



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**İZMİR – MENDERES - GÖRECE**

**527 ADA – 9 PARSEL**

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor Tarihi</b>	26.12.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600083
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	21.12.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2016 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Görece Cumhuriyet Mahallesi, 5120 Sokak, A - B - C Blok, No: 3A – 3B – 3C, Menderes/İzmir
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo ve Arsası
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 527 Ada, 9 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 23.688.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 27.951.840.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 9 parsel sayılı, 21.268,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

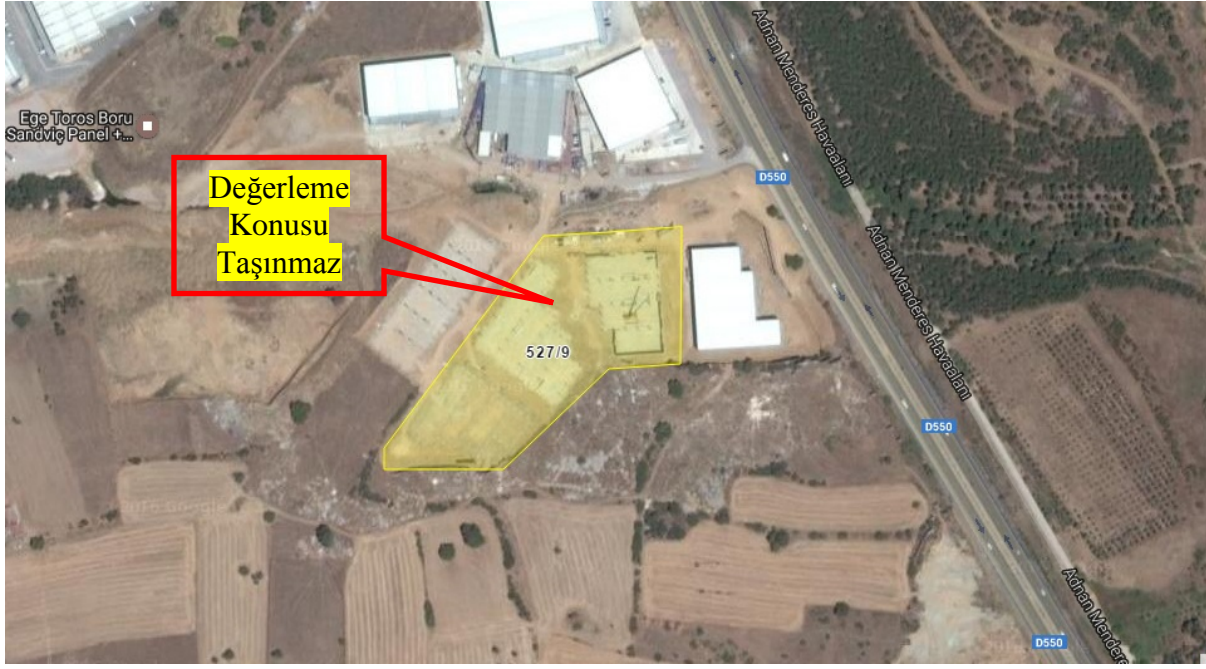
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “*5120 Sokak, A Blok, No: 3A (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, B Blok, No: 3B (A, B, C, D, E, F, G) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, C Blok, No: 3C (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın batısında ve yaklaşık 500 m uzağında, Menderes İlçesi’nin kuzeyinde ve yaklaşık 3,5 km uzağındadır. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak depolar, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmazın, kuzey yönünde yer alan Gaziemir İlçesi’ne uzaklığı yaklaşık 4,5 km’dir. İzmir - Aydın Karayolu’na uzaklığı yaklaşık 165 m’dir. Doğusundaki İzmir - Aydın Karayolu ile arasında 5 no’lu parsel bulunmaktadır. Parsel, bitişiğindeki 5 parselin batısından başlayarak batı ve güneye doğru uzanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak fil ayağı biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Doğusunda 5 no’lu parsel, güneyinde 8 no’lu parsel ile bitişiktir. Kadastral yola cepheli olmasına karşın, yerinde yapılan incelemede, bu yolun henüz açılmadığı görülmüştür. Etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Koordinatları; “38.281241, 27.144422” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	527
İlçesi	Menderes	Parsel No	9
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	21.268,71
Köyü	-	Yevmiye No	8080
Sokağı	-	Cilt No	37
Mevkii	-	Sayfa No	3603
Pafta No	-	Tapu Tarihi	15.08.2014
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 aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

### Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 20.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.08.2014 - 8080).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar 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 taşınmazlara ilişkin onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; üç ayrı blok (A, B ve C) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. A Blok için 04.08.2016 gün ve 469 sayılı yapı ruhsatı, B Blok için 04.08.2016 gün ve 470 sayılı yapı ruhsatı, C Blok için 04.08.2016 gün ve 471 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. A Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 6 ünite ve 3.501,00 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 7 ünite ve 4.006,00 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. C Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 6 ünite ve 3.099,00 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmadığı öğrenilmiştir.

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 prefabrik betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, tek katlı, A, B ve C olarak adlandırılmış üç adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 6.400 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeler göre; batıdan güneye doğru eğilerek uzanan parselin batısında A Blok, ortasında B Blok ve güneyinde C Blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- **A Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no'lu bölüm 503,00 m2, hemen kuzeybatısında yer alan 2 no'lu bölüm 503,00 m2, 1 no'lu bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bölüm 495,00 m2, 2 no'lu bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bölüm 498,00 m2, 3 ve 4 no'lu bölümlerin güneyinde yer alan 5 no'lu bölüm 830,00 m2, 5 no'lu bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bölüm 672,00 olmak üzere, toplam yaklaşık 3.501,00 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **B Blok:** 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 olarak numaralandırılmış 7 ayrı bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no'lu bölüm 513,00 m2, hemen güneybatısında ve orta sırada yer alan 2 no'lu bölüm 500,00 m2, güneybatıda yer alan 3 no'lu bölüm 505,00 m2, 2 no'lu bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bölüm 495,00 m2, 3 no'lu bölümün güneyinde yer alan 5 no'lu bölüm 498,00 m2, 4 ve 5 no'lu bölümlerin güneyinde yer alan 6 no'lu bölüm 825,00 m2, 6 no'lu bölümün güneyinde yer alan 7 no'lu bölüm 670,00 m2 olmak üzere, toplam yaklaşık 4.006,00 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **C Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bölümden oluşmaktadır. Güneybatıda yer alan 1 no'lu bölüm 595,00 m2, hemen kuzeydoğusunda yer alan 2 no'lu bölüm 445,00 m2, 1 no'lu bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bölüm 440,00 m2, 2 no'lu bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bölüm 437,00 m2, 3 ve 4 no'lu bölümün güneyinde yer alan 5 no'lu bölüm 735,00 m2, 5 no'lu bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bölüm 447,00 m2 olmak üzere, toplam yaklaşık 3.099,00 m2 yapı inşaat alanıdır.

### Depo'nun;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrıık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A



<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 10.606 m2
<b>Yaşı</b>	: 1
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: -
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depoların zeminlerinin şap beton, duvarlarının ise sıvalı ve boyasız olduğu görülmüştür. Depoların iç bölmelerinin yapılmamış olduğu görülmüştür. Depoların yüklenme bölümlerinde bulunan giriş kapıları sürgülü demir doğramadır.

Parsel üzerindeki üç ayrı bloğun toplam yapı inşaat alanı 10.606,00 m2 olup onaylı mimari projesi ile uyumlu oldukları görülmüştür.

Güncel durumda depolar boş ve kiralamaya uygun durumdadır.

#### **2.4.2 Sürmekte Olan Yapılaşma**

Yoktur.

##### **2.4.2.1 Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler**

Yoktur.

##### **2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri**

-

#### **2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma**

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur.

#### **2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 15.08.2014 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. 04.08.2016 günlü yapı ruhsatlarına dayalı olarak parsel üzerine depolar yapılmıştır.

## BÖLÜM 3

### TASINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

#### **3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

#### **3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

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

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

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

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

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

#### **3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

##### **3.4.1. Olumlu Faktörler**

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

##### **3.4.2. Olumsuz Faktörler**

-

#### **3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştırarak, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

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

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

#### 3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

**Arsa:** Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Aras Emlak / 533 – 540 44 81):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.599 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 589.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 529.- TL*]
- **Satılık Arsa (Tahir Emlak / 542 – 766 80 21):** Değerleme konusu taşınmazın güneybatısında, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 3.818 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 602.- TL*]
- **Satılık Arsa (İzmax Emlak / 505 – 785 42 91):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 8.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 610.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 530 – 610 TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu'na yakın olması göz önünde bulundurularak, arsa piyasa metrekare satış fiyatının 550.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (21.268,71 m<sup>2</sup> x 550.- TL) = ~ **11.698.000.- TL** bulunmuştur.



### 3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	4-A	3.501	2016	0	800	2.800.800	% 0,00	0	2.800.800
Depo (B Blok)	4-A	4.006	2016	0	800	3.204.800	% 0,00	0	3.204.800
Depo (C Blok)	4-A	3.099	2016	0	800	2.479.200	% 0,00	0	2.479.200
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.400	2016	0	118	755.200	% 0,00	0	755.200
						9.240.000		0	9.240.000

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 11.698.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 9.240.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **20.938.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.5.3. Gelir Yöntemi

#### 3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

### 3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin 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 (Sahibinden / 532 – 612 43 02):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 2 yıllık binada, depolama amaçlı kullanıma uygun, 500 m2 kapalı alanlı depo aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (KW Bornova Emlak / 506 – 772 75 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 9.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (Boran Emlak / 533 – 685 33 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Begüm Emlak / 555 – 726 64 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 800 m2 kapalı alanlı depo aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (10.606 m2 x 12.- TL x 12 Ay) = ~ **1.527.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar

vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersine 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 : ~ % 8,00
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

### Varsayımlar

- Gelirlerin yıllıklarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 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 **23.688.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.527.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 90,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 75.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.039.440
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 11.698.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 9.240.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	20.938.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 44,13
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,77
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,23
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	580.732
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	458.708
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 2,78
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 4,49</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	1.097.187
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	15.053.894
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>23.688.408</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	4-A	3.501	800	2.800.800
Depo (B Blok)	4-A	4.006	800	3.204.800
Depo (C Blok)	4-A	3.099	800	2.479.200
				<b>8.484.800</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili 28.12.2015 gün ve REYS-201500048 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 11.698.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 20.938.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 23.688.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **23.688.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### 4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

#### 4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.5. 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 vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### 4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgeleri henüz alınmamıştır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması için yapı kullanma izin belgesi için başvuruda bulunulmalı ve sonrasında taşınmazın cins değişikliği yaptırılmalıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

### BÖLÜM 5

#### SONUÇ

##### 5.1. 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.

##### 5.2. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 9 parsel sayılı, 21.268,71 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 değerleri toplamının;

**KDV hariç, 23.688.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 27.951.840.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**  
**M. Burak BAŞALP**  
SPK Lisans No: 404566



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799



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



## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



#### 6.2. Fotoğraflar










## 6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 13:47:43	2016-21830	20161206003119	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	33555204	Clit / Sayfa No	37 / 3603	
İl / İlçe	İZMİR / MENDERES	Ada / Parsel	527 / 9	
Kurum Adı	Menderes	Yüzölçüm	21268,71000	
Mahalle / Köy Adı	GÖRECE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 15.8.2014 - 8080		

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş.	20000000,00	1,0	15.8.2014 - 8080

## İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mallik	Tescil Tarih-Yevmiye
Menderes TM GÖRECE Mahallesi 527 Ada 9 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.8.2014 - 8080

İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
6.543.295,02		537	9	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					21.268,71 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınır	Planlıdır Zemin Sistem No : 33555204					
	Edinme Sebebi	Tamamı ÜNSPED PAKET SERVİSİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8080	37	3603		15/08/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p><b>Ali ÇELİK</b></p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT: * Mükremin girdi aynı hatta her iki tarafın da taslağına nazaran edit edilmiştir. ** Tefahat Kararını Hükümetten gönderince sonra deşifre işi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							



## 6.4. İmar Durumu

### İMAR DURUMU

<p>T.C. ERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Tarih: 19.11.2015 No: 21194</p>	<p>Ad Soyad : Reysaş GYO A.Ş. Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Güteryüz Cd. No:23 Sancaktepe/İSTANBUL</p>
--	--

TAŞINMAZ DEPOLAMA ALANINDA KALMAKTADIR  
İZ SÜ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR  
PLAN NOTLARI AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR

**PLAN NOTLARI**

1. DEPOLAMA ALANLARI BU ALANDA TARIMSAL DEPO OLARAK YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI ÜRETIME YON ELİK FAALİYETİ OLMAYAN MAMUL MALZEME DEPOLARI, SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE YIKAMA VE PAKETLEME GİBİ ÜNİTELERİ OLMAYAN ÜRÜN DEPOLARINA VE İNŞAAT EMSALI % 5İ TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 m<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEMEK KŞULUYLA BU ALANLARIN YÖNETİM BİRLERİNE İZİN VERİLİR BU ALANLARDA SANAYİ TESİSLERİ YER ALMAZ.BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAÇ DOKUSU KORUNACAKTIR

BU ALANLARDA ATIK SULARLA İLGİLİ OLARAK ÇEVRE KANUNU SU KIRILIGI KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ TEBLİĞLERİNE VE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ŞARTLARINA UYULACAKTIR

BU ALANLARDA HAZIRLANACAK OLAN İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARESİNCE BİR BÜTÜN HALİNDE YAPILACAKTIR.YAPI LACAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA AŞAĞIDAKİ YAPILAMA KŞULLARINI ESAS ALINIR.

Emax:0.50  
Hmax:5.80 m.  
Min İltaz: 5000 m<sup>2</sup> OLARAK UYGULANIR.

BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM VEYA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR.BU ALANLARDA YAPI YÜKSEKLİĞİ, YOLCU HÜLÜSÜ ARTTIRMAMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK, ÇÖŞEME İLİK ARA KAT OLUŞTURMAMAK, KŞULUYLA MAK. 12.80 m OLARAK UYGULANABİLİR.YAPILAR ÇEYİNE ALDICI YOLA 10 METRE, PARSEL HÜDÜTLARINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ

2. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA YAPI YAPILAMAK İSTENDİĞİNDE T.E.K. DEN İZİN ALINACAKTIR.

1  
**KROKİ**

### İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

Bucağı	MENDERES	İnşaat Nizami ve Nisbeti	AYRIK NIZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
	GÖRECE	Kat Adedi	-----
	-----	Bina Yüksekliği	KROKİDE
	Pafta No. Ada No Parsel No. Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
İSTRO	17M-3C 527 9	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
	17M-3C 527 9	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Arka Bahçe Mesafesi	-----
Ölçü	1 / 1000	Saçak-Parapet	-----
Tarihi	21.11.1997		

Yukarıda imar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir.İşbu imar durumu ile yalnız proje düzenlenebi inşaat yapılamaz. İlerde imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak İddia edilemez.

ÇİZEN  
*[Signature]*  
M. SÖNMEZ

ONAY: 20.11.2015  
*[Signature]*  
İmar Müdürü



T.C.  
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 22742422-310.5.02-E.21141  
Konu : Görece Mh. 527 ada 5 ve 9 parseller hk.

22/12/2016

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

İLGİ: 06.12.2016 tarih ve 35518 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; İlçemiz Görece Mahallesi, 527 ada 5 ve 9 parsel sayılı taşınmazların imar durumu hakkında tarafınıza bilgi verilmesi istenilmektedir.

İlgi dilekçenize istinaden Belediyemizde yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde, depolama alanında kaldığı tespit edilmiştir. İmar planına göre bu alanlardaki yapılaşma koşulu; Emsal:0.50, Hmax:6,80m'dir. (Bir bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.) Ayrıca bu alanlarda yapı yüksekliği; yoğunluğu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla hmax:12.80m uygulanabilir.

Bilgilerinize sunulur.

 e-İmzalıdır

**NİL ÖZGEN**  
Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Cad. No:1 35470 Menderes/İZMİR Telefon: (232) 700 00 00 /Bilgi için:Nurşen SÖNMEZ-1062  
Faks: (232) 700 10 72 İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü – [imar@menderes.bel.tr](mailto:imar@menderes.bel.tr)  
Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre NİL ÖZGEN tarafından 22.12.2016 tarihinde e-İmzalanmıştır.  
Evrakınızı <http://ehys.menderes.bel.tr/e-imza/> linkinden 7381FE79X7 kodu ile doğrulayabilirsiniz.

## 6.5. Mimari Proje

## 6.5.1. Mimari Proje Kapağı

YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 YENİMAHALLE /ANKARA TEL: 0312 219 76 14 www.tamerinsaat.com

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE	VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE
SİCİL NO	8170196758	SİCİL NO	8170196758
ÜNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	ÜNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.
KURULUŞ TARİHİ	2013	KURULUŞ TARİHİ	2013
KURULUŞ YERİ	ANKARA	KURULUŞ YERİ	ANKARA

PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE	ORHAN BERBER	MİMAR-İEU	42.097	 Orhan BERBER Mimar Oda Sicil No: 42097

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI
	 MEBA YAPI DENETİM LİMİTED. ŞİRKETİ 9 Eylül Mh. Çınar Cd. No: 54 D:2 Çarşı No: /Zemin Çankaya / D. 06100 Çankaya / D. 06100 0226  MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hasan MASİT Mimar Proje ve Uyg. Denetçi Denetçi Sicil No: 26596

PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER		YAPILAN İŞİN	
PARSEL ALANI		NEVİ	MİMARİ PROJE
BAHÇE ALANI		ODA PROJE KAYIT NO	
HİZMET SINIFI	2 B		

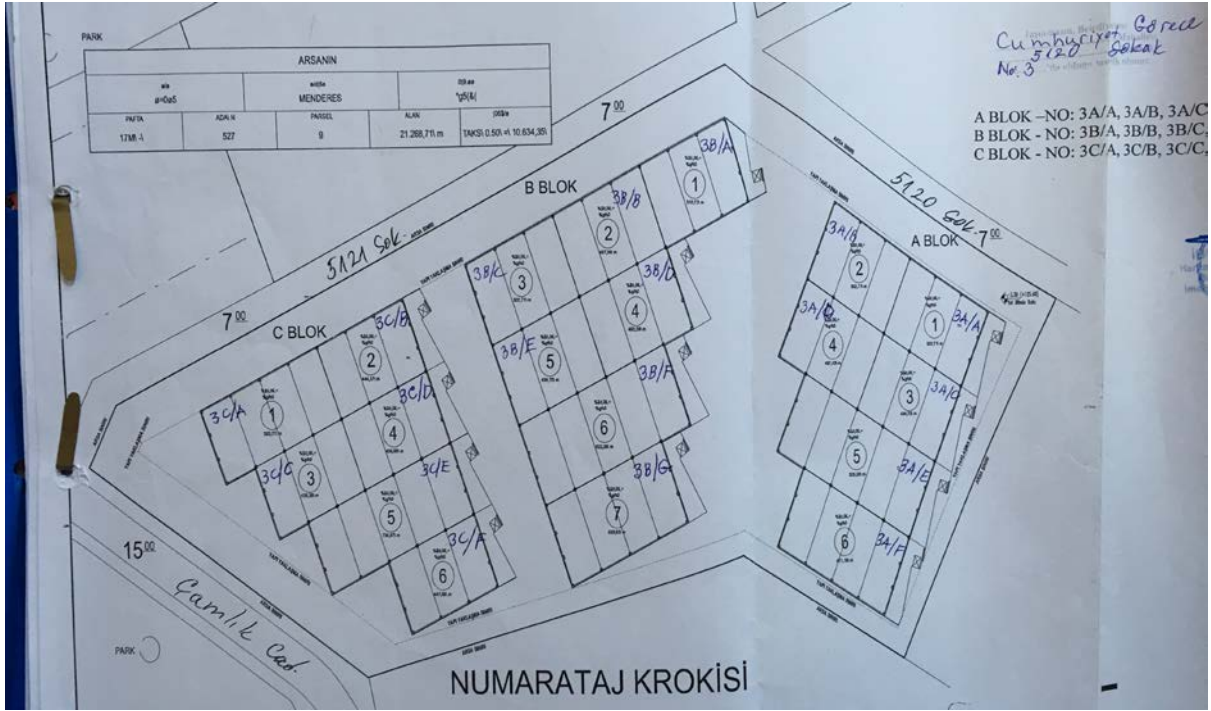
YAPININ	
SAHİBİ	
KULLANMA AMACI	

ARSANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURU
MENDERES					527	9	

**BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ**

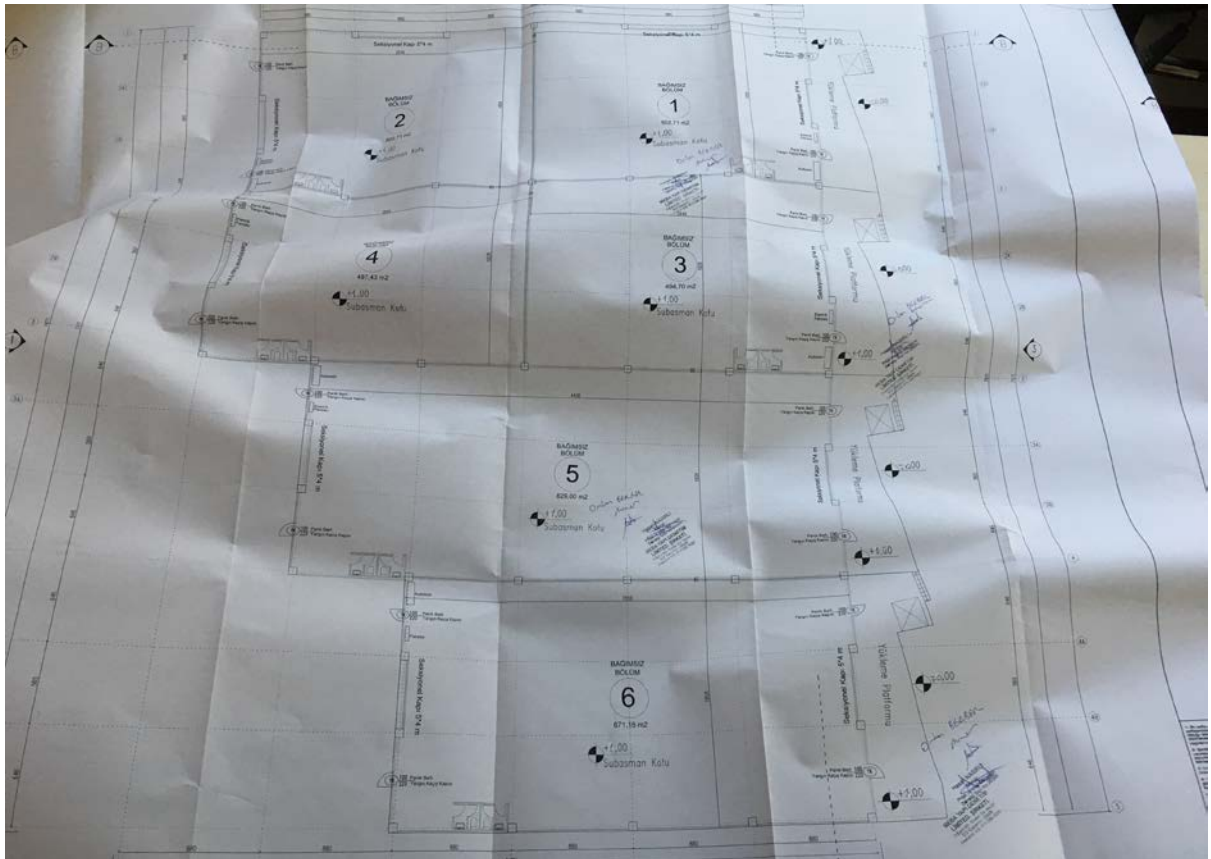


## 6.5.2. Vaziyet Planı

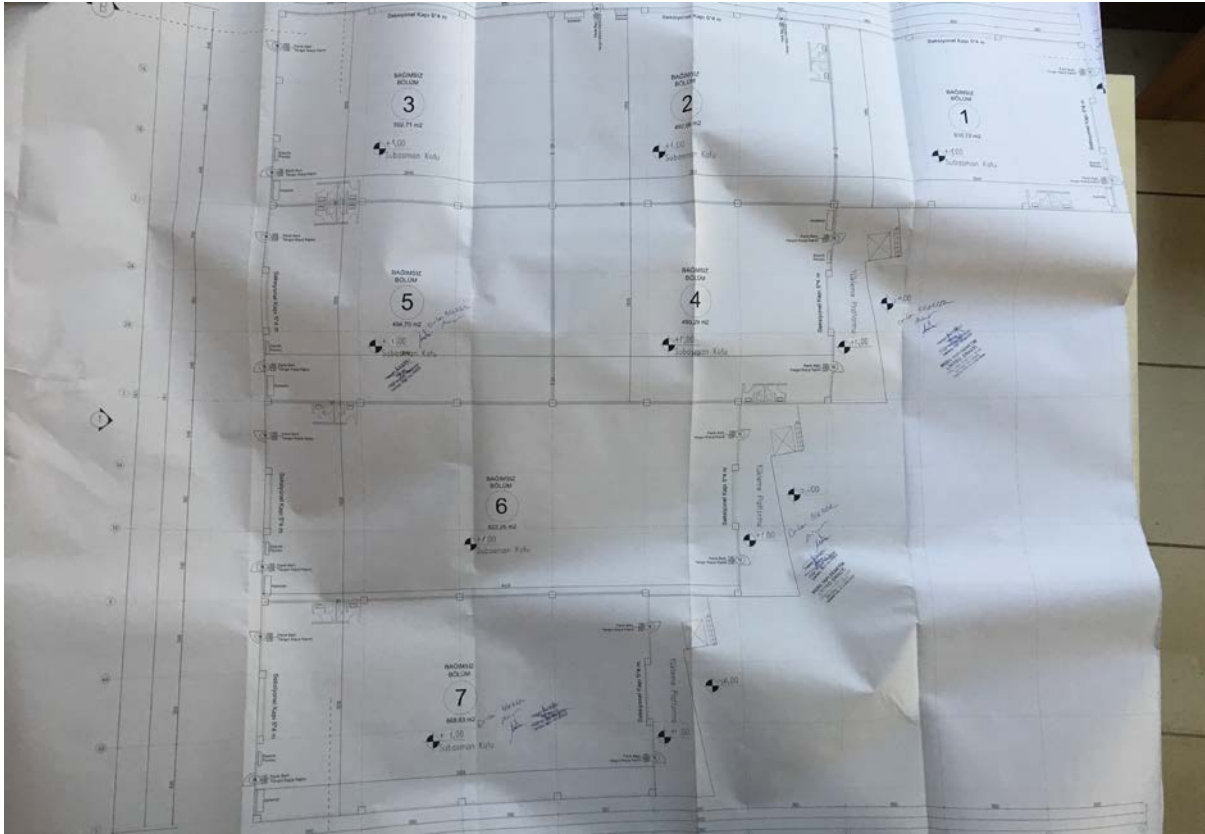


## 6.5.3. Kat Planları ve Kesitler

### A Blok



B Blok

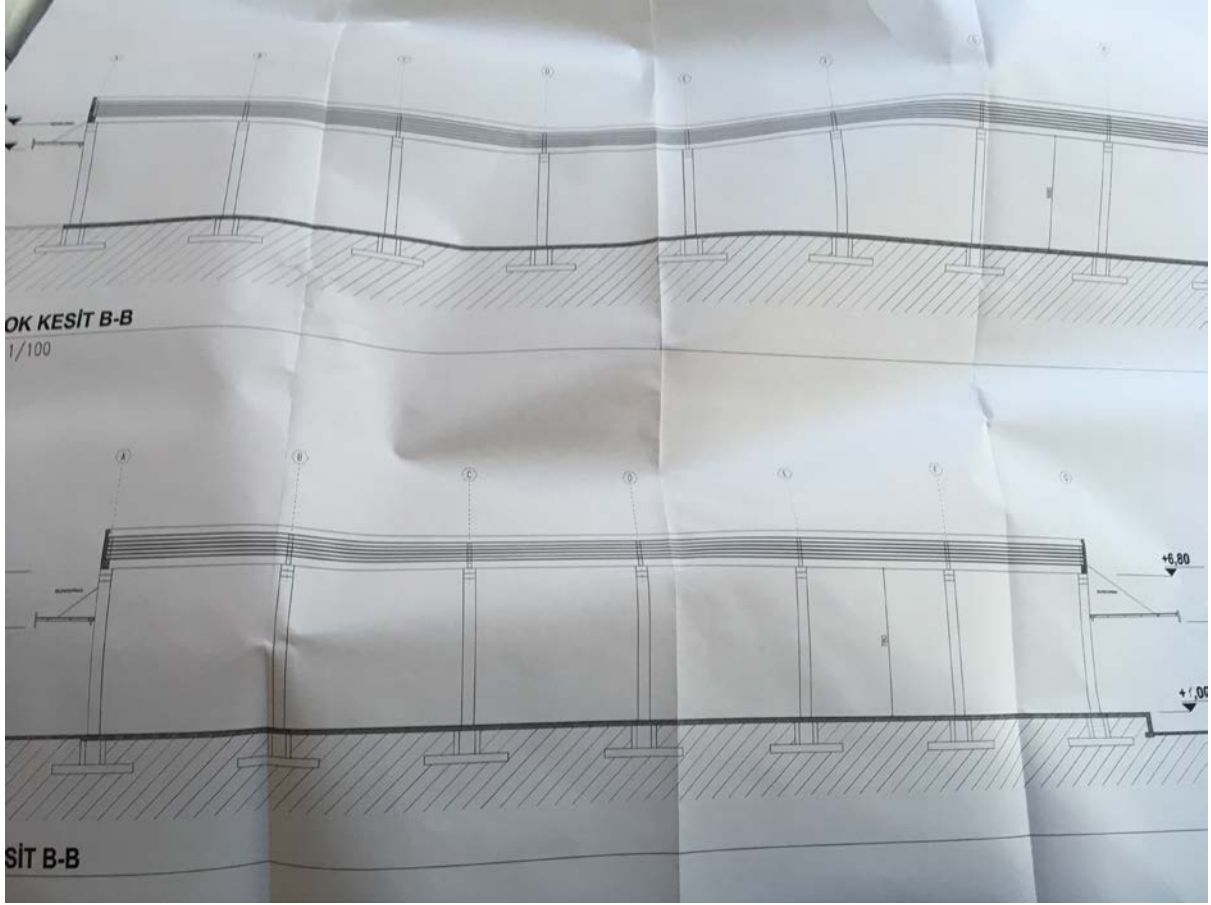


C Blok





Kesit



## 6.6. Yapı Ruhsatları

### A Blok

YAPİ RUHSATI												131889107		
8. Ruhsatın verildiği amaç:			9. Ruhsatın onay tarihi			10. Ruhsat no			11. İlçe ruhsat no			12. İlçe ruhsat no		
1. Yarı yapı			10. Restorasyon			04/08/2016			Lbg					
2. Yenileme			11. Güçlendirme			13. İmar planı onay tarihi			14. İmar durumu tarihi			15. İmar durumu no		
3. Yemenden			12. Kullanım değişikliği			21.11.1997			20.11.2015			21.194		
4. Ek bina			13. Fosforik			17. Parçeleasyon plan onay tarihi			18. Parçeleasyon planı emsali			19. Parçeleon alanı(m <sup>2</sup> )		
5. Kat katmanı			14. Makanlık tesisat						DEPOLAMA			21268.71		
6. İlave			15. Elektrik tesisatı			20. Tapu tesol belgesi veren kurum			21. Tapu tesol belgesi tarihi			22. Tapu tesol belgesi no		
7. Çeşitli			16. İsim değişikliği			MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			15.08.2014			6080		
8. Tadilat			17. İstifan duvarı			23. CED raporu onay tarihi			24. Planlanan inşaat başlama tarihi			25. Planlanan inşaat bitirme tarihi		
9. Dolgu			18. Bahçe duvarı									26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		
												04/08/2016		
3. Pafta No			4. Ada No			5. Parsel No			6. Blok No			7. Bağlısız bölüm no		
17M-3C			527			B			A					
Site adı:			Mevki adı:											
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Şantiye Şefinin						
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				42. Adı soyadı, unvanı						
DURMUŞ DOVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11688115470				MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324				İSMAİL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNE MÜHENDİSİ						
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no				43. TC kimlik no						
SULTANSEYİT				374883				17210351730						
29. Vergi kimlik no				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				44. Oda sicil no						
7350191735				YENİMAHALLE				41221						
30. Adres				36. Sporla sicil no				37. Süzleme tarihi						
ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 SANGAKTEPE / İSTANBUL								08.06.2015						
31. İmza				38. Süzleme no				39. Yapı müteahhidi yetki belge no						
				1				0006212859702021						
40. Şirket esas adresi				41. İmza				45. Sigorta sicil no						
YENİCAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA								0						
46. İmza				47. Süzleme no				48. Adres						
				1				DEDEBAŞI MAH. 6111/3 SK. NO: 35 İÇ KAPI NO: 1 KARŞIYAKA / İZMİR						
49. İmza				50. Süzleme no				51. Süzleme tarihi						
								03.06.2018						
52. Süzleme no				53. Benzer yapı sayısı				54. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı						
1				0				0						
55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı				56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )				57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )						
0				3501				3501						
58. Toplam yapı sayısı				59. Toplam bağlanmış bölüm sayısı				60. Toplam konut birimi(daire) sayısı						
1				0				0						
61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )				62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )				63. Yapının yol kotu altı kat sayısı						
3501				3501				1						
64. Yapının toplam kat sayısı				65. Yapının toplam kat sayısı				66. İlave kat sayısı						
1				1				0						
67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				69. Yapının toplam yüksekliği(m)						
6.8				6.8				6.8						
70. İlave kat yüksekliği(m)				71. Yapının aralık				72. Yapının giriz						
0				B				C						
73. 1 m <sup>2</sup> maliyet (TL)				74. Yapının maliyet (TL)				75. Yapının arsa değeri (TL)						
480				1610460				6543295.02						
76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				77. Form dışındaki kamın maliyeti (TL)				78. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)						
8153755.02				1610460				8153755.02						
Yapının Teknik Özellikleri														
76. İstifan Sistemleri			84. Tesisatlar			85. Ortak Kullanım Alanları			86. Yapının Tappıncı Sistemi					
1. Merkezli sistemli kalorifer			1. Arıtma			1. Asansör			1.1. Betonarme					
2. Bina içi kalorifer			2. Bıaz atelyasyonu			2. Belçgi kutubesi			1.2. Ahşap					
3. Kat kaloriferi			3. Doğalgaz			3. Akılcı otomatik			1.3. Çelik					
4. Seta			4. Elektrik			4. Kapalı otomatik			1.1.1. Çerçevesiz sistem					
5. Doğal gaz sobası			5. Haberleşme			5. Kapıcı dairesi			1.2. Perdeli sistem					
6. Soba			6. Su			6. Konutluk			1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem					
7. Diğer			7. Temiz su			7. Ortak depo			2. Yığın (Kıy)					
8. Diğer			8. Diğer su			8. Sığınak			3. Prefabrik					
9. Diğer			9. Diğer su			9. Su deposu			4. Yarı prefabrik					
10. Diğer			10. Paralel			10. Yangın merdiveni			5. Karma					
11. Diğer			11. Yangın tesatı			11. Diğer havuzcu			6. Diğer					
12. Diğer			12. Diğer			12. Diğer			7. Diğer					
79. İstifan Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			80. Sıcak Su Temin Şekli			81. Sıcak Su Yakıt Cinsi			87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
1. Kati yakıt			1. Doğalgaz			1. Doğalgaz			1. Bıaz					
2. Fıuel-oil			2. LPG			2. LPG			2. Tuğla					
3. Doğal gaz			3. Elektrik			3. Elektrik			3. Taç					
4. LPG			4. Elektrik			4. Elektrik			4. Ahşap					
5. Elektrik			5. Kati Yakıt			5. Kati Yakıt			5. Karpıç					
6. Diğer			6. Temiz su			6. Temiz su			6. Gazbeton					
7. Temiz su			7. Diğer			7. Diğer			7. Beton blok					
8. Diğer			8. Diğer			8. Diğer			8. Half panel					
9. Diğer			9. Diğer			9. Diğer			9. Diğer					
82. İstifan Şekli			83. Ala su			84. Ala su			88. Döşeme					
1. Şehir suyu			1. Doğalgaz			1. Doğalgaz			1. Plak Kirli					
2. Kuyu suyu			2. LPG			2. LPG			2. Manzar döşeme					
3. Pınar suyu			3. Elektrik			3. Elektrik			3. Anonim					
4. Taşma suyu			4. Elektrik			4. Elektrik			4. Ahşap					
5. Diğer			5. Kati Yakıt			5. Kati Yakıt			5. Hazır yapı elemanı					
6. Diğer			6. Temiz su			6. Temiz su			6. Diğer					
7. Diğer			7. Diğer			7. Diğer			7. Diğer					
8. Diğer			8. Diğer			8. Diğer			8. Diğer					
9. Diğer			9. Diğer			9. Diğer			9. Diğer					
Yapı Projeleri														
89. Onay tarihi			90. Adı soyadı			91. TC kimlik no			92. Oda sicil no			93. Adres		
03.03.2014			ORHAN BERBER			30076899574			42097			MEHMET AKİF ERSOY MAH. ŞEHİT YZ. TEMEL KÜÇÜKÖZÜ CAD. NO: 21B İÇ KAPI NO: 8 KEMALPAŞA / İZMİR		
03.03.2014			TAHİR AKSOY			21904272928			27826			KOŞBİHİM MAH. ANTALYA BUL. NO: 2 DOĞEEMALTI / ANTALYA		
18.11.2015			SİNAN KARAYEL			22372774150			16202			TUNA MAH. KEMALPAŞA CAD. NO: 54 İÇ KAPI NO: 5 KARŞIYAKA / İZMİR		
18.11.2015			NECDET TUNALI			44209461400			25805			ALSANCAK MAH. 1456 SK. NO: 18 İÇ KAPI NO: 54 KONAK / İZMİR		
18.11.2015			MEHMET ÇAKICI			29284254172			5815			KAZIMÖRİK MAH. 218 SK. POLAT BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 9 BORNova / İZMİR		
02.02.2015			SERKAN TIRYAKI			21314448074			2061			İCARLAR MAH. GÜNEŞ SK. NO: 50 İÇ KAPI NO: B TURGUTLU / MANİSA		
02.02.2015			KADİR CAN ÖZÜL			54307441484			4496			KONAK MAH. MİLLİ KÜTÜPHANE CAD. NO: 1 KONAK / İZMİR		
02.02.2015														
ASLI GİBİDİR														
04/08/2016														



B Blok

YAPI RUHSATI												134173780			
Bölge: MENDERES Mahalle: GÖRCE CUMHURİYET Mevdan.bulvar.cadde.konak.önce ad: 5120 SK. Cadde/Sokak tanımlı kod: 121 Site adı:				Ruhusatın verildi amacı: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat katması 6.Yeni 7.Gaççı 8.Tadilat 9.Dolgu				Ruhusatın onay tarihi: 04/08/2016 10.Ruhusat no: 470 13.İmar plan onay tarihi: 21.11.1997 14.İmar durumu tarihi: 20.11.2015 15.İmar durumu no: 21194 17.Parselasyon plan onay tarihi: 18.Parselin kullanım amacı: DEPOLAMA 20.Tapu tescil belgesi veran kurum: MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 15.08.2014 23.CED rapor onay tarihi: 24.Planlanan inşaat başlama tarihi: 25.Planlanan inşaat bitirme tarihi:				12.İk ruhsat no: 16.Zemin eteği onay tarihi: 02.02.2015 18.Parselin alan(m2): 21268.71 22.Tapu tescil belgesi no: 8060 26.Ruhusatin geçerlik tarihi: 04/08/2021			
3.Pafta No: 17M-3C 4.Ada No: 527 5.Parsel No: 9 6.Blok No: B 7.Bağimsız bölüm no:			Yapı Sahibinin 27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no DURMUŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11068115470 28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ 29.Vergi kimlik no: 7350191735 30.Adres: ABUORRAHMANGAZİ MAH. SAĞIRCIYE SK. NO: 8 SAĞIRCIYE / İSTANBUL			Yapı Mütahhidinin 32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324 33.Oda sicil no: 3714883 34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE 35.Vergi kimlik no: 5170198758 36.Sigorta sicil no: 0 37.Sözleşme tarihi: 08.09.2015 38.Sözleşme no: 1 40.Sicil esas adres: YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA			Şantiye Şefinin 42.Adı soyadı, unvanı İSMAİL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNE MÜHENDİSİ 43.TC kimlik no: 17210251730 44.Oda sicil no: 41221 45.Sigorta sicil no: 0 46.Sözleşme tarihi: 03.06.2016 47.Sözleşme no: 1 48.Adres: DEDEBAŞI MAH. 81110 SK. NO: 35 İÇ KAPU NO: 1 KARŞIYAKA / İZMİR						
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 1252 - Depolar 51.Bağimsız bölüm sayısı: 7 52.Yüzölçümü (m2): 4006				Yapı ile İlgili Özellikler 53.Benzin yapı sayısı: 7 54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 7 55.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 56.Yapının taban alan(m2): 4006 57.Yapı inşaat alan(m2): 4006 58.Toplam yapı sayısı: 7 59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 60.Toplam konut birim(daire) sayısı: 61.Toplam taban alan(m2): 4006 62.Toplam yapı inşaat alan(m2): 4006 63.Yapının yol kotu alt kat sayısı: 1 64.Yapının yol kotu üst kat sayısı: 1 65.Yapının toplam kat sayısı: 1 66.Yol kat sayısı: 67.Yapının yol kotu alt yüksekliği(m): 6.8 68.Yapının yol kotu üst yüksekliği(m): 6.8 69.Yapının toplam yüksekliği(m): 6.8 70.Yol kat yüksekliği(m): 71.Yapının sınıf: B 72.Yapının grubu: C 73.1 m2 maliyeti (TL): 490 74.Yapının maliyeti (TL): 1842760 75.Yapının arsa değeri (TL): 8543295.02 76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 8390055.02 77.Form düzenlenen kaamın maliyeti (TL): 1842760											
Yapının Teknik Özellikleri 78.İsme Sistemi: 1.Merkezi ısıtma kaloriferi 2.Bina içi kaloriferi 3.Kat kaloriferi 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Kilna 7. 79.İsme Anneli Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil 3.Doğal gaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Püzzür 9. 80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Solben Ünney kollektörü 4.Kombi 5.Möyötarak 6. 81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7. 82.İsme Suyu: 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Tayınma suyu 83.Askı su: 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik 84.Tesviyatlar: 1.Azıma 2.Baz istasyonu 3.Doğalgaz 4.Elektrik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Temiz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Paratoner 11.Yangın tesisatı 12. 85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asanör 2.Bekçi kulübesi 3.Açık otopark 4.Kapalı otopark 5.Kapıcı dairesi 6.Köprü 7.Ortak depo 8.Çiğnir 9.Su deposu 10.Yangın merdiveni 11.Yüzme havuzu 12. 86.Yapının Tıppıcı Sistemi: 1.lakirisi (Kalkas) 2.Yigma (Kagir) 3.Prelatör 4.Yan prelatör 5.Karma 1.1.1.Çerçevesiz sistem 1.1.2.Perdeli sistem 1.1.3.Çerçevesiz-Perdeli sistem 87.Duvar Dolgu Maddeleri Cinsi: 1.Brikt 2.Tuğa 3.Taş 4.Ahşap 5.Karışık 7.Beton blok 8.Half panel 9. 88.Döşeme: 1.Pah Kijç 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.															
Yapı Projeleri 89.Onay tarihi: 90.Adı soyadı: 91.TC kimlik no: 92.Oda sicil no: 93.Adresi: 94.İmza:				Menzil: 03.03.2014 Sivak: 03.03.2014 Elektrik: 18.11.2015 Mekanik Tesisat: 18.11.2015 JEKODER: 02.02.2015 JEKOTDK: 02.02.2015 YAKARITA: 02.02.2015 7./20 MÜELLİFİNİN ORHAN BERBER TAHSİN AKSOY SİNAN KARAYEL NECDET TUNALI MEHMET ÇAKIRCI SERKAN TIRYAKI KADİR CAN ÖNCÜL MEHMET AKIF ERSOY MAH. ŞEHİT YZB. TEMEL KÜÇÜKÖZÜ CAD. NO: 218 İÇ KAPU NO: 8 KEMALPAŞA / İZMİR AÖSÖ NİSİM MAH. ANTALYA BUL. NO: 2 DÖŞEMEALTI / ANTALYA TUNA MAH. KEMALPAŞA CAD. NO: 54 İÇ KAPU NO: 5 KARŞIYAKA / İZMİR ALSANCAK MAH. 1456 SK. NO: 18 İÇ KAPU NO: 54 KONAK / İZMİR KAZIMDIRİK MAH. 219 SK. POLAT BLOK NO: 3 İÇ KAPU NO: 8 BORNOLVA / İZMİR ACARLAR MAH. GÜNEŞ SK. NO: 50 İÇ KAPU NO: 8 TURGUTLU / MANİSA KONAK MAH. MİLLİ KÜTÜPHANE CAD. NO: 1 KONAK / İZMİR											

CEMAL ASLI GİBİDİR  
04/08/2016

C Blok

YAPI RUHSATI										107334500																																																																																					
8 Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Özellendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 16.faim değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tedat <input type="checkbox"/> 17.İsinal duvar <input type="checkbox"/> 9.Delme <input type="checkbox"/> 18.Bağcı duvarı					9.Ruhsatın yapı tarihi 01.08.16		10.Ruhsat no 471		11.İlk ruhsat tarihi 21.11.1997		12.İk. ruhsat no 21194		13.İmar planı onay tarihi 20.11.2015		14.İmar durumu tarihi 21.11.2015		15.İmar durumu no 92.02.2016		16.Zemin etütü onay tarihi 92.02.2016																																																																												
17.Planlaşım plan onay tarihi MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 15.08.2014					18.Parselin kullanım amacı DEPOLAMA					19.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 21288,71					20.Tapu tesisi belgesi veren kurum MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 15.08.2014					21.Tapu tesisi belgesi tarihi 15.08.2014					22.Tapu tesisi belgesi no 8080																																																																						
23.CED raporu onay tarihi / / /20					24.Planlanan inşaat başlama tarihi / / /20					25.Planlanan inşaat bitirme tarihi / / /20					26.Ruhsatın geçerlilik tarihi 01.08.20																																																																																
3.Pafla No 17M-3C			4.Ada No 527			5.Parsel No 9			6.Blok No C			7.Bağcımsız bölünm no / / /			8.Ruhsatın veriliş amacı / / /			9.Ruhsatın yapı tarihi / / /			10.Ruhsat no / / /			11.İlk ruhsat tarihi / / /			12.İk. ruhsat no / / /																																																																				
27.Adi soyadı, ünvanı, TC kimlik no DÜRMEZ ÖZDEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 19686115470												32.Adi soyadı, ünvanı, TC kimlik no MAHİR AYDOĞAN, TAM ER İNŞAAT TAARHUT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324												42.Adi soyadı, ünvanı İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNE MÜHENDİSİ																																																																							
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLÜ												33.Öde sicil no 374883												43.TC kimlik no 1721031730																																																																							
29.Vergi kimlik no 735018735												34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı YENİMAHALLE												35.Vergi kimlik no 8170198758												44.Öde sicil no 41221																																																											
30.Adres ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAĞIRTEPE SK. NO: 8 SANGACIPEDE / İZMİR												36.Sigorta sicil no / / /												37.Sözleşme tarihi 08.09.2015												38.Sözleşme no 1												39.Yapı müteahhidi yetki belge no 00062126970201												45.Sigorta sicil no 9												46.Sözleşme tarihi 03.06.2015												47.Sözleşme no / / /											
40.Sicile esas adres YENİCAĞ MAH. AYDIN BK. NO: 38 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA												41.İmza / / /												48.Adres DEDEBAĞI MAH. 61152 SK. NO: 35 İÇ KAPU NO: 1 KARŞIYAKA / İZMİR												49.İmza / / /																																																											
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler 51. Bağımsız bölüm sayısı 6												52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 3099												53. Benzer yapı sayısı 6												54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 6												55. Yapıda konut birim(satır) sayısı 6												56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 3099												57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 3099																							
58. Toplam yapı sayısı 6												59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 6												60. Toplam konut birim(daire) sayısı 6												61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 3099												62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 3099																																															
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1												64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1												65. Yapının toplam kat sayısı 2												66. İlave kat sayısı 0																																																											
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 6,8												68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,8												69. Yapının toplam yüksekliği(m) 13,6												70. İlave kat yüksekliği(m) 0																																																											
71. Yapının sınıfı B												72. Yapının grubu C												73.1. m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 490												74. Yapının maliyeti (TL) 1425540												75. Yapının arsa değeri (TL) 8543295.02												76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 7968635.02												77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 1425540																							
78. İnatma Sistemi 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobas <input type="checkbox"/> 6. Kama <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>												84. Tesisatlar 1. Arama <input type="checkbox"/> 2. Baraj istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnö su <input type="checkbox"/> 7. Tesis su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>												85. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Akülü otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürme koridoru <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/>												86. Yapının Tesisat Sistemi 1. Isıtma (Kalorifer) <input type="checkbox"/> 2. Yiğme (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan parafabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yalıtım (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan parafabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>																																																											
79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Kati yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <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. Diğer <input type="checkbox"/>												80. Sıcak Su Temin Sistemi 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sübvan <input type="checkbox"/> 3. Döğelgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kati Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>												81. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kati Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/>												82. İçme Suyu 1. Behir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Filtreli suyu <input type="checkbox"/> 4. Fayım suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>												83. Asik su 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>												87. Döşerme Döşme Maddesi Cinsi 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpet <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>												88. Döşeme 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/>																							
89. Çıkarış Tarihi 03.03.2014												90. Adı soyadı ORHAN BERBER												91. TC kimlik no 3097689874												92. Öde sicil no 43097												93. Adresi MEHMET AKİF ERSOY MAH. ŞEHİT YZB. TEMEL KÖKSÜZÖĞLU CAD. NO: 218 İÇ KAPU NO: 8 KEMALPAŞA / İZMİR												94. İmza / / /																																			
03.03.2014												TAHSİRİN AKSOY												21904272928												27826												KOŞBİKİSİM MAH. ANTALYA BUL. NO: 2 DOĞEMLİTİ / ANTALYA												/ / /																																			
03.03.2014												BİRAN KARAYEL												22327174150												18202												TÜNA MAH. KEMALPAŞA CAD. NO: 54 İÇ KAPU NO: 8 KARŞIYAKA / İZMİR												/ / /																																			
16.11.2015												NECDET TUNALI												44269481430												25805												NLSANCAK MAH. 1456 SK. NO: 18 İÇ KAPU NO: 54 KONAK / İZMİR												/ / /																																			
16.11.2015												MEHMET ÇAKICI												29064254172												5815												KAZIMÖRÜK MAH. 218 SK. POLAT BLOK NO: 3 İÇ KAPU NO: 1 BORNHOVA / İZMİR												/ / /																																			
02.02.2015												BERKAN TIRYAKI												21314448074												2601												ACARLAR MAH. GÖNES SK. NO: 50 İÇ KAPU NO: B TURGUTLU / MANİSA												/ / /																																			
02.02.2015												KADRİCAN ÖNCÜL												54367441804												4496												KONAK MAH. MİLLİ KÜTÜPHANE CAD. NO: 1 KONAK / İZMİR												/ / /																																			

ASLI GİBİDİR



## 6.7. 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





## 6.8. 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 Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN