



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - MENDERES - GÖRECE

515 ADA - 9 PARSEL

DEPO

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800059
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	13.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvari, No: 24 (A1 – A2 – A3 – A4, B1 – B2 – B3), Menderes/İzmir
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçe, Görece Mahallesi, 515 Ada, 9 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 22.620.000.- TL KDV Dahil: 26.691.600.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanın sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanın, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlendirmeyi talep eden müsteri 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 Ortaklıği A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara'da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye'nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar
İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601 m² yüzölçümlü, tapu kütügündeki niteliği "Arsa" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu isteme, 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 düşünçeli 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 davranışmaktadır.
- ✓ 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 varsayıdığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlendimelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlanmadığı varsayıılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-20150049 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600061 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 24 (A1 – A2 – A3 – A4, B1 – B2 – B3), Menderes/İzmir" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı'nın yaklaşık 950 m güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, Gaziemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,65 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

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



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	515
İlçesi	Menderes	Parsel No	9
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m ²)	15.601,00
Köyü	Görece	Yevmiye No	9068
Sokağı	-	Cilt No	35
Mevkii	Karapınar	Sayfa No	3425
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.09.2013
Niteligi	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.		Tam

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş, parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (*A ve B bloklar*) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. A Blok için, 12.09.2014 gün ve 373 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 15.12.2014 gün ve 373 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı ve B Blok için, 12.09.2014 gün ve 374 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 15.12.2014 gün ve 374 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür. A Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 4 ünite ve 5.170 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 3 ünite ve 2.630 m² yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. Taşınmaza ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı öğrenilmiştir.

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

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

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

Öte yandan, yapı ruhsatlarının düzenlenip verilmesinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın yanlışlığı ve yaniltması 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 gereklidir.

Bu arada, yanlışlıkla verildiği belirtilen yapı ruhsatlarının iptali ya da geri çekilmesi söz konusu edilmemiği gibi bugüne deðin düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına da rastlanılmamıştır. Daniþtay Íctihatları Birleþtirme 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 yanlışı, aldatması ve yalanları üzerine kurulan işlemlerin iptal edilmesinde süre sınırları yoktur." denilmektedir.

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

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

Onaylı mimari projeye göre;

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

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 7.800
Yaþı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var

Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Penceler	: Seksiyonel
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

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

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılışma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılışma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılışma

Parsel üzerindeki yapılışma, mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur.

2.6. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

- **Satılık Depo (Özay Emlak Yatırım Ofisi / 232 – 782 55 60):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2'de, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12 m yüksekliği olan, 6.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 3.000 m² yapı inşaat alanlı, üç bölümlü depo 8.000.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.667.- TL*]
- **Satılık Depo (Emlaktaş Gayrimenkul / 232 – 472 22 55):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İzdep 2 yanında, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli, 12,80 m yüksekliği olan, üç bağımsız bölümden oluşan toplam 2.300 m² yapı inşaat alanlı depolar toplam 6.600.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 2.869.- TL*]
- **Satılık Depo (Varna Gayrimenkul / 232 – 782 14 53):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Adnan Menderes Havaalanı karşısında, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmaza 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 istediği görülmüş; konumu, yapı yaşı ve niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın yapı inşaat alanı üzerinden piyasa metrekare satış fiyatının için 2.900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yapılı değeri; (7.800 m² x 2.900.- TL) = **22.620.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (*Gider*) Yöntemi

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

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

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

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

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (15.601 m² x 800.- TL) = ~ **12.481.000.- TL** bulunmuştur.

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpramalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.170	2015	3	1.016	5.252.720	% 4,00	210.109	5.042.611
Depo (B Blok)	4-A	2.630	2015	3	1.016	2.672.080	% 4,00	106.883	2.565.197
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.650	2015	3	153	558.450	% 6,00	33.507	524.943
					8.483.250			350.499	8.132.751

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

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 yansımı olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

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

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 12 – 14 TL aralığında değiştiği görülmüş; yapı niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatının 13,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (7.800 m² x 13,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.264.000.- 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 kapsamında GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek olacaktır. 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 |
| - TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüşümre (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 5,48 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömrülerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 yıl olacağını;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **15.690.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüşürme Oranı" Tablosu

Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.264.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 50.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	819.520
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 12.481.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 8.133.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	20.614.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 39,45
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,72
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,28
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	496.188
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	323.332
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,75
Enflasyon Oranı = TUİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirmeye Oranı	% 3,83
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüşürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 5,48
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	905.260
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	9.185.060
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	15.690.159

Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.170	1.016	5.252.720
Depo (B Blok)	4-A	2.630	1.016	2.672.080
				7.924.800

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemi Olumsuz Yände Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkan 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 değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılçıl ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimini olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılçıl kullanım biçimini olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılçıl 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 biçimini olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı 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 Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Raporda Yer Verilmeyen 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 Ortaklıklarını Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları bulunmaktadır. 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, değerleme 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;

- yapılmış değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 22.620.000.- TL;
- yapılmış değeri, maliyet yöntemine göre, 20.614.000.- TL;
- yapılmış değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 15.690.000.- TL olarak bulunmuştur.

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

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

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

KDV hariç, 22.620.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 26.691.600.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Degerleme 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

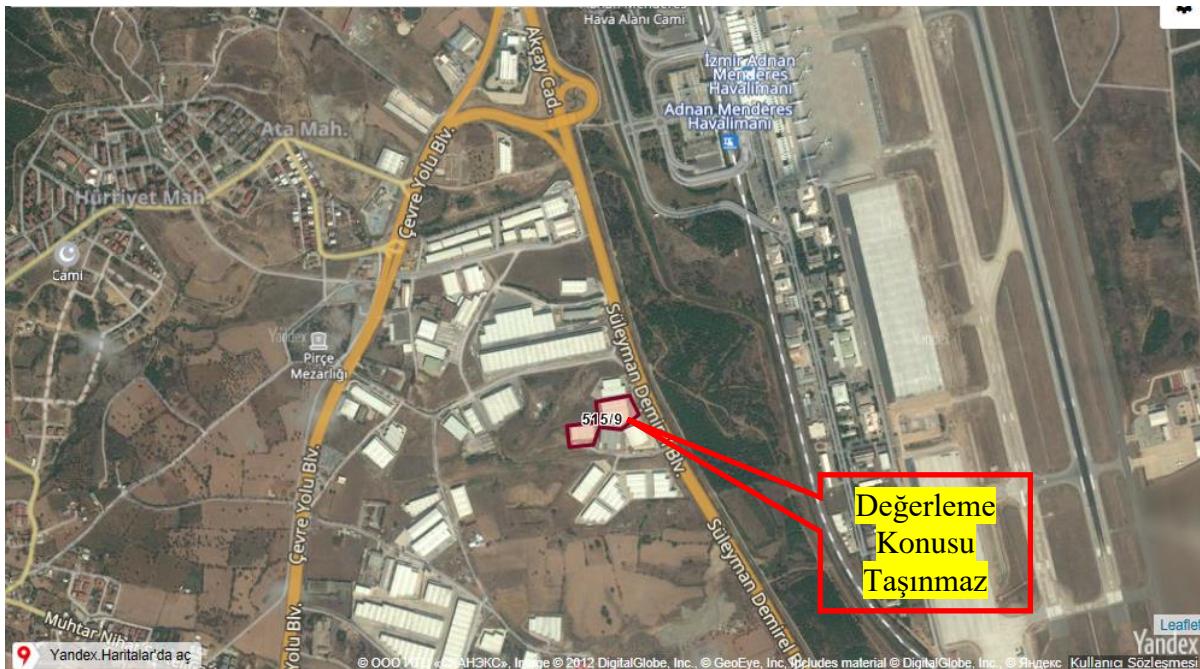
SPK Lisans No: 400799

- 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:	515/9
Taşınmaz ID:	20665342	Yüzölçüm(m2):	15601.00
İl/ilçe	İZMİR/MENDERES	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Menderes TM		
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M		
Mevkiİ:	KARAPINAR		
Cilt/Sayfa No:	35/3425		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 248804967	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	15601.00	Menderes TM Satış 27/09/2013 - 9068	-

III İZMİR		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>		Fotoğraf				
İlçesi MENDERES								
Mahallesi								
Köyü GÖRECE								
Sokağı								
Mevkiı KARAPINAR		TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
4.680.000,00		17M-3AB	515	9	ha	m ²		
					15.601,00	m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA						
	Sınıfı	Planlıdadır Zemin Sistem No : 20665342						
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam						
Geldisi:		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9068	35	3425		27/09/2013		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								
Tarih		NOT: * Mülkiyetin geçerli olması için topografik zımevde müdüraat edilmelidir. ** Topograf Karanfil Hükümleri getirgincə adıda doğalgər tapu Şəh Mədənindən təqdim olunmalıdır.						Tanıh

6.4. Aplikasyon Krokisi

İL	İZMİR			MENDERES			MENDERES Kadastro Müdürlüğü APLIKASYON KROKISI Aplikasyonun Mutemel Alındığı 01/10/2013 1342 01/10/2013 F00479	Nokta No Köşe Noktaları Kütüpsal Aplikasyon Ölçüleri D.N. B.N. Yatay Açı Yatay Mesafe	
İLÇESİ	MENDERES								
MAHALLESİ	GÖRECE								
PLAN NO	--								
Parça No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü						
M-3A	515	9	15601	15601					
Nokta		Y	X	Nokta	Y	X			
Durulan	Bakılan	Y	X	Yatay Açı	Uzaklık				
1022	P.1021	101325.18	84980.14						
	515/17	101271.02	84849.96	0.0000	141.00				
	515/7	101422.03	85007.96	257.0935	100.77				
	515/8	101426.25	84996.51	264.6785	102.39				
	515/18	101447.95	84949.00	290.7149	126.66				
	515/29	101455.47	84983.75	296.6768	138.30				
	515/28	101395.71	84906.43	326.3042	102.02				
	515/27	101330.20	84912.31	370.1979	66.02				
	515/24	101328.07	84827.16	371.4316	53.06				
	515/24	101319.28	84968.45	135.5951	10.19				
	515/13	101314.00	84861.50	380.8824	119.17				
	515/20	101241.02	84853.37	12.2113	152.16				
	515/26	101233.93	84917.22	36.4702	110.84				
	P.1023	101236.00	85052.71	118.3863	114.98				

1023

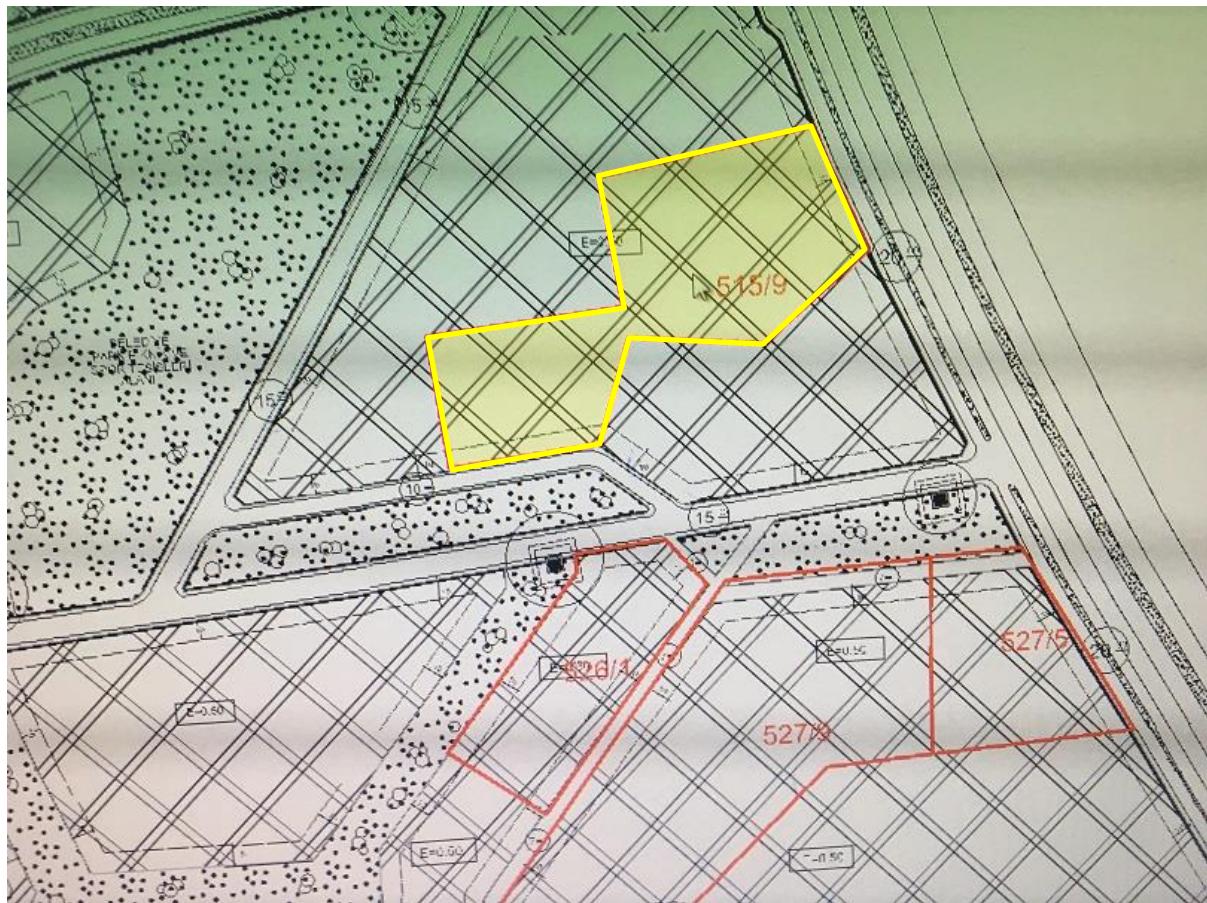
YOL

KROKI

Ölçü Huzurumda Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan	Kontrol Eden	Tasdit Oluştur	
Ranı	Kad. Tıpk. Kad. Tıpk. Kont.Me. Kont.Me.			
ve Soyadı	Nihat KODAS			
İh	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	
a				
Önemli Sorumluların İmzaladığı Düzenleme Sistemi İmza ve İmza Kartları				
İsmail Reşit YILMAZ Nihat KODAS Erkan OÜURSAZ				
01/10/2013 01/10/2013 01/10/2013				
Kad. Mez. / Kar. Mez. / Kar. Mez. / Kar. Mez.				
Kad. Mez. / Kar. Mez. / Kar. Mez. / Kar. Mez.				

6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU			
T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 03.10.2013 Sayı : 11426/6399	Ad Soyad : REYSAŞ GYO Adres : Süleyman Demirel Bulvarı 18C/1 Gazemir / İZMİR		
NOT : <ul style="list-style-type: none"> *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır. *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir. *EMSAL:0.50 Hmax:6.80 m. *Bu alanlarda yapı yüksekliği, Yoğunluğu artırmamak, Bağımsız bölüm oluşturmamak, Döşeme ile arakat oluşturmamak Koşuluyla Max. 12.80 m olarak uygulanabilir. 			
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜM			
İğesi/Bucakı	MENDERES		İnşaat Nizamî ve Nisbet
Köyü	GÖRECE		AYRIK NİZAM TAKS. EMSAL: 0.50
Sokağı			Kat Adedi
KADASTRO	Parça No.	Ada No.	Bina Yüksekliği
IMAR	17M3A-B	515	6.80 mt.
Merfi İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI		Bina Denliği
Ölçüsü	1 / 1000		On Bahçe Mesafesi
Onay Tarihi	08.10.1996		Komşu Bahçe Mesafesi
			Arka Bahçe Mesafesi
			Sacak-Parapet
Yukarıda imar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir. İşbu imar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir. İnşaat yapılmaz. İlende imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.			

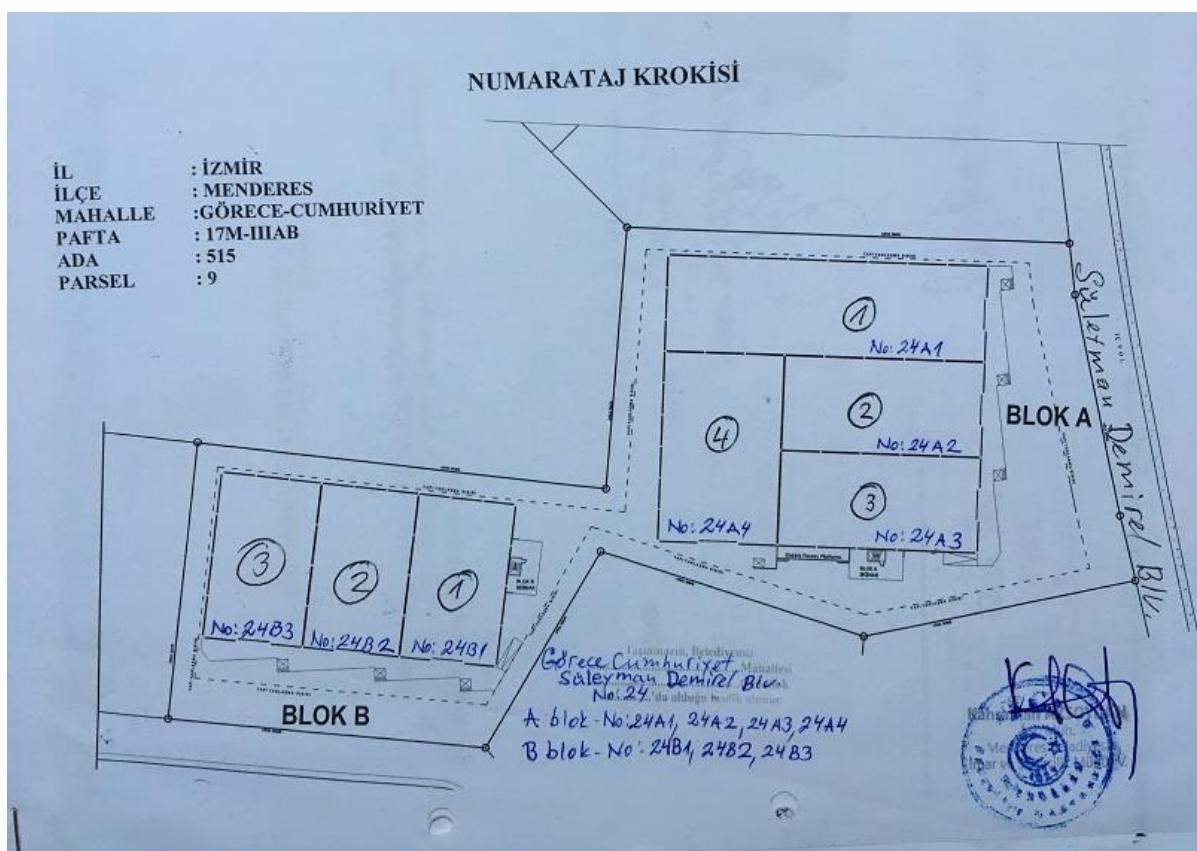


6.6. Mimari Proje

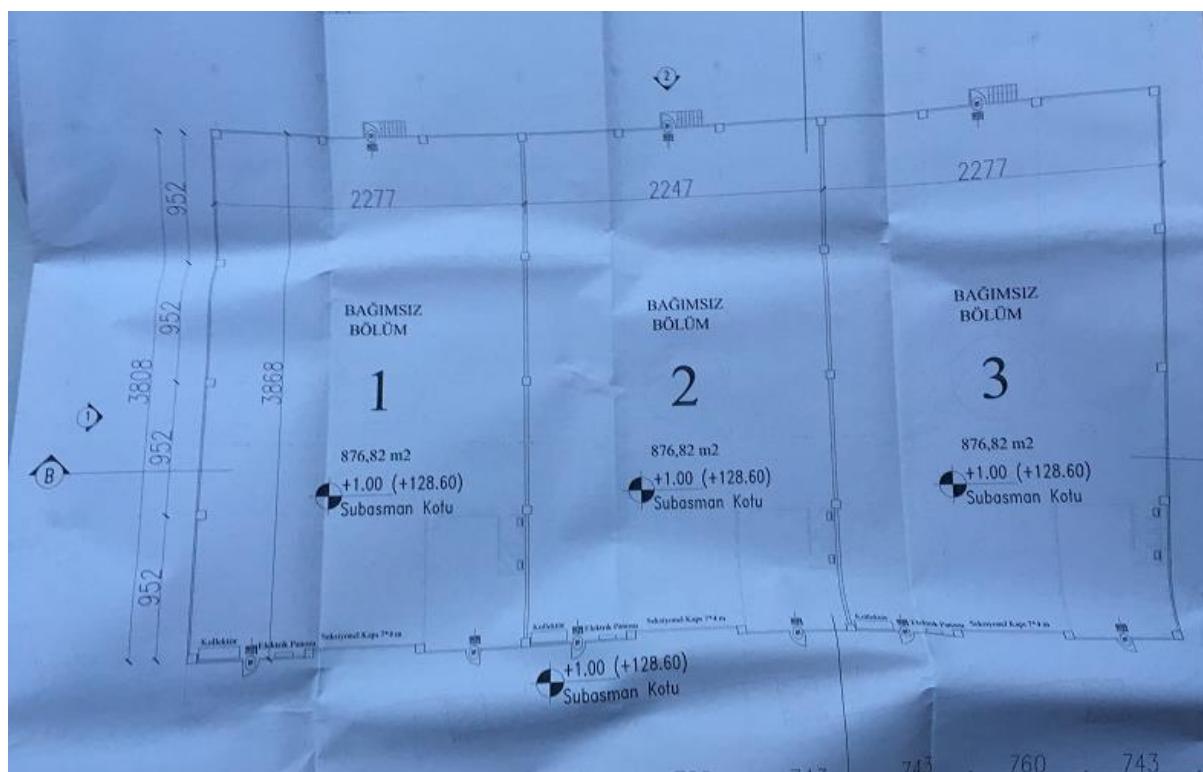
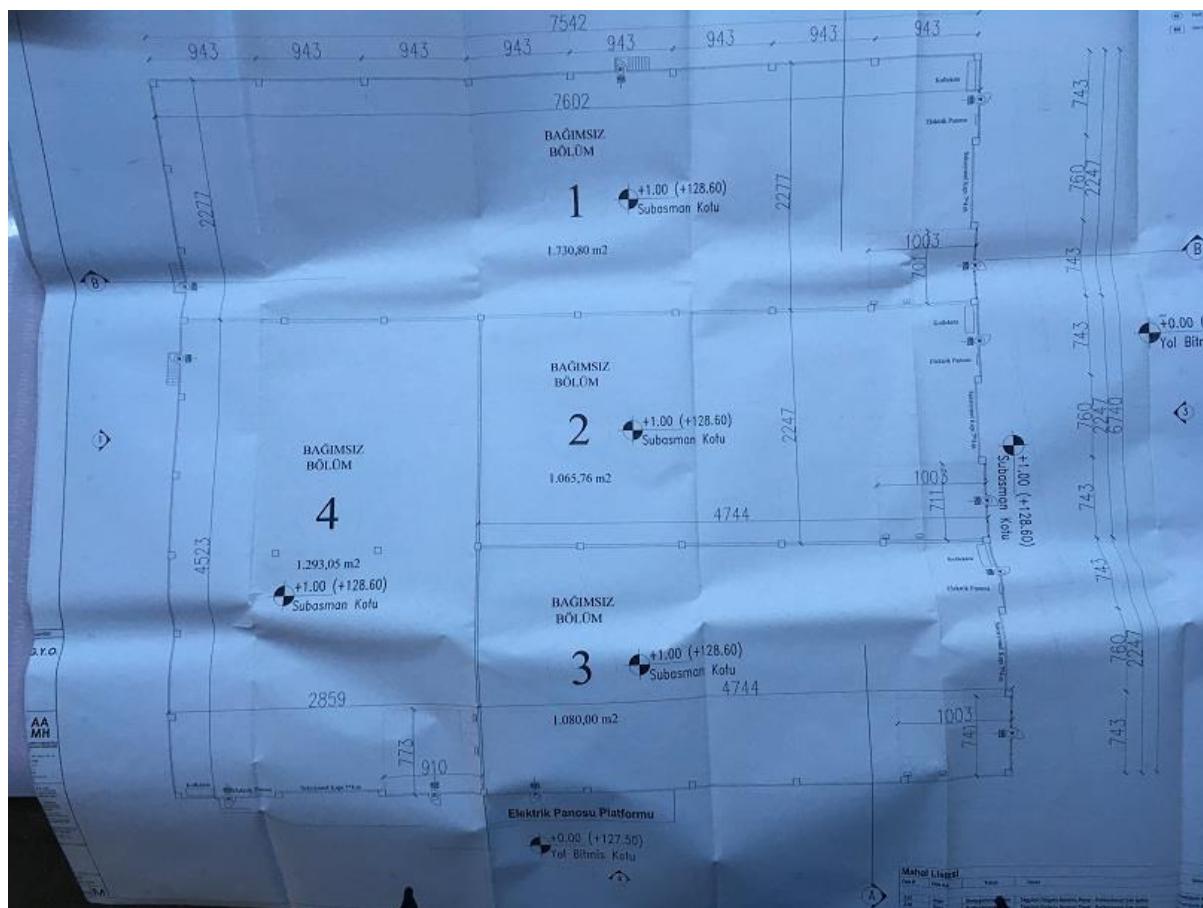
Mimari Proje Kapağı

ONAY				
ARSANIN				
İL İZMİR		İLÇE MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALI
17M3A-B	515	9	15.601 m ²	TAKS 0.50 = 7.800,50 m ²
EMSALE DAHİL ALANLAR				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01 1.730,80 m ²				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02 1.065,76 m ²				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03 1.080,00 m ²				
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04 1.293,05 m ²				
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI 5.169,61 m ²				
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01 876,82 m ²				
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02 876,82 m ²				
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03 2.630,47 m ²				
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				
EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR 144,00 m ²				
BLOK 01 - 02 TIP SİĞNAKLAR (1 ADET SİĞNAK 77 m ²) EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI				
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI 7.800,00 m ²				
MİMARİ PROJE MÜELLIFI ONAY		ADI - SOYADI ÜNVANI	ALİ EREN ALİ BEŞEOĞLU MİMAR - İEU 	
		ODA NO	41.992	
MENDERES BELEDİYESİ ONAY		 EGE DENETİM PROJE VE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. KLEN İNŞAAT İHRACAT Proje ve Uygulama Denetim Denetim No: 9008		
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY				
İZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

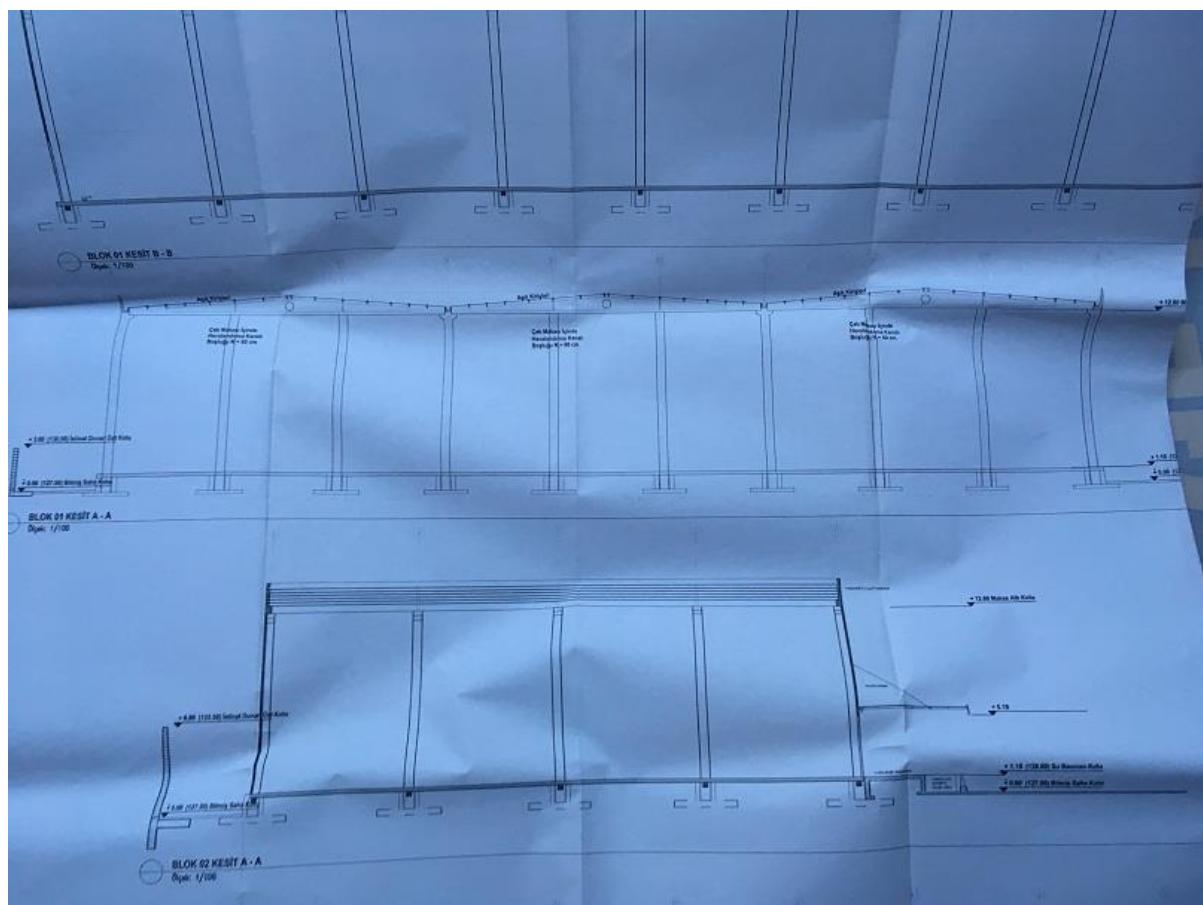
Vaziyet Planı



Kat Planları



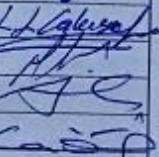
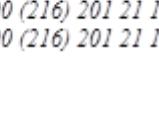
Kesit



6.7. Yapı Ruhsatları

A Blok

İlk Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI										2792528				
1.Ruhsat veren kurum : MENDERES BELEDİYESİ					8.Ruhsat verilen anlaşımlar					9.Ruhsat onay tarihi	10.Ruhsat no.	11.Bölge ruhsat tarihi	12.Bölge ruhsat no.	
2.Ruhsat verilen yerin adresi : İZMİR Bölge : KARTEPE Belediye : MENDERES BELEDİYESİ Mahalle : GÖREDE CUMHURİYET Adres : İZMİR/ÇALMAZ MAHALLESİ Mahalle : GÖREDE CUMHURİYET Merkez mahalle : İZMİR Posta no. : 35100 Telefon no. : 0232 345 15470					<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Kits binası <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Katlı binası <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesviş <input type="checkbox"/> 6.Sıvı <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesviş <input type="checkbox"/> 7.Gaz <input type="checkbox"/> 16.Işın devri <input type="checkbox"/> 8.Tedbir <input type="checkbox"/> 17.Jstitial devren <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Başka devren <input type="checkbox"/> 19.					12.09.2014	373	13.Umar plan onay tarihi	14.Umar duruma tarihi	15.Umar durumu no.
										08.10.1996	10.10.2013	114666368	04.01.2014	
										17.Parselasyon plan onay tarihi		18.Parselin kullanım amacı	19.Parselin atası(n)2	
												DEPOLAMA	15901	
										20.Tepi tecili belgesi veren kurum		21.Tepi tecili belgesi tarihi	22.Tepi tecili belgesi no.	
										MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		27.09.2013	999	
										23. ÇED raporu onay tarihi		24.Plantandan inşaat başlama tarihi	25.Plantandan inşaat bitme tarihi	
													12.09.2013	
												26.Ruhsat geçerlik tarihi		
												12.09.2013		
Yapı Sahibinin					Yapı Müteahhidinin					Şantiye Şefinin				
27.Adi soyadı,TC kimlik no. REYSAS GAYRİMENLİ YATIRIM ORTAKLUGU A.Ş. 1188015470					22.Adi soyadı,unes TC kimlik no. EFEŞ PEYZAJ İNŞ. TAHSİT EMALAK VE NAKLİYE SAN. LTD. ŞTİ. 57352480022					42.Adi soyadı,unes HOVAN DEMİR / İZM. İMO.				
28.Bağı olduğu vergi dairesi adı BÜLTANEVİ					33.Oda sils. no. 103388					43.TC kimlik no. 17941385174				
29.Vergi kimlik no. 7365641617					34.Bağı olduğu vergi dairesi adı KEMAL PAPA					35.Vergi kimlik no. 5250317679		44.Oda sils.no. 96291		
30.Adres ASURRAHMAN GAZ MİH. GÜLERYÜZ CAD. NO:22 SANCaktepe/İSTANBUL					37.Sigorta sils.no. 37.555866 tarih 30.05.2014					45.Sigorta sils.no. 46.Bölge no. 30.06.2014		47.Bölge no. 1		
					38.Sigorta sils.no. 38.555866 tarih 1					48.Yapı inşaat alan(m²) 5170		49.İnce		
40.Oda esas adres KAZIM DIRLIK MAH. ANKARA CAD. NO:197 KAT:1 D:1 BORMA/İZMİR					41.İmza					50.Yapı inşaat alan(m²) 5170		51.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										52.Yapı inşaat alan(m²) 5170		53.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										54.Yapı inşaat alan(m²) 5170		55.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										56.Yapı inşaat alan(m²) 5170		57.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										58.Yapı inşaat alan(m²) 5170		59.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										60.Yapı inşaat alan(m²) 5170		61.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										62.Yapı inşaat alan(m²) 5170		63.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										64.Yapı inşaat alan(m²) 5170		65.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										66.Yapı inşaat alan(m²) 5170		67.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										68.Yapı inşaat alan(m²) 5170		69.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										70.Yapı inşaat alan(m²) 5170		71.Başka kat yoksa(x)		
										72.Yapı inşaat alan(m²) 5170		73.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										74.Yapı inşaat alan(m²) 5170		75.Yapı inşaat alan(m²) 5170		
										76.Ara daire papinen maliyeti (TL) 200000		77.Form doldurulmuş kurum maliyeti (TL) 200000		
Form Düzenlenen Kısmılara İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler				
50.Kullanım emalı gerek yapan bulmak üzere olanlar (1252) Depo (başta emalı)					51.Bağışsız bölüm sayısı					52.Yapıda krom birmi(dane) sayısı		53.Yapıda inox birmi(dane) sayısı		
4					5170					4		5170		
										54.Yapıda belli kat sayısız		55.Yapıda belli kat sayısız		
										56.Yapıda belli kat sayısız		57.Yapıda belli kat sayısız		
										58.Yapıda belli kat sayısız		59.Yapıda belli kat sayısız		
										60.Yapıda belli kat sayısız		61.Yapıda belli kat sayısız		
										62.Yapıda belli kat sayısız		63.Yapıda belli kat sayısız		
										64.Yapıda belli kat sayısız		65.Yapıda belli kat sayısız		
										66.Yapıda belli kat sayısız		67.Yapıda belli kat sayısız		
										68.Yapıda belli kat sayısız		69.Yapıda belli kat sayısız		
										70.Yapıda belli kat sayısız		71.Yapıda belli kat sayısız		
										72.Yapıda belli kat sayısız		73.Yapıda belli kat sayısız		
										74.Yapıda belli kat sayısız		75.Yapıda belli kat sayısız		
										76.Yapıda belli kat sayısız		77.Yapıda belli kat sayısız		
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri				
78.İsteme Sistemleri					84.Tesisat					85.Ortak Kullanan Alamları		86.Yapının Yapısını Sistemleri		
<input type="checkbox"/> 1.Merket içtimai kataloğu <input type="checkbox"/> 2.İst.İç kataloğu <input type="checkbox"/> 3.Kat katalogı <input checked="" type="checkbox"/> 4.Ekstra <input type="checkbox"/> 5.Digital pazar <input type="checkbox"/> 6.KİMLİKTEN					<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Bırak stasyonu <input type="checkbox"/> 3.Dolgağı <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Hibrit <input type="checkbox"/> 6.Hibrit dezen <input type="checkbox"/> 7.Hibrit su <input type="checkbox"/> 8.Hibrit su <input type="checkbox"/> 9.Hibrit su <input type="checkbox"/> 10.Hibrit su <input type="checkbox"/> 11.Hibrit havuzu <input type="checkbox"/> 12.					<input type="checkbox"/> 1.İsteme <input type="checkbox"/> 2.İst.İç <input type="checkbox"/> 3.İstek <input type="checkbox"/> 4.Yapıya (Kapı) <input type="checkbox"/> 5.Hibrit <input type="checkbox"/> 6.Hibrit <input type="checkbox"/> 7.Hibrit su <input type="checkbox"/> 8.Hibrit su <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2.Alüminyum <input type="checkbox"/> 1.3.Qalc <input type="checkbox"/> 2.Yapıya (Kapı) <input checked="" type="checkbox"/> 3.Polyak <input type="checkbox"/> 4.Yapı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Xama		
										<input type="checkbox"/> 1.İstek <input type="checkbox"/> 2.Yapı <input type="checkbox"/> 3.Qalc <input type="checkbox"/> 4.Yapı <input type="checkbox"/> 5.Kapıp <input type="checkbox"/> 6.Beton blok <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.		<input type="checkbox"/> 1.1.1.Qapaklı sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdik sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Qapaklı+Perdik sistem <input type="checkbox"/> 1.Plastik <input type="checkbox"/> 2.Mimar işçanesi <input type="checkbox"/> 3.Aşırı <input type="checkbox"/> 4.Hibrit <input checked="" type="checkbox"/> 5.Hibrit yapı elementleri <input type="checkbox"/> 6.		
										87.Düzenli Dolgu Makineleri Cinsi		88.Düzenleme		
										<input type="checkbox"/> 1.İstek <input type="checkbox"/> 2.Yapı <input type="checkbox"/> 3.Qalc <input type="checkbox"/> 4.Yapı <input type="checkbox"/> 5.Kapıp <input type="checkbox"/> 6.Beton blok <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.		<input type="checkbox"/> 1.Plastik <input type="checkbox"/> 2.Mimar işçanesi <input type="checkbox"/> 3.Aşırı <input type="checkbox"/> 4.Hibrit <input checked="" type="checkbox"/> 5.Hibrit yapı elementleri <input type="checkbox"/> 6.		
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri				
90.Orta tankı		91.Aşağı kaynak		92.TC kimlik no.		93.Oda sils.no.		94.Adres		95.İnce				
.../...		ALİ İREN ALUBECİOĞLU		0219248140		41022		ALİCANCA/İZMİR						
.../...		HALİS KOÇBUŞLU		15008878322		78983		BOĞAZKÖY/İZMİR						
.../...		SİNAN KARAYEL		22372714150		18252		KARŞIYAKA/İZMİR						
.../...		SERHMET BEŞEN ÇAKIRÖĞLU		18752559394		38559		ÇAKIRÖĞLU/İZMİR						
.../...		MEHMET ÇAKIR		22054254172		5815		BORNOVİ/İZMİR						
.../...		ABİ ÇAKIR		34919714076		3238		BUCA/İZMİR						
.../...		E.ÇAN ÖNCÜL		54037441664		4496		KONAK/İZMİR						
PROJE MİLLİFİNİN														

B Blokİlk Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												268400					
1.Ruhsat veren isim: MENDERES BELEDYESI			2.Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİR İlye MENDERES			3.Ruhsat verilen yapanın adı: Menderes			4.Ruhsat verilen tarihi: 12.09.2014			5.Ruhsat no: 374	6.İzin ruhsat tarihi: / /	7.İzin ruhsat no: / /			
Boşluk: / /			Boşluk: / /			Boşluk: / /			Boşluk: / /			Boşluk: / /					
Bölgeli: MENDERES BELEDYESI			Mahalle/İlçe: MENDERES			5.Ruhsat tarihi: 12.09.2014			6.Ruhsat durumu: 16.Zemin asası onay tarihi: 04.01.2014			7.Ruhsat durumu: 16.Zemin asası onay tarihi: 04.01.2014					
Merkez: GÖRECE CUMHURİYET Mahalle İstihdam kodu: 5			Merkez: GÖRECE CUMHURİYET Mahalle İstihdam kodu: 5			8.Ruhsat onay tarih: 12.09.2014			9.Ruhsat onay tarih: 12.09.2014			10.Ruhsat no: 374					
Merkez/İlçe: Göreçecik Mahalle: Göreçecik			Merkez/İlçe: Göreçecik Mahalle: Göreçecik			11.Gönderme: / /			12.Kullanım değişimi: / /			13.İmar plan onay tarihi: 10.10.2013					
Merkez/İlçe: Göreçecik Mahalle: Göreçecik			Merkez/İlçe: Göreçecik Mahalle: Göreçecik			14.Meşruv İmzalar: / /			15.Elektrik testi: / /			16.İmar durumu no: H42050309					
Göreçecik Mahalle: Göreçecik			Göreçecik Mahalle: Göreçecik			17.Panoramik plan onay tarihi: / /			18.Parcelin kullanım amacı: DEPOLAMA			19.Parcelin alanı(m ²): 1900					
Göreçecik Mahalle: Göreçecik			Göreçecik Mahalle: Göreçecik			20.Tepu İzzet belgesi veren kurum: MENDERES TAPU İZİ; MİGARL.DOD			21.Tepu İzzet belgesi tarihi: 27.09.2013			22.Tepu İzzet belgesi no: 9088					
Göreçecik Mahalle: Göreçecik			Göreçecik Mahalle: Göreçecik			23.ODD raporu onay tarihi: / /			24.Planlanan inşaatla başlama tarihi: / /			25.Planlanan inşaat bitme tarihi: / /					
Göreçecik Mahalle: Göreçecik			Göreçecik Mahalle: Göreçecik			26.Ruhsatın geçerlik tarihi: 12.09.2014											
3.Parcel no: 515 4.Ada no: 5 5.Parcel no: 5 6.Blok no: 6 7.Bölge no: 504m no: 6																	
8.Yapı Sahibininin kimliği: Ozan Karan Yabano			9.Yapı Müteahhidinin kimliği: REYESAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1198815472			10.Sanıya Seçlinin kimliği: İDOVAN DEMİR / N. M. MÖH.											
11.Belli olup vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ			12.Adi soyadı: unvanı: TC kimlik no: 07852480622			13.Vergi kimlik no: 17541365174											
14.Belli olup vergi dairesi adı: KIZILAY, FİSKE			15.Vergi kimlik no: 3250317079			16.Yapı mühendisi yetki belge no: 902515364931002			17.Sigorta no: 45.Sigorta no: 33.06.2014			18.Yapı mühendisi yetki belge no: 46.Sigorta no: 33.06.2014					
19.Vergi kimlik no: 7350641517			20.Sigorta no: 37.Süslüme tarihi: 30.05.2014			21.Süslüme no: 1			47.Süslüme no: 1			48.Yapı mühendisi yetki belge no: 49.Yapı mühendisi yetki belge no: 50.Yapı mühendisi yetki belge no: 51.Yapı mühendisi yetki belge no: 52.Yapı mühendisi yetki belge no: 53.Yapı mühendisi yetki belge no: 54.Yapı mühendisi yetki belge no: 55.Yapı konut (m ²)/zâire) sayısı: 3 56.Yapıdan alan(m ²): 2600 57.Yapıda inşaat alan(m ²): 2600					
22.Yapı esas adres: KADIN DİRLİK MİH. ANKARA CAD. NO:197 KAT:1 D:1 BORNovaZMR			23.Yapıda inşaat alan(m ²): 2600 24.Yapıda inşaat alan(m ²): 2600 25.Yapıdan alan(m ²): 2600 26.Yapıda inşaat alan(m ²): 2600			58.Toplam yapı sayısı: 1 59.Toplam yapılmış alan(m ²): 2600 60.Toplam konut (m ²)/zâire) sayısı: 1 61.Toplam alan(m ²): 2600 62.Toplam yapılmış alan(m ²): 2600			63.Yapıda yol kolu alı kat sayısı: 1 64.Yapıda yol kolu alı kat sayısı: 1 65.Yapıdan inşaat kat sayısı: 1 66.Yapıda kat sayısı: 1			67.Yapıda yol kolu alı kat sayısı: 1 68.Yapıda yol kolu alı kat sayısı: 12,0 69.Yapıdan inşaat kat sayısı: 12,0 70.Bina kat yükseliği(m): 12,0					
Toplam (10252) Depo (İçin alan): 3 2600			71.Yapıda inşaat alan(m ²): 3 72.Yapıda inşaat alan(m ²): 400 73.Yapıda inşaat alan(m ²): 1952000			74.Yapının malzemi (TL): 75.Yapının ana değer (TL): 76.Anıza dahil yapının malzemi (TL): 77.Form disponitenin konum malzemi (TL): 1052000											
Yapının Teknik Özellikleri																	
78.Uzunluksuz			79.Uzunluksuz			80.Teknik Özellikler			81.Otak Kullanım Alanları			82.Yapının Tıpkıya Sistem					
<input type="checkbox"/> 1.Merkaz istihdam kriteri <input type="checkbox"/> 2.Sıraçılar kriteri <input type="checkbox"/> 3.Kullanıcılar <input checked="" type="checkbox"/> 4.İşyeri <input type="checkbox"/> 5.Digital pazar yerleri <input type="checkbox"/> 6.Kimsa <input type="checkbox"/> 7.			<input type="checkbox"/> 1.İşyeri <input type="checkbox"/> 2.Fabrikalar <input type="checkbox"/> 3.Gıda <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5.Tüm <input type="checkbox"/> 6.Rögar <input type="checkbox"/> 7.			<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Başka işyerleri <input type="checkbox"/> 3.Odağı <input type="checkbox"/> 4.Döküm <input checked="" type="checkbox"/> 5.Kabulatörene <input type="checkbox"/> 6.Pi <input type="checkbox"/> 7.Temiz se <input type="checkbox"/> 8.Hizmetler <input type="checkbox"/> 9.Jemniz <input type="checkbox"/> 10.Jansone <input type="checkbox"/> 11.Yanlış testis <input type="checkbox"/> 12.			<input type="checkbox"/> 1.İşyeri <input type="checkbox"/> 2.Tıpkıya <input type="checkbox"/> 3.Yerleşme <input type="checkbox"/> 4.Yapılar <input type="checkbox"/> 5.Katma			<input type="checkbox"/> 1.1.1.Cerçevevi sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdal sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Cevaplı-Perdal sistem <input type="checkbox"/> 1.Uzakta (Karak) <input type="checkbox"/> 1.2.İşyer <input type="checkbox"/> 1.3.Ceph <input checked="" type="checkbox"/> 2.Yerleşme (Karg) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yapı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Katma					
79.Uzunluksuz Anlaşık Kullanım Yerler: 1.Kas製作 <input type="checkbox"/> 2.Petrol <input type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 6.Yerley <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rögar <input type="checkbox"/> 9.			81.Gıda, Su Yatırımları			82.Uzunluksuz Makine Uzmanı			83.Düzenleme								
80.Sıraç Su Temizleme: 1.Temizlik <input type="checkbox"/> 2.Sıraç <input type="checkbox"/> 3.Gıda <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Yemek <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.			81.Gıda, Su Yatırımları: 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-ol <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Kan Yatırı <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.			82.Uzunluksuz Makine Uzmanı: 1.Birim <input type="checkbox"/> 2.Tıpkıya <input type="checkbox"/> 3.Tep <input type="checkbox"/> 4.Alıp <input type="checkbox"/> 5.Kesip <input type="checkbox"/> 6.Gabrielon <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Half panel <input type="checkbox"/> 9.			<input type="checkbox"/> 1.Flat King <input type="checkbox"/> 2.Manta rölye <input type="checkbox"/> 3.Açılık <input type="checkbox"/> 4.Aşap <input checked="" type="checkbox"/> 5.Hızlı yapı elementleri <input type="checkbox"/>								
82.Yapıno Sıraç: 1.Birinci sıraç <input type="checkbox"/> 2.İkinci sıraç <input type="checkbox"/> 3.Üçüncü sıraç <input type="checkbox"/> 4.Yapıno sıraç <input type="checkbox"/> 5.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6.Fosforit <input type="checkbox"/>			83.İstikamet: 1.İstikamet: 2.İstikamet: 3.İstikamet: 4.İstikamet: 5.İstikamet: 6.İstikamet: 7.İstikamet: 8.İstikamet: 9.İstikamet:			84.İstikamet: 1.İstikamet: 2.İstikamet: 3.İstikamet: 4.İstikamet: 5.İstikamet: 6.İstikamet: 7.İstikamet: 8.İstikamet: 9.İstikamet:											
PROJE İMELİUFİN																	
85.Yapı Projeleri			86.Adı soyadı: ALİ İBRAHİM ALİEEŞEÐOLU			87.TC kimlik no: 02192248340			88.Oda no: 41992			89.Adet: AL SAMANÜZMİR			90.İzin: / /		
Merkaz: / /			HALİL KOÇBULUT			15008819322			7033			BORNOVAZMR					
Şirket: / /			SİNAN KARAYEL			22372774150			9202			KARŞIYAKA/ZMR					
Banka: / /			SERVET BEDİR ÇAKIROĞLU			15752692924			3993			ÇANKAYA/ANKARA					
Mekanik İşletme: / /			MEHMET ÇAKIR			2006254172			5815			BORNOVAZMR					
JEDOLA: / /			ATİL ÇÖKR			34918774035			9238			BUCA/ZMR					
JEFICIB: / /			KİCAN OÇOL			64367441484			4696			KONAK/ZMR					
HARITA: / /																	
.../.../...																	

Ad Değişikliği Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI											14886682			
ADMİNİSTRATÖR					1. Varsayımlar	10. Restorasyon	13. İmzalama tarihi	12. İmzalama tarihi	15. İmzalama tarihi	16. Zemin etası sayı tarihi	17. Növbetin başlangıç tarihi			
GÖREVDEKİ İMZAÇI İmza Atma Tarihindeki İmza ve İmza Kodu					2. Yerleşme	11. Güvenlik	14. İmza no	15. İmzalama tarihi	16. İmzalama tarihi	17. İmzalama tarihi	18. Növbetin başlangıç tarihi			
Mehmet Emin DEMİREL SULEYMAN DEMİREL					3. Yerleşen	12. Kullanım shıfahı	15.10.1995	16.10.2013	11.08.2008	19.10.2014	20. Növbetin başlangıç tarihi			
Caddelerdeki tarihanın kodu: 129 Cıg Kapı No: 3483 Site adı:					4. Erken	13. Pasajlar	16.10.1995	17. İmzalama tarihi	18. İmzalama tarihi	19. Növbetin başlangıç tarihi				
Mehmet Emin DEMİREL SULEYMAN DEMİREL					5. Kart Reves	14. Mekanik浅處	17. Tepki tescil belgesi tarihi	18. Tepki tescil belgesi tarihi	19. Tepki tescil belgesi tarihi	20. Tepki tescil belgesi tarihi				
3. Pofa No: 4. Adı No: 5. Pofal No: 6. Blok No: 7. Başvuruların tören no:					6. Dava	15. Elektik浅處	18. Tepki tescil belgesi tarihi	19. Tepki tescil belgesi tarihi	20. Tepki tescil belgesi tarihi	21. Tepki tescil belgesi tarihi				
315. 9. 8. 7. Başvuruların tören no:					8. Taclır	17. İmzalama tarihi	22. İmzalama tarihi	23. İmzalama tarihi	24. İmzalama tarihi	25. Planlaşan inşaat isteme tarihi				
					9. Dolap	18. Sayıda:	26. CED raporu tarihi	27. İmzalama tarihi	28. Planlaşan yapıya şartname tarihi	29. Planlaşan yapıya şartname tarihi				
Yapı Sahibinin											Yapı Müteahhidinin	Sabitlik Şeffafının		
27. Adı soyadınumuz, TC kimlik no: DURMUS DOVAN, REYSAS GYO GENEL MÜDÜRÜ, YATIRIM ORTAKLIC A.S., 19868115473 <input type="checkbox"/> Özeli <input type="checkbox"/> Karşı <input type="checkbox"/> Yabancı											32. Adı soyadınumuz, TC kimlik no: İNSAN CORALU, EPES PEYZAJ İNŞAAT TAHAHUT EMLAK VE NAKLİCİ LTD.ŞTİ. , 5733480622	42. Adı soyadı, unvanı: ENGİN ÇETİN, İNŞAAT MÜH.		
28. İmzaladığımız vergi destek adı:											33. Oda sốt no: 103388	43. TC kimlik no: 18851733372		
29. Vergi kente no:											34. Dağıtılmış vergi destek adı: KODMALPAŞA	35. Vergi kente no: 1259311819	44. Oda sốt no: 101883	
30. Adres: ABDURRAHMAN GAZI MAH., BAKIRYE SK. NO: 8 SANCЫÇTOPCU / İSTANBUL					37. Sıfırta sốt no: 30.05.2014	38. Sıfırta no: 1	39. Yapı müdürlüğün yetki belge no: 902315364831962	45. Sıfırta sốt no: 23.10.2014	46. Sıfırta tarihi: 1	47. Sıfırta no: 1				
					40. Süleme esnafı adı: KAZIMPAŞA MAH. ANKARA CAD. NO: 187 İC KAPı NO: 1 BORNova / İZMİR	41. İmza:	48. Adres: MARTELOSOLO BAKR, 288 SK. BAHN BLOK. NO: 40 İC KAPı NO: 8 BAYRAKL / İZMİR	49. İmza:						
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler											Yapı İle İlgili Özellikler			
50. Kullanıcı性格ünlük zamanı: İşyerindeki işlerin yerindeki kişiye aittir	51. Başvuru MOTTİ: 2650	52. Yüz yüze(sınıf): 1211 - (1252) Depos	53. Denetim yeri sayısı: 3	54. Yapılacak hizmetlerin sayıları: 3	55. Yapılacak yerlerin sayıları: 3	56. Yapanları tələb etmək(H): 2830	57. Yapıda istehsal(H): 2830							
			58. Toplam yeri sayısı: 1	59. Toplam bekimsiz bölüm sayıları: 3	60. Trakler konut təmirətəməz sayısı: 1	61. Toplam tələb etmək(H): 2830	62. Toplam paxitət etmək(H): 2830							
			63. Yapılıcılarda istenilen sayı: 1	64. Yapılıcılarda istenilen sayı: 1	65. Yapılıcılarda istenilen sayı: 1	66. Basse kat sayı: 1								
			67. Yapılıcılarda istenilen sayı: 12,5	68. Yapılıcılarda istenilen sayı: 12,5	69. Yapanı tələb etmək(H): 2830	70. Basse kat sayı: 12,5								
Totalam: 1211 - (1252) Depos	3	2650	9	0	71. Yapılıcılardan: 72. Yapılıcılardan: 73. Yapılıcılardan: 74. Yapılıcılardan:	71. 1502 m ² malzeme: 400 72. 1502 m ² malzeme: 198200 73. 1502 m ² yapılıcılardan: 198200 74. 1502 m ² yapılıcılardan: 198200	75. Arzalı yapıyı yapılıcılardan: 10,2 76. Arzalı yapıyı yapılıcılardan: 10,2 77. Form dərişləndirilən hissə: 10,2 78. Form dərişləndirilən hissə: 10,2							
Yapının Teknik Özellikleri											İşletmə (İşareti)			
79. İşletmə (İşareti):	80. Çırak: İstehsalat: 81. Yapon Təsisi: 82. Çırak: Vücut və Klavye: 83. Yapon Təsisi Sistemi:					84. İstehsalat:	İstehsalat: 1. Arızalar 2. Bəzək istehsalat 3. Dördçərçəp 4. Fərdlik 5. Həllçəngəm 6. Xidmət 7. Təmir 8. Həyət 9. Fərqli 10. Parafon 11. Yaxşıca hərəkət 12. ...							
80. İstehsalat:	81. Yapon Təsisi:					85. İstehsalat:	İstehsalat: 1. İstehsalat (Kontakt) 2. İstehsalat (Kəzər) 3. İstehsalat (Kələm) 4. İstehsalat (Pentell) 5. Kəmər 6. ...							
82. Çırak: Vücut və Klavye:	83. Yapon Təsisi:					86. İstehsalat:	İstehsalat: 1. İstehsalat (Kontakt) 2. İstehsalat (Kəzər) 3. İstehsalat (Kələm) 4. İstehsalat (Pentell) 5. Kəmər 6. ...							
84. İstehsalat:	85. İstehsalat:					87. Dördçərçəp: Mədədi: Cinsi:	İstehsalat: 1. Dördçərçəp 2. Tag 3. Təq 4. Kəmər 5. Gedələn 6. Həftə panel 7. Belər blok 8. ...							
86. İstehsalat:						88. Dördçərçəp:	Dördçərçəp: 1. Plastik 2. Məntər cipəne 3. Akselerator 4. Akselerator 5. Həzir yapı elementi 6. ...							
Yapı Projeleri											PROJƏ			
89. Özet tarihi	90. Adı soğanı	91. TC kimlik no:	92. Oda sốt no:	93. Adres:	94. İmza:									
01.01.2014	ALİ İFRAH ALİBEGÖDÜL	162192288346	41992	KÜLTÜR MAH. ATATÜRK CAD. NO: 180 İC KAPı NO: 62 - KONAK / İZMİR										
03.01.2014	HALİL KOÇBULUT	15808676022	70303	SANCAKELİLER MAH. İYOZYA SARDAS CAD. NO: 6 İC KAPı NO: 10 KARŞYKA / İZMİR										
03.01.2014	EHMET KARAKEL	22312774150	16200	TÜRA MAH. KEDİALPAŞA CAD. NO: 54 İC KAPı NO: 9 KARŞYKA / İZMİR										
04.01.2014	SERVET BEĞEN ÇAKIROĞLU	18753309394	30959	ASİTİVE MAH. GAH HEDİ İLK SADEZE APT. BLOK NO: 2 İC KAPı NO: 11 CAMAKYA / ANKARA										
04.01.2014	MİHMET ÇAKICI	20264254172	99115	KADIMKIRMA MAH. 215 SK. POLAT BLOK NO: 2 İC KAPı NO: 7 BORNova / İZMİR										
04.01.2014	AHS. DİĞER	34878774075	8236	YAVLAÇ MAH. 1803 SK. NO: 36 İC KAPı NO: 3 BUCA / İZMİR										
05.01.2014	KAHİ ÇAKI ÖNCÜL	54367441184	44396	KONAK MAH. MİLLİ KÜTÜPHANE CAD. NO: 1 KONAK / İZMİR										

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

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 Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faallyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" İ uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN