



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - MENDERES - GÖRECE

527 ADA - 9 PARSEL

DEPOLAR

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

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800061
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, 5120 Sokak, A - B - C Blok, No: 3A – 3B – 3C, Menderes/İzmir
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 527 Ada, 9 Parsel, A Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 Bağımsız Bölümler, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 Bağımsız Bölümler, C Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Depo
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 30.760.000.- TL Toplam KDV Dahil: 36.296.800.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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, değerleme kuruluşları ve değerleme 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, 527 ada, 9 parsel sayılı, 21.268,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, A Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 ve 7, C Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6 bağımsız bölüm no’lu 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

Ana taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500048 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600083 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “5120 Sokak, A Blok, No: 3A (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, B Blok, No: 3B (A, B, C, D, E, F, G) Menderes/İzmir - 5120 Sokak, C Blok, No: 3C (A, B, C, D, E, F) Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı ana taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın yaklaşık 1,14 m güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,4 km kuzeyinde, Gaziemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,75 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak fil ayağı biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde 3 adet depolama yapısı bulunmaktadır. Kuzeyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 101 m, kuzeybatısındaki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 214 m, güneyindeki henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 87 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “38.28117020, 27.14423169” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	527
İlçesi	Menderes	Parsel No	9
Mahallesi	Görece	Yüzölçümü (m2)	21.268,71
Köyü	-	Yevmiye No	4369
Sokağı	-	Cilt No	28

Mevkii	-	Sayfa No	-
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.04.2017
Niteliği	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;

Sıra	Blok	No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	A	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2686	503 / 10606	1.008,69
2	A	2	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2687	503 / 10606	1.008,69
3	A	3	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2688	495 / 10606	992,65
4	A	4	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2689	497 / 10606	996,66
5	A	5	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2690	829 / 10606	1.662,43
6	A	6	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2691	674 / 10606	1.351,60
7	B	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2692	511 / 10606	1.024,73
8	B	2	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2693	497 / 10606	996,66
9	B	3	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2694	503 / 10606	1.008,69
10	B	4	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2695	497 / 10606	996,66
11	B	5	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2696	495 / 10606	992,65
12	B	6	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2697	829 / 10606	1.662,43
13	B	7	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2698	674 / 10606	1.351,60
14	C	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2699	594 / 10606	1.191,18
15	C	2	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2700	445 / 10606	892,38
16	C	3	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2701	439 / 10606	880,35
17	C	4	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2702	437 / 10606	876,34
18	C	5	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2703	735 / 10606	1.473,93
19	C	6	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	28	2704	449 / 10606	900,40
								10606 / 10606	21.268,71

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü;

- 04.05.2017 tarihli yönetim planı (07.05.2017 - 4369).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 20.000.000.- TL'lik zincirleme ipotek (07.04.2017 - 4369).
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 30.000.000.- TL'lik zincirleme ipotek (24.05.2017 - 6465).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parsellerinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama 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 taşınmazların parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Menderes Belediyesi ve Menderes Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazlara ilişkin, onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiştir. Menderes Belediyesi'nde; üç ayrı blok (A, B ve C) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. A Blok için 04.08.2016 gün ve 469 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 82 sayılı yapı kullanma izin belgesi; B Blok için 04.08.2016 gün ve 470 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 83 sayılı yapı kullanma izin belgesi; C Blok için 04.08.2016 gün ve 471 sayılı yapı ruhsatı ile 02.03.2017 gün ve 84 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

A Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.501 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

B Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 7 ünite ve 4.006 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

C Blok'un yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, 6 ünite ve 3.099 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara 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, A, B ve C blok olarak adlandırılmış üç adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 6.400 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeler göre; batıdan güneye doğru eğilerek uzanan parselin batısında A Blok, ortasında B Blok ve güneyinde C Blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- *A Blok:* 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 503 m2, hemen kuzeybatısında yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 503 m2, 1 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 495 m2, 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 497 m2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 829 m2, 5 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 674 olmak üzere, A Blok toplam yaklaşık 3.501 m2 yapı inşaat alanıdır.

- **B Blok:** 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 olarak numaralandırılmış 7 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kuzeydoğuda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 511 m2, hemen güneybatısında ve orta sırada yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 497 m2, güneybatıda yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 503 m2, 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 497 m2, 3 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 495 m2, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 829 m2, 6 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 7 no'lu bağımsız bölüm 674 m2 olmak üzere, B Blok toplam yaklaşık 4.006 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **C Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Güneybatıda yer alan 1 no'lu bağımsız bölüm 594 m2, hemen kuzeydoğusunda yer alan 2 no'lu bağımsız bölüm 445 m2, 1 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 3 no'lu bağımsız bölüm 439 m2, 2 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 4 no'lu bağımsız bölüm 437 m2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin güneyinde yer alan 5 no'lu bağımsız bölüm 735 m2, 5 no'lu bağımsız bölümün güneyinde yer alan 6 no'lu bağımsız bölüm 449 m2 olmak üzere, C Blok toplam yaklaşık 3.099 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 10.606
Yaşı	: 1
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 Pencere	: Seksiyonel
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depoların zeminlerinin şap beton, duvarlarının ise sıvalı ve boyasız olduğu görülmüştür. A ve C blokta depoların iç bölmelerinin yapılmamış olduğu, B blokta ise yapılmış olduğu bilgisi alınmıştır. Depoların yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel katlanabilirlerdir.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- İzmir - Aydın Karayolu'na yakın olmaları,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunmaları.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Değerlemesi yapılan taşınmazlar 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 taşınmazlarla aynı bölgede, İzdep 2'de, değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlarla aynı bölgede, İzdep 2'de, değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlarla aynı bölgede, İzdep 2 yanında, değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlarla aynı bölgede, Adnan Menderes Havaalanı karşısında, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmazlara 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, değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazlar 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, değerleme konusu taşınmazların yapı inşaat alanı üzerinden piyasa metrekare satış fiyatının için 2.900.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu bağımsız bölümlerin ve ana taşınmazın yapıları toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	Karşılaştırma Yöntemi İle Değer (TL)
A	1	Depo	503,00	2.900	1.459.000
A	2	Depo	503,00	2.900	1.459.000
A	3	Depo	495,00	2.900	1.436.000
A	4	Depo	497,00	2.900	1.441.000
A	5	Depo	829,00	2.900	2.404.000
A	6	Depo	674,00	2.900	1.955.000
B	1	Depo	511,00	2.900	1.482.000
B	2	Depo	497,00	2.900	1.441.000
B	3	Depo	503,00	2.900	1.459.000
B	4	Depo	497,00	2.900	1.441.000
B	5	Depo	495,00	2.900	1.436.000
B	6	Depo	829,00	2.900	2.404.000
B	7	Depo	674,00	2.900	1.955.000
C	1	Depo	594,00	2.900	1.723.000
C	2	Depo	445,00	2.900	1.291.000
C	3	Depo	439,00	2.900	1.273.000
C	4	Depo	437,00	2.900	1.267.000
C	5	Depo	735,00	2.900	2.132.000
C	6	Depo	449,00	2.900	1.302.000
			10.606,00		30.760.000

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

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

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların arsa değerleri toplamı; (21.268,71 m2 x 800.- TL) = ~ **17.015.000.- 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.

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
A	1	Depo	4-A	2017	1	503,00	1.016	% 4,00	20.442	490.606	1.008,69	800	1.298.000
A	2	Depo	4-A	2017	1	503,00	1.016	% 4,00	20.442	490.606	1.008,69	800	1.298.000
A	3	Depo	4-A	2017	1	495,00	1.016	% 4,00	20.117	482.803	992,65	800	1.277.000
A	4	Depo	4-A	2017	1	497,00	1.016	% 4,00	20.198	484.754	996,66	800	1.282.000
A	5	Depo	4-A	2017	1	829,00	1.016	% 4,00	33.691	808.573	1.662,43	800	2.139.000
A	6	Depo	4-A	2017	1	674,00	1.016	% 4,00	27.391	657.393	1.351,60	800	1.739.000
B	1	Depo	4-A	2017	1	511,00	1.016	% 4,00	20.767	498.409	1.024,73	800	1.318.000
B	2	Depo	4-A	2017	1	497,00	1.016	% 4,00	20.198	484.754	996,66	800	1.282.000
B	3	Depo	4-A	2017	1	503,00	1.016	% 4,00	20.442	490.606	1.008,69	800	1.298.000
B	4	Depo	4-A	2017	1	497,00	1.016	% 4,00	20.198	484.754	996,66	800	1.282.000
B	5	Depo	4-A	2017	1	495,00	1.016	% 4,00	20.117	482.803	992,65	800	1.277.000
B	6	Depo	4-A	2017	1	829,00	1.016	% 4,00	33.691	808.573	1.662,43	800	2.139.000
B	7	Depo	4-A	2017	1	674,00	1.016	% 4,00	27.391	657.393	1.351,60	800	1.739.000
C	1	Depo	4-A	2017	1	594,00	1.016	% 4,00	24.140	579.364	1.191,18	800	1.532.000
C	2	Depo	4-A	2017	1	445,00	1.016	% 4,00	18.085	434.035	892,38	800	1.148.000
C	3	Depo	4-A	2017	1	439,00	1.016	% 4,00	17.841	428.183	880,35	800	1.132.000
C	4	Depo	4-A	2017	1	437,00	1.016	% 4,00	17.760	426.232	876,34	800	1.127.000
C	5	Depo	4-A	2017	1	735,00	1.016	% 4,00	29.870	716.890	1.473,93	800	1.896.000
C	6	Depo	4-A	2017	1	449,00	1.016	% 4,00	18.247	437.937	900,40	800	1.158.000
Çevre Düzbelemesi			1-A	2017	1	6.400,00	118	% 6,00	45.312	709.888	-	-	710.000
									431.028	11.054.556	21.268,71		28.070.000

Maliyet Yöntemi İle Taşınmazların Toplam Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 17.015.000.- TL'lik toplam arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 11.055.000.- TL'lik toplam yapı değeri toplamından **28.070.000.- 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:

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

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

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

- **Kiralık Depo (Yetişen Emlak / 532 – 246 01 38):** Değerleme konusu taşınmazlarla 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 taşınmazlarla aynı bölgede, yapı niteliği değerlendirme konusu taşınmaza benzer, yaklaşık 15 yıllık, 180 m2 kapalı alanlı depo aylık 2.250.- TL'den kiralıktır. [Metrekare aylık kira fiyatı: 12,50.- TL]
- **Kiralık Depo (İmbatlı Gayrimenkul / 232 – 365 18 18):** Değerleme konusu taşınmazlara 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 taşınmazla 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 bağımsız bölümler ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapıları için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 12 – 14 TL aralığında değiştiği görülmüş; yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların piyasa metrekare aylık kira fiyatının 13,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam yıllık kira geliri; (10.606 m2 x 13,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.718.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumunda, 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
- Anapara 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 taşınmazların değeri yaklaşık **21.662.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	24
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.718.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 65.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.116.240
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 17.015.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 11.055.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	28.070.000
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)	676.624
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	439.616
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,83
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,41
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)	1.233.023
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	12.771.103
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	21.662.464
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

Taşınmazlar 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

Bağımsız bölümlerin ortak kullanımında ya da belli bağımsız bölüme 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.

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
A	1	Depo	4-A	503,00	1.016	511.048

A	2	Depo	4-A	503,00	1.016	511.048
A	3	Depo	4-A	495,00	1.016	502.920
A	4	Depo	4-A	497,00	1.016	504.952
A	5	Depo	4-A	829,00	1.016	842.264
A	6	Depo	4-A	674,00	1.016	684.784
B	1	Depo	4-A	511,00	1.016	519.176
B	2	Depo	4-A	497,00	1.016	504.952
B	3	Depo	4-A	503,00	1.016	511.048
B	4	Depo	4-A	497,00	1.016	504.952
B	5	Depo	4-A	495,00	1.016	502.920
B	6	Depo	4-A	829,00	1.016	842.264
B	7	Depo	4-A	674,00	1.016	684.784
C	1	Depo	4-A	594,00	1.016	603.504
C	2	Depo	4-A	445,00	1.016	452.120
C	3	Depo	4-A	439,00	1.016	446.024
C	4	Depo	4-A	437,00	1.016	443.992
C	5	Depo	4-A	735,00	1.016	746.760
C	6	Depo	4-A	449,00	1.016	456.184
				10.606,00		10.775.696

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların 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 ana taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. 04.08.2016 günlü yapı ruhsatlarına dayalı olarak parsel üzerine depolar yapılmış, 02.03.2017 günü yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve 07.04.2017 gününde değerlendirme konusu bağımsız bölümler oluşturulmuştur.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmazlara 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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü’nde; “*Yönetim planı*”,
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine iki ayrı ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “*Depo*” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “*Depo*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin;

- yapılı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 30.760.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 28.070.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 21.662.000.- TL

olarak bulunmuştur.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerlerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, toplam **30.760.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 527 ada, 9 parsel sayılı, 21.268,71 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, A Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 ve 7, C Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 ve 6 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 30.760.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 36.296.800.- TL

ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerini yapı inşaat alanları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtmak istenmesi durumunda;

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Satış Fiyatı (TL)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
A	1	Depo	503,00	2.900	1.459.000	1.721.620
A	2	Depo	503,00	2.900	1.459.000	1.721.620
A	3	Depo	495,00	2.900	1.436.000	1.694.480
A	4	Depo	497,00	2.900	1.441.000	1.700.380
A	5	Depo	829,00	2.900	2.404.000	2.836.720
A	6	Depo	674,00	2.900	1.955.000	2.306.900
B	1	Depo	511,00	2.900	1.482.000	1.748.760
B	2	Depo	497,00	2.900	1.441.000	1.700.380
B	3	Depo	503,00	2.900	1.459.000	1.721.620
B	4	Depo	497,00	2.900	1.441.000	1.700.380
B	5	Depo	495,00	2.900	1.436.000	1.694.480
B	6	Depo	829,00	2.900	2.404.000	2.836.720
B	7	Depo	674,00	2.900	1.955.000	2.306.900
C	1	Depo	594,00	2.900	1.723.000	2.033.140
C	2	Depo	445,00	2.900	1.291.000	1.523.380
C	3	Depo	439,00	2.900	1.273.000	1.502.140
C	4	Depo	437,00	2.900	1.267.000	1.495.060
C	5	Depo	735,00	2.900	2.132.000	2.515.760
C	6	Depo	449,00	2.900	1.302.000	1.536.360
					30.760.000	36.296.800

yukarıdaki tabloda gösterildiği gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
M. Burak BAŞALP
SPK Lisans No: 404566



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MENDERES					
Mahallesi	GÖRECE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00			527	9	ha	m ²
					21.268,71 m ²	dm ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 33555204				
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşlemden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI Tam ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4220	37	3603		05/04/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
 ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İmza: Mehmet Ali AYDIN
 Yetkili Müdür Yardımcısı

Bağımsız Bölümler

A Blok 1 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732576	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2EMİN //1
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	503/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2686	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051812	(SN:6514973) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:73850641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

A Blok 2 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732577	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2EMİN //2
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	503/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2687	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051813	(SN:6514973) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:73850641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4269	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

A Blok 3 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	85722578	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
il/ilçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/İZMİR / /3
Mahalle/Köy Adı:	GÖRPE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	495/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2688	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAİNMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4269	-
(AT Üzeri)Bey an	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4269	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 278051815	(SN:6514272) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4269	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
---------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4269	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

A Blok 4 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732579	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
il/ilçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2EMİN //4
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	487/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2689	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/2603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051816	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

A Blok 5 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732580	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
il/ilçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2EMİN //5
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	829/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2690	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/2603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051818	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:899659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:899659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

A Blok 6 No'lu B.B.

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz ID:	98792581	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2EMİN //6
Mahalle/Köy Adı:	GÖRÜCE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	674/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2691	Ana Taşınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Risse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 378051819	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
--------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:899659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:899659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 1 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732583	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN //1
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	511/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2692	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/2603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051821	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:899659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:899659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 2 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732584	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN //2
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	497/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2692	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/2603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051822	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
------------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 3 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	8572585	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	B/ZEMİN //3
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	502/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2694	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 378051823	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRHETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesis: 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
--------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 4 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95792586	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/ilçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN //4
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	497/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2696	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051825	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:993659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:993659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 5 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95792587	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/ilçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN //5
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bagimsiz Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	495/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2696	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051826	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 6 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	827/9
Taınmaz ID:	95732588	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN //6
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	829/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2697	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/3603

TAİNMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051828	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
--------------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

B Blok 7 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732589	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3EMİN //7
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	674/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2698	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(RT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051829	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7850641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:892659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

C Blok 1 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732590	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/3EMİN //1
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	594/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2699	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(RT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051830	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7850641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

C Blok 2 No'lu B.B.

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taşınmaz ID:	95732591	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taşınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN //2
Mahalle/Köy Adı:	GOBECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	445/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2700	Ana Taşınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Bey an	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 378051831	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
---------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

C Blok 3 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732592	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2EMİN //3
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	439/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2701	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051822	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

C Blok 4 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732593	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/2EMİN //4
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	437/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2702	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 378051824	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
-----------------------	------	------	-------------	------	---------------------	-----------

(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faissiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

C Blok 5 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	95732594	AT Yüzölçüm(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/SEMİN //S
Mahalle/Köy Adı:	GÖRCE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	735/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2703	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	37/3603

TAİNMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 278051835	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
---------------------------	------	------	-------------	------	-------------------------	-----------

(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faissiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

C Blok 6 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	527/9
Taınmaz ID:	98732595	AT Yüzölçümü(m2):	21268.71
İl/İlçe	İZMİR/MENDERES	Taınmaz Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Menderes TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/SEMIN //6
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M	Bağımsız Bölüm Tipi:	KatMülkiyeti
Mevki:		Arsa Pay/Payda	449/10606
Cilt/Sayfa No:	28/2704	Ana Taınmaz Nitelik	Üç Adet Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsa
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	27/2603

TAİNMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017	-	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 05/04/2017		Menderes TM 07/04/2017 - 4369	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 278051836	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641917	-	1 / 1	-	Menderes TM Kat Mülkiyeti Tesisi 07/04/2017 - 4369	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	20000000.00TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Menderes TM 07/04/2017 - 4369	Yok
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702,	30000000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Menderes TM 24/05/2017 - 6465	Var

6.4. İmar Durumu

İMAR DURUMU

T.C.
ERES BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Tarih: 19.11.2015
No: 21194

Ad Soyad: Reysaş GYO A.Ş.
Adres: Samandra A. Gazi Mh. M. Gülerüz Cd. No:23
Sancaktepe/İSTANBUL

PLAN NOTLARI

1. DEPOLAMA ALANLARI BU ALANDA TARİMSAL DEPO OLARAK YENİ DEPOLAR, HUBUSAT DEPOLARI, ÜRETİME YÖNELİK FAALİYETİ OLMAYAN MAMUL MALZEME DEPOLARI, BİRDÜK HAYAT DEPOLARI İLE YAKARMA VE PAZARLAMA ÇİFT ÜNİTELERİ OLUP İNŞAAT ALAN 250 M²'Yİ DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. BUNLARIN YERİNE YERİNE ALINMAK İÇİN İNŞAAT ALANLARI İÇİNDEKİ MEVCUT AGAC DOKUSU KORUNACAKTIR.

BU ALANLARDA ATIK SULARLA İLGİLİ OLARAK ÇEVRE KAVRISI BU KURULUŞ KONTROL, YÖNETİMLERİ VE İLGİLİ TEŞKİLLERİNE VE İLGİLİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

BU ALANLARDA HAZIRLANACAK OLAN İMAR PLANLARI İLGİLİ BAKANLIĞIN BİR BÜTÜN HALİNDE YAPILACAKTIR. YAPILACAK ALT İNŞAAT İMAR PLANLARINDA AŞAĞIDAKİ YAPILACAK KURULUŞLARI İZAS ALINIR.

Dms:0.50
Hms:0.50 m.
Mm: İnce: 5000 m² OLARAK UYGULANIR.

2. ENERJİ KABLO HATTI ALTINDA YAPILACAK İNŞAATININ İZAS ALINACAKTIR.

1
KROKİ

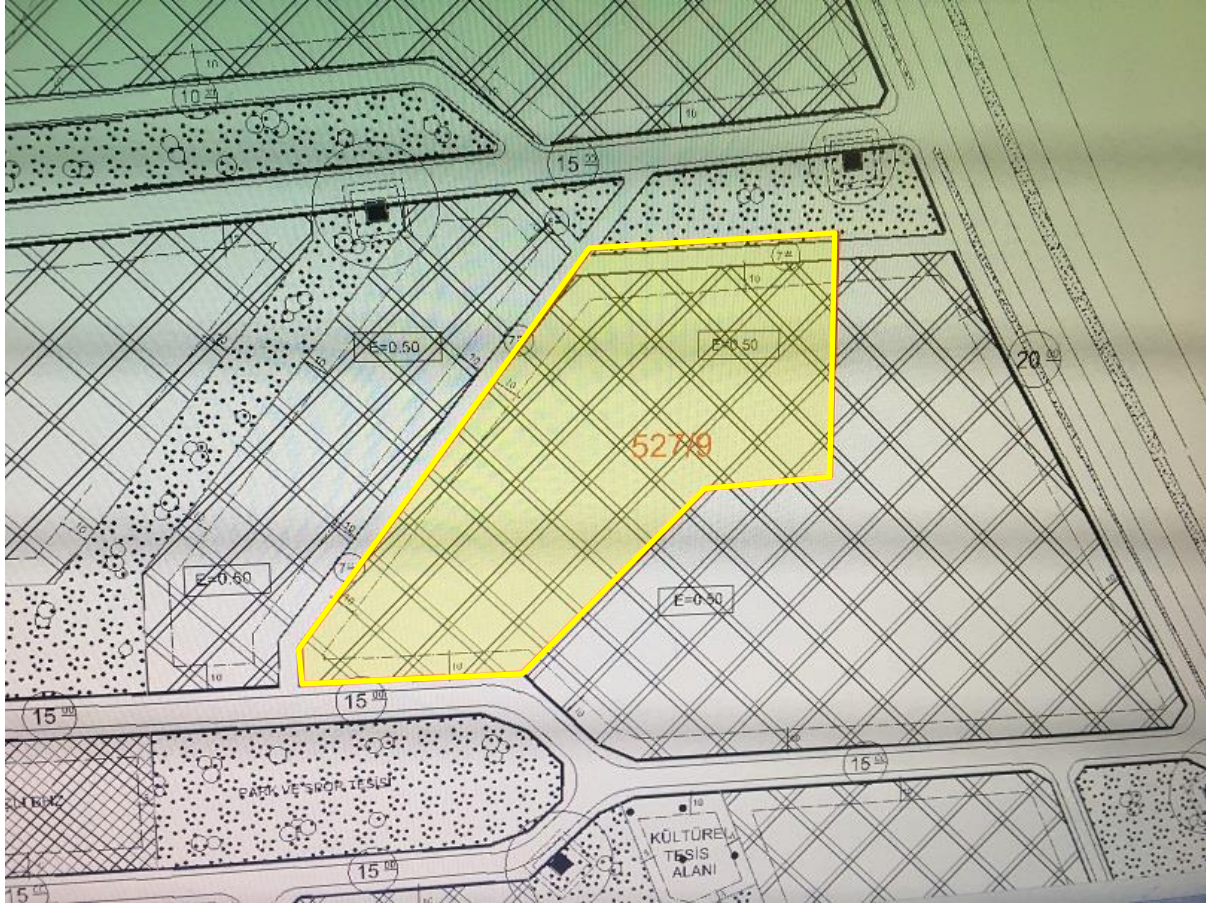
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

Bucak:	MENDERES	İnşaat Nizamı ve Nispeti	AYRIK NİZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
	GÖRECE	Kat Adedi	-----
		Bina Yüksekliği	KROKİDE
		Bina Derinliği	KROKİDE
		Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
		Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Arka Bahçe Mesafesi	-----
Ölçü	1 / 1000	Saçak-Parapet	-----
Tarih	21.11.1997		

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

ÇİZEN
[Signature]
MURAT SONMEZ

ONAY: 19.11.2015
[Signature]
İmar Müdürü



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

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

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

PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA
MİMARİ PROJE	ORHAN BERBER	MİMAR-İEU	42.097	Orhan BERBER Mimar 04.09.2013 No: 42097

MESLEK ODASI ONAYI

ARŞİVE
AİTTİR

YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI

**MEBA YAPI DENETİM
LIMITED. ŞİRKETİ.**
9 Eylül 2011 Orhan Caddesi No: 64
D:2 Çeltikçi / 06100 Beştepe / Ankara
Geciktiler V.D. 013 502 0026

MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Hasan Nispet
Proje ve Uyg. Yönetim
Denetçi Sicil No: 28506

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

YAPININ	
SAHİBİ	
KULLANMA AMACI	

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

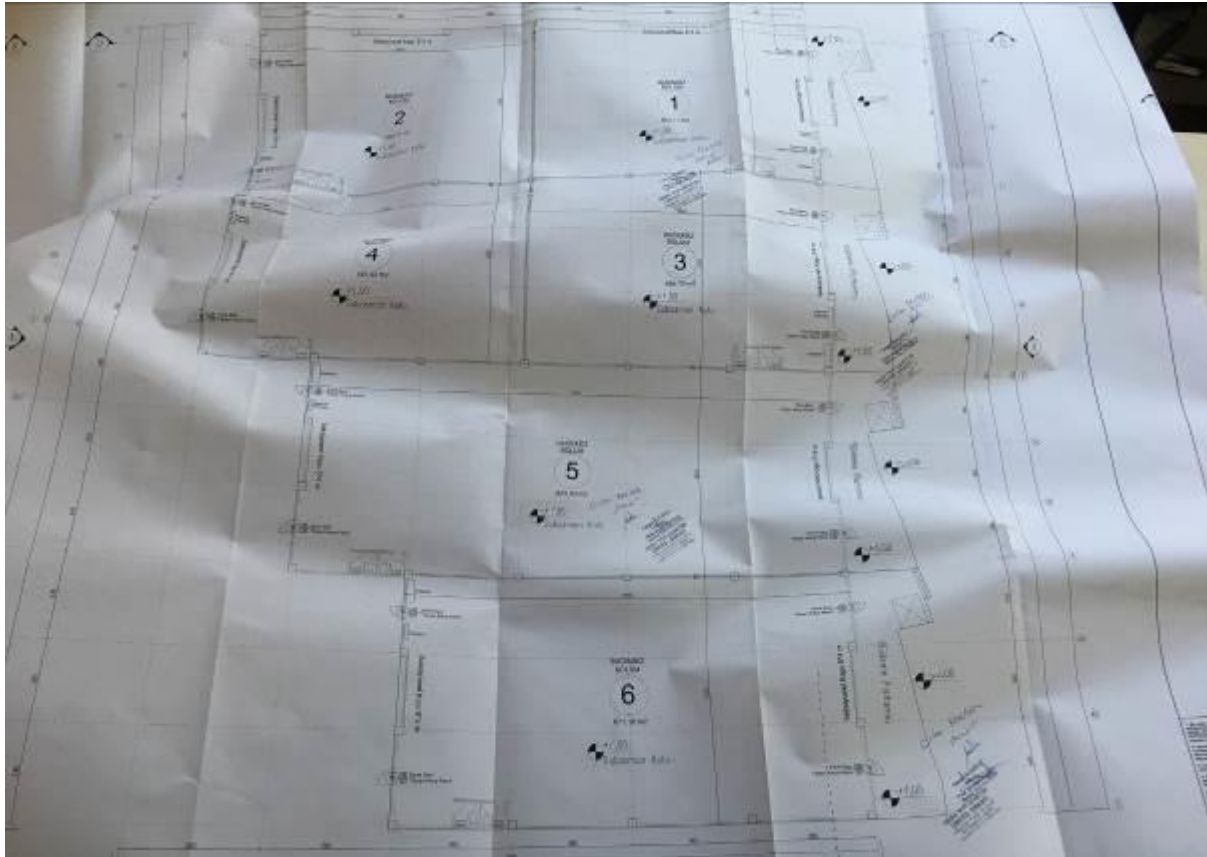
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ

Vaziyet Planı

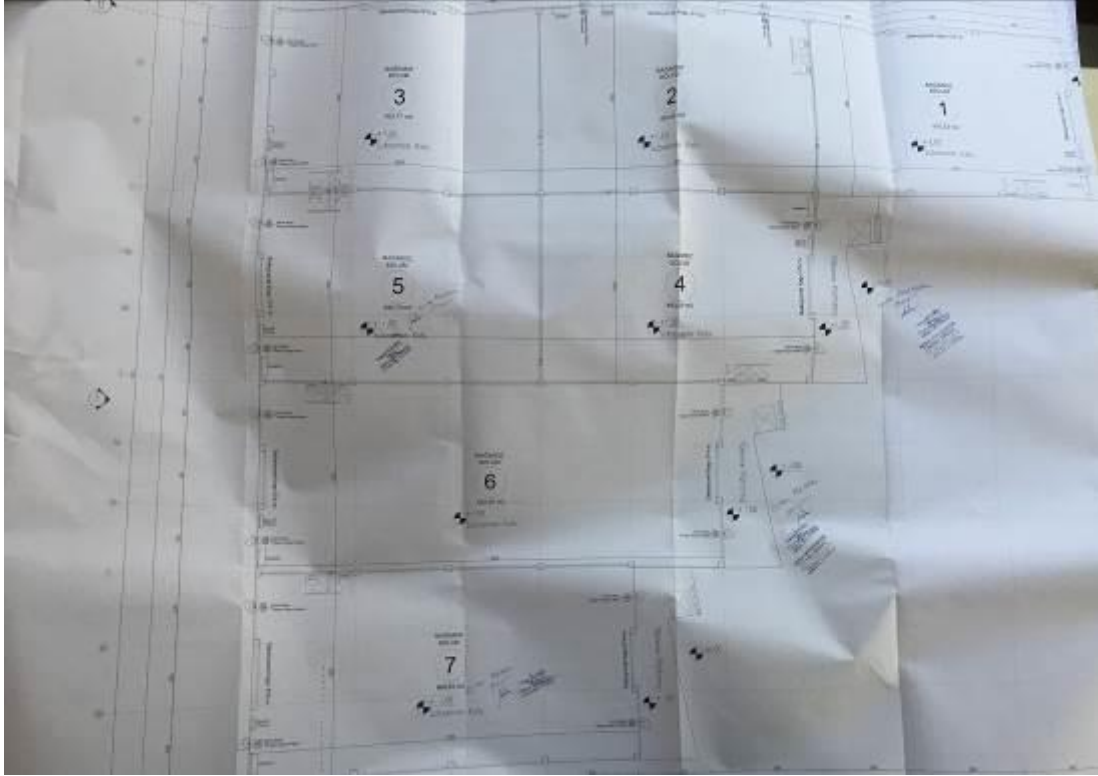


Kat Planları

A Blok



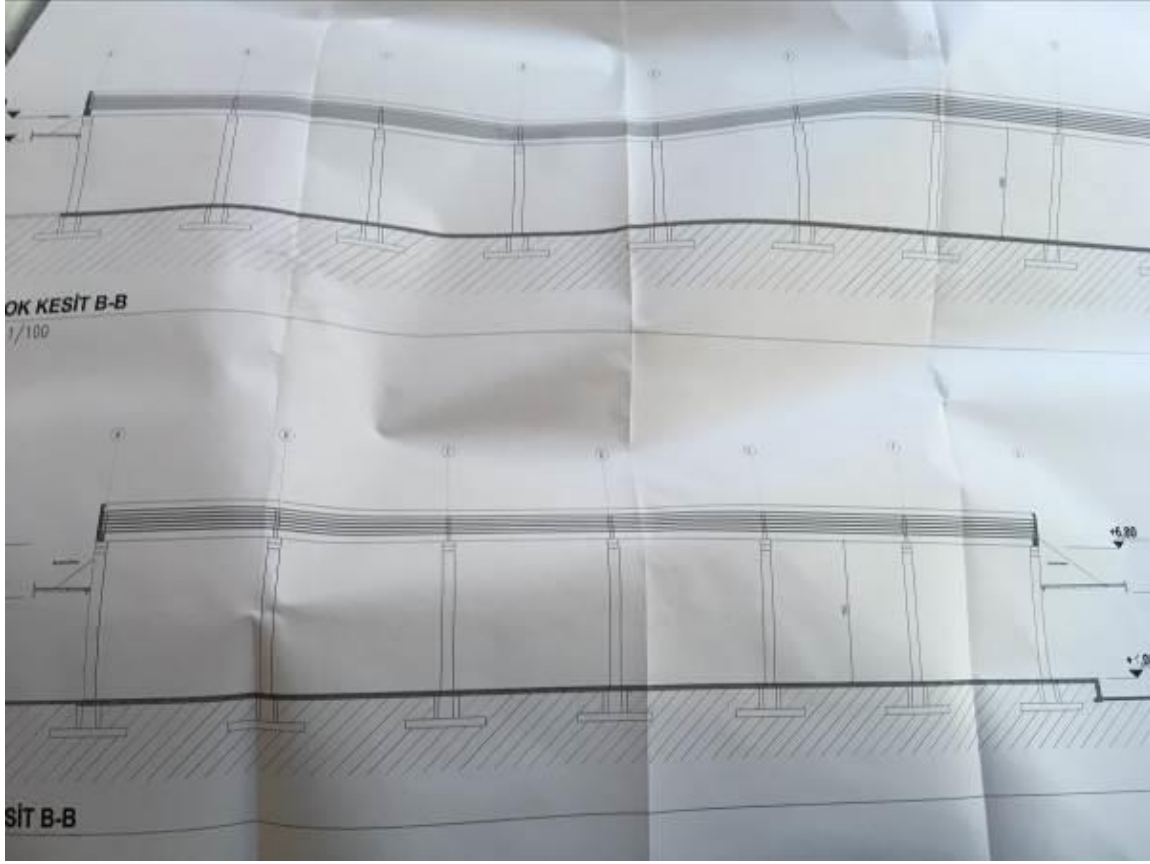
B Blok



C Blok



Kesit



Bağımsız Bölüm Listesi

BÖLÜM LİSTESİ

Kanunun ilgili maddesi gereğince Bağımsız bölümlerle ilgili arsa payını gösteren liste 634 sayılı Kanunla değiştirilmiştir.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ÇİNSİ	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ	KULLANIM ALANI
A	1	ZEMİN	DEPO	503 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m²
A	2	ZEMİN	DEPO	503 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m²
A	3	ZEMİN	DEPO	495 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	495.00 m²
A	4	ZEMİN	DEPO	497 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m²
A	5	ZEMİN	DEPO	829 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	829.00 m²
A	6	ZEMİN	DEPO	674 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	674.00 m²
B	1	ZEMİN	DEPO	511 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	511.00 m²
B	2	ZEMİN	DEPO	497 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m²
B	3	ZEMİN	DEPO	503 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	503.00 m²
B	4	ZEMİN	DEPO	497 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	497.00 m²
B	5	ZEMİN	DEPO	495 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	495.00 m²
B	6	ZEMİN	DEPO	829 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	829.00 m²
B	7	ZEMİN	DEPO	674 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	674.00 m²
C	1	ZEMİN	DEPO	594 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	594.00 m²
C	2	ZEMİN	DEPO	445 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	445.00 m²
C	3	ZEMİN	DEPO	439 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	439.00 m²
C	4	ZEMİN	DEPO	437 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	437.00 m²
C	5	ZEMİN	DEPO	735 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	735.00 m²
C	6	ZEMİN	DEPO	449 /10606	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	449.00 m²

[illegible]

YAPI RUHSATI												107334500			
Soy: MENDERES Kim:				1. Ruhsatın amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 15. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Oda yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek kat ☐ 13. Fesatçılık ☐ 5. Kat sayısı ☐ 14. Mülkiyet değişikliği ☐ 6. İskele ☐ 15. Dışarıya taşınma ☐ 7. Değişik ☐ 16. İçerideki değişiklik ☐ 8. Tesisat ☐ 17. İçerideki değişiklik ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka amaç				19. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 01.08.2016		20. Ruhsatın no: 471		21. Ruhsatın tarihi: 20.11.2015		22. Ruhsatın süresi: 21.09.2016	
23. Ruhsatın alanı: 121				24. Ruhsatın alanı: 308				25. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		26. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
27. Ruhsatın alanı: 121				28. Ruhsatın alanı: 308				29. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		30. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
31. Ruhsatın alanı: 121				32. Ruhsatın alanı: 308				33. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		34. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
35. Ruhsatın alanı: 121				36. Ruhsatın alanı: 308				37. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		38. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
39. Ruhsatın alanı: 121				40. Ruhsatın alanı: 308				41. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		42. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
43. Ruhsatın alanı: 121				44. Ruhsatın alanı: 308				45. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		46. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
47. Ruhsatın alanı: 121				48. Ruhsatın alanı: 308				49. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		50. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
51. Ruhsatın alanı: 121				52. Ruhsatın alanı: 308				53. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		54. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
55. Ruhsatın alanı: 121				56. Ruhsatın alanı: 308				57. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		58. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
59. Ruhsatın alanı: 121				60. Ruhsatın alanı: 308				61. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		62. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
63. Ruhsatın alanı: 121				64. Ruhsatın alanı: 308				65. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		66. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
67. Ruhsatın alanı: 121				68. Ruhsatın alanı: 308				69. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		70. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
71. Ruhsatın alanı: 121				72. Ruhsatın alanı: 308				73. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		74. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
75. Ruhsatın alanı: 121				76. Ruhsatın alanı: 308				77. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		78. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
79. Ruhsatın alanı: 121				80. Ruhsatın alanı: 308				81. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		82. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
83. Ruhsatın alanı: 121				84. Ruhsatın alanı: 308				85. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		86. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
87. Ruhsatın alanı: 121				88. Ruhsatın alanı: 308				89. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		90. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
91. Ruhsatın alanı: 121				92. Ruhsatın alanı: 308				93. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		94. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
95. Ruhsatın alanı: 121				96. Ruhsatın alanı: 308				97. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		98. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
99. Ruhsatın alanı: 121				100. Ruhsatın alanı: 308				101. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		102. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
103. Ruhsatın alanı: 121				104. Ruhsatın alanı: 308				105. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		106. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
107. Ruhsatın alanı: 121				108. Ruhsatın alanı: 308				109. Ruhsatın alanı: 15.08.2014		110. Ruhsatın alanı: 15.08.2014					
111. Ruhsatın alanı: 121				112. Ruhsatın alanı: 308											

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

