip olması
- Ulaşım imkanlarının rahat olması
- Ana arterlere yakın mesafede olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgede altyapı ve üstyapı çalışmalarının tamamlanmamış olması
- Çevresinde yerleşimin seyrek olması

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 26772 ada, 2 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölümler için en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak ticaret amaçlı kullanımıdır.



## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

**Emsal 1** – Bölgede bulunan Habipler Pazar yeri kuzeyinde konumlu, zemin kat 500 m2 kullanım alanlı dükkanların m2 satış değerlerinin 2.500 TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.

(Özçelikler Emlak;0544 846 49 84)

**Emsal 2** – Taşınmazın bulunduğu bölgede, Sütçüler Caddesi'nin batısında yer alan binanın zemin katında konumlu 1.000 m2 depolu dükkan 2.200.000 TL bedelle satılıktır.

(Çakın Emlak;0242 361 01 05)

**Emsal 3** – Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan Bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşan zemin katı 1.200 m2 olmak üzere toplam 4.000 m2 kullanım alanına sahip yeni yapılı dükkan 5.500.000 TL bedelle satılıktır.

(İnşaat Firması; 0541 310 84 62)

**Emsal 4** – Taşınmazın bulunduğu bölgede, konumlu olduğu caddeye ~250 m. mesafede yer alan binanın zemin katında konumlu 84 m2 kullanım alanına sahip dükkan 210.000 TL bedelle satılıktır.

(Beyaz Emlak; 0242 227 51 11)

**Emsal 5** – Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, Kırçeçığı Caddesi'ne yaklaşık 50 m. cepheli olarak konumlu ve nispeten konum avantajı olan 2.000 m2 ticari nitelikli arsa 1.400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

(Mülk Sahibi; 0535 480 58 93)

**Emsal 6** – Taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan, yeni yapılı binanın zemin katında konumlu 250 m2 kullanım alanına sahip, yol cepheli dükkan 550.000 TL bedelle satılıktır.

(Özsoylar Emlak; 0532 139 41 44)

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Elde edilen emsal ve veriler ile değerlendirme konusu taşınmazın karşılaştırılma analizinin ve düzeltme hesaplamalarının yapılması neticesinde; konu taşınmazın bulunduğu bölgede rapora konu binaya benzer özelliklerinde olan dükkanların ortalama m2 birim fiyatlarının **1.800 – 2.300 TL/m2**, Benzer özelliklerde ticari nitelikli arsaların konum ve cephe özelliklerine göre ortalama m2 birim fiyatlarının **750 - 850 TL/m2** olarak tespit edilmiştir.

Konu mülklerin kapalı otoparklarının ve depolarının olması değerlemede şerefiye olarak değere yansıtılmıştır. Konu mülklerin yer aldığı ana gayrimenkulün 3 adet bağımsız bölümden oluşması ve tek bir kullanıcıya ait olması değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

### **1 Numaralı Parsel İçin Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değeri zemin (1385 m<sup>2</sup>) ve asma kat (232 m<sup>2</sup>) olarak ayrı ayrı hesaplanmıştır.

**zemin kat ; 1385 m2 x 1.650 TL/m2 = 2.285.250 TL**

**232 m2 asma kat; 232 m2 x 750 TL/m2 = 174.000 TL**

TOPLAM : 2.459.250TL olup, **2.460.000,00-TL takdir edilmiştir.**

### **1 Numaralı Parsel İçin Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan 3B yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir.

<b>Arsa Değeri</b>	: 1178 m <sup>2</sup> (hisse) X 800 TL/m <sup>2</sup> = 942.400 TL
<b>Yapı Değeri</b>	: 1617 m <sup>2</sup> X 650 TL/m <sup>2</sup> = 1.051.050 TL
<b>Şerefiye</b>	: 466.550 TL
<b>Toplam</b>	: 2.460.000,00- TL

### **2 Numaralı Parsel İçin Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değeri 2 kat (962 m<sup>2</sup>) ve eklenti -bodrum kat (505 m<sup>2</sup>) olarak ayrı ayrı hesaplanmış , değer takdirinde ortalama bir değer olarak **1226 TL/m<sup>2</sup>** belirlenmiştir.

**962 m2 1.normal kat; 962 m2 x 1.350 TL/m2 = 1.298.700 TL**

**505 m2 1.Bodrum kat; 505 m2 x 700 TL/m2 = 353.500 TL**

Toplam: 1.652.200TL olup, **1.650.000,00-TL takdir edilmiştir.**

### **2 Numaralı Parsel İçin Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan 3B yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir.

<b>Arsa Değeri</b> _____ : 1043 m <sup>2</sup> (hisse) X 800 TL/m <sup>2</sup> = 834.400 TL
<b>Yapı Değeri</b> _____ : 1467 m <sup>2</sup> X 650 TL/m <sup>2</sup> = 953.550 TL
<b>Serefiye</b> _____ : 12.050 TL
<b>Toplam</b> _____ : 1.800.000,00- TL

### **3 Numaralı Parsel İçin Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m<sup>2</sup> birim değeri 3 kat (962 m<sup>2</sup>) , değer takdirinde ortalama bir değer olarak **1350 TL/m<sup>2</sup>** belirlenmiştir.

962 m<sup>2</sup> X 1350 TL/m<sup>2</sup> = 1.298.700 TL olup, **1.300.000,00-TL takdir edilmiştir**

### **3 Numaralı Parsel İçin Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan 3B yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir.

<b>Arsa Değeri</b> _____ : 779 m <sup>2</sup> (hisse) X 800 TL/m <sup>2</sup> = 623.200 TL
<b>Yapı Değeri</b> _____ : 962 m <sup>2</sup> X 650 TL/m <sup>2</sup> = 625.300 TL
<b>Serefiye</b> _____ : 1.500 TL
<b>Toplam</b> _____ : 1.250.000,00- TL

## BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır. Konu mülklerin kapalı otoparklarının ve depolarının olması değerlemede şerefiye olarak değere yansıtılmıştır. Konu mülklerin yer aldığı ana gayrimenkulün 3 adet bağımsız bölümden oluşması ve tek bir kullanıcıya ait olması değerlemede dikkate alınmıştır.

*Değerleme konusu taşınmazlar, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "İş Yeri" olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.*

Sonuç olarak;

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada 2 parsel üzerinde yer alan;

1 BAĞIMSIZ BÖLÜM	2 BAĞIMSIZ BÖLÜM	3 BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>2.460.000 TL*</b>	<b>1.650.000 TL*</b>	<b>1.300.000 TL*</b>
<b>(ikimilyondörtüyatmışbintürklirası)</b>	<b>(birmilyonaltıyüzellibintürklirası)</b>	<b>(birmilyonüçyüzbintürklirası)</b>
<b>(1.055.295 \$ – 868.552 €)**</b>	<b>(707.820\$ – 582.565 €)**</b>	<b>(557.676 \$ – 458.990 €)**</b>
<b>Takdir edilmiştir.</b>	<b>Takdir edilmiştir.</b>	<b>Takdir edilmiştir.</b>

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 31.12.2014 tarih itibarıyla T.C. Merkez Bankası verilerine göre "1 \$ = 2,3311 TL, 1 € = 2,8323 TL" alınmıştır.

**BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**







Bodrum Kat



Bodrum Kat



Asma Kat



Asansör Makina Dairesi



Giriş

YAPI DENETİMİ SERTİFİKASI	
İLGİLİ İDARE	KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞI / ANTALYA
YAPININ ADRESİ	HÜSNÜ KABAKAŞ MAHAL. PROF.DR.MEHMETTİN ERBAKAN CAD.NO:46
PAFTA/ADA/PARSEL NO	26772 ADA 02 PARSEL
YAPI RUHSAT TARİHİ ve NO	27.12.2012 - 1928 RÜH.YENİLME: 17.05.2013 - 651
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ ve NO	13.01.2014 - 43
YAPI SINIFI ve İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	3B - 5721 m <sup>2</sup>
YAPININ KULLANIM AMACI	OFİS (İŞYERİ)
YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI	MİKANİK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
YİBF NO	792362
YUKARIDA ÖZELLİKLERİ BELİRTİLEN YAPI, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE DENETLENEREK İNŞA EDİLMİŞTİR.	
31.01.2014	





**YAPI RUHSATI**

1. Adres: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2  
2. YAPILANIN ADI: 4.50 KOTLU  
3. YAPILANIN İNŞAAT TARİHİ: 2012  
4. YAPILANIN İNŞAAT YERİ: KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2

YAPILANIN SAHİBİNİN ADI: SEVİM ÖZCAN DİNÇ  
YAPILANIN SAHİBİNİN ADRESİ: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2

YAPILANIN İNŞAATÇISININ ADI: SEVİM ÖZCAN DİNÇ  
YAPILANIN İNŞAATÇISININ ADRESİ: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2

YAPILANIN İNŞAAT YERİNİN KATSAYILARI: 1. YERİNİN GENİRLİĞİ: 1000 M<sup>2</sup> 2. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALAN: 1000 M<sup>2</sup> 3. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100% 4. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100%

YAPILANIN İNŞAAT YERİNİN KATSAYILARI: 1. YERİNİN GENİRLİĞİ: 1000 M<sup>2</sup> 2. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALAN: 1000 M<sup>2</sup> 3. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100% 4. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100%

YAPILANIN İNŞAAT YERİNİN KATSAYILARI: 1. YERİNİN GENİRLİĞİ: 1000 M<sup>2</sup> 2. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALAN: 1000 M<sup>2</sup> 3. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100% 4. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100%

**YAPI RUHSATI**

1. Adres: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2  
2. YAPILANIN ADI: 4.50 KOTLU  
3. YAPILANIN İNŞAAT TARİHİ: 2012  
4. YAPILANIN İNŞAAT YERİ: KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2

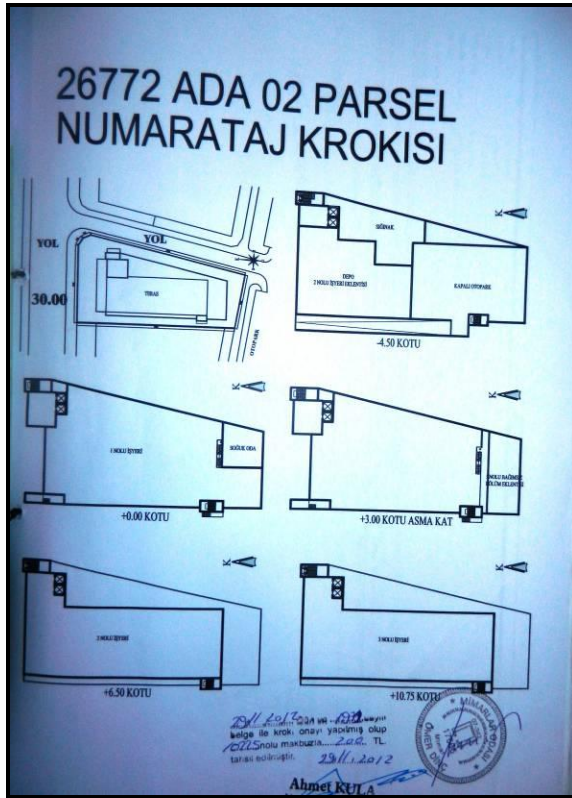
YAPILANIN SAHİBİNİN ADI: SEVİM ÖZCAN DİNÇ  
YAPILANIN SAHİBİNİN ADRESİ: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2

YAPILANIN İNŞAATÇISININ ADI: SEVİM ÖZCAN DİNÇ  
YAPILANIN İNŞAATÇISININ ADRESİ: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2

YAPILANIN İNŞAAT YERİNİN KATSAYILARI: 1. YERİNİN GENİRLİĞİ: 1000 M<sup>2</sup> 2. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALAN: 1000 M<sup>2</sup> 3. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100% 4. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100%

YAPILANIN İNŞAAT YERİNİN KATSAYILARI: 1. YERİNİN GENİRLİĞİ: 1000 M<sup>2</sup> 2. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALAN: 1000 M<sup>2</sup> 3. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100% 4. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100%

YAPILANIN İNŞAAT YERİNİN KATSAYILARI: 1. YERİNİN GENİRLİĞİ: 1000 M<sup>2</sup> 2. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALAN: 1000 M<sup>2</sup> 3. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100% 4. YERİNİN YERİNE DÜŞEN ALANIN YÜZDE YÜZÜ: 100%



**FORM MİMARLIK**  
mimar Sevim ÖZCAN DİNÇ  
mimar Ömer DİNÇ

www.form.com.tr

**BELEDİYE**

ARSA: ANTALYA İLİ KEPEZ BAŞKENTİ KEPEZ MAHALLESİ KEPEZ CAD. NO: 22/2  
YAPI: 4.50 KOTLU  
ARSA SAHİBİNİN ADI: SEVİM ÖZCAN DİNÇ  
MÜTEAHHİT FIRMA ADI: FORM MİMARLIK

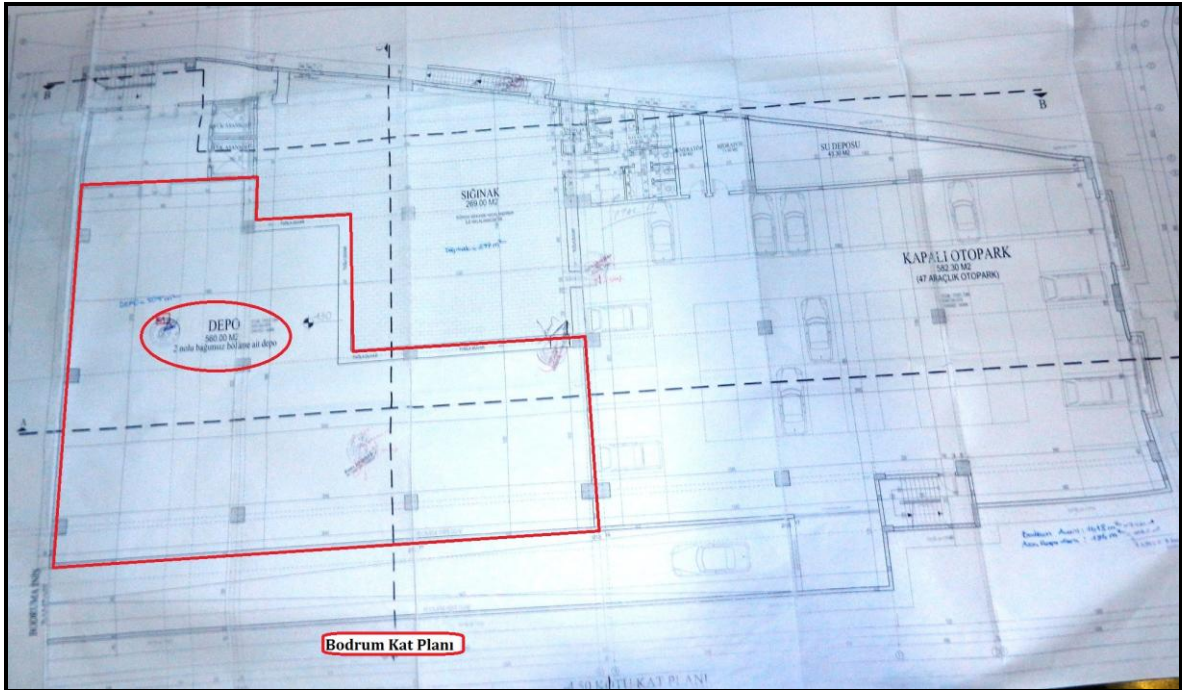
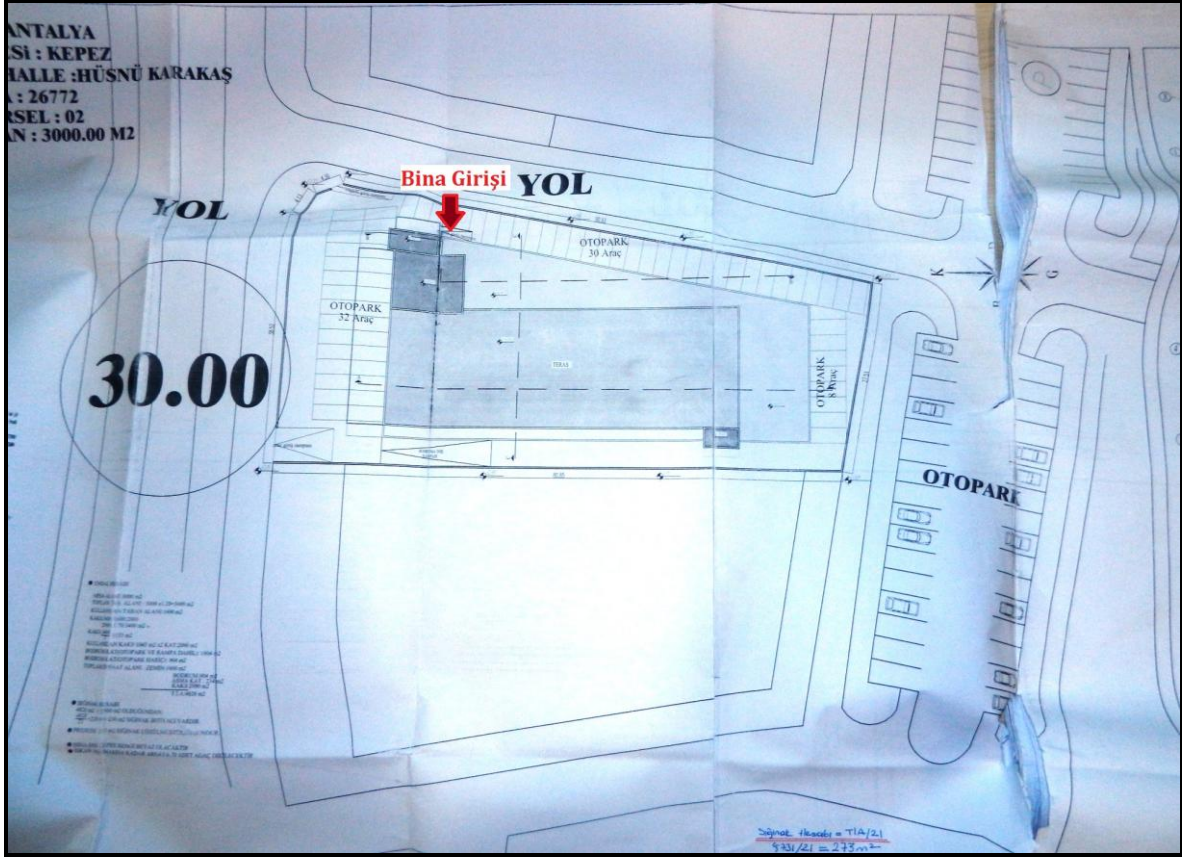
PROJE MUELLİFİ: SEVİM ÖZCAN DİNÇ, ÖMER DİNÇ  
MESLEKİ UYGULAMA SORUMLUSU: ÖMER DİNÇ

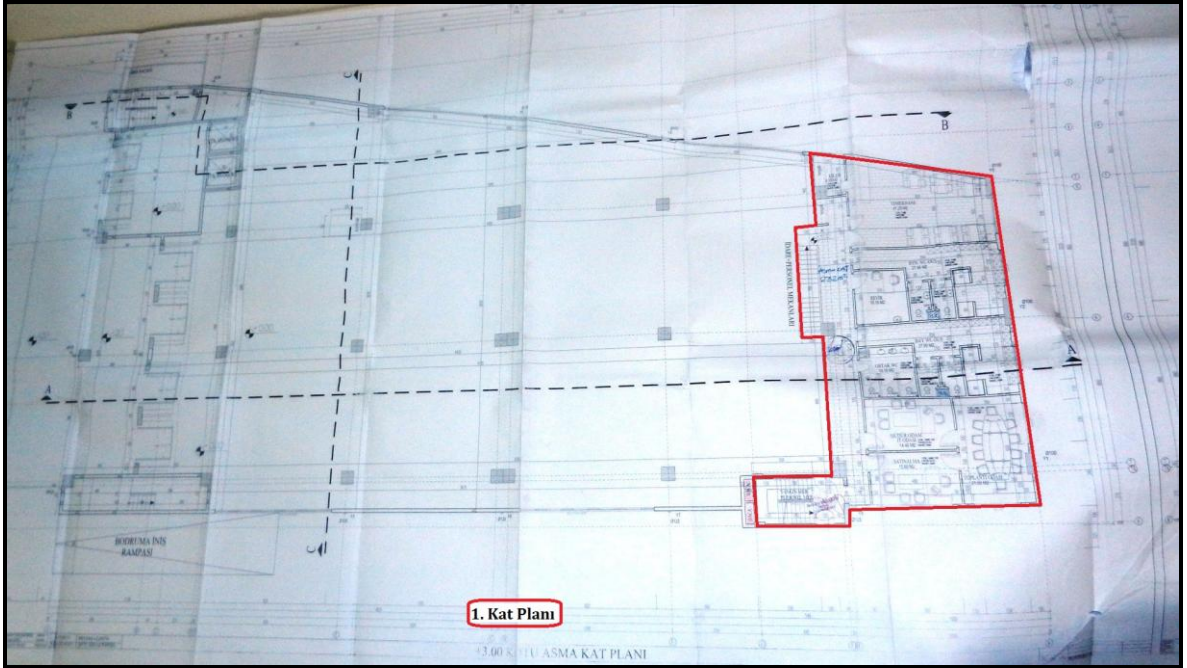
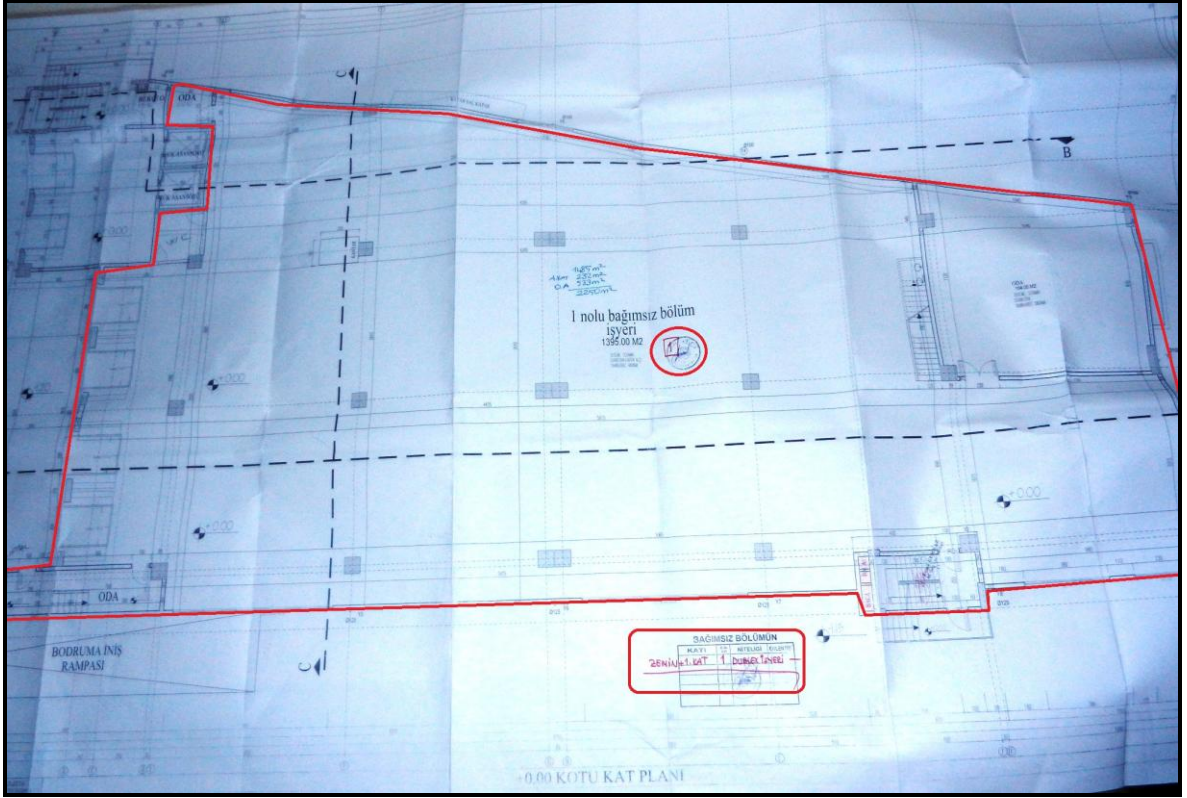
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ-1981 ANADOLU ÜNİVERSİTESİ-1984  
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ-1981 ANADOLU ÜNİVERSİTESİ-1984

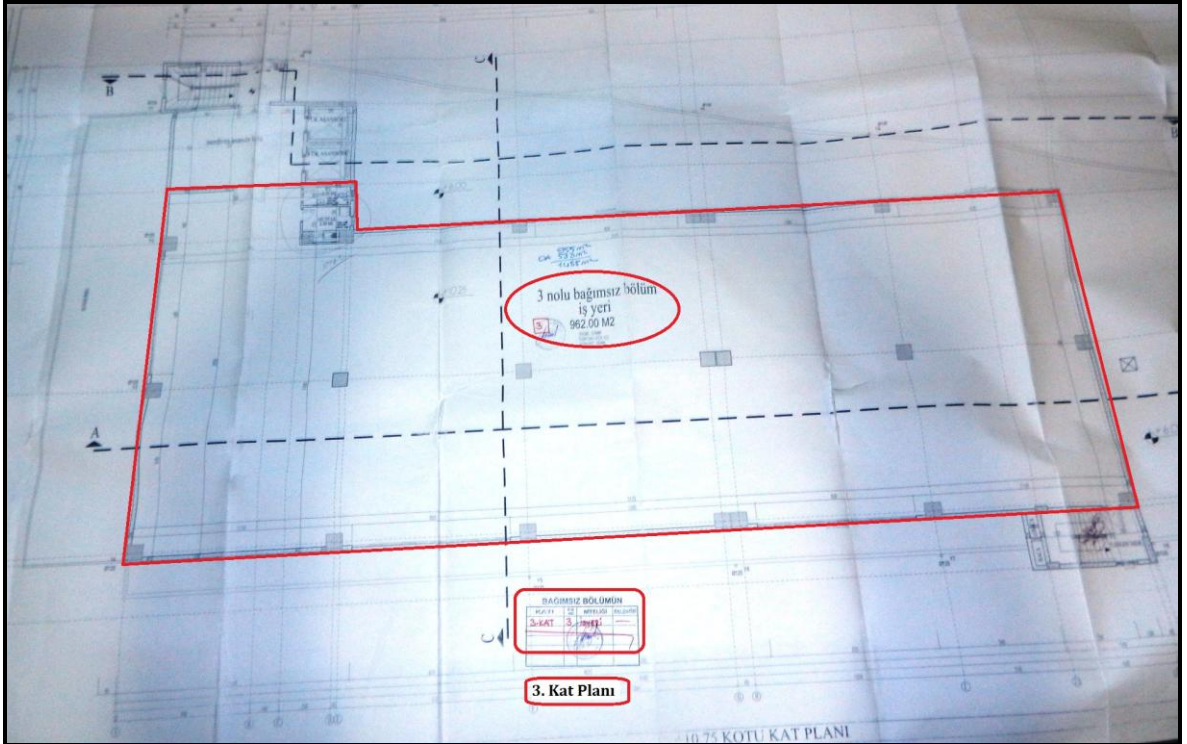
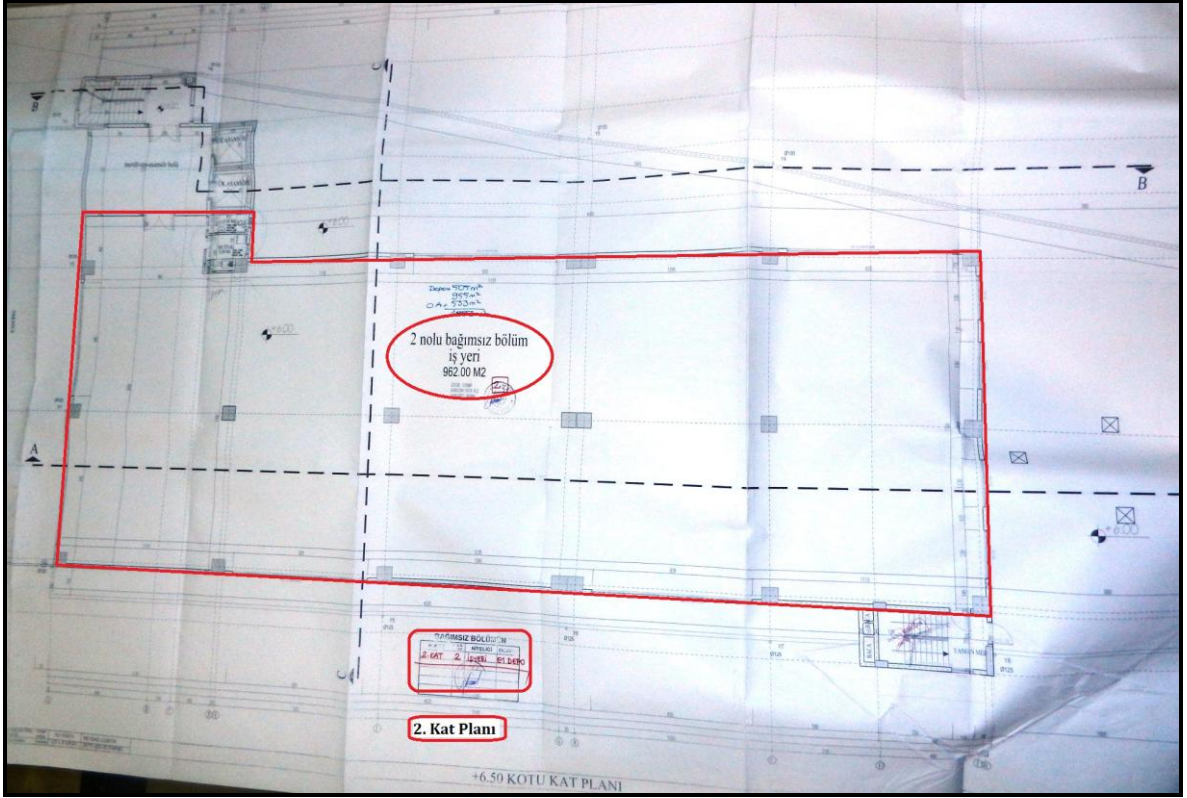
MUHÜR İMZA: SEVİM ÖZCAN DİNÇ, ÖMER DİNÇ

BELEDİYE ONAYLARI: 26772 Ada 02 Parsel için ve 10224 Nolu Mülkiyet ve İmar Planlama ve Yönetmeliğine Uygundu. Ruhsat Serv. 27.12.2012

BELEDİYE ONAYLARI: 26772 Ada 02 Parsel için ve 10224 Nolu Mülkiyet ve İmar Planlama ve Yönetmeliğine Uygundu. Ruhsat Serv. 27.12.2012







## TAPU KAYITLARI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.01.2015 12:42:43	2015-714	20150107-1553-F00791	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katirtifaki	Yüzölçüm	3000,00000 m <sup>2</sup>	
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/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014		10.01.2014 - 1049	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 10.1.2014 - 1049		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.01.2015 12:44:26	2015-715	20150107-1553-F00793	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katirtifaki	Yüzölçüm	3000,00000 m <sup>2</sup>	
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 / 3623	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 10/01/2014		10.01.2014 - 1049	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 10.1.2014 - 1049		

Raporlayan	Tarih / Saat	Bağvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	07.01.2015 12:45:08	2015-716	20150107-1553-F00796	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıtık	Yüzölçüm	3000,00000 m <sup>2</sup>	
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	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 10.1.2014 - 1049		

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Antalya	Kepez	Sütçüler	26772	2	3.000,00 m2	Arsa	-	-

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



## BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR

---