



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - MENDERES - GÖRECE

527 ADA - 5 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800060
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	13.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 28, Menderes/İzmir
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 10.167.000.- TL KDV Dahil: 11.997.060.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 5 parsel sayılı, 7.180,95 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500048 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600064 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 28, Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın yaklaşık 1,12 km güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,4 km kuzeyinde, Gaziemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,75 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak yarım huni kurdele bağı biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 44 m, doğusundaki İzmir - Aydın Karayolu’na yaklaşık 113 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.28141696, 27.14588098” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	527
İlçesi	Menderes	Parsel No	5
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	7.180,95
Köyü	-	Yevmiye No	8080
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2728
Pafta No	-	Tapu Tarihi	15.08.2014
Niteliği	Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı bulunmayan mimari proje incelenmiş; 19.02.2016 gün ve 144 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 80 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-A yapı sınıfında, yol üstü bir kat ve 3.506 m² yapı inşaat alanlı depo yapısı için düzenlenmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, tek katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 2.000 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre, depolama binası; parselin yaklaşık olarak orta bölümünde bulunmakta olup tek bölümlü ve 3.506 m² yapı inşaat alanlıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 3.506
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac

Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere	: Seksiyonel
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depo zemininin şap beton, duvarlarının sıvalı ve boyasız olduğu görülmüştür. Deponun iç bölmelerinin yapılmış olduğu, ön bölümde idari ofis alanının bulunduğu görülmüştür. Depoların yüklemeye bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel katlanabilirlerdir.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- İzmir - Aydın Karayolu'na cepheli olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Depo (CD Gayrimenkul & Yatırım / 232 – 403 26 38):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdepe 2'de, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12,80 m yüksekliği olan, üç bağımsız bölümden oluşan toplam 2.133 m² yapı inşaat alanlı depolar toplam 6.200.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.907.- TL*]

- **Satılık Depo (Özay Emlak Yatırım Ofisi / 232 – 782 55 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2’de, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12 m yüksekliği olan, 6.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 3.000 m² yapı inşaat alanlı, üç bölümlü depo 8.000.000.- TL’den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.667.- TL*]
- **Satılık Depo (Emlaktaş Gayrimenkul / 232 – 472 22 55):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2 yanında, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12,80 m yüksekliği olan, üç bağımsız bölümden oluşan toplam 2.300 m² yapı inşaat alanlı depolar toplam 6.600.000.- TL’den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.869.- TL*]
- **Satılık Depo (Varna Gayrimenkul / 232 – 782 14 53):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Adnan Menderes Havaalanı karşısında, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmazla göre daha düşük, 12,80 m yüksekliği olan, 1.000 m² yapı inşaat alanlı depo 2.600.000.- TL’den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.600.- TL*]
- **Satılık Depo (CD Gayrimenkul & Yatırım / 232 – 403 26 38):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2’de, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12,80 m yüksekliği olan, 666 m² yapı inşaat alanlı depo 2.000.000.- TL’den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 3.003.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, satış için 2.600 – 3.000 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; konumu, yapı yaşı ve niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın yapı inşaat alanı üzerinden piyasa metrekare satış fiyatının için 2.900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yapılı değeri; (3.506 m² x 2.900.- TL) = ~ **10.167.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yöntemin uygulanmasında, arsa değeri karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile belirlenmiştir.

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Berk Emlak / 232 – 260 07 07):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 5.000 m² yüzölçümlü arsa 4.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 800.- TL*]
- **Satılık Arsa (Oksoy Emlak / 532 – 331 71 44):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 5.424 m² yüzölçümlü arsa 4.200.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 774.- TL*]
- **Satılık Arsa (Newmax Emlak / 232 – 782 57 83):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 20.000 m² yüzölçümlü arsa 16.000.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 800.- TL*]

- **Satılık Arsa (Ertürk Emlak / 532 – 462 50 52):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 2.890 m2 yüzölçümlü arsa 2.300.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 796.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 800.- TL/m2 dolaylarında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu yanında olması da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 800.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (7.180,95 m2 x 800.- TL) = ~ **5.745.000.- TL** bulunmuştur.

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	3.506	2016	2	1.016	3.562.096	% 4,00	142.484	3.419.612
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.000	2016	2	153	306.000	% 6,00	18.360	287.640
						3.868.096		160.844	3.707.252

Maliyet Yöntemi İle Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.745.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.707.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **9.542.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Yetişen Emlak / 532 – 246 01 38):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmaza benzer, yaklaşık 5 yıllık, 500 m2 kapalı alanlı depo aylık 6.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Naci Lort / 546 – 231 89 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmaza benzer, yaklaşık 15 yıllık, 180 m2 kapalı alanlı depo aylık 2.250.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (İmbathlı Gayrimenkul / 232 – 365 18 18):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmaza benzer, yaklaşık 5 yıllık binada, 900 m2 kapalı alanlı depo aylık 13.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 14,44.- TL*]
- **Kiralık Depo (Oksoy Emlak / 532 – 331 71 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmaza benzer, yaklaşık 5 yıllık, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,00.- TL*]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 12 – 14 TL aralığında değiştiği görülmüş; yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme

konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatının 13,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; $(3.506 \text{ m}^2 \times 13,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 568.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi 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 : ~ % 24,00
- Risk Primi : ~ % 3,75
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,40

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, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **6.728.000.- 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 Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		568.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	346.240
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	5.745.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	3.707.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		9.452.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 39,22
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,63
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,37
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		210.447
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		135.793
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 3,83
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,40
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)		382.464
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	3.968.956
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	6.727.803
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	3.506	1.016	3.562.096
				3.562.096

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

Bu çerçevede, değerlendirilmesi konusu taşınmazların parsellerinin “*sanayi (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımını sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde 19.02.2016 günlü yapı ruhsatına dayalı olarak depo yapılmıştır. Yapının tamamlanması sonrasında 02.03.2017 günlü yapı kullanma izin belgesi alınmış ve 05.04.2017 günü de taşınmazın “*Arsa*” olan niteliği, “*Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- yapılı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 10.167.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 9.542.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 6.728.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **10.167.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 5 parsel sayılı, 7.180,95 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 10.167.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 11.997.060.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı

M. Burak BAŞALP

SPK Lisans No: 404566



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	527/5
Taşınmaz ID:	20664048	Yüzölçüm(m2):	7180.95
il/ilçe	İZMİR/VENDERES	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Menderes TM		
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	28/2728		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 276287838	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641517	-	1 / 1	7180.95	Menderes TM Satış ve İpotek 15/08/2014 - 6080	-

İli	İZMİR	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			527	5	ha	m ²	dm ²
					7.180,95 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20664048					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tam		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4218	28	2728		05/04/2017	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

T.C.
MENDERES BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Gün : 01.10.2014
Sayı : 13112/6993

Ad Soyad : Reysaş GYO A.Ş.
Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Güteryüz Cd. No:23
Sancaktepe/İSTANBUL

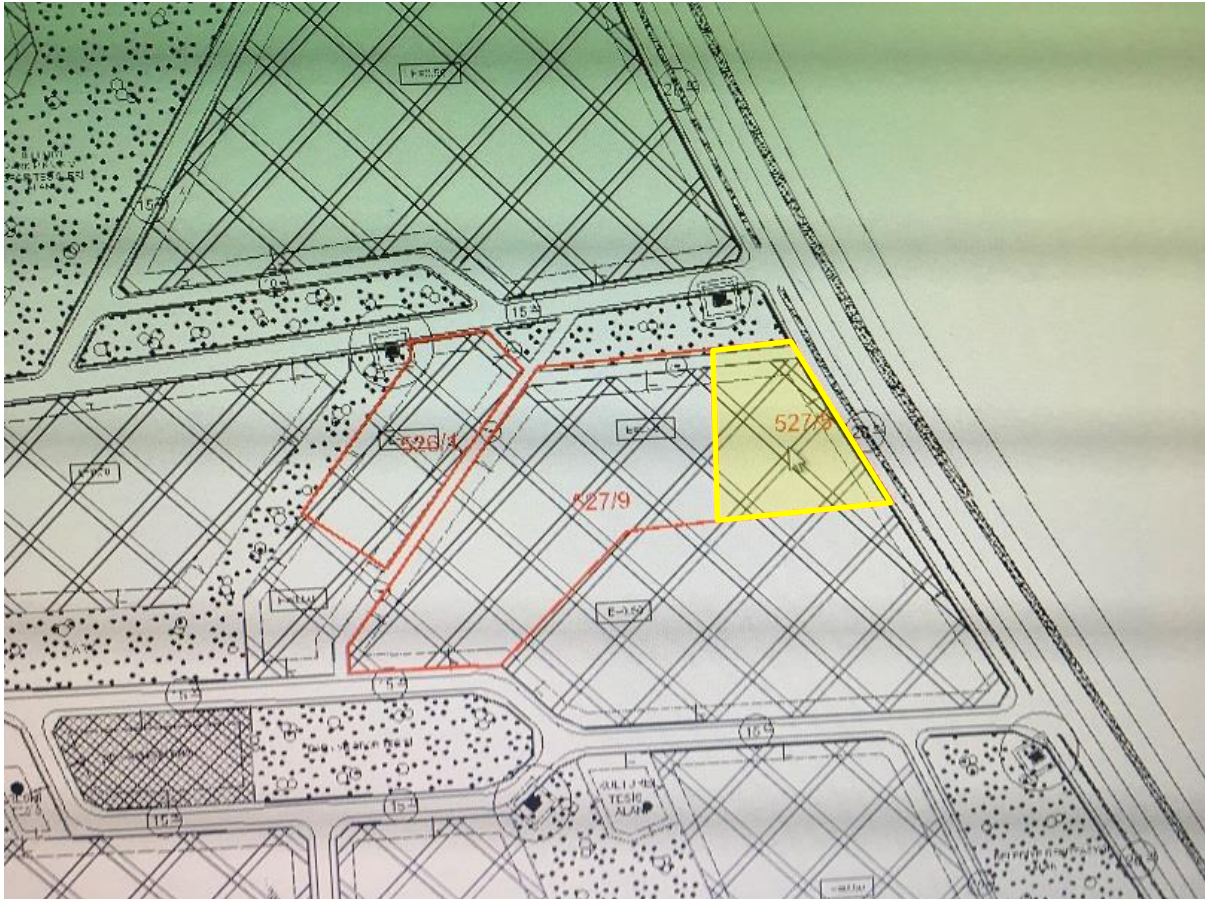
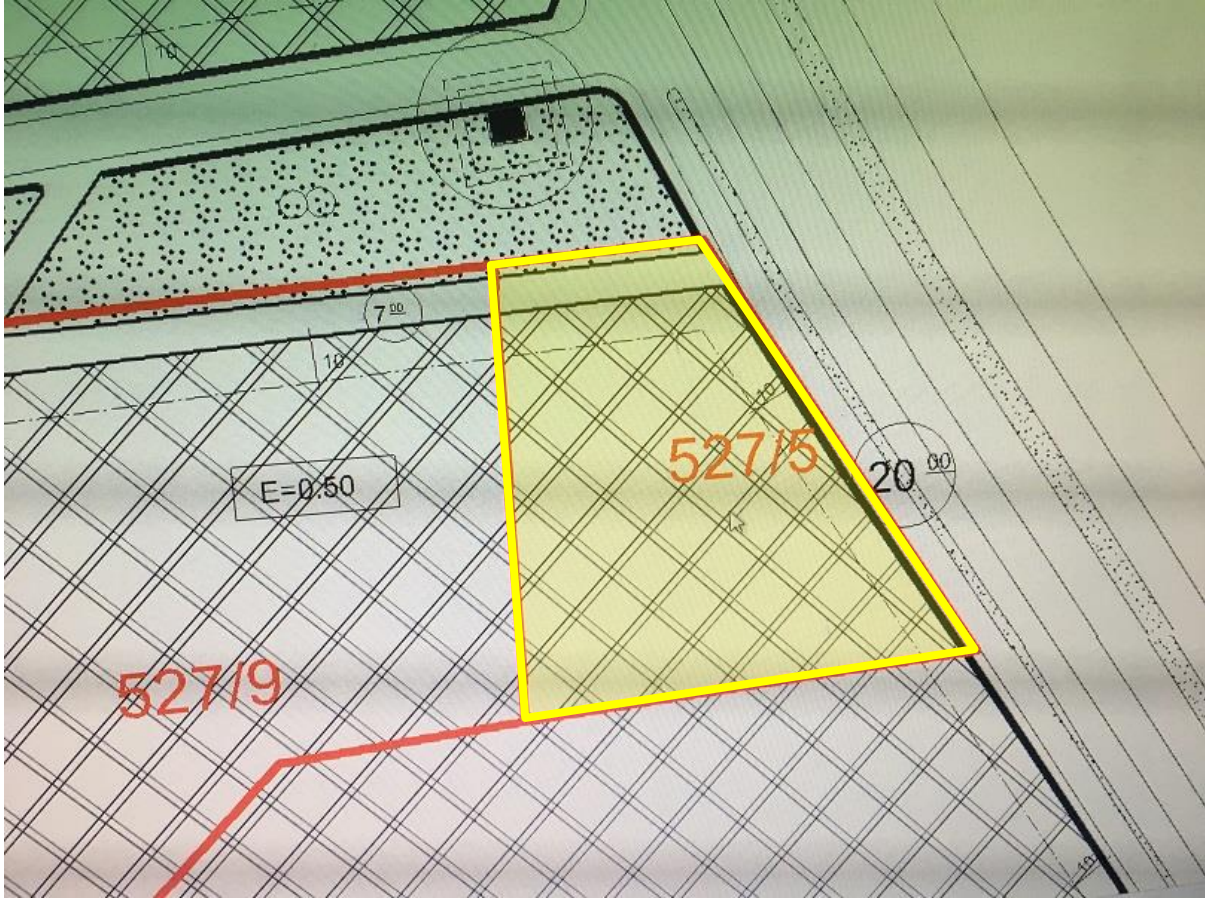
NOT *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
*Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
*Tedaş görüşü alınması gerekmektedir.
* Karayolları 2 Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İmar Durumu Sorulan Gayrimenkulün				İnşaat Nizamı ve Nabeti	AYRIK NIZAM TAKS EMSAL 0.50
Bögesi/Bucağı	MENDERES			Kat Adedi	---
Köyü/Sokağı	GÖRECE			Bina Yüksekliği	12.80 m
KADASTRO	Pafta No	Ada No	Parsel No	Bina Derinliği	KROKİDE
	17M-3C	527	5	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
İMAR	17M-3C	527	5	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Meri İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI			Arka Bahçe Mesafesi	---
Ölçüsü	1 / 1000			Saçak-Parapet	---
Onay Tarihi	21.11.1997				

Yukarıda imar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir. İşbu imar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz. Bende imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

ONAY: T.C. 01.10.2014



6.5. Mimari Proje

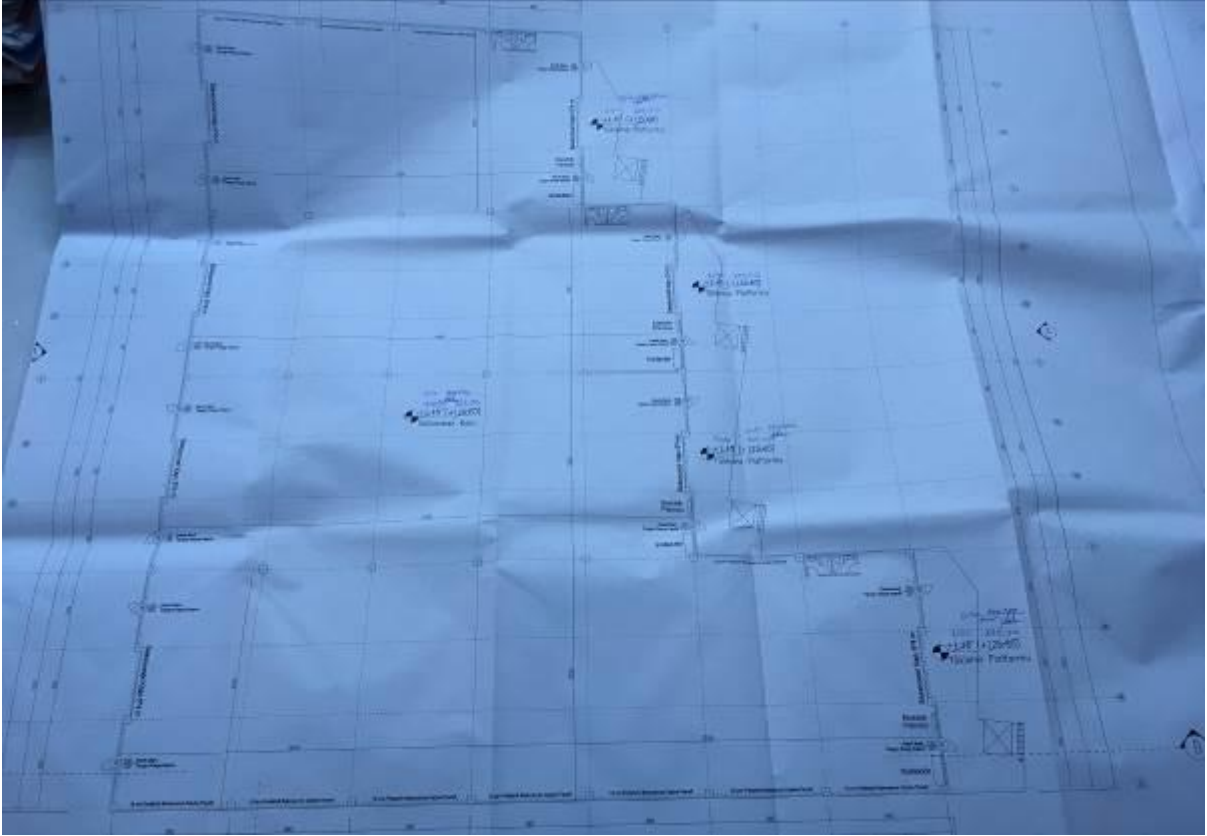
Mimari Proje Kapağı

YAPI SAHİBİ REYSAŞ G.Y.O.				
ONAY				
ARSANIN				
İL İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA 17M - 3C	ADA NO 527	PARSEL 5	ALAN 7.180 m2	EMSAJ TAKS 0.50 = 3.590,00
EMSALE DAHİL ALANLAR				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				3.505,8
ARSİVE AITTİR				
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI ÖNVANI	ORHAN BERBER MİMAR - İEU	Orhan BERBER 01-01-2017 14:20:07	
	ODA NO	42.097		
MENDERES BELEDİYESİ ONAY				
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY	MEBA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ 9 Eylül Mh. Önder Cd. No:54 D:2 Gaztemir / İZMİR Gaztemir V.D. 613 082 5225		MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hasan KARSLI Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No: 24566	
İZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

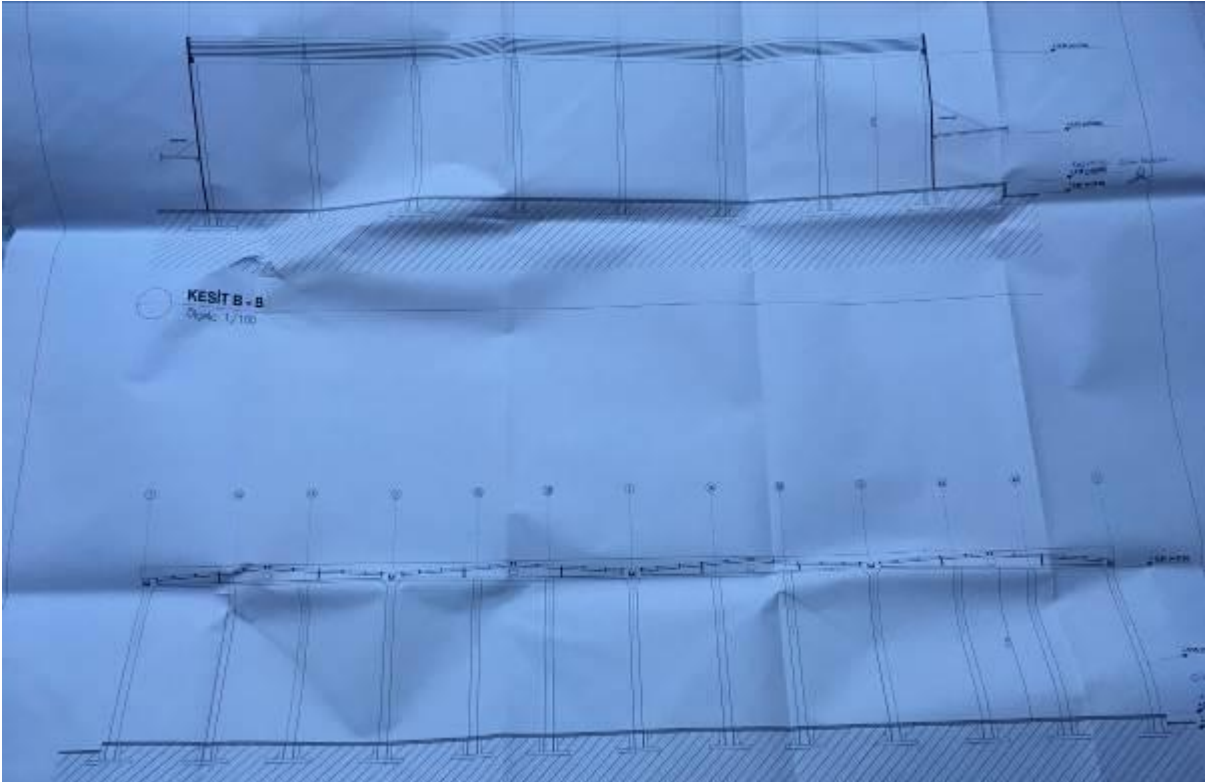
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesit



6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										122461304																																	
1. Belgeli yerleşik yer adı: MENDİRES BELEDİYESİ		8. Belgelin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Nüfus Kullanma İzi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzi		10. Belgelin onay tarihi: 02.03.2017		11. Bölge no: 80																																					
2. Değer verilen yapının adresi: İl: İZMİR İlçe: MENDİRES		3. Belgeli esas nitelik: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yarıdan <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat katmanı <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Revizyon <input type="checkbox"/> 11. Değişiklik <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesatlik <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet devri <input type="checkbox"/> 15. Ek bina <input type="checkbox"/> 16. İnce değişiklik <input type="checkbox"/> 17. İnce devir <input type="checkbox"/> 18. Bölge devri <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 18.02.2015		14. İlk yapı ruhsatı no: 144		15. Son yapı ruhsatı tarihi: / /		17. Teslimat ruhsatı tarihi: / /																																	
4. Adres: MENDİRES BELEDİYESİ Mahalle: GORİCİ ÇARŞIYI Mahalle telefon kodu: 8		13. İkinci yapı ruhsatı tarihi: / /		14. İkinci yapı ruhsatı no: / /		15. Son yapı ruhsatı tarihi: / /		17. Teslimat ruhsatı tarihi: / /																																			
5. Mülkiyet durumu: Mülkiyet türü: 126 Dağıtım no: 28		18. Transfer ruhsatı tarihi: / /		19. Transfer ruhsatı no: / /		20. İnce yapı ruhsatı tarihi: / /		21. İnce yapı ruhsatı no: / /																																			
6. Mülkiyet durumu: Mülkiyet türü: / /		22. Zemin etabı onay tarihi: 02.02.2015		24. ÇED raporu onay tarihi: / /		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 15.09.2014		26. Tapu tesisi belgesi no: 8002																																			
7. Form kullanma emri ile ilgili belge no: / /		27. Tapu tesisi belgesi tarihi: / /		28. Parçeleme planı onay tarihi: / /		29. Parçeleme planı onay no: / /		30. Parçeleme planı no: 7180.95																																			
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhedinin			Şantiye Şefinin																																					
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURSUN DÖNEN, RIVSANG ÖZKAYNANLI, YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER MENKUL DEĞERLER, 11888119470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MUSTAFA CENEYT ÖZGÜTLÜ, FAKİ EKİP BAĞIŞTAN TURİZM İÇİŞİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ, 11950272368			40. Adı soyadı, unvanı: İSMAIL HAKKI KESİKOĞLU, MAKİNA MÜHÜRİSİ																																					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANCIYI			37. Ödeme türü no: 374463			47. T.C. kimlik no: 17213551730																																					
33. Vergi kimlik no: 795941817			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE			48. Ödeme türü no: 41221																																					
34. Adres: ARDURHANBAĞI MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 SANCAKTEPE / İSTANBUL			41. Sigorta türü no: 0			42. Sigorta tarihi: 06.09.2015			43. Yarı mütahhid yapı belgesi no: 8002212659/02021																																		
35. İmza: [İmza]			44. Sicil esas adresi: YONUCAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA			45. İnce: [İmza]			46. Sigorta sicil no: / /																																		
			47. Sicil esas adresi: / /			48. Sicil esas adresi: / /			49. Sicil esas tarihi: 15.01.2016																																		
			49. Sicil esas tarihi: / /			50. Sicil esas tarihi: / /			51. Sicil esas tarihi: / /																																		
			50. Sicil esas tarihi: / /			51. Sicil esas tarihi: / /			52. Adres: DEĞİRMEN MAH. KİTİLLİ SK. NO: 38 İÇ KAPU NO: 1 KATIPKAYA / İZMİR																																		
			51. Sicil esas tarihi: / /			52. Adres: / /			53. İmza: [İmza]																																		
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler																																								
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümler (m ²): 1252 - Depolar			55. Bağlı olduğu bölümler sayısı: 1			56. Yayımlı bölümler (m ²): 3506			57. Sınır yapı sayısı: 1			58. Yapıda bölümler bölünme sayısı: 1			59. Yapıda katlı bölünme sayısı: 3806			60. Yapıda katlı alan (m ²): 3506			61. Yapı yüksekliği (m): 2506																						
									62. Toplam yapı sayısı: 3506			63. Toplam bölümler sayısı: 3506			64. Toplam konut birim sayısı: 3506			65. Toplam taban alanı (m ²): 3506			66. Toplam yapı yüksekliği (m): 3506																						
									67. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 1			68. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 1			69. Yapının toplam kat sayısı: 1			70. İnce kat sayısı: 1																									
									71. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m): 12,8			72. Yapının yer kotu üstü yüksekliği (m): 12,8			73. Yapının toplam yüksekliği (m): 12,8			74. İnce kat yüksekliği (m): / /																									
									75. Yapının alanı: / /			76. Yapının grubu: A			77. 1 adet maliyet (TL): 370			78. Yapının maliyet (TL): 94928			79. Yapının emlağ (TL): 2038211,29			80. Arsa değeri yapının maliyet (TL): 5155831,26			81. Form düzenlenirken kullanılan alan (m ²): 94928																
Yapının Teknik Özellikleri																																											
82. İsteme Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi sistemli <input type="checkbox"/> 2. Bina içi sistemli <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemli <input type="checkbox"/> 4. Bina <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sistemi <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				83. İsteme Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kan yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fıstık <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				84. Sıcak Su Temin Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Termal <input type="checkbox"/> 2. Güneş <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektör <input type="checkbox"/> 4. Klima <input type="checkbox"/> 5. Mısırganak <input type="checkbox"/> 6.				85. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıstık <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				86. İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şifalı suyu <input type="checkbox"/> 2. Rüzgar suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapınca suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fesatlik <input type="checkbox"/> 7.				87. Tesisat: <input type="checkbox"/> 1. Akıllı <input type="checkbox"/> 2. Bina içi <input type="checkbox"/> 3. Kat sistemli <input type="checkbox"/> 4. Bina <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. Elektrik <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. Termal <input type="checkbox"/> 10. Paralel <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12.				88. Üst Kat Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Anonim <input type="checkbox"/> 2. Bina içi <input type="checkbox"/> 3. Açık alan <input type="checkbox"/> 4. Kapalı alan <input type="checkbox"/> 5. Kapalı alan <input type="checkbox"/> 6. Pnö. su <input type="checkbox"/> 7. Termal su <input type="checkbox"/> 8. Hava suyu <input type="checkbox"/> 9. Akıllı <input type="checkbox"/> 10. Paralel <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12.				89. Yapının Yapım Süreci: <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Yan panel <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 6.				90. Dışar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Bina <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8.				91. Dışar Dolgu Maddesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Bina <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8.				92. Dışar Dolgu: <input type="checkbox"/> 1. Plak <input type="checkbox"/> 2. Marmar <input type="checkbox"/> 3. Anonim <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hava suyu <input type="checkbox"/> 6. Hava suyu <input type="checkbox"/> 7. Hava suyu <input type="checkbox"/> 8. Hava suyu <input type="checkbox"/> 9. Hava suyu <input type="checkbox"/> 10. Hava suyu <input type="checkbox"/> 11. Hava suyu <input type="checkbox"/> 12.			
Yapının konum kullanılması mümkün olan kısımların kısmi kullanma izni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanların tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağı genelde bodrum katlar, yapının kapalı alanları ile ilgili ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar kametli değildir. Bağlı bölümlere bağlı depolar, komünik, bağlı olduğu bağımsız bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																																											
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin												Konut ile İlgili Özellikler																															
93. Belge tarihi: / /				94. Belge no: / /				95. Bölge no: / /				96. Başlangıç bölüm no: / /				97. Konutlar satışı için bölge sayısı: / /																											
																98. Daire sayısı: / /																											
																99. Parke olan daire sayısı: / /																											
																100. Bir dairenin yüzölçümü: / /																											

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.07.2015 No : 404566

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Burak BAŞALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN