



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - MENDERES - GÖRECE

515 ADA - 9 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-201800059
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: 24 (A1 – A2 – A3 – A4, B1 – B2 – B3), Menderes/İzmir
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 515 Ada, 9 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 22.620.000.- TL KDV Dahil: 26.691.600.- 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, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” 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-201500049 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600061 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: 24 (A1 – A2 – A3 – A4, B1 – B2 – B3), Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 950 m güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, Gazemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,65 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak yamuk kurdele bağı biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet depolama yapısı bulunmaktadır. Güneyindeki Piriştina Caddesi'ne yaklaşık 72 m, doğusundaki İzmir - Aydın Karayolu'na yaklaşık 64 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.28317030, 27.14394451” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	515
İlçesi	Menderes	Parsel No	9
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	15.601,00
Köyü	Görece	Yevmiye No	9068
Sokağı	-	Cilt No	35
Mevkii	Karapınar	Sayfa No	3425
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.09.2013
Niteliği	Arsa		
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 bir kısıtlayıcı 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 olmayan mimari proje incelenmiş, parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (A ve B bloklar) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. A Blok için, 12.09.2014 gün ve 373 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 15.12.2014 gün ve 373 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı ve B Blok için, 12.09.2014 gün ve 374 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 15.12.2014 gün ve 374 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür. A Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 4 ünite ve 5.170 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 3 ünite ve 2.630 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. Taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı öğrenilmiştir.

Menderes Belediyesi'ndeki taşınmaza ilişkin dosya içerisinde yer alan Menderes Belediye Başkanlığı'nın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na hitaben yazdığı “Yapı Kullanma İzin Belgesi” konulu, 13.11.2018 gün ve 22742422-754 sayılı yazıda; İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün söz konusu parselde yapılacak depolar için “KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m, Yoğunluğu Artırmamak, Bağımsız Bölüm Oluşturmamak, Döşeme İle Ara Kat Oluşturmamak Koşuluyla Hmax: 12,80 m Olabilir” koşuluyla uygun görüş verdiği, ancak Menderes Belediye Başkanlığı'nın bağımsız bölüm oluşturulmuş olarak 12,80 m yükseklikteki depolar için yanlışlıkla yapı ruhsatları düzenlendiği, güncel mevzuat karşısında söz konusu depolar için yapı kullanma izin belgesi verilemeyeceği, yapı kullanma izin belgesi alınabilmesi için söz konusu yapılarda ve projelerde gerekli düzeltmelerin yapılması ve tadilat yapı ruhsatları alınması sonrasında İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nden de uygun görüş alınması gerektiği belirtilmektedir.

(!) **Açıklama:** Yazıdan anlaşıldığına göre, “bağımsız bölümler oluşturulmaması” koşuluyla 12,80 m yükseklikte depolar yapılabilecektir. Bağımsız bölümler oluşturulması durumunda 12,80 m yükseklikte depolar yapılamayacaktır.

Öncelikle, yazıda geçen “bağımsız bölüm oluşturulmaması” ile neyin kastedildiği anlaşılmamaktadır. Bağımsız bölümler ancak kat irtifakı/mülkiyeti kurularak oluşturulabilir. Bu anlamda oluşturulmuş bağımsız bölümler söz konusu değildir. Parsel üzerinde iki blok yapı bulunmaktadır ve bu yapılar yalnızca mimari projede içleri bölümlendirilmiş “A” ve “B” bloklar olarak gösterilmiş olup tapu kütüğüne bağımsız bölüm olarak işlenmiş değildir.

Öte yandan, yapı ruhsatlarının düzenlenip verilmesinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yanlışlığı ve yanılması söz konusu değildir. Danıştay'a göre, yanlış içerikli yapı ruhsatı verilmesi nedeniyle iyiniyetli yapı sahibinin yapmış olduğu harcamalardan oluşan zararın, yapı ruhsatını veren yönetimce karşılanması gerekir.

Bu arada, yanlışlıkla verildiği belirtilen yapı ruhsatlarının iptali ya da geri çekilmesi söz konusu edilmediği gibi bugüne değin düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına da rastlanılmamıştır. Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 22.12.1973 gün, E: 1968/8, K: 1973/14 sayılı kararında; "Yönetimler, bilinçsizce yapılan yanlışlıklar içeren işlemlerini ilgililerin yönetsel yargıya başvurma süresi içinde geri alabilirler. Ancak, açık yanlışlık, yokluk, ilgililerin yanlış, aldatması ve yalanları üzerine kurulan işlemlerin iptal edilmesinde süre sınırı yoktur." denilmektedir.

Bu açıklamalar çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın yapılanması yasal kabul edilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatlarına 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, ayrıık düzende yapılmış, tek katlı, A ve B olarak adlandırılmış iki adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 3.650 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Yerinde yapılan incelemeler ve Menderes Belediyesi'nde incelenen dosya içerisinde bulunan vaziyet planına göre, doğudan batıya doğru uzanan parselin doğusunda, İzmir - Aydın Karayolu'na cepheli A Blok, batısında ise B Blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- *A Blok:* 1, 2, 3 ve 4 olarak numaralandırılmış 4 ayrı bölümden oluşmaktadır. Kuzeyde yer alan 1 no'lu bölüm yaklaşık 1.731 m², hemen güneyinde yer alan 2 no'lu bölüm yaklaşık 1.066 m², en güneyde yer alan 3 no'lu bölüm yaklaşık 1.080 m² ve güneybatıda yer alan 4 no'lu bölüm yaklaşık 1.293 m² olmak üzere, toplam yaklaşık 5.170 m² yapı inşaat alanıdır.
- *B Blok:* 1, 2 ve 3 olarak numaralandırılmış 3 ayrı bölümden oluşmaktadır. Batıda yer alan 1 no'lu bölüm yaklaşık 877 m², hemen doğusunda ve orta sırada yer alan 2 no'lu bölüm yaklaşık 877 m², en doğuda yer alan 3 no'lu bölüm yaklaşık 877 m² olmak üzere, toplam yaklaşık 2.630 m² yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrıık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 7.800
Yaşı	: 3
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 Pencereleler	: Seksiyonel
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depoların zeminlerinin şap beton, duvarlarının ise sıvalı ancak boyasız olduğu görülmüştür. Depoların yüklemeye bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel katlanabilir. Depoların iç bölmeleri yapılmıştır.

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

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur.

2.6. Taşınmazın Kira 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 değerlendirilmesinde 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, İzdep 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 metrekaşe satış fiyatı: 2.907.- TL*]

- **Satılık Depo (Özay Emlak Yatırım Ofisi / 232 – 782 55 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2’de, değerleme 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, değerleme 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; (7.800 m2 x 2.900.- TL) = **22.620.000.- 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; (15.601 m² x 800.- TL) = ~ **12.481.000.- 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 (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.170	2015	3	1.016	5.252.720	% 4,00	210.109	5.042.611
Depo (B Blok)	4-A	2.630	2015	3	1.016	2.672.080	% 4,00	106.883	2.565.197
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.650	2015	3	153	558.450	% 6,00	33.507	524.943
						8.483.250		350.499	8.132.751

Maliyet Yöntemi İle Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 12.481.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 8.133.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **20.614.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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 (İmbathı 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; $(7.800 \text{ m}^2 \times 13,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 1.264.000.- \text{ TL}$ 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 24,00
- Risk Primi : ~ % 3,75
- TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,48

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 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 **15.690.000.- 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]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		1.264.000
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]	819.520
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	12.481.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	8.133.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		20.614.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 39,45
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,72
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,28
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		496.188
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		323.332
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]	% 5,48
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)		905.260
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	9.185.060
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	15.690.159
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	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.170	1.016	5.252.720
Depo (B Blok)	4-A	2.630	1.016	2.672.080
				7.924.800

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

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

Bu çerçevede, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*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, imar durumu, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı gibi 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 “Arsa” olup yapılmasıyla ilgili yapı ruhsatları bulunmamaktadır. Raporun “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlıklı bölümünde açıklanan nedenlerle yapı kullanma izin belgeleri henüz verilmemiştir. Yapı kullanma izin belgelerinin verilmemesi ile ilgili olarak, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin bir kusurunun bulunmadığı anlaşılmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” 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, 22.620.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 20.614.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 15.690.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **22.620.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 22.620.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 26.691.600.- 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:	515/9
Taşınmaz ID:	20665342	Yüzölçüm(m2):	15601.00
il/ilçe	İZMİR/MENDERES	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Menderes TM		
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M		
Mevki:	KARAFINAR		
Cilt/Sayfa No:	35/3425		
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) 248804967	(SN:6590886) REYŞAŞ SAĞIRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TKN:7380641817	-	1 / 1	15601.00	Menderes TM Satış 27/09/2013 - 9068	-

İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi							
Köyü	GÖRECE						
Sokağı							
Mevkii	KARAPINAR						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
4.680.000,00	17M-3AB	515	9	ha	m ²	dm ²	
				15.601,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20665342					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	9068	35	5425		27/09/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin diğer kişi hakları ile yerleşim için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tüzel Kurumların tüzel kişileri tarafından edinilen taşınmazların tapu Sicil Müdürlüğüne tescimlenmesi gerekir.</p>							

6.4. Aplikasyon Krokisi

İLİ	İZMİR			MENDERES			MENDERES			Nokta No	Y	X
İLÇESİ	MENDERES			MENDERES			Kadaströ Müdürlüğü					
MAHALLESİ	GÖRECE			GÖRECE			APLIKASYON KROKİSİ					
PLAN NO	--			--			Aplikasyonun Mutemet Alındığı					
Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Tapu No	Alım Tarihi	Aplikasyonun	Mutemet Alındığı					
M-3A	515	9	15601	15601	01/10/2013	1342	01/10/2013	F00479				
Nokta	Y	X		Nokta	Y	X						
Durulan	Bakılan	Y	X	Yatay Açığı	Uzaklık				D.N.	B.N.	Yatay Açığı	Yatay Mesafe
1022	P.1021	101325.18	84980.14									
	515/17	101271.02	84849.96	0.0000	141.00							
	515/7	101422.03	85007.96	257.0935	100.77							
	515/8	101426.25	84996.51	254.6786	102.39							
	515/29	101447.95	84949.00	290.7149	126.66							
	515/28	101455.47	84933.75	296.6768	138.30							
	515/27	101395.71	84906.43	326.3042	102.02							
	515/24	101330.20	84912.31	370.1979	66.02							
	515/23	101328.07	84827.16	371.4316	53.06							
	515/13	101319.28	84988.45	135.5961	10.19							
	515/20	101314.00	84861.50	380.8824	119.17							
	515/26	101241.02	84853.37	12.2113	152.18							
	P.1023	101233.93	84917.22	36.4702	110.84							
		101236.00	85052.71	118.3863	114.98							

İsmini ve Soyadı	Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden		Tasdik Olunur
		Kad. Takh.	Kad. Takh.	Kont.Me.	Kont.Me.	Kad. Takh.
Tarih	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013
İmza	<i>Emek GYO</i>	<i>Emek GYO</i>	<i>Emek GYO</i>	<i>Emek GYO</i>	<i>Emek GYO</i>	<i>Emek GYO</i>

6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU

T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 03.10.2013 Sayı : 11426/6399	Ad Soyad: REYSAŞ GYO Adres: Süleyman Demirel Bulvarı 18C/1 Gazimir / İZMİR
--	--

NOT :

- *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
- *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
- *EMSAL:0.50 Hmax 6.80 m.
- *Bu alanlarda yapı yüksekliği, Yoğunluğu arttırmamak, Bağımsız bölüm oluşturmamak, Döşeme ile arakat oluşturmamak Koşuluyla Max. 12.80 m olarak uygulanabilir.

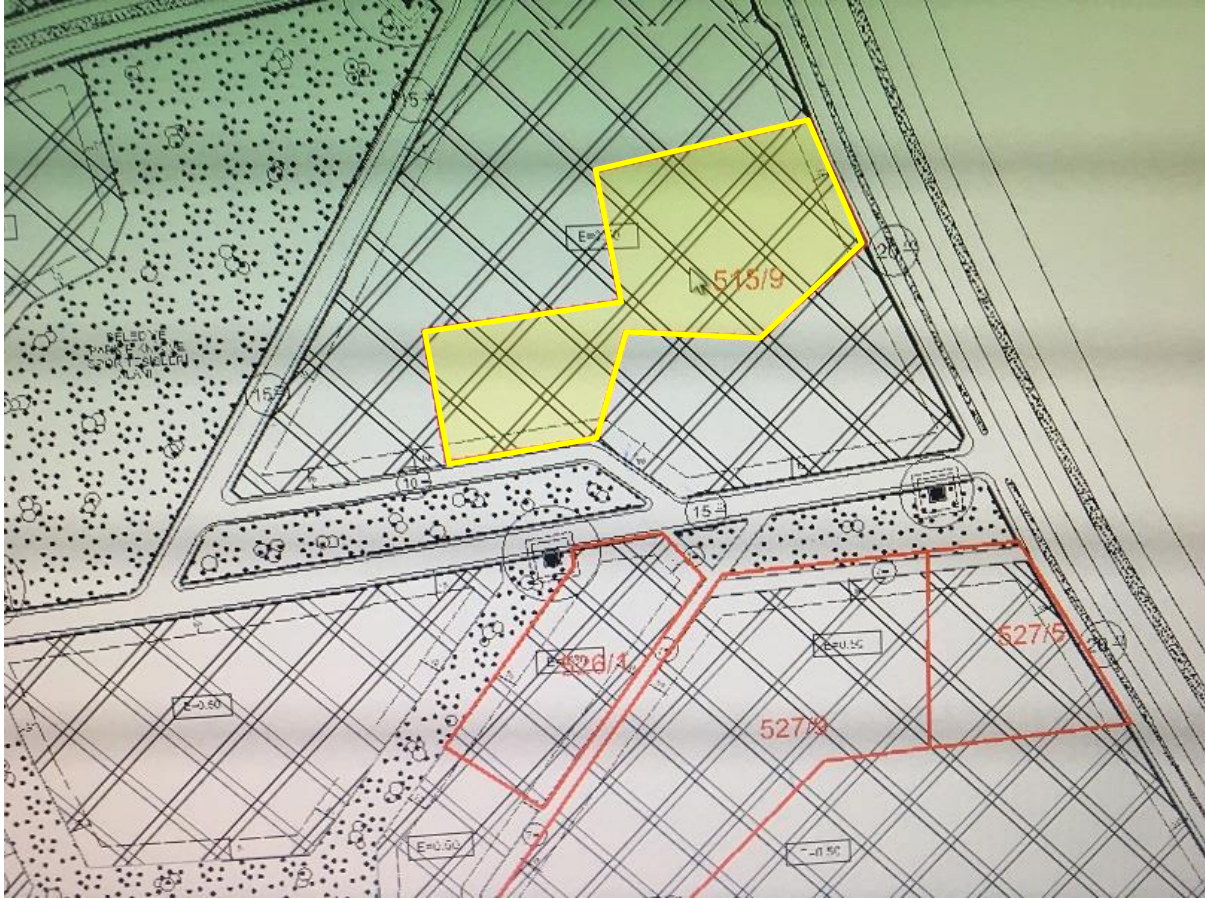
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçesi/Bucağı	MENDERES	İnşaat Nizamı ve Nispet	AYRIK NIZAM TAKS. EMSAL: 0.50
Köyü	GORECE	Kat Adedi	—
Sokağı	—	Bina Yüksekliği	6.80 mt
KADASTRO	Pafta No: 17M3A-B Ada No: 515 Parsel No: 9	Bina Derinliği	KROKİDE
İMAR	17M3A-B 515 9	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 mt
Mer'i İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Konuşu Bahçe Mesafesi	5.00 mt
Ölçüsü	1 / 1000	Arka Bahçe Mesafesi	—
Onay Tarihi	08.10.1996	Saçak-Parapet	—

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

ONAY T.C. 10.10/2013

Şehir BÖLGE İMAR Müh.

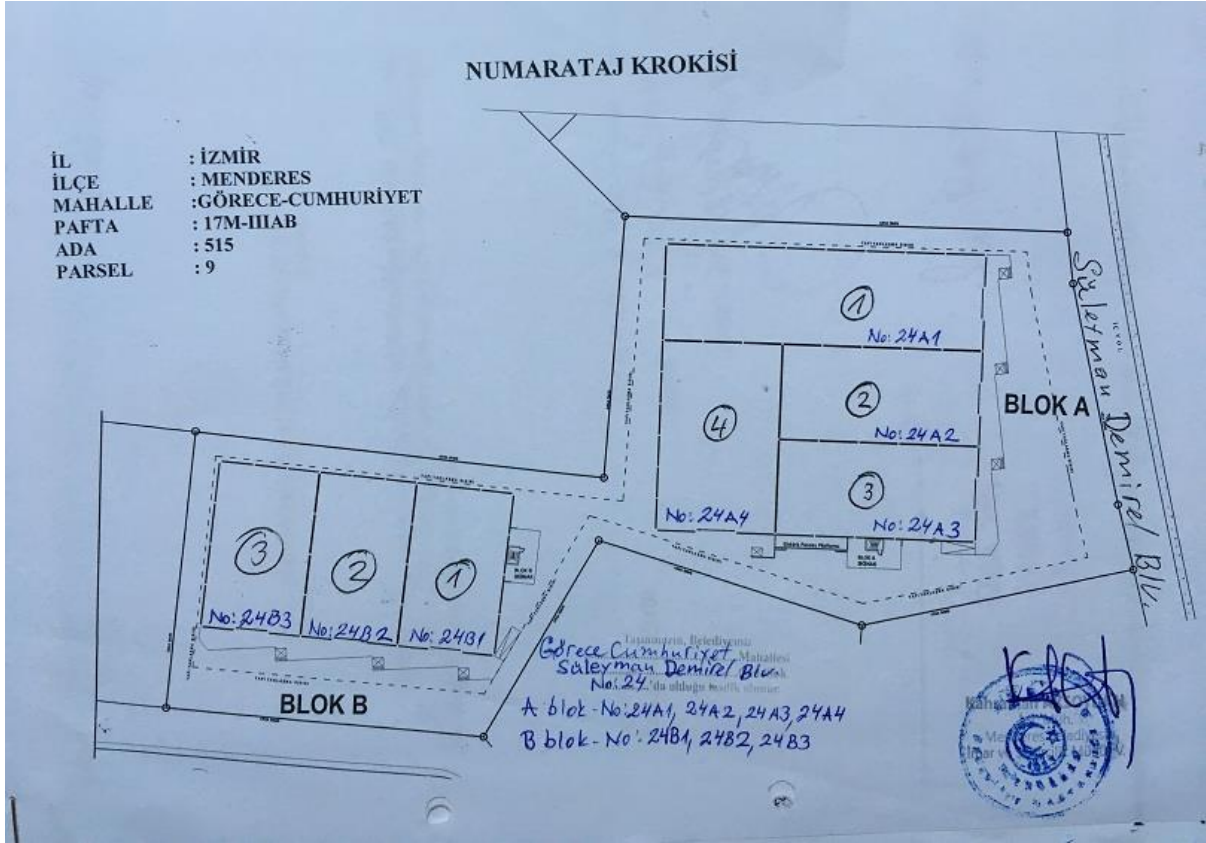


6.6. Mimari Proje

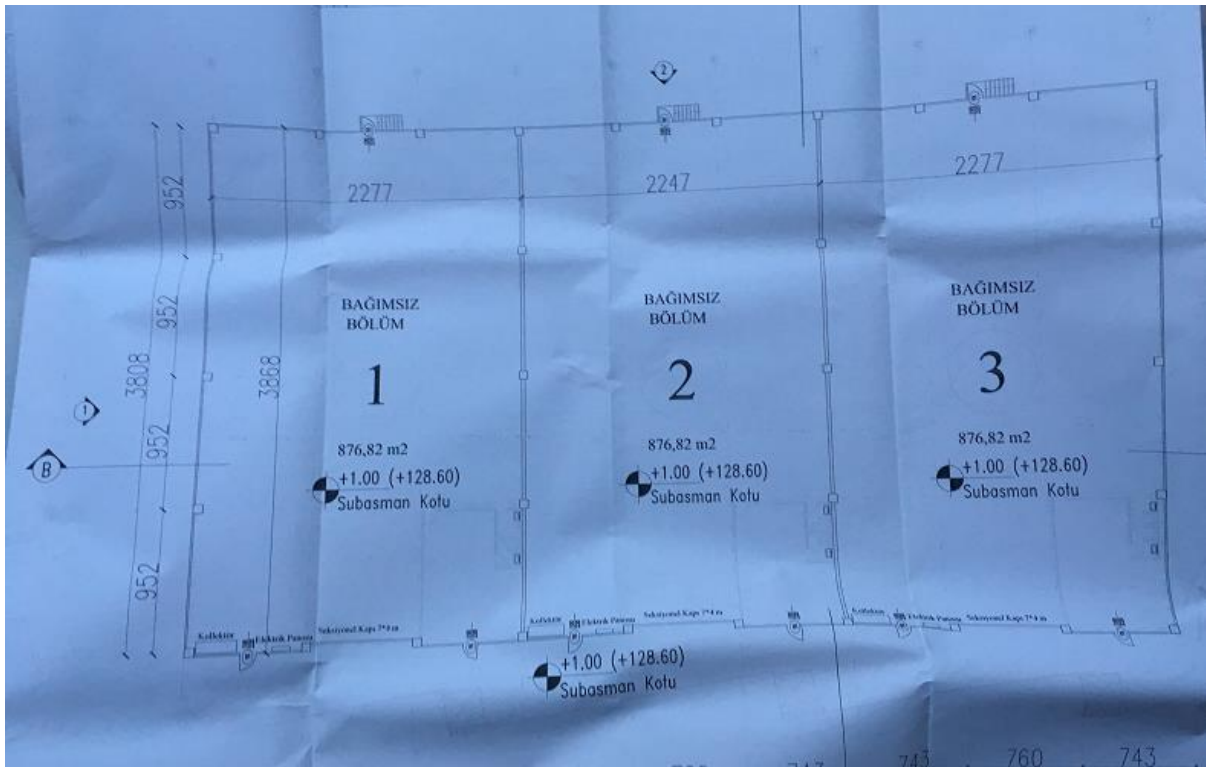
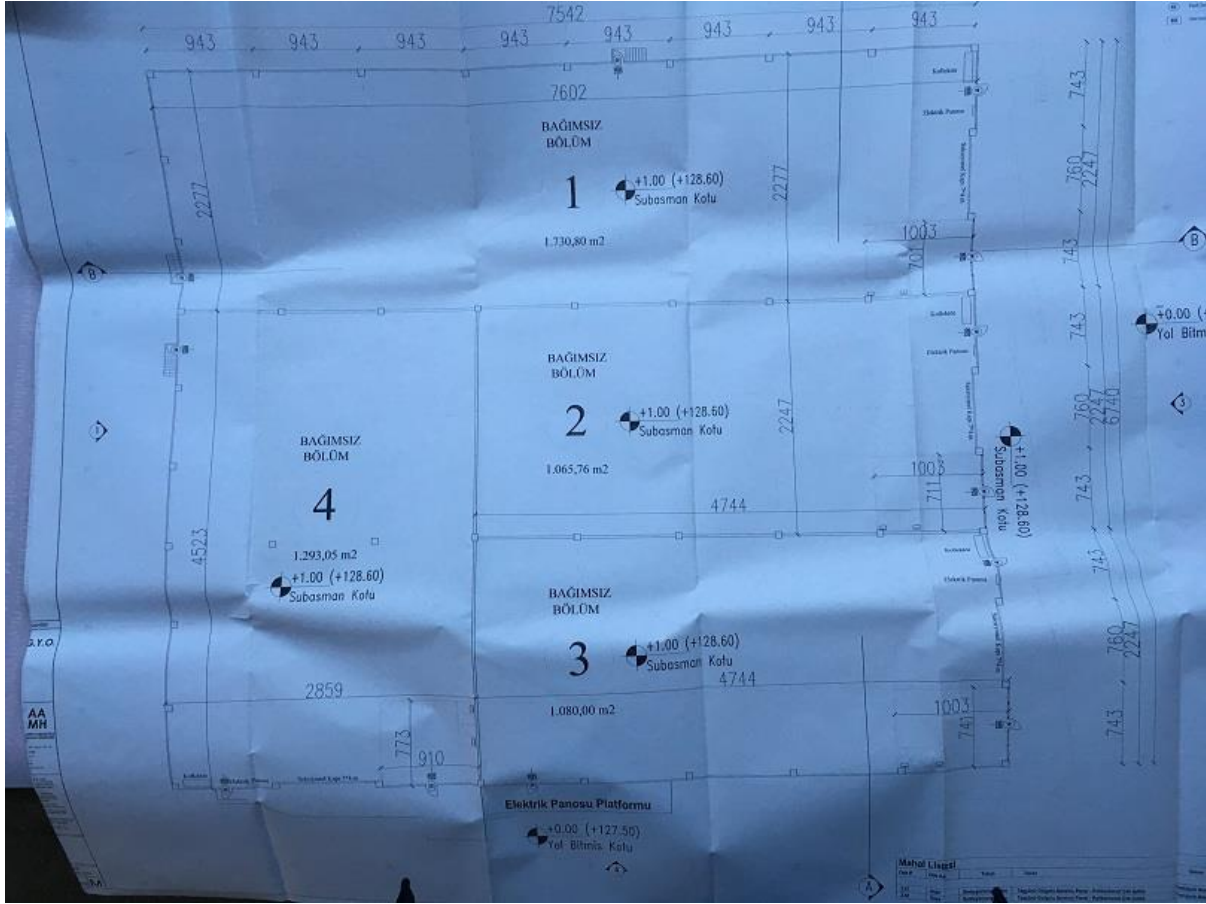
Mimari Proje Kapağı

ONAY				
ARSANIN				
İLİ İZMİR		İLÇEBİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALI
17M3A-B	515	9	15.601 m2	TAKS 0.50 = 7.800,50 m2
EMSALE DAHİL ALANLAR				1.730,80 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				1.065,76 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				1.080,00 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03				1.293,05 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04				5.169,61 m2
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03				2.630,47 m2
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				
EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR				144,00 m2
BLOK 01 - 02 TIP SİĞİNAKLAR (1 ADET SİĞİNAK 77 m2) EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI				
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				7.800,00 m2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI ÜNVANI	ALİ EREN ALİBEŞOĞLU MİMAR - İEÜ	 	
	ODA NO	41.992		
MENDERES BELEDİYESİ ONAY				
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY				
IZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

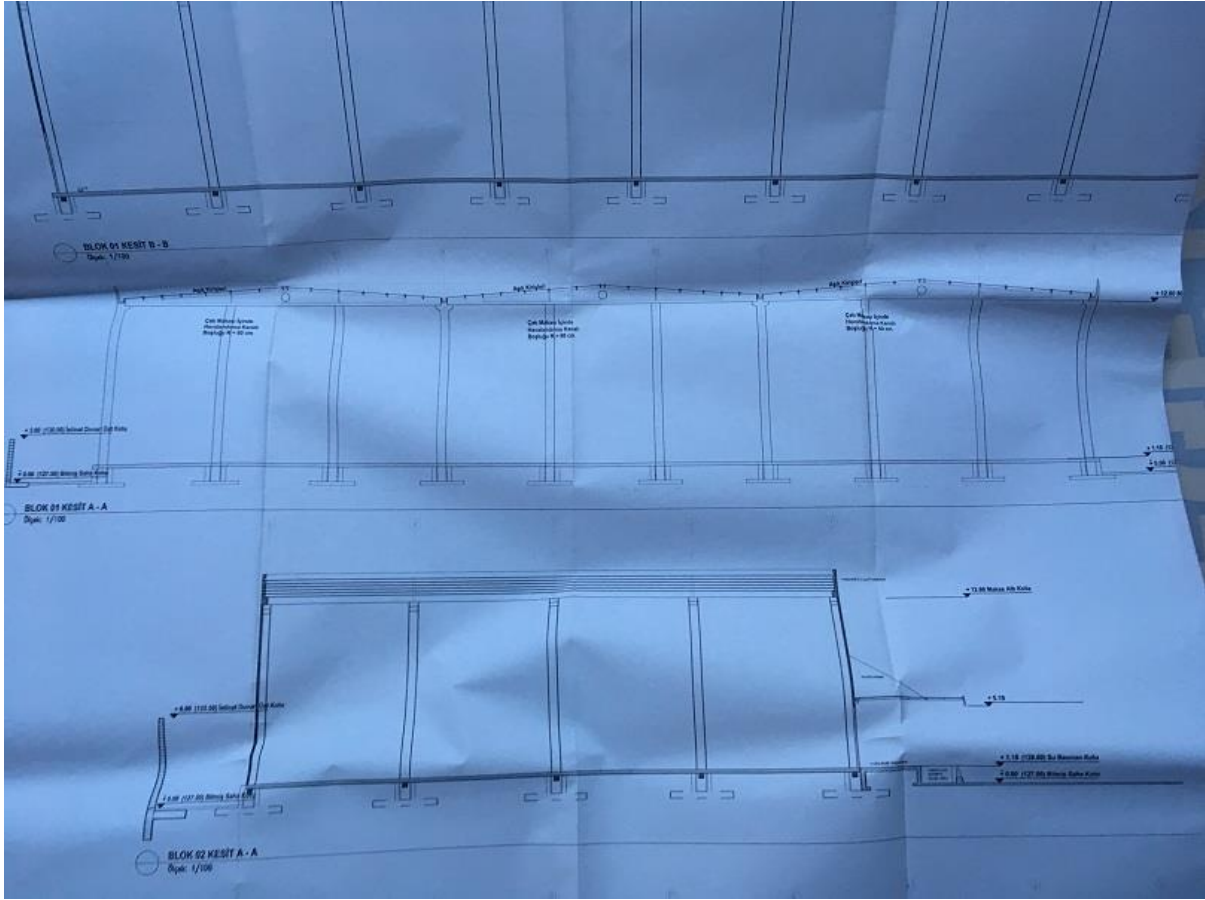
Vaziyet Planı



Kat Planları



Kesit



6.7. Yapı Ruhsatları

A Blok

İlk Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI													
1. Ruhsat veren kurum: MENDERES BELEDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİR MENDERES		3. Ruhsatın reviziyeli amacı: 1. Yeni yapı 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi: 12.09.2014		10. Ruhsat no: 373		11. İlk ruhsat tarihi: / /		12. İk. ruhsat no: / /	
3. Ruhsatın reviziyeli amacı: 2. Yenileme 11. Güçlendirme		4. Adı no: / /		5. Ruhsatın onay tarihi: 08.10.1998		13. İmar planı onay tarihi: 10.10.2013		14. İmar durumu tarihi: 11.02.2008		15. İmar durumu no: 114266308		16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.04.2014	
6. Adı no: / /		7. Adı no: / /		17. Parselasyon plan onay tarihi: / /		18. Parselin kullanma amacı: DEPOLAMA		19. Parselin alanı(m ²): 1500		20. Tapu tesvil belgesi veren kurum: MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesvil belgesi tarihi: 27.09.2013	
8. Blok no: A		9. Bölgesiz bölünme no: / /		22. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: EFER PEZDALI İNŞ. TAHHÜT ENLAK VE NAKLİYE SAN. TIC. LTD. ŞTİ. 97302480022		23. ÇED raporu onay tarihi: / /		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi: / /		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 12.09.2014	
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin					
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: REYŞAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11800110470				22. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: EFER PEZDALI İNŞ. TAHHÜT ENLAK VE NAKLİYE SAN. TIC. LTD. ŞTİ. 97302480022				42. Adı soyadı, unvanı: NURHAN DEMİR / İNŞ. MÜH.					
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BULANREYLU				33. Oda sicil no: 103388				43. TC kimlik no: 9794089174					
29. Vergi kimlik no: 759941617				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KEMALPAŞA				44. Oda sicil no: 96261					
30. Adres: ABURRANHARI GAZ MHH. GÜLERYOLU CAD. NO:23 SANCAKTEPE/İZMİR				35. Vergi kimlik no: 3200317819				45. Sigorta sicil no: / /					
31. Adres: KAZIM DİRLİK MHH. ANKARA CAD. NO:197 KAT:1 D:1 BORNova/İZMİR				36. Söğüşme tarihi: 30.05.2014				46. Söğüşme tarihi: 30.08.2014					
32. Söğüşme tarihi: 30.05.2014				37. Söğüşme tarihi: 30.05.2014				47. Söğüşme tarihi: / /					
38. Söğüşme tarihi: / /				39. Yapı mütahhhid belgesi no: 97053153645919302				48. Adres: YILDIZ MHH. 20012 SOKAK NO:26/3 BULANREYLU					
39. Söğüşme tarihi: / /				40. Sicil esas adres: KAZIM DİRLİK MHH. ANKARA CAD. NO:197 KAT:1 D:1 BORNova/İZMİR				49. İmza: / /					
40. Sicil esas adres: KAZIM DİRLİK MHH. ANKARA CAD. NO:197 KAT:1 D:1 BORNova/İZMİR				41. İmza: / /				50. İmza: / /					
41. İmza: / /				42. İmza: / /				51. İmza: / /					
42. İmza: / /				43. İmza: / /				52. İmza: / /					
43. İmza: / /				44. İmza: / /				53. İmza: / /					
44. İmza: / /				45. İmza: / /				54. İmza: / /					
45. İmza: / /				46. İmza: / /				55. İmza: / /					
46. İmza: / /				47. İmza: / /				56. İmza: / /					
47. İmza: / /				48. İmza: / /				57. İmza: / /					
48. İmza: / /				49. İmza: / /				58. İmza: / /					
49. İmza: / /				50. İmza: / /				59. İmza: / /					
50. İmza: / /				51. İmza: / /				60. İmza: / /					
51. İmza: / /				52. İmza: / /				61. İmza: / /					
52. İmza: / /				53. İmza: / /				62. İmza: / /					
53. İmza: / /				54. İmza: / /				63. İmza: / /					
54. İmza: / /				55. İmza: / /				64. İmza: / /					
55. İmza: / /				56. İmza: / /				65. İmza: / /					
56. İmza: / /				57. İmza: / /				66. İmza: / /					
57. İmza: / /				58. İmza: / /				67. İmza: / /					
58. İmza: / /				59. İmza: / /				68. İmza: / /					
59. İmza: / /				60. İmza: / /				69. İmza: / /					
60. İmza: / /				61. İmza: / /				70. İmza: / /					
61. İmza: / /				62. İmza: / /				71. İmza: / /					
62. İmza: / /				63. İmza: / /				72. İmza: / /					
63. İmza: / /				64. İmza: / /				73. İmza: / /					
64. İmza: / /				65. İmza: / /				74. İmza: / /					
65. İmza: / /				66. İmza: / /				75. İmza: / /					
66. İmza: / /				67. İmza: / /				76. İmza: / /					
67. İmza: / /				68. İmza: / /				77. İmza: / /					
68. İmza: / /				69. İmza: / /				78. İmza: / /					
69. İmza: / /				70. İmza: / /				79. İmza: / /					
70. İmza: / /				71. İmza: / /				80. İmza: / /					
71. İmza: / /				72. İmza: / /				81. İmza: / /					
72. İmza: / /				73. İmza: / /				82. İmza: / /					
73. İmza: / /				74. İmza: / /				83. İmza: / /					
74. İmza: / /				75. İmza: / /				84. İmza: / /					
75. İmza: / /				76. İmza: / /				85. İmza: / /					
76. İmza: / /				77. İmza: / /				86. İmza: / /					
77. İmza: / /				78. İmza: / /				87. İmza: / /					
78. İmza: / /				79. İmza: / /				88. İmza: / /					
79. İmza: / /				80. İmza: / /				89. İmza: / /					
80. İmza: / /				81. İmza: / /				90. İmza: / /					
81. İmza: / /				82. İmza: / /				91. İmza: / /					
82. İmza: / /				83. İmza: / /				92. İmza: / /					
83. İmza: / /				84. İmza: / /				93. İmza: / /					
84. İmza: / /				85. İmza: / /				94. İmza: / /					
85. İmza: / /				86. İmza: / /				95. İmza: / /					
86. İmza: / /				87. İmza: / /				96. İmza: / /					
87. İmza: / /				88. İmza: / /				97. İmza: / /					
88. İmza: / /				89. İmza: / /				98. İmza: / /					
89. İmza: / /				90. İmza: / /				99. İmza: / /					
90. İmza: / /				91. İmza: / /				100. İmza: / /					
91. İmza: / /				92. İmza: / /				101. İmza: / /					
92. İmza: / /				93. İmza: / /				102. İmza: / /					
93. İmza: / /				94. İmza: / /				103. İmza: / /					
94. İmza: / /				95. İmza: / /				104. İmza: / /					
95. İmza: / /				96. İmza: / /				105. İmza: / /					
96. İmza: / /				97. İmza: / /				106. İmza: / /					
97. İmza: / /				98. İmza: / /				107. İmza: / /					
98. İmza: / /				99. İmza: / /				108. İmza: / /					
99. İmza: / /				100. İmza: / /				109. İmza: / /					
100. İmza: / /				101. İmza: / /				110. İmza: / /					
101. İmza: / /				102. İmza: / /				111. İmza: / /					
102. İmza: / /				103. İmza: / /				112. İmza: / /					
103. İmza: / /				104. İmza: / /				113. İmza: / /					
104. İmza: / /				105. İmza: / /				114. İmza: / /					
105. İmza: / /				106. İmza: / /				115. İmza: / /					
106. İmza: / /				107. İmza: / /				116. İmza: / /					
107. İmza: / /				108. İmza: / /				117. İmza: / /					
108. İmza: / /				109. İmza: / /				118. İmza: / /					
109. İmza: / /				110. İmza: / /				119. İmza: / /					
110. İmza: / /				111. İmza: / /				120. İmza: / /					
111. İmza: / /				112. İmza: / /				121. İmza: / /					
112. İmza: / /				113. İmza: / /				122. İmza: / /					
113. İmza: / /				114. İmza: / /				123. İmza: / /					
114. İmza: / /				115. İmza: / /				124. İmza: / /					
115. İmza: / /				116. İmza: / /				125. İmza: / /					
116. İmza: / /				117. İmza: / /				126. İmza: / /					
117. İmza: / /				118. İmza: / /				127. İmza: / /					
118. İmza: / /				119. İmza: / /				128. İmza: / /					
119. İmza: / /				120. İmza: / /				129. İmza: / /					
120. İmza: / /				121. İmza: / /				130. İmza: / /					
121. İmza: / /				122. İmza: / /				131. İmza: / /					
122. İmza: / /				123. İmza: / /				132. İmza: / /					
123. İmza: / /				124. İmza: / /				133. İmza: / /					
124. İmza: / /				125. İmza: / /				134. İmza: / /					
125. İmza: / /				126. İmza: / /				135. İmza: / /					
126. İmza: / /				127. İmza: / /				136. İmza: / /					
127. İmza: / /				128. İmza: / /				137. İmza: / /					
128. İmza: / /				129. İmza: / /				138. İmza: / /					
129. İmza: / /				130. İmza: / /				139. İmza: / /					
130. İmza: / /				131. İmza: / /				140. İmza: / /					
131. İmza: / /				132. İmza: / /				141. İmza: / /					
132. İmza: / /				133. İmza: / /				142. İmza: / /					
133. İmza: / /				134. İmza: / /				143. İmza: / /					
134. İmza: / /				135. İmza: / /				144. İmza: / /					
135. İmza: / /				136. İmza: / /				145. İmza: / /					
136. İmza: / /				137. İmza: / /				146. İmza: / /					
137. İmza: / /				138. İmza: / /				147. İmza: / /					
138. İmza: / /				139. İmza: / /				148. İmza: / /					
139. İmza: / /				140. İmza: / /				149. İmza: / /					
140. İmza: / /				141. İmza: / /				150. İmza: / /					
141. İmza: / /				142. İmza: / /				151. İmza: / /					
142. İmza: / /				143. İmza: / /				152. İmza: / /					
143. İmza: / /				144. İmza: / /				153. İmza: / /					
144. İmza: / /				145. İmza: / /				154. İmza: / /					
145. İmza: / /				146. İmza: / /				155. İmza: / /					
146. İmza: / /				147. İmza: / /				156. İmza: / /					
147. İmza: / /				148. İmza: / /				157. İmza: / /					
148. İmza: / /				149. İmza: / /				158. İmza: / /					
149. İmza: / /				150. İmza: / /				159. İmza: / /					
150. İmza: / /				151. İmza: / /				160. İmza: / /					
151. İmza: / /				152. İmza: / /				161. İmza: / /					
152. İmza: / /				153. İmza: / /				162. İmza: / /					
153. İmza: / /				154. İmza: / /				163. İmza: / /					
154. İmza: / /				155. İmza: / /				164. İmza: / /					
155. İmza: / /				156. İmza: / /				165. İmza: / /					
156. İmza: / /				157. İmza: / /				166. İmza: / /					
157. İmza: / /				158. İmza: / /				167. İmza: / /					
158. İmza: / /				159. İmza: / /				168. İmza: / /					
159. İmza: / /				160. İmza: / /				169. İmza: / /					
160. İmza: / /				161. İmza: / /				170. İmza: / /					
161. İmza: / /				162. İmza: / /				171. İmza: / /					
162. İmza: / /				163. İmza: / /				172. İmza: / /					
163. İmza: / /				164. İmza: / /				173. İmza: / /					
164. İmza: / /				165. İmza: / /				174. İmza: / /					
165. İmza: / /				166. İmza: / /				175. İmza: / /					
166. İmza: / /				167. İmza: / /				176. İmza: / /					
167. İmza: / /				168. İmza: / /				177. İmza: / /					
168. İmza: / /				169. İmza: / /				178. İmza: / /					
169. İmza: / /				170. İmza: / /				179. İmza: / /					
170. İmza: / /				171. İmza: / /				180. İmza: / /					
171. İmza: / /				172. İmza: / /				181. İmza: / /					
172. İmza: / /				173. İmza: / /				182. İmza: / /					
173. İmza: / /				174. İmza: / /				183. İmza: / /					
174. İmza: / /				175. İmza: / /				184. İmza: / /					
175. İmza: / /				176. İmza: / /				185. İmza: / /					
176. İmza: / /				177. İmza: / /				186. İmza: / /					
177. İmza: / /				178. İmza: / /				187. İmza: / /					
178. İmza: / /				179. İmza: / /				188. İmza: / /					
179. İmza: / /				180. İmza: / /				189. İmza: / /					
180. İmza: / /				181. İmza: / /				190. İmza: / /					
181. İmza: / /				182. İmza: / /				191. İmza: / /					
182. İmza: / /				183. İmza: / /				192. İmza: / /					
183. İmza: / /				184. İmza: / /				193. İmza: / /					
184. İmza: / /				185. İmza: / /				194. İmza: / /					
185. İmza: / /				186. İmza: / /				195. İmza: / /					
186. İmza: / /				187. İmza: / /				196. İmza: / /					
187. İmza: / /				188. İmza: / /				197. İmza: / /					
188. İmza: / /				189. İmza: / /				198. İmza: / /					
189. İmza: / /				190. İmza: / /				199. İmza: / /					
190. İmza: / /				191. İmza: / /				200. İmza: / /					
191. İmza: / /				192. İmza: / /				201. İmza: / /					
192. İmza: / /				193. İmza: / /				202. İmza: / /					
193. İmza: / /				194. İmza: / /				203. İmza: / /					
194. İmza: / /				195. İmza: / /				204. İmza: / /					
195. İmza: / /				196. İmza: / /				205. İmza: / /					
196. İmza: / /				197. İmza: / /				206. İmza: / /					
197. İmza: / /				198. İmza: / /				207. İmza: / /					
198. İmza: / /				199. İmza: / /				208. İmza: / /					
199. İmza: / /				200. İmza: / /				209. İmza: / /					
200. İmza: / /				201. İmza: / /				210. İmza: / /					
201. İmza: / /				202. İmza: / /				211. İmza: / /					
202. İmza: / /				203. İmza: / /				212. İmza: / /					
203. İmza: / /				204. İmza: / /				213. İmza: / /					
204. İmza:													

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 : 18.08.2008No : 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.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN