



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**İZMİR - MENDERES - GÖRECE**

**522 ADA - 12 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**

<b>Rapor No</b>	REYS-201800063
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı, No: 8 (A/A - A/B - A/C - A/D - A/E - A/F - B/A - B/B), Menderes/İzmir
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 522 Ada, 12 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 18.621.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 21.972.780.- TL</b>

**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, 522 ada, 12 parsel sayılı, 13.169 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-201500050 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600062 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 1,7 km güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,1 km kuzeyinde, Gaziemir İlçesi merkezinin yaklaşık 5,05 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak balta biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeydoğusundaki Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'na yaklaşık 83 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.27867135, 27.13678322” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	522
İlçesi	Menderes	Parsel No	12
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	13.169,00
Köyü	Görece	Yevmiye No	10044
Sokağı	-	Cilt No	31
Mevkii	Gülçırpı	Sayfa No	3024
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.10.2013
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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 05.06.2015 onay tarihli mimari proje incelenmiş; parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (A ve B bloklar) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. A Blok için, 05.06.2015 gün ve 302 sayılı yapı ruhsatı, B Blok için, 05.06.2015 gün ve 303 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. A Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 5.592,00 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı düzenlenmiştir. B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 2 ünite ve 885,00 m<sup>2</sup> 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 yanlılıkla 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 yanlılığı 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 4.900 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Etrafı yarım metrelik duvar ve üzeri tel örgü ile çevrilidir. Yerinde yapılan incelemeler ve Menderes Belediyesi'nde incelenen dosya içerisinde bulunan vaziyet planına göre, kuzeyden, güney ve batıya doğru uzanan parselin kuzeyinde, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'na cepheli A Blok, güneybatısında ise B Blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- **A Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bölümden oluşmaktadır. Kuzeyde, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'ndan parsele bakıldığında en sağda yer alan 1 no'lu bölüm yaklaşık 1.079 m<sup>2</sup>, hemen solunda yer alan 2 no'lu bölüm yaklaşık 1.065 m<sup>2</sup>, en solda yer alan 3 no'lu bölüm yaklaşık 865 m<sup>2</sup>, 1 no'lu bölümün güney bitişiğinde yer alan 4 no'lu bölüm yaklaşık 1.079 m<sup>2</sup>, 2 no'lu bölümün güney bitişiğinde yer alan 5 no'lu bölüm yaklaşık 854 m<sup>2</sup>, 3 no'lu bölümün güney bitişiğinde yer alan 6 no'lu bölüm yaklaşık 650 m<sup>2</sup> olmak üzere, toplam yaklaşık 5.592 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlıdır.
- **B Blok:** 1 ve 2 olarak numaralandırılmış 2 ayrı bölümden oluşmaktadır. Batıda yer alan 1 no'lu bölüm yaklaşık 443 m<sup>2</sup>, hemen doğusunda yer alan 2 no'lu bölüm yaklaşık 442 m<sup>2</sup> olmak üzere, toplam yaklaşık 885 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlıdır.

### Depoların;

<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>	: 6.477 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	: 2
<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>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Beton
<b>Kapı ve Pencere</b>	: Seksiyonel
<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 halde, duvarlarının ise sıvalı ancak boyasız olduğu görülmüştür. Depoların yüklem bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel katlanabilirlerdir.

#### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

##### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

#### 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

#### 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur.

#### 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

##### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

##### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

### BÖLÜM 3

#### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

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

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

- **Satılık Depo (CD Gayrimenkul & Yatırım / 232 – 403 26 38):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2'de, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12,80 m yüksekliği olan, üç bağımsız bölümden oluşan toplam 2.133 m2 yapı inşaat alanı

depolar toplam 6.200.000.- TL'den satılıktır. [Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.907.- TL]

- **Satılık Depo (Özay Emlak Yatırım Ofisi / 232 – 782 55 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2'de, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12 m yüksekliği olan, 6.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 3.000 m2 yapı inşaat alanı, 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 alanı 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 alanı 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 alanı 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 2.875.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yapılı değeri; (6.477 m2 x 2.875.- TL) = **18.621.000.- 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 775 - 800.- TL/m2 dolaylarında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu yakınında 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; (13.169 m2 x 775.- TL) = ~ **10.206.000.- TL** bulunmuştur.

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.592	2015	2	1.016	5.681.472	% 4,00	227.259	5.454.213
Depo (B Blok)	4-A	885	2015	2	1.016	899.160	% 4,00	35.966	863.194
Çevre Düzenlemesi	1-A	4.900	2015	2	153	749.700	% 6,00	44.982	704.718
						7.330.332		308.207	<b>7.022.125</b>

**Maliyet Yöntemi İle Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 10.206.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.022.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **17.228.000.- 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 (İmbatlı 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; (6.477 m2 x 13,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.049.000.- 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 değişeceği ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 24,00
- Risk Primi : ~ % 3,75
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,43

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 24 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **12.931.000.- 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]	24
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		1.049.000
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]	673.320
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 10.206.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 7.022.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		17.228.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 40,76
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,70
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,30
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		398.880
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		274.440
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
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao]</b>	<b>% 5,46</b>
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)		743.764
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	7.582.136
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>12.931.027</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.592	1.016	5.681.472
Depo (B Blok)	4-A	885	1.016	899.160
				<b>6.580.632</b>

## 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 ruhsatlarına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.



**4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**  
Taşınmazın tapu kütüğünde bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

**4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “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, 18.621.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 17.228.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 12.931.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **18.621.000.- 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, 522 ada, 12 parsel sayılı, 13.169 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, 18.621.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 21.972.780.- 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.emektd.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

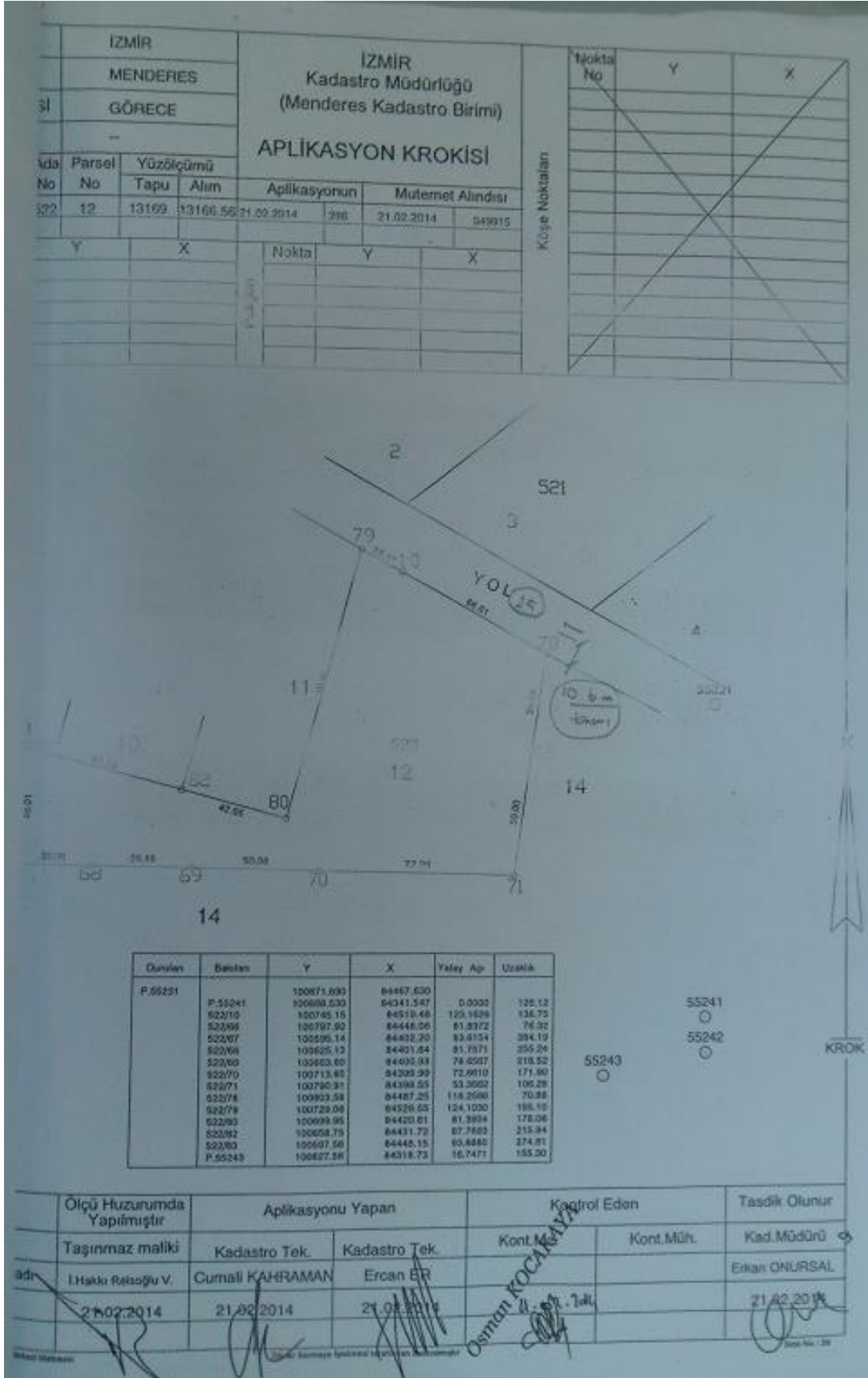
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	522/12
Taşınmaz ID:	20664055	Yüzölçüm(m2):	13169.00
İl/ilçe	İZMİR/MENDERES	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Menderes TM		
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M		
Mevki:	GÜLCİRFİ		
Cilt/Sayfa No:	31/3024		
Kayıt Durum:	Aktif		

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 250888834	(SN:6590886) REYSAŞ GAİRMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	13169.00	Menderes TM Satış 30/10/2013 - 10044	-

İli		Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf			
İlçesi								
Mahallesi								
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
TAPU SENEDİ		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Satış Bedeli		10m.2a		522	12	ha m² dm²		
3.000.000,00						13.169,00 m²		
ARSA								
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planlıdır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 20664095						
	Edinme Sebebi	3707/13169 pay AYŞE YAĞCI - HASAN Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay FİGEN KASAPOĞLU - VELİ Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay SİBEL DOĞRUÖZ - VELİ Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay FATİH DAĞ - VELİ Oğlu adına kayıtlı iken; 5752/13169 pay AHMET BULUNTEKİN - SİDİK Oğlu adına kayıtlı iken; 2/13169 pay ÖZER SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; 1623/13169 pay MURAT DAĞ - VELİ Oğlu 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	
		10044	31	3024		30/10/2013		
Cilt No.							Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT : Mükayyet gayri menkul hakkı ile beraber tüm tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.          ** Tabiiyat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</small>								

#### 6.4. Aplikasyon Krokisi





## 6.5. İmar Durumu

Yeni

**İMAR DURUMU**

<p>T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 28.04.2015 Sayı : 6445/3663</p>	<p>Ad Soyad: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş. Adres : Abdurrahmangazi Mh. Güteryüz Cd. No:23 Sancaktepe / İSTANBUL</p>
--	---

**NOT :** \*Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.  
\*Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğü'nün 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.

K  
1  
KRO

**İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN**

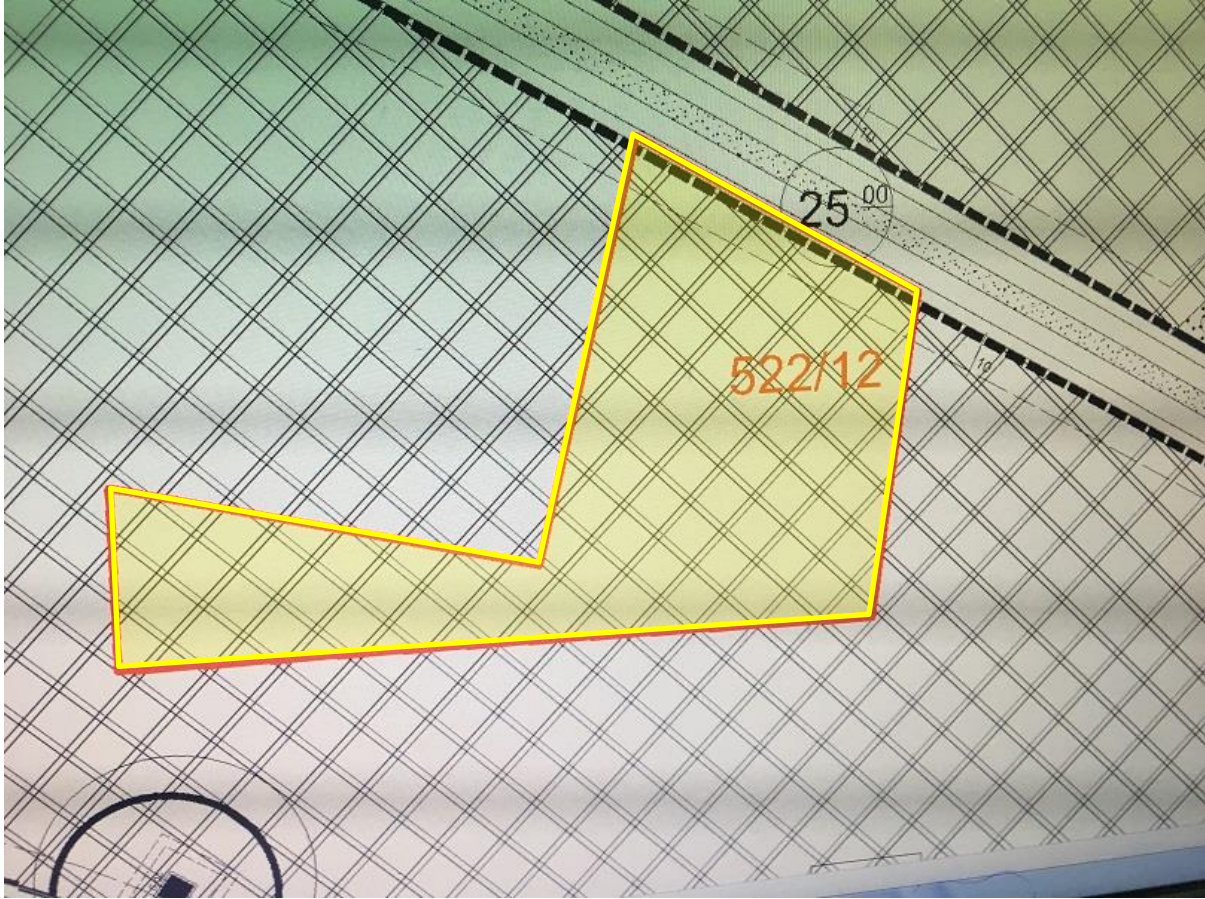
İlçesi/Bucağı	MENDERES	İnşaat Nizami ve Nisbeti	AYRIK NİZAM TAKS: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE	Kat Adedi	1 (BİR) KAT
Sokağı	—	Bina Yüksekliği	KROKİDE
		Bina Derinliği	KROKİDE
KADASTRO	Pafta No. 16MZA Ada No. 522 Parsel No. 12 Kapı No. —	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
İMAR	16MZA 522 12 —	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Mer'i İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Arka Bahçe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	1 / 1000	Saçak-Parapet	—
Onay Tarihi	08.10.1996		

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

**ÇİZEN**  
Mürşen SÖNMEZ  
Har. Kad. Tek.

**ONAY 28 / 04 / 2015**  
İbrahim YALÇA  
Har. Kad. Tek.  
İmar ve Şehircilik Müdür V.







## 6.6. Mimari Proje

## Mimari Proje Kapağı

ONAY				
ARSANIN				
İLİ İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSAİ
16M2A	522	12	13.176 m2	TAKS 0.50 = 6.588,00 m2
<b>EMSALE DAHİL ALANLAR</b>				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				1 079,13 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				1 085,23 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03				864,80 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04				1 082,12 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 05				856,23 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 06				650,31 m2
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				5 597,85 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				442,64 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				442,64 m2
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				885,29 m2
<b>EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR</b>				
BLOK 01 - 02 TIP SİĞİNAKLARI (1 ADET SİĞİNAK 77 m2) EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI				144,00 m2
<b>EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI</b>				<b>6 483,15 m2</b>
<b>MİMARİ PROJE MÜELLİFİ</b>		ADI - SOYADI ÖN VANI	ALİ EREN ALİBEŞEOĞLU MİMAR - İEU	
ONAY		ODA NO	41.992	
<b>MENDERES BELEDİYESİ</b>		ONAY		
<b>YAPI DENETİM KURULUŞU</b>		ONAY		
İNCELENDİ / ONANDI		EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		
17-06-2014		H. Erol GÜNDEMİR Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Denetçi No: 1500		
<b>İZSU</b>		ONAY		
<b>MİMARLAR ODASI</b>		ONAY		

**ARŞİVE AİTTİR**

**ESKİ**

**EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.**

**İNCELENDİ / ONANDI**

**17-06-2014**

**H. Erol GÜNDEMİR**

**Mimar**

**Proje ve Uygulama Denetçisi**

**Denetçi No: 1500**

**EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.**

**İZMİR**

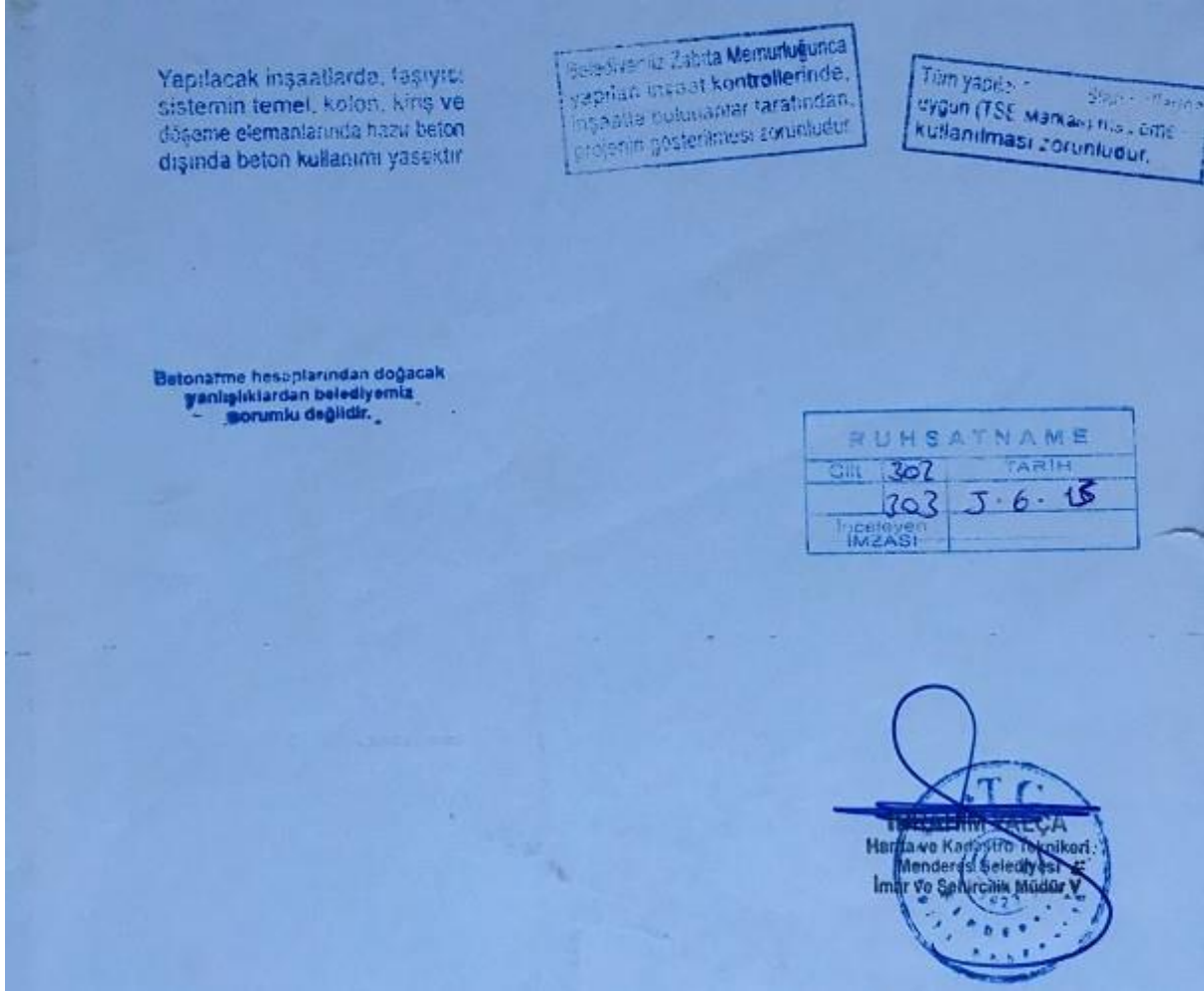
**T. S. No. 50**

**0232 462 15 33**

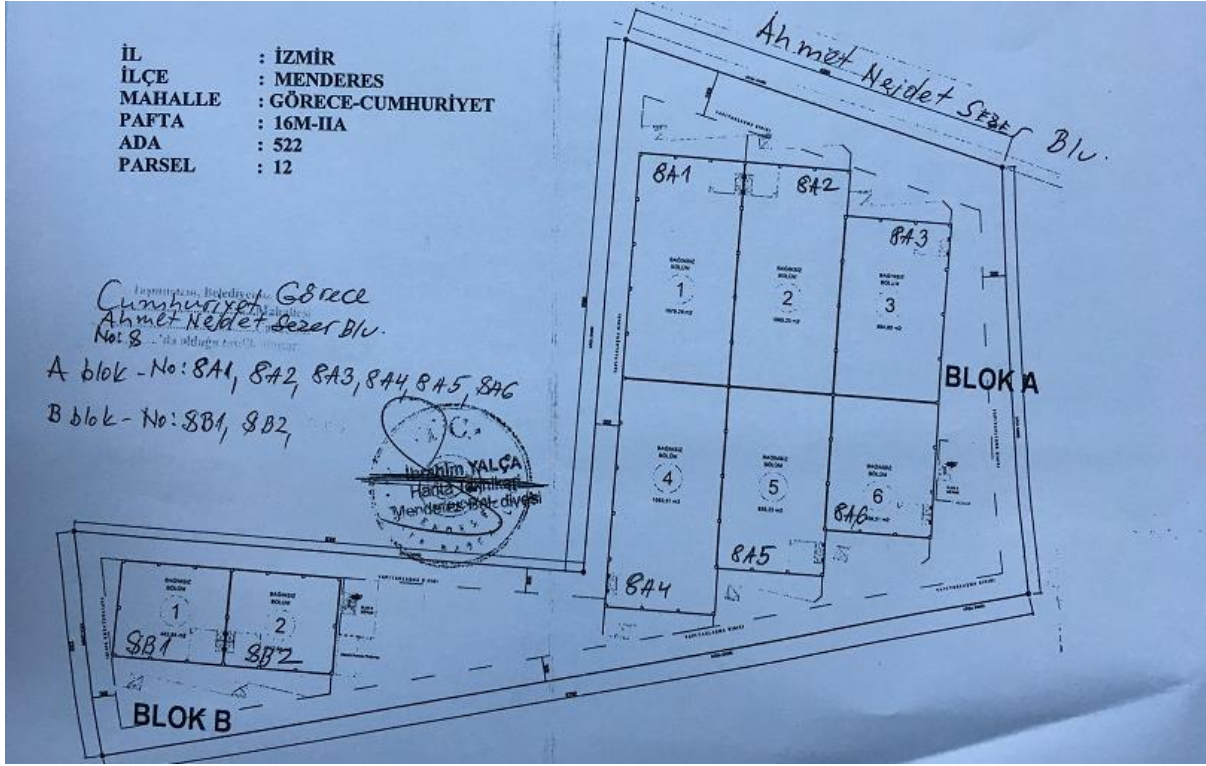
**0232 462 18 90**

**e-mail: ali.alibeseoglu@emekt.com**

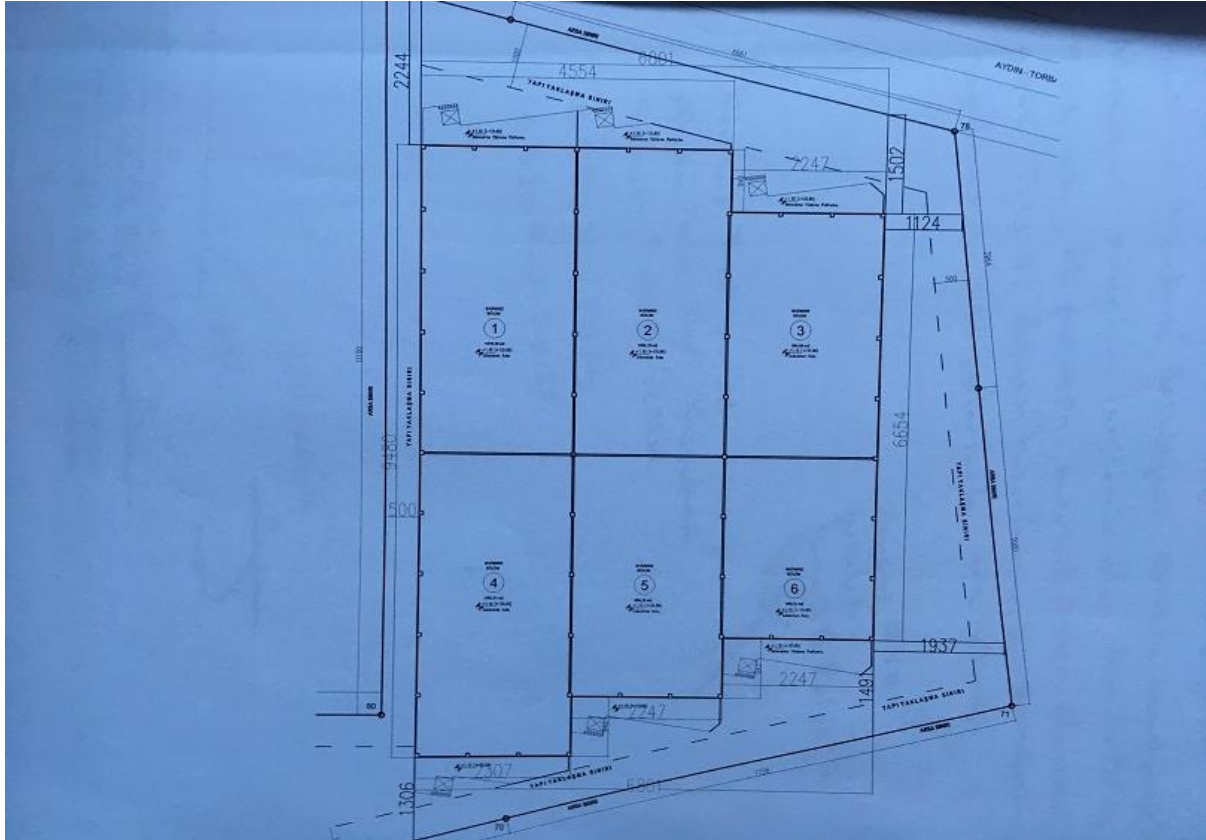
**KORDON V.D. / T.C. NO: 521 9224 83 40**



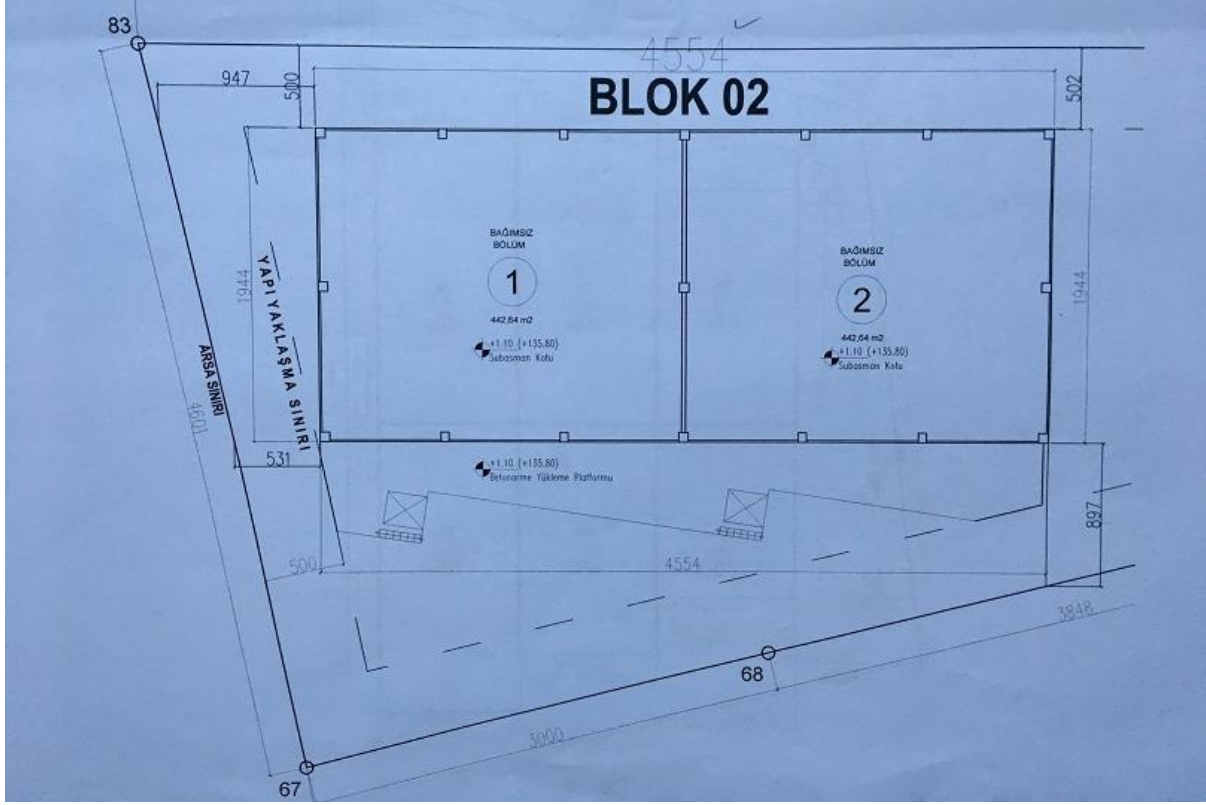
Vaziyet Planı



Kat Planları







## 6.7. Yapı Ruhsatları

### A Blok

YAPI RUHSATI												111528766			
1 Ruhsatlı Yapan Kurum: MENDERES İZLEDİYESİ				8 Ruhsatın verildiği amaç:				9 Ruhsatın onay tarihi: 5.6.2015		10 Ruhsat no: 302		11 İl, ilçe ve bölge tarihi:		12 İlçe ruhsat no:	
2 Ruhsatlı yapılan yapının adresi: İDİBİ, İZMİR, MENDERES				<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Restorasyon				13 İşler plan onay tarihi: 08.10.2004		14 İşler durumu tarihi: 29.04.2015		15 İşler durumu no: 84435063		16 Zemin etütü onay tarihi: 04.01.2014	
3 Ruhsat sahibi: MENDERES BELDE BAŞKANLIĞI				3.1 Fenomen: <input type="checkbox"/> 3.2 Temel: <input type="checkbox"/> 3.3 Ek yapı: <input type="checkbox"/> 3.4 Ek kat: <input type="checkbox"/> 3.5 Ek katlar: <input type="checkbox"/> 3.6 Kat: <input type="checkbox"/> 3.7 Dış duvar: <input type="checkbox"/> 3.8 Tavan: <input type="checkbox"/> 3.9 Diğer: <input type="checkbox"/>				17 Planlama plan onay tarihi:		18 Planlama durumu tarihi: 08.10.2004		19 Planlama durumu no:		20 Planlama durumu no: 13180	
4 Adres: MENDERES İZLEDİYESİ, MENDERES BELDE BAŞKANLIĞI, MENDERES, İZMİR				4.1 Mülkiyet durumu: <input type="checkbox"/> Devlet <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Vakıf				21 Yapı işleri belgesi verilecek kuruluş: MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22 Yapı işleri belgesi tarihi: 30.10.2013		23 Yapı işleri belgesi no: 13584		24 Proje onay tarihi: 30.10.2013	
5 Adres: MENDERES BELDE BAŞKANLIĞI, MENDERES BELDE BAŞKANLIĞI, MENDERES, İZMİR				6 Ruhsatın verildiği tarih: 08.10.2004				7 Ruhsatın verildiği tarih: 29.04.2015		8 Ruhsatın verildiği tarih: 08.10.2004		9 Ruhsatın verildiği tarih: 29.04.2015		10 Ruhsatın verildiği tarih: 08.10.2004	
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin							
27 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: DERMUS DOĞRU, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / 1198115412				32 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: İHSAN ÇORUHLU, EFES PEYZAJ İNŞAAT TAAHÜT EMLAK YENİMENKUL T.C. / 5735248002				42 Adı soyadı unvanı: TARKAN AKCAN, İZZET MÜHENDİS							
28 Başlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANİYELİ				33 Ödül no: 103388				43 TC kimlik no: 2300659562							
30 İşletme: ADDİRLANMAYANLAR İYİ HAYATİ SK. NO: 2 SANCAĞI TEPE / İSTANBUL				34 Başlı olduğu vergi dairesi adı: KEMALPAŞA				44 Ödül no: 21620							
31 İmza				35 Başlangıç tarihi: 18.10.2014				45 İşletme no: 002013564011003							
40 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				36 Süre: 12 ay				46 Başlangıç tarihi: 18.10.2014							
41 İmza				37 Süre: 12 ay				47 Süre: 12 ay							
48 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				38 Süre: 12 ay				49 Süre: 12 ay							
49 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				39 Süre: 12 ay				50 Süre: 12 ay							
50 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				40 Süre: 12 ay				51 Süre: 12 ay							
51 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				41 Süre: 12 ay				52 Süre: 12 ay							
52 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				42 Süre: 12 ay				53 Süre: 12 ay							
53 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				43 Süre: 12 ay				54 Süre: 12 ay							
54 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				44 Süre: 12 ay				55 Süre: 12 ay							
55 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				45 Süre: 12 ay				56 Süre: 12 ay							
56 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				46 Süre: 12 ay				57 Süre: 12 ay							
57 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				47 Süre: 12 ay				58 Süre: 12 ay							
58 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				48 Süre: 12 ay				59 Süre: 12 ay							
59 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				49 Süre: 12 ay				60 Süre: 12 ay							
60 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				50 Süre: 12 ay				61 Süre: 12 ay							
61 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				51 Süre: 12 ay				62 Süre: 12 ay							
62 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				52 Süre: 12 ay				63 Süre: 12 ay							
63 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				53 Süre: 12 ay				64 Süre: 12 ay							
64 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				54 Süre: 12 ay				65 Süre: 12 ay							
65 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				55 Süre: 12 ay				66 Süre: 12 ay							
66 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				56 Süre: 12 ay				67 Süre: 12 ay							
67 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				57 Süre: 12 ay				68 Süre: 12 ay							
68 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				58 Süre: 12 ay				69 Süre: 12 ay							
69 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				59 Süre: 12 ay				70 Süre: 12 ay							
70 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				60 Süre: 12 ay				71 Süre: 12 ay							
71 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				61 Süre: 12 ay				72 Süre: 12 ay							
72 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				62 Süre: 12 ay				73 Süre: 12 ay							
73 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				63 Süre: 12 ay				74 Süre: 12 ay							
74 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				64 Süre: 12 ay				75 Süre: 12 ay							
75 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				65 Süre: 12 ay				76 Süre: 12 ay							
76 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				66 Süre: 12 ay				77 Süre: 12 ay							
77 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				67 Süre: 12 ay				78 Süre: 12 ay							
78 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				68 Süre: 12 ay				79 Süre: 12 ay							
79 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				69 Süre: 12 ay				80 Süre: 12 ay							
80 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				70 Süre: 12 ay				81 Süre: 12 ay							
81 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				71 Süre: 12 ay				82 Süre: 12 ay							
82 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				72 Süre: 12 ay				83 Süre: 12 ay							
83 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				73 Süre: 12 ay				84 Süre: 12 ay							
84 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				74 Süre: 12 ay				85 Süre: 12 ay							
85 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				75 Süre: 12 ay				86 Süre: 12 ay							
86 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				76 Süre: 12 ay				87 Süre: 12 ay							
87 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				77 Süre: 12 ay				88 Süre: 12 ay							
88 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				78 Süre: 12 ay				89 Süre: 12 ay							
89 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				79 Süre: 12 ay				90 Süre: 12 ay							
90 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				80 Süre: 12 ay				91 Süre: 12 ay							
91 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				81 Süre: 12 ay				92 Süre: 12 ay							
92 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				82 Süre: 12 ay				93 Süre: 12 ay							
93 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				83 Süre: 12 ay				94 Süre: 12 ay							
94 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				84 Süre: 12 ay				95 Süre: 12 ay							
95 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				85 Süre: 12 ay				96 Süre: 12 ay							
96 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				86 Süre: 12 ay				97 Süre: 12 ay							
97 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				87 Süre: 12 ay				98 Süre: 12 ay							
98 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				88 Süre: 12 ay				99 Süre: 12 ay							
99 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				89 Süre: 12 ay				100 Süre: 12 ay							
100 İşletme adresi: KAZIMKÖRK MAH. ANKARA CAD. NO: 181 İÇ KAPİ NO: 1 BORNOVA / İZMİR				90 Süre: 12 ay				101 Süre: 12 ay							







## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.07.2015 No : 404566

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

## Mustafa Burak BAŞALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN