



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**İZMİR - MENDERES - GÖRECE**

**526 ADA - 1 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-201800062
<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, 5121 Sokak, No: 2, Menderes/İzmir
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 526 Ada, 1 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
<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: 11.603.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 13.691.540.- 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, 526 ada, 1 parsel sayılı, 8.118 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların **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-201500047 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600063 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, 5121 Sokak, No: 2, Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 1,15 m güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,4 km kuzeyinde, Gazemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,75 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde 1 adet depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeyi henüz açılmamış imar yoluna 45 m, kuzeydoğusundaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 30 m, güneydoğusundaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 142 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.28150076, 27.14339374” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	526
İlçesi	Menderes	Parsel No	1
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	8.118,00
Köyü	-	Yevmiye No	8080
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2722
Pafta No	-	Tapu Tarihi	15.08.2014
Niteliği	Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; depo için 27.01.2016 gün ve 89 sayılı ilk yapı ruhsatı, istinat duvarı için 27.01.2016 gün ve 88 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 81 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

*Yapı kullanma izin belgesi;* 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 katlı ve 4.001 m2 yapı inşaat alanı depo için düzenlenmiştir.

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

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde prefabrik betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, tek katlı, bir adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 2.200 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Onaylı mimari proje ve yerinde yapılan incelemelere göre, güneybatıdan kuzeydoğuya doğru uzanan parselin yaklaşık olarak orta bölümünde bir adet depolama binası bulunmakta olup tek bölümlü ve 4.001 m2 yapı inşaat alanlıdır.

#### Depo'nun;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayırık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 4.001
<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>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</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; deponun zeminlerinin şap beton, duvarlarının sıvalı ve boyasız olduğu, içerisinde yapılan düzenleme ile üç ayrı bölüme ayrıldığı görülmüştür. Deponun yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel katlanabilir.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.6.1. 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 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı depolar toplam 6.200.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.907.- TL*]

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

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yapılı değeri; (4.001 m2 x 2.900.- TL) = ~ **11.603.000.- TL** olarak 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.300.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 796.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 800.- TL/m<sup>2</sup> dolaylarında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu yanında olması da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 800.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (8.118 m<sup>2</sup> x 800.- TL) = ~ **6.494.000.- TL** bulunmuştur.

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	4.001	2017	1	1.016	4.065.016	% 4,00	162.601	3.902.415
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.200	2017	1	153	336.600	% 6,00	20.196	316.404
						4.401.616		182.797	<b>4.218.819</b>

*Maliyet Yöntemi İle Taşınmazın Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.494.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.219.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **10.713.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

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

#### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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



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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

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

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

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (4.001 m<sup>2</sup> x 13,50.- TL x 12 Ay) = ~ **648.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

#### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 24,00
- Risk Primi : ~ % 3,75
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,41

#### 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 **7.930.000.- 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)		648.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~	40.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	408.640
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	6.494.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	4.219.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		10.713.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 39,38
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,64
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,36
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		247.709
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		160.931
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>% 5,41</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)		451.393
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	4.675.412
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>7.930.426</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	4-A	4.001	1.016	4.065.016
				<b>4.065.016</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 taşınmazın en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

Bu çerçevede, değerlendirilmesi konusu 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 ana taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. 27.01.2016 günlü yapı ruhsatlarına dayalı olarak parsel üzerine depolar yapılmış, 02.03.2017 günü yapı kullanma izin belgesi alınmış ve 05.04.2017 gününde taşınmazın “*Arsa*” olan niteliği, “*Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

#### **4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

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

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUC**

##### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- yapılı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 11.603.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 10.713.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 7.930.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **11.603.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

##### **5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

##### **5.3. Sonuç Değer**

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 526 ada, 1 parsel sayılı, 8.118 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 11.603.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 13.691.540.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
Değerleme Uzmanı

**M. Burak BAŞALP**

SPK Lisans No: 404566



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Osaködar V.D. – 3330 730 793  
www.emekttd.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:	526/1
Taşınmaz ID:	20664828	Yüzölçüm(m2):	818.00
İl/ilçe	İZMİR/MENDERES	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Menderes TM		
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	28/2722		
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) 276287843	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TICN:7380641817	-	1 / 1	818.00	Menderes TM Satış ve İpotek 15/08/2014 - 8080	-



İli	İZMİR	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi	GÖRECE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			526	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
		BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
Niteliği							
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20664828						
Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. İşleminde.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4219	28	2722		05/04/2017	Cilt No.	
Sahife No.	<p>Sicilinde Uygunluk Mehmet Ali GÜNEŞOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

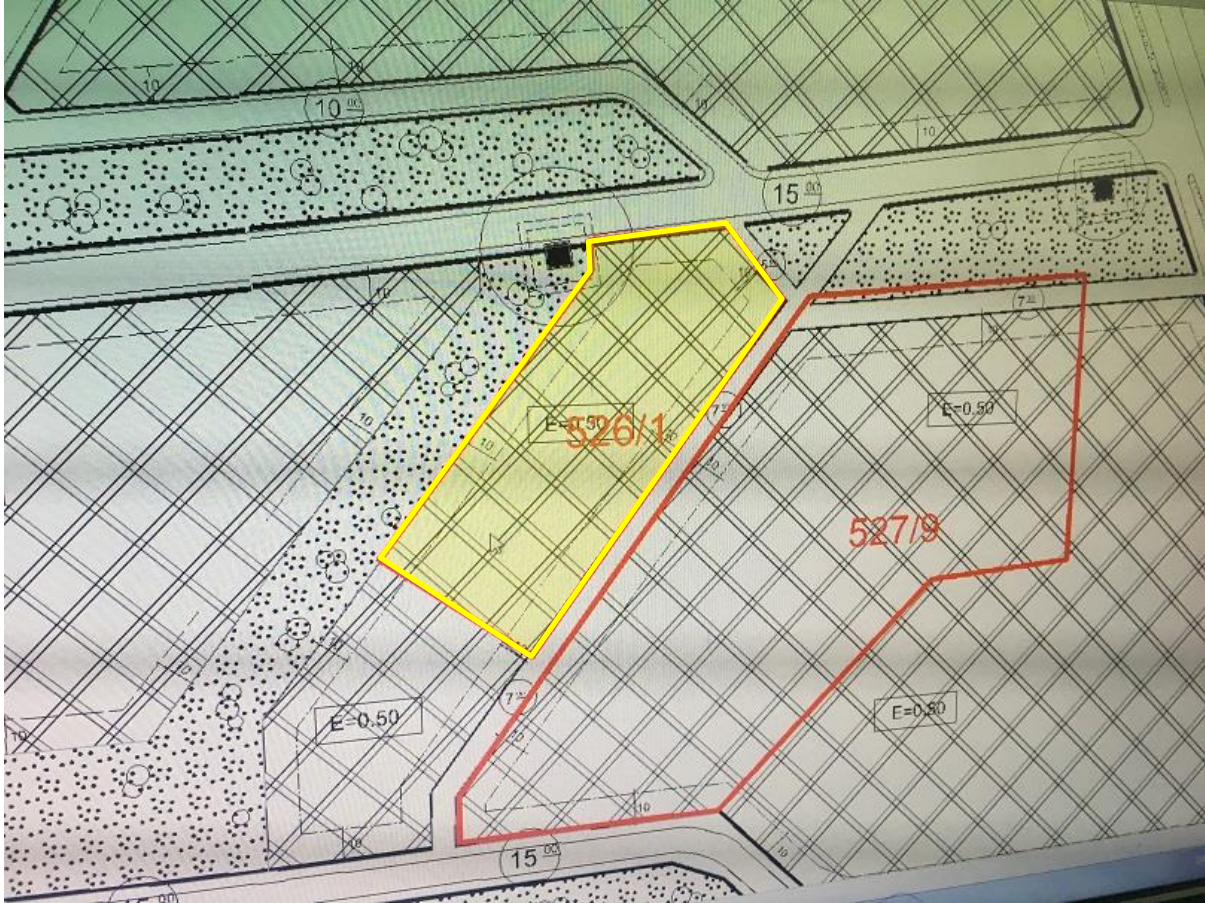


## 6.4. İmar Durumu

**İMAR DURUMU**

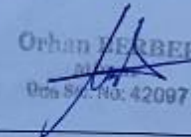
<p>T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 01.10.2014 Sayı : 13112/6993</p>	<p>Ad Soyad : Reysaş GYO A.Ş. Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Güteryüz Cd. No:23 Sancaktepe/İSTANBUL</p>		
<p>NOT : *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır. *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir. *Tedaş görüşü alınması gerekmektedir.</p>			
<p>K 1 KROK</p>			
<b>İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN</b>			
İçmesi/Bucağı	MENDERES	İnşaat Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NIZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE	Kat Adedi	-----
Sokağı	-----	Bina Yüksekliği	12.80 m
KADASTRO	Pafta No. Ada No. Parsel No. Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
İMAR	17M-3C 526 1	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
Meri İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	1 / 1000	Arka Bahçe Mesafesi	-----
Oray Tarihi	21.11.1997	Saçak-Parapet	-----

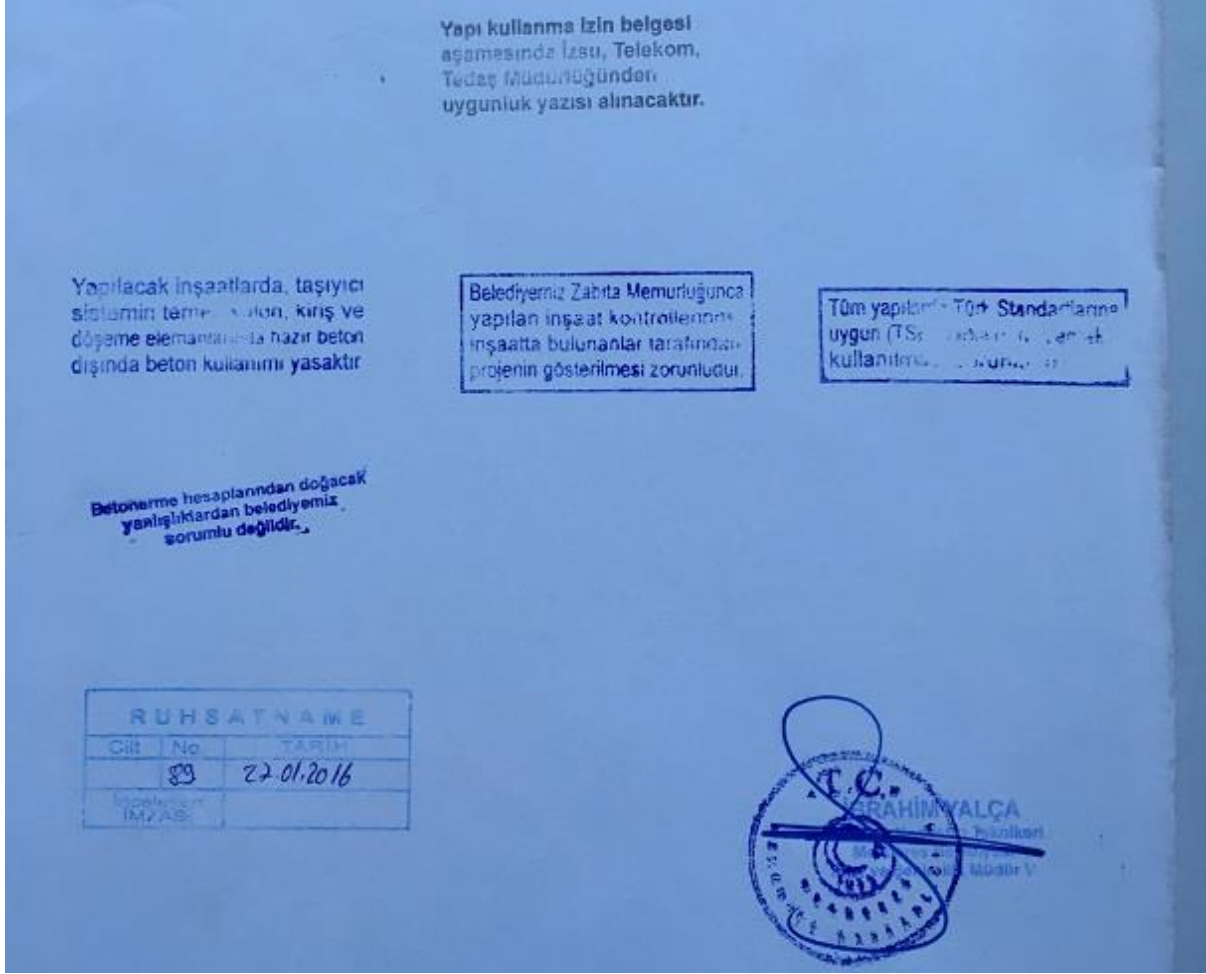




## 6.5. Mimari Proje

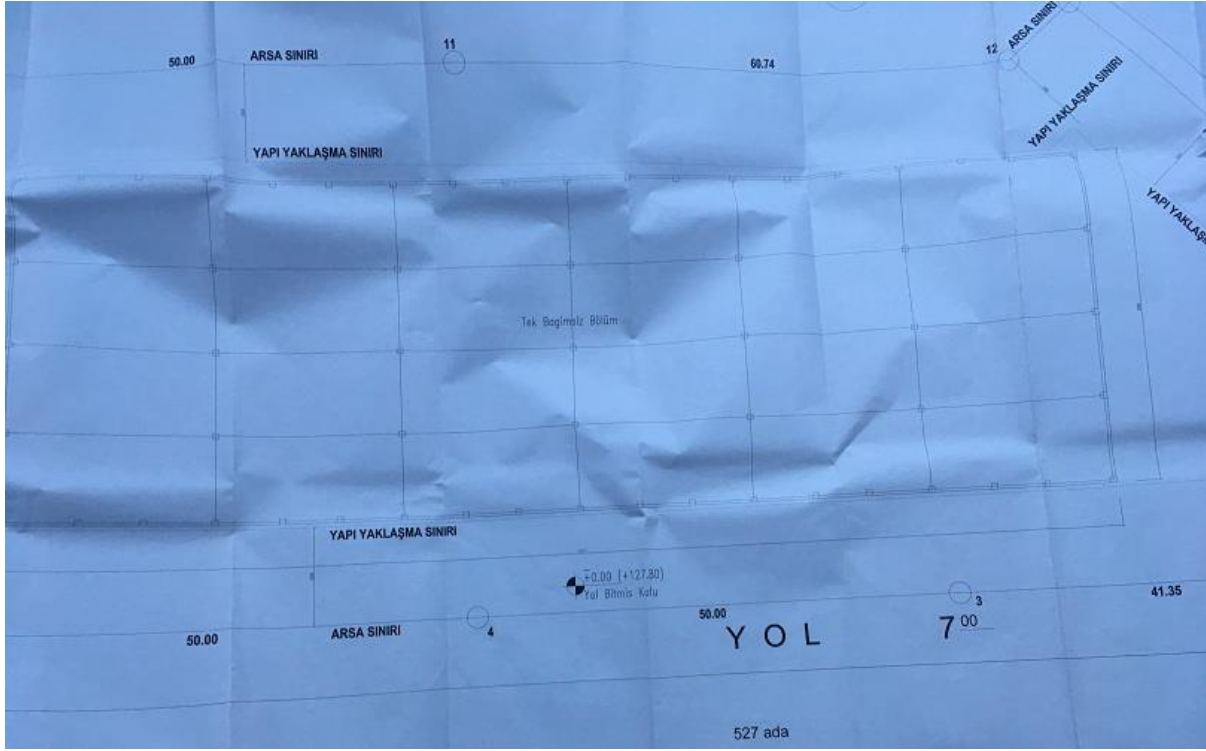
## Mimari Proje Kapağı

YAPI SAHİBİ REYSAŞ G.Y.O.				
ONAY				
ARSANIN				
İL İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALI
17M - 3C	526	1	8.117,88 m <sup>2</sup>	TAKS 0.50 = 4.058,94
EMSALE DAHİL ALANLAR				4.001,2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY		ADI - SOYADI ÜNVANI	ORHAN BERBER MİMAR - İEU	 Orhan BERBER Oda No: No: 42097
		ODA NO	42.097	
MENDERES BELEDİYESİ ONAY				
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY		<b>MEBA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ</b> 9 Eylül Mh. Önder Cd. No:54 D:2 Gazimihir / İZMİR Gazimihir V.D-813-082-5225		<b>MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.</b> Hasan NASHIRLI Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No:26506
İZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

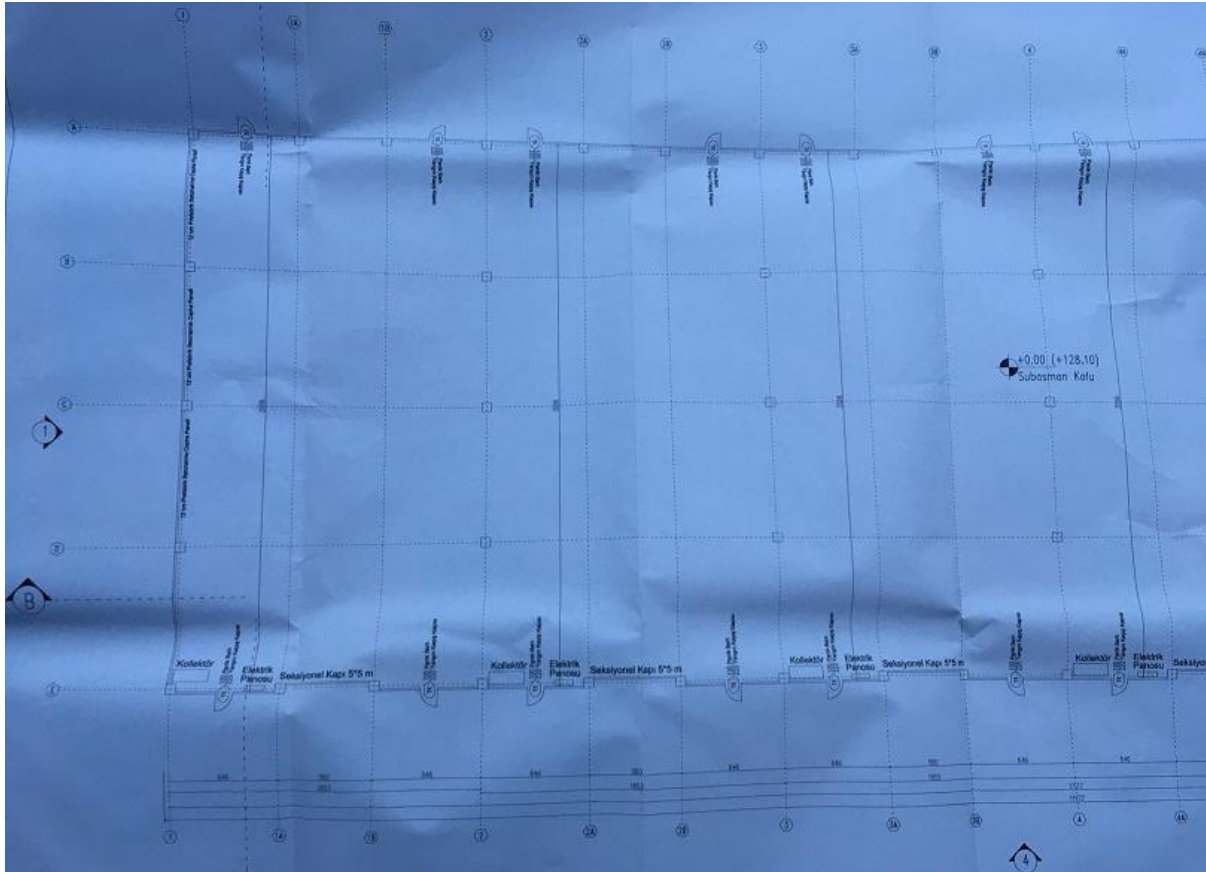




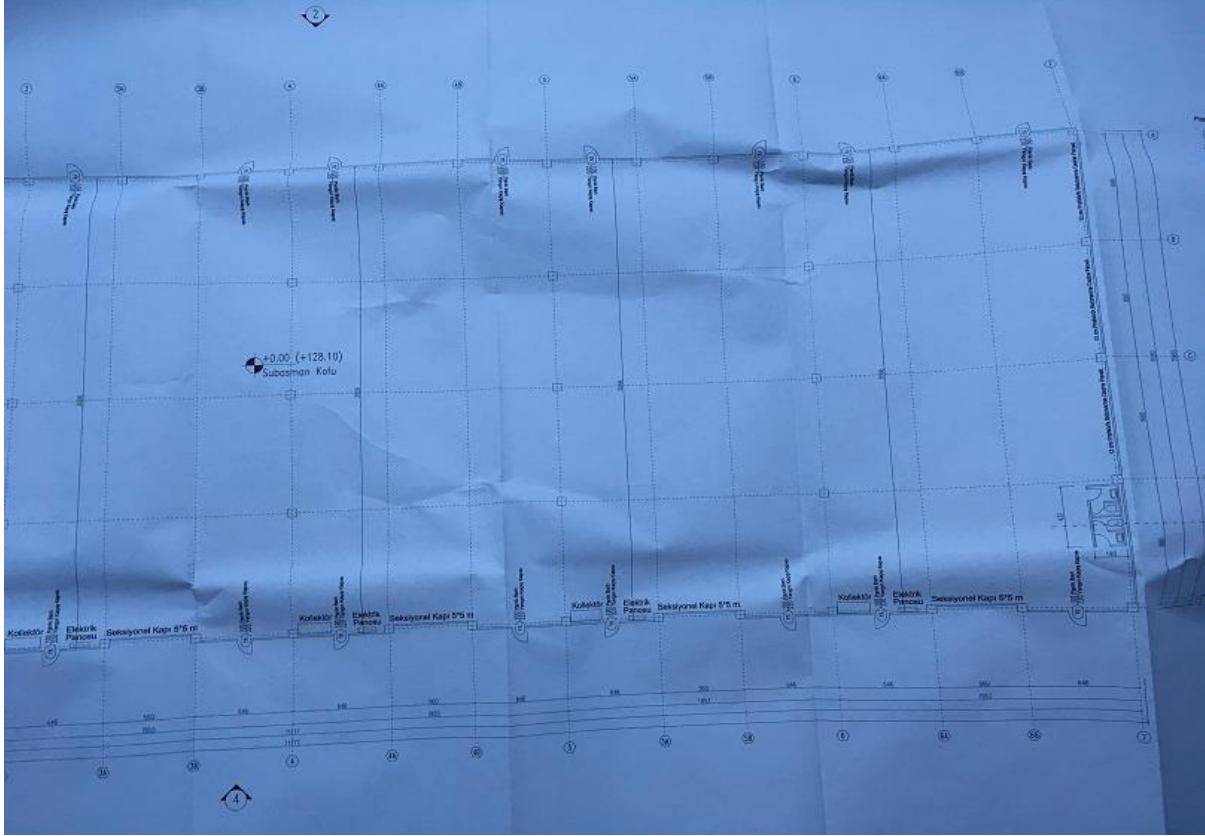
Vaziyet Planı



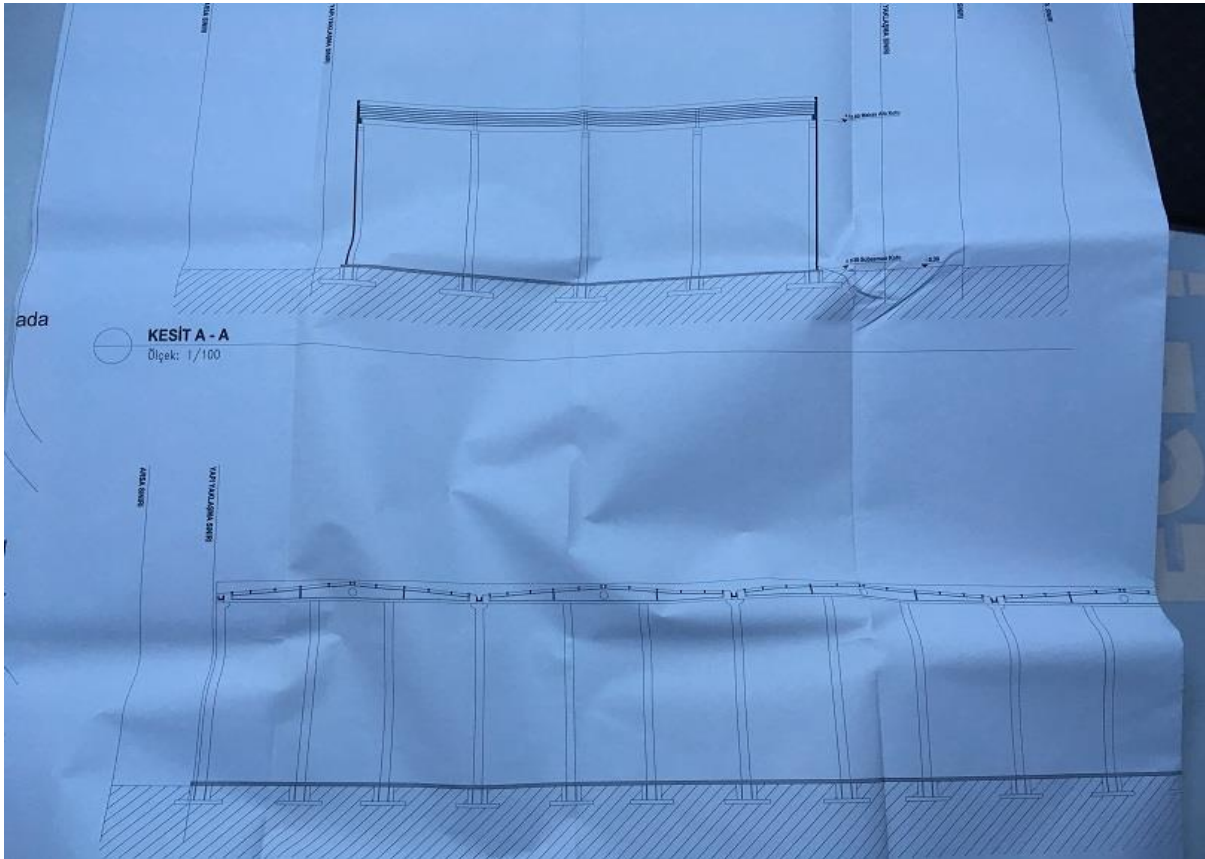
Kat Planları







Kesit



## 6.6. Yapı Ruhsatları

### Depo

1. Ruhsat Veren Kurum: MENDERES BELEDYESİ		YAPI RUHSATI		111763866	
2. Ruhsat verilen yapının adresi		8. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsat no	
İl: İZMİR		1. Yeni yapı		27.01.2016	
Bucak: MENDERES		2. Yenileme		10. Ruhsat no: 89	
Belediye: MENDERES BELEDYESİ		3. Yeniden		11. İl ruhsat tarihi	
Mahalle: GÖRECE CUMHURİYET		4. Ek bina		12. İl ruhsat no	
Meydan/buvar/cadde/sokak/köşe adı: 5121 SK.		5. Kat Revizi		13. İl ruhsat tarihi	
Caddes/Sokak tarhim kodu: 115		6. İlave		14. İmar durumu tarihi	
Site adı:		7. Geçici		15. İmar durumu no	
3. Pafta No: 17M-3C		8. Tadilat		16. Zemin etüdü onay tarihi	
4. Ada No: 528		9. Dolgu		17. Parçesayın plan onay tarihi	
5. Parsel No: 131124993				18. Parselin kullanım amacı	
6. Blok No:				19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> )	
7. Bağlısız bölüm no:				20. Tapu tesisi belgeyi veren kurum	
				21. Tapu tesisi belgeyi tarihi	
				22. Tapu tesisi belgeyi no	
				23. CED raporu onay tarihi	
				24. Planların inşaat başlama tarihi	
				25. Planların inşaat bitirme tarihi	
				26. Ruhsatın geçerlik tarihi	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no		42. Adı soyadı, unvanı	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidi		Şantiye Şefinin	
DURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470		MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18299570324		İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNA MÜHENDİSİ	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no		43. TC kimlik no	
SULTANBEYLİ		374883		17210351730	
29. Vergi kimlik no		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		44. Oda sicil no	
7350641817		YENİMAHALLE		41221	
30. Adres		35. Vergi kimlik no		45. Sigorta sicil no	
ABDURRAHMANGAZİ MAH. BAHRİYE SK. NO: 8 SANGAKTEPE / İSTANBUL		8170196756		0	
		36. Sigorta sicil no		46. Sözleşme tarihi	
		37. Sözleşme tarihi		15.01.2016	
		38. Sözleşme no		47. Sözleşme no	
		1		1	
		39. Yapı inşaat ihbâd yapı belgesi no		48. Adres	
		000021285870421		DEDEBAŞI MAH. 61110 SK. NO: 35 İÇ KAPU NO: 1 KARŞIYAKA / İZMİR	
		40. Sicile esas adres		49. İnşaat	
		YENİÇAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		1	
		41. İnşa			
50. Kullanma amacına göre yapının bağlisız bölümleri ile ortak alanları		51. Bağlısız bölüm sayısı		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
1252 - Depolar		1		4001	
53. Benzer yapı sayısı		54. Yapıda bağlisız bölüm sayısı		55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	
1		1		0	
56. Toplam yapı sayısı		58. Toplam bağlisız bölüm sayısı		60. Toplam konut birimi(daire) sayısı	
1		1		0	
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı		64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		65. Yapının toplam kat sayısı	
1		1		1	
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		69. Yapının toplam yüksekliği(m)	
12,8		12,8		12,8	
71. Yapının alanı		72. Yapının grubu		73. m <sup>2</sup> maliyeti (TL)	
11		C		430	
74. Yapının maliyeti (TL)		75. Yapının arsa değeri (TL)		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	
1720430		2497493,09		4217923,09	
77. Form düzenleniş tarihi		78. Form düzenleniş tarihi		79. Form düzenleniş tarihi	
1720430		1720430		1720430	
78. İnşaat Sistemi		84. Tesisatlar		85. Ortak Kullanım Alanları	
1. Merkezi ısıtma kalorifer		1. Arıtma		1. Asansör	
2. Bina içi kalorifer		2. Baz istasyonu		2. Bekçi kütübesi	
3. Kat kaloriferi		3. Doğalgaz		3. Açık otopark	
4. Soba		4. Elektrik		4. Kapalı otopark	
5. Doğal gaz bobası		5. Haberleşme		5. Kapıcı dairesi	
6. Klima		6. Pis su		6. Kömürlik	
7. ...		7. Temiz su		7. Ortak depo	
8. ...		8. Hidrofor		8. Sigınak	
9. ...		9. Jeneratör		9. Su deposu	
10. ...		10. Paratoner		10. Yangın merdiveni	
11. ...		11. Yangın tesisatı		11. Yüzme havuzu	
12. ...		12. ...		12. ...	
86. Yapının Yapı Sistemi		87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		88. Döşeme	
1. Betonarme		1. Brüksel		1. Plak Kitap	
2. Ahşap		2. Tuşla		2. Mantar döşeme	
3. Çelik		3. Taş		3. Asmolen	
4. ...		4. Ahşap		4. Ahşap	
5. ...		5. Kerpiç		5. Hazır yapı elemanı	
6. ...		6. Gazbeton		6. ...	
7. ...		7. Beton blok		7. ...	
8. ...		8. Half panel		8. ...	
9. ...		9. ...		9. ...	
10. ...		10. ...		10. ...	
11. ...		11. ...		11. ...	
12. ...		12. ...		12. ...	
13. ...		13. ...		13. ...	
14. ...		14. ...		14. ...	
15. ...		15. ...		15. ...	
16. ...		16. ...		16. ...	
17. ...		17. ...		17. ...	
18. ...		18. ...		18. ...	
19. ...		19. ...		19. ...	
20. ...		20. ...		20. ...	
21. ...		21. ...		21. ...	
22. ...		22. ...		22. ...	
23. ...		23. ...		23. ...	
24. ...		24. ...		24. ...	
25. ...		25. ...		25. ...	
26. ...		26. ...		26. ...	
27. ...		27. ...		27. ...	
28. ...		28. ...		28. ...	
29. ...		29. ...		29. ...	
30. ...		30. ...		30. ...	
31. ...		31. ...		31. ...	
32. ...		32. ...		32. ...	
33. ...		33. ...		33. ...	
34. ...		34. ...		34. ...	
35. ...		35. ...		35. ...	
36. ...		36. ...		36. ...	
37. ...		37. ...		37. ...	
38. ...		38. ...		38. ...	
39. ...		39. ...		39. ...	
40. ...		40. ...		40. ...	
41. ...		41. ...		41. ...	
42. ...		42. ...		42. ...	
43. ...		43. ...		43. ...	
44. ...		44. ...		44. ...	
45. ...		45. ...		45. ...	
46. ...		46. ...		46. ...	
47. ...		47. ...		47. ...	
48. ...		48. ...		48. ...	
49. ...		49. ...		49. ...	
50. ...		50. ...		50. ...	
51. ...		51. ...		51. ...	
52. ...		52. ...		52. ...	
53. ...		53. ...		53. ...	
54. ...		54. ...		54. ...	
55. ...		55. ...		55. ...	
56. ...		56. ...		56. ...	
57. ...		57. ...		57. ...	
58. ...		58. ...		58. ...	
59. ...		59. ...		59. ...	
60. ...		60. ...		60. ...	
61. ...		61. ...		61. ...	
62. ...		62. ...		62. ...	
63. ...		63. ...		63. ...	
64. ...		64. ...		64. ...	
65. ...		65. ...		65. ...	
66. ...		66. ...		66. ...	
67. ...		67. ...		67. ...	
68. ...		68. ...		68. ...	
69. ...		69. ...		69. ...	
70. ...		70. ...		70. ...	
71. ...		71. ...		71. ...	
72. ...		72. ...		72. ...	
73. ...		73. ...		73. ...	
74. ...		74. ...		74. ...	
75. ...		75. ...		75. ...	
76. ...		76. ...		76. ...	
77. ...		77. ...		77. ...	
78. ...		78. ...		78. ...	
79. ...		79. ...		79. ...	
80. ...		80. ...		80. ...	
81. ...		81. ...		81. ...	
82. ...		82. ...		82. ...	
83. ...		83. ...		83. ...	
84. ...		84. ...		84. ...	
85. ...		85. ...		85. ...	
86. ...		86. ...		86. ...	
87. ...		87. ...		87. ...	
88. ...		88. ...		88. ...	
89. ...		89. ...		89. ...	
90. ...		90. ...		90. ...	
91. ...		91. ...		91. ...	
92. ...		92. ...		92. ...	
93. ...		93. ...		93. ...	
94. ...		94. ...		94. ...	
95. ...		95. ...		95. ...	
96. ...		96. ...		96. ...	
97. ...		97. ...		97. ...	
98. ...		98. ...		98. ...	
99. ...		99. ...		99. ...	
100. ...		100. ...		100. ...	
101. ...		101. ...		101. ...	
102. ...		102. ...		102. ...	
103. ...		103. ...		103. ...	
104. ...		104. ...		104. ...	
105. ...		105. ...		105. ...	
106. ...		106. ...		106. ...	
107. ...		107. ...		107. ...	
108. ...		108. ...		108. ...	
109. ...		109. ...		109. ...	
110. ...		110. ...		110. ...	
111. ...		111. ...		111. ...	
112. ...		112. ...		112. ...	
113. ...		113. ...		113. ...	
114. ...		114. ...		114. ...	
115. ...		115. ...		115. ...	
116. ...		116. ...		116. ...	
117. ...		117. ...		117. ...	
118. ...		118. ...		118. ...	
119. ...		119. ...		119. ...	
120. ...		120. ...		120. ...	



İstinat Duvarı

YAPI RUHSATI												133088343			
MENDERE BELEDYESİ				8. Ruhsatın verildi tarihi				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İh. ruhsat tarihi		12. İh. ruhsat no	
MENDERE BELEDYESİ GÖRCE CUMHURİYET				1. Yarı yapı				27.01.2016		88					
Mehalle kodu: 5				2. Yarıleme				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü onay tarihi	
Dej. kasi no: 21				3. Yarıden				21.11.1997		31.10.2014		131126963		02.03.2016	
Mevki adı:				4. Ek inşaat				17. Parçeleleme plan onay tarihi		18. Parçeleme tutulma tarihi		19. Parçeleme alanı		20. Parçeleme alanı no	
Dej. kasi no: 21				5. Kat katları								DEPOLAMA ALANI		4118	
Mevki adı:				6. İlave				21. Tapu tesvi belgesi vizesi tarihi		22. Tapu tesvi belgesi tarihi		23. Tapu tesvi belgesi no		8080	
Mevki adı:				7. Değiştirme				MENDERE TAPU İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		15.08.2014					
Mevki adı:				8. Değiştirme				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlamaya başlama tarihi		26. Planlamaya başlama tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
Mevki adı:				9. Değiştirme										27.01.2016	
Mevki adı:				10. Değiştirme											
Mevki adı:				11. Değiştirme											
Mevki adı:				12. Değiştirme											
Mevki adı:				13. Değiştirme											
Mevki adı:				14. Değiştirme											
Mevki adı:				15. Değiştirme											
Mevki adı:				16. Değiştirme											
Mevki adı:				17. Değiştirme											
Mevki adı:				18. Değiştirme											
Mevki adı:				19. Değiştirme											
Mevki adı:				20. Değiştirme											
Mevki adı:				21. Değiştirme											
Mevki adı:				22. Değiştirme											
Mevki adı:				23. Değiştirme											
Mevki adı:				24. Değiştirme											
Mevki adı:				25. Değiştirme											
Mevki adı:				26. Değiştirme											
Mevki adı:				27. Değiştirme											
Mevki adı:				28. Değiştirme											
Mevki adı:				29. Değiştirme											
Mevki adı:				30. Değiştirme											
Mevki adı:				31. Değiştirme											
Mevki adı:				32. Değiştirme											
Mevki adı:				33. Değiştirme											
Mevki adı:				34. Değiştirme											
Mevki adı:				35. Değiştirme											
Mevki adı:				36. Değiştirme											
Mevki adı:				37. Değiştirme											
Mevki adı:				38. Değiştirme											
Mevki adı:				39. Değiştirme											
Mevki adı:				40. Değiştirme											
Mevki adı:				41. Değiştirme											
Mevki adı:				42. Değiştirme											
Mevki adı:				43. Değiştirme											
Mevki adı:				44. Değiştirme											
Mevki adı:				45. Değiştirme											
Mevki adı:				46. Değiştirme											
Mevki adı:				47. Değiştirme											
Mevki adı:				48. Değiştirme											
Mevki adı:				49. Değiştirme											
Mevki adı:				50. Değiştirme											
Mevki adı:				51. Değiştirme											
Mevki adı:				52. Değiştirme											
Mevki adı:				53. Değiştirme											
Mevki adı:				54. Değiştirme											
Mevki adı:				55. Değiştirme											
Mevki adı:				56. Değiştirme											
Mevki adı:				57. Değiştirme											
Mevki adı:				58. Değiştirme											
Mevki adı:				59. Değiştirme											
Mevki adı:				60. Değiştirme											
Mevki adı:				61. Değiştirme											
Mevki adı:				62. Değiştirme											
Mevki adı:				63. Değiştirme											
Mevki adı:				64. Değiştirme											
Mevki adı:				65. Değiştirme											
Mevki adı:				66. Değiştirme											
Mevki adı:				67. Değiştirme											
Mevki adı:				68. Değiştirme											
Mevki adı:				69. Değiştirme											
Mevki adı:				70. Değiştirme											
Mevki adı:				71. Değiştirme											
Mevki adı:				72. Değiştirme											
Mevki adı:				73. Değiştirme											
Mevki adı:				74. Değiştirme											
Mevki adı:				75. Değiştirme											
Mevki adı:				76. Değiştirme											
Mevki adı:				77. Değiştirme											
Mevki adı:				78. Değiştirme											
Mevki adı:				79. Değiştirme											
Mevki adı:				80. Değiştirme											
Mevki adı:				81. Değiştirme											
Mevki adı:				82. Değiştirme											
Mevki adı:				83. Değiştirme											
Mevki adı:				84. Değiştirme											
Mevki adı:				85. Değiştirme											
Mevki adı:				86. Değiştirme											
Mevki adı:				87. Değiştirme											
Mevki adı:				88. Değiştirme											
Mevki adı:				89. Değiştirme											
Mevki adı:				90. Değiştirme											
Mevki adı:				91. Değiştirme											
Mevki adı:				92. Değiştirme											
Mevki adı:				93. Değiştirme											
Mevki adı:				94. Değiştirme											
Mevki adı:				95. Değiştirme											
Mevki adı:				96. Değiştirme											
Mevki adı:				97. Değiştirme											
Mevki adı:				98. Değiştirme											
Mevki adı:				99. Değiştirme											
Mevki adı:				100. Değiştirme											
Mevki adı:				101. Değiştirme											
Mevki adı:				102. Değiştirme											
Mevki adı:				103. Değiştirme											
Mevki adı:				104. Değiştirme											
Mevki adı:				105. Değiştirme											
Mevki adı:				106. Değiştirme											
Mevki adı:				107. Değiştirme											
Mevki adı:				108. Değiştirme											
Mevki adı:				109. Değiştirme											
Mevki adı:				110. Değiştirme											
Mevki adı:				111. Değiştirme											
Mevki adı:				112. Değiştirme											
Mevki adı:				113. Değiştirme											
Mevki adı:				114. Değiştirme											
Mevki adı:				115. Değiştirme											
Mevki adı:				116. Değiştirme											
Mevki adı:				117. Değiştirme											
Mevki adı:				118. Değiştirme											
Mevki adı:				119. Değiştirme											
Mevki adı:				120. Değiştirme											
Mevki adı:				121. Değiştirme											
Mevki adı:				122. Değiştirme											
Mevki adı:				123. Değiştirme											
Mevki adı:				124. Değiştirme											
Mevki adı:				125. Değiştirme											
Mevki adı:				126. Değiştirme											
Mevki adı:				127. Değiştirme											
Mevki adı:				128. Değiştirme											
Mevki adı:				129. Değiştirme											
Mevki adı:				130. Değiştirme											
Mevki adı:				131. Değiştirme											
Mevki adı:				132. Değiştirme											
Mevki adı:				133. Değiştirme											
Mevki adı:				134. Değiştirme											
Mevki adı:				135. Değiştirme											
Mevki adı:				136. Değiştirme											
Mevki adı:				137. Değiştirme											
Mevki adı:				138. Değiştirme											
Mevki adı:				139. Değiştirme											
Mevki adı:				140. Değiştirme											
Mevki adı:				141. Değiştirme											
Mevki adı:				142. Değiştirme											
Mevki adı:				143. Değiştirme											
Mevki adı:				144. Değiştirme											
Mevki adı:				145. Değiştirme											
Mevki adı:				146. Değiştirme											
Mevki adı:				147. Değiştirme											
Mevki adı:				148. Değiştirme											
Mevki adı:				149. Değiştirme											
Mevki adı:				150. Değiştirme											
Mevki adı:				151. Değiştirme											
Mevki adı:				152. Değiştirme											
Mevki adı:				153. Değiştirme											
Mevki adı:				154. Değiştirme											
Mevki adı:				155. Değiştirme											
Mevki adı:				156. Değiştirme											
Mevki adı:				157. Değiştirme											
Mevki adı:				158. Değiştirme											
Mevki adı:				159. Değiştirme											
Mevki adı:				160. Değiştirme											
Mevki adı:				161. Değiştirme											
Mevki adı:				162. Değiştirme											
Mevki adı:				163. Değiştirme											
Mevki adı:				164. Değiştirme											
Mevki adı:				165. Değiştirme											
Mevki adı:				166. Değiştirme											
Mevki adı:				167. Değiştirme											
Mevki adı:				168. Değiştirme											
Mevki adı:				169. Değiştirme											
Mevki adı:				170. Değiştirme											
Mevki adı:				171. Değiştirme											
Mevki adı:				172. Değiştirme											

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																								
1. Belgeyi veren kurum: MENDREŞ BELEDİYESİ		2. Belge verilen yapının adresi: İZMİR		3. Belgeyi veren alanın adı: MENDREŞ		4. Belgeyi veren alanın adresi: KAY		5. Belgeyi veren alanın adresi: KAY																
6. Belgeyi veren alanın adresi: MENDREŞ BELEDİYESİ		7. Mahalle: ÖZRECE CUMHURİYET		8. Mahalle tarifi kodu: 8		9. Mahalle tarifi kodu: 8		10. Belgenin onay tarihi: 02.03.2017																
11. Belge no: 31		12. Belgeyi veren ruhsat: 1. Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme <input type="checkbox"/> 8. Değiştirme <input type="checkbox"/> 9. Değiştirme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Parçalanmış <input type="checkbox"/> 14. Mevcut inşaat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değiştirme <input type="checkbox"/> 17. İhtinat düzeni <input type="checkbox"/> 18. Başka düzen <input type="checkbox"/> 19. Başka düzen <input type="checkbox"/> 19.		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 27.01.2018		14. İlk yapı ruhsat no: 88		15. Son yapı ruhsat tarihi: / /		16. Son yapı ruhsat no: / /														
17. Yeniden ruhsat tarihi: / /		18. Yeniden ruhsat no: / /		19. Tesisat ruhsat tarihi: / /		20. İmar planı onay tarihi: 21.11.2007		21. İmar durumu tarihi: 31.10.2014																
22. İmar durumu no: 031120963		23. Zemin etekli onay tarihi: 02.02.2015		24. CED onayı onay tarihi: / /		25. Tapu husus belgesi tarihi: 15.08.2014		26. Tapu husus belgesi no: 8080																
27. Tapu husus belgesi verilen kurum: MENDREŞ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parçalanmış plan onay tarihi: / /		29. Parçalanmış kullanım amacı: DEPOLAMA ALANI		30. Parçalanmış alanı no: 8118		31. Parçalanmış alanı no: 8118																
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin																		
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURMUŞ DÖVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11988115470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MUSTAFA CONEYT DEĞİRLİ, YEMİR İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ, 7190072368			46. Adı soyadı, unvanı: İBRAHİM HAKKI REİSOĞLU, MAKİNA MÜHENDİSİ																		
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: İSTANBUL			37. Oda sicil no: 074803			47. T.C. kimlik no: 0710301730																		
33. Vergi kimlik no: 720681817			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE			48. Oda sicil no: 41221																		
34. Adres: ABDÜRRAHMANGAZİ MAH. BAKIRIYE SK. NO: 8 SANCAKTEPE / İSTANBUL			41. Süretilme tarihi: 08.09.2016			49. Süretilme tarihi: 15.01.2016																		
35. İmza: [İmza]			42. Süretilme no: 1			50. Süretilme no: 1																		
39. Adres: YENİMAHALLE			43. Yapı ruhsatı no: 000012000000000000			51. Süretilme no: 1																		
44. Soke man adresi: YENİMAHALLE MAH. KIRIN SK. NO: 36 İÇ KAPU NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA			45. İmza: [İmza]			52. Adres: DEĞERBAŞI MAH. 81115 SK. NO: 35 İÇ KAPU NO: 1 HANGIYAKA / İZMİR																		
53. İmza: [İmza]			54. İmza: [İmza]			55. İmza: [İmza]																		
Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler																					
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümler belirtilen ile ortak alanlar: 1252 - Depolar			55. Bölümler bölünme sayısı: 1		56. Yıkılmama (m <sup>2</sup> ): 4301		57. Zemin yapı sayısı: 1		58. Yapıya bağlanacak bölünme sayısı: 1		59. Yapıda konut bölünmesi sayısı: 4001		60. Yapıda işyeri alanı (m <sup>2</sup> ): 4301		61. Yapıda işyeri alanı (m <sup>2</sup> ): 4301									
62. Toplam yapı sayısı: 1			63. Toplam bölünme sayısı: 1		64. Toplam konut bölünmesi sayısı: 1		65. Toplam işyeri alanı (m <sup>2</sup> ): 4301		66. Toplam yapı işyeri alanı (m <sup>2</sup> ): 4301		67. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1		68. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1		69. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1									
70. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1			71. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1		72. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 12,8		73. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 12,8		74. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 12,8		75. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 8		76. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: C		77. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 430									
78. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1720430			79. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 2087481,89		80. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 4217923,66		81. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1720430		82. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1720430		83. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1720430		84. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1720430		85. Yapıda yapı kalite sınıfı sayısı: 1720430									
Yapının Teknik Özellikleri																								
82. İstina Süretilmesi					83. Temeller					84. Ortak Kullanım Alanları					85. Yapının Yapıya Girişi									
1. Sırtakı istinat kolonları <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Arama <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 8. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 9. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 10. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 11. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 12. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Sığınak kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 6. Korumalı <input type="checkbox"/> 7. Çökme <input type="checkbox"/> 8. Korumalı <input type="checkbox"/> 9. Korumalı <input type="checkbox"/> 10. Korumalı <input type="checkbox"/> 11. Korumalı <input type="checkbox"/> 12. Korumalı <input type="checkbox"/>					1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Çelik <input type="checkbox"/> 9. Çelik <input type="checkbox"/> 10. Çelik <input type="checkbox"/> 11. Çelik <input type="checkbox"/> 12. Çelik <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"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çelik <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 1.6. Çelik <input type="checkbox"/> 1.7. Çelik <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Çelik <input type="checkbox"/> 1.10. Çelik <input type="checkbox"/> 1.11. Çelik <input type="checkbox"/> 1.12. Çelik <input type="checkbox"/>				
83. İstina Arahı Kullanım Yayı Cinsi					84. Ortak Kullanım Alanları					85. Yapının Yapıya Girişi														
1. Kilitli yapı <input type="checkbox"/> 2. Fesatli yapı <input type="checkbox"/> 3. Değişik yapı <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Gaz <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rapor <input type="checkbox"/> 9. Rapor <input type="checkbox"/>					1. Arama <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 8. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 9. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 10. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 11. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 12. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Çelik <input type="checkbox"/> 9. Çelik <input type="checkbox"/> 10. Çelik <input type="checkbox"/> 11. Çelik <input type="checkbox"/> 12. Çelik <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"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çelik <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 1.6. Çelik <input type="checkbox"/> 1.7. Çelik <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Çelik <input type="checkbox"/> 1.10. Çelik <input type="checkbox"/> 1.11. Çelik <input type="checkbox"/> 1.12. Çelik <input type="checkbox"/>									
84. Sığınak Su Temin Sistemi					85. Temeller					86. Ortak Kullanım Alanları					87. Yapının Yapıya Girişi									
1. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 2. Otomatik <input type="checkbox"/> 3. Otomatik <input type="checkbox"/> 4. Otomatik <input type="checkbox"/> 5. Otomatik <input type="checkbox"/> 6. Otomatik <input type="checkbox"/> 7. Otomatik <input type="checkbox"/> 8. Otomatik <input type="checkbox"/> 9. Otomatik <input type="checkbox"/> 10. Otomatik <input type="checkbox"/> 11. Otomatik <input type="checkbox"/> 12. Otomatik <input type="checkbox"/>					1. Arama <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 8. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 9. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 10. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 11. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 12. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Çelik <input type="checkbox"/> 9. Çelik <input type="checkbox"/> 10. Çelik <input type="checkbox"/> 11. Çelik <input type="checkbox"/> 12. Çelik <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"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çelik <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 1.6. Çelik <input type="checkbox"/> 1.7. Çelik <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Çelik <input type="checkbox"/> 1.10. Çelik <input type="checkbox"/> 1.11. Çelik <input type="checkbox"/> 1.12. Çelik <input type="checkbox"/>									
85. Sığınak Su Yayı Cinsi					86. Ortak Kullanım Alanları					87. Yapının Yapıya Girişi														
1. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 2. Otomatik <input type="checkbox"/> 3. Otomatik <input type="checkbox"/> 4. Otomatik <input type="checkbox"/> 5. Otomatik <input type="checkbox"/> 6. Otomatik <input type="checkbox"/> 7. Otomatik <input type="checkbox"/> 8. Otomatik <input type="checkbox"/> 9. Otomatik <input type="checkbox"/> 10. Otomatik <input type="checkbox"/> 11. Otomatik <input type="checkbox"/> 12. Otomatik <input type="checkbox"/>					1. Arama <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 8. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 9. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 10. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 11. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 12. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Çelik <input type="checkbox"/> 9. Çelik <input type="checkbox"/> 10. Çelik <input type="checkbox"/> 11. Çelik <input type="checkbox"/> 12. Çelik <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"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çelik <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 1.6. Çelik <input type="checkbox"/> 1.7. Çelik <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Çelik <input type="checkbox"/> 1.10. Çelik <input type="checkbox"/> 1.11. Çelik <input type="checkbox"/> 1.12. Çelik <input type="checkbox"/>									
86. İstina Su Temin Sistemi					87. Yapının Yapıya Girişi					88. Ortak Kullanım Alanları					89. Yapının Yapıya Girişi									
1. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 2. Otomatik <input type="checkbox"/> 3. Otomatik <input type="checkbox"/> 4. Otomatik <input type="checkbox"/> 5. Otomatik <input type="checkbox"/> 6. Otomatik <input type="checkbox"/> 7. Otomatik <input type="checkbox"/> 8. Otomatik <input type="checkbox"/> 9. Otomatik <input type="checkbox"/> 10. Otomatik <input type="checkbox"/> 11. Otomatik <input type="checkbox"/> 12. Otomatik <input type="checkbox"/>					1. Arama <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 8. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 9. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 10. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 11. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 12. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Çelik <input type="checkbox"/> 9. Çelik <input type="checkbox"/> 10. Çelik <input type="checkbox"/> 11. Çelik <input type="checkbox"/> 12. Çelik <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"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çelik <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 1.6. Çelik <input type="checkbox"/> 1.7. Çelik <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Çelik <input type="checkbox"/> 1.10. Çelik <input type="checkbox"/> 1.11. Çelik <input type="checkbox"/> 1.12. Çelik <input type="checkbox"/>									
87. İstina Su Temin Sistemi					88. Ortak Kullanım Alanları					89. Yapının Yapıya Girişi														
1. Yarı otomatik <input type="checkbox"/> 2. Otomatik <input type="checkbox"/> 3. Otomatik <input type="checkbox"/> 4. Otomatik <input type="checkbox"/> 5. Otomatik <input type="checkbox"/> 6. Otomatik <input type="checkbox"/> 7. Otomatik <input type="checkbox"/> 8. Otomatik <input type="checkbox"/> 9. Otomatik <input type="checkbox"/> 10. Otomatik <input type="checkbox"/> 11. Otomatik <input type="checkbox"/> 12. Otomatik <input type="checkbox"/>					1. Arama <input type="checkbox"/> 2. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 3. Dişli gaz kolonları <input type="checkbox"/> 4. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 5. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 6. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 7. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 8. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 9. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 10. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 11. İstina kolonları <input type="checkbox"/> 12. İstina kolonları <input type="checkbox"/>					1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik <input type="checkbox"/> 3. Çelik <input type="checkbox"/> 4. Çelik <input type="checkbox"/> 5. Çelik <input type="checkbox"/> 6. Çelik <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Çelik <input type="checkbox"/> 9. Çelik <input type="checkbox"/> 10. Çelik <input type="checkbox"/> 11. Çelik <input type="checkbox"/> 12. Çelik <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"/> 1.2. Çelik <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çelik <input type="checkbox"/> 1.5. Çelik <input type="checkbox"/> 1.6. Çelik <input type="checkbox"/> 1.7. Çelik <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Çelik <input type="checkbox"/> 1.10. Çelik <input type="checkbox"/> 1.11. Çelik <input type="checkbox"/> 1.12. Çelik <input type="checkbox"/>									
Yapının Kurulumu Kullanılması mümkün olan kısımlarına Kurum Kullanma İznini düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamı ve kullanılabilecek alanlar şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapalı alanı hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, konutluk, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatı ve denetimi yapılmış kayıtlı ve ajandada yazılı ..... adet daire, ..... adet oturma veya ..... adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																								
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin										Konut İle İlgili Özellikler														
93. Başlangıç tarihi: / /		94. Bitiş tarihi: / /		95. Başlangıç bölüm no: / /		96. Bitiş bölüm no: / /		97. Konut alanı ölçümü: / /		98. Konut alanı ölçümü: / /														
99. Konut alanı ölçümü: / /		100. Konut alanı ölçümü: / /		101. Konut alanı ölçümü: / /		102. Konut alanı ölçümü: / /		103. Konut alanı ölçümü: / /		104. Konut alanı ölçümü: / /														
105. Konut alanı ölçümü: / /										106. Konut alanı ölçümü: / /														



## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.07.2015 No : 404566

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

## Mustafa Burak BAŞALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN