



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR - MENDERES - GÖRECE

526 ADA - 1 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800062
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
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, 5121 Sokak, No: 2, Menderes/İzmir
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 526 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, KAKS: 0,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 11.603.000.- TL KDV Dahil: 13.691.540.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, 526 ada, 1 parsel sayılı, 8.118 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 28.12.2015 gün ve REYS-201500047 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600063 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Görece Cumhuriyet Mahallesi, 5121 Sokak, No: 2, Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın yaklaşık 1,15 m güneybatısında, Menderes İlçesi merkezinin yaklaşık 3,4 km kuzeyinde, Gaziemir İlçesi merkezinin yaklaşık 4,75 km güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolama yapıları, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

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



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

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

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

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

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

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

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 4.001
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; deponun zeminlerinin şap beton, duvarlarının sıvalı ve boyasız olduğu, içerisinde yapılan düzenleme ile üç ayrı bölüme ayrıldığı görülmüştür. Deponun yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları seksiyonel 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 cepheli olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması.

2.6.1. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) 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, İzde 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 metrekaare satış fiyatı: 2.907.- TL]

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

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

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yapılı değeri; $(4.001 \text{ m}^2 \times 2.900.- \text{ TL}) = \sim 11.603.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

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

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

- **Satılık Arsa (Ertürk Emlak / 532 – 462 50 52):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, depolama alanı (KAKS: 0,50) imarlı, 2.890 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 istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu yanında olması da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 800.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri; (8.118 m² x 800.- TL) = ~ **6.494.000.- TL** bulunmuştur.

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

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

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

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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 karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Yetişen Emlak / 532 – 246 01 38):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, yapı niteliği değerleme 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 değerleme konusu taşınmaza benzer, yaklaşık 15 yıllık, 180 m2 kapalı alanlı depo aylık 2.250.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (İmbatlı Gayrimenkul / 232 – 365 18 18):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yapı niteliği değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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, değerleme

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; $(4.001 \text{ m}^2 \times 13,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{648.000.- \text{ TL}}$ olarak bulunmuştur.

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

Veriler

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

Varsayımlar

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

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **7.930.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"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)		648.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	40.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	408.640
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	6.494.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	4.219.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		10.713.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 39,38
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,64
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,36
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		247.709
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		160.931
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 3,83
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)		451.393
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	4.675.412
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	7.930.426
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	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	4.001	1.016	4.065.016
				4.065.016

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

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

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

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

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

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

KDV hariç, 11.603.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 13.691.540.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı

M. Burak BAŞALP

SPK Lisans No: 404566



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
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:	526/1
Taşınmaz ID:	20664828	Yüzölçüm(m2):	8118.00
İl/ilçe	İZMİR/MENDERES	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Menderes TM		
Mahalle/Köy Adı:	GÖRECE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	28/2722		
Kayıt Durum:	Aktif		

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 276287843	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7380641817	-	1 / 1	8118.00	Menderes TM Satış ve İpotek 15/08/2014 - 8080	-

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			526	1	ha	m ²	dm ²
		8.118,00 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20664828					
	Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4219	28	2722		05/04/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

T.C.

MENDERES BELEDİYESİ

İmar Müdürlüğü

Gün : 01.10.2014

Sayı : 13112/6993

Ad Soyad: Reysaş GYO A.Ş.

Adres : Samandra A. Gazi Mh. M. Güleriyüz Cd. No:23

Sancaktepe/İSTANBUL

NOT : *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.

*Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.

*Tedaş görüşü alınması gerekmektedir.

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

İzmesi/Buçağı	MENDERES	İnşaat Nizami ve Nisbeti	AYRIK NIZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE	Kat Adedi	-----
Sokağı	-----	Bina Yüksekliği	12.80 m
KADASTRO	Pafta No. Ada No. Parsel No. Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
İMAR	17M-3C 526 1 -----	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
Meri İmar Planı	17M-3C 526 1 -----	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Çıpısı	UYGULAMA İMAR PLANI	Arka Bahçe Mesafesi	-----
Çay Tarihi	1 / 1000	Saçak-Parapet	-----
	21.11.1997		

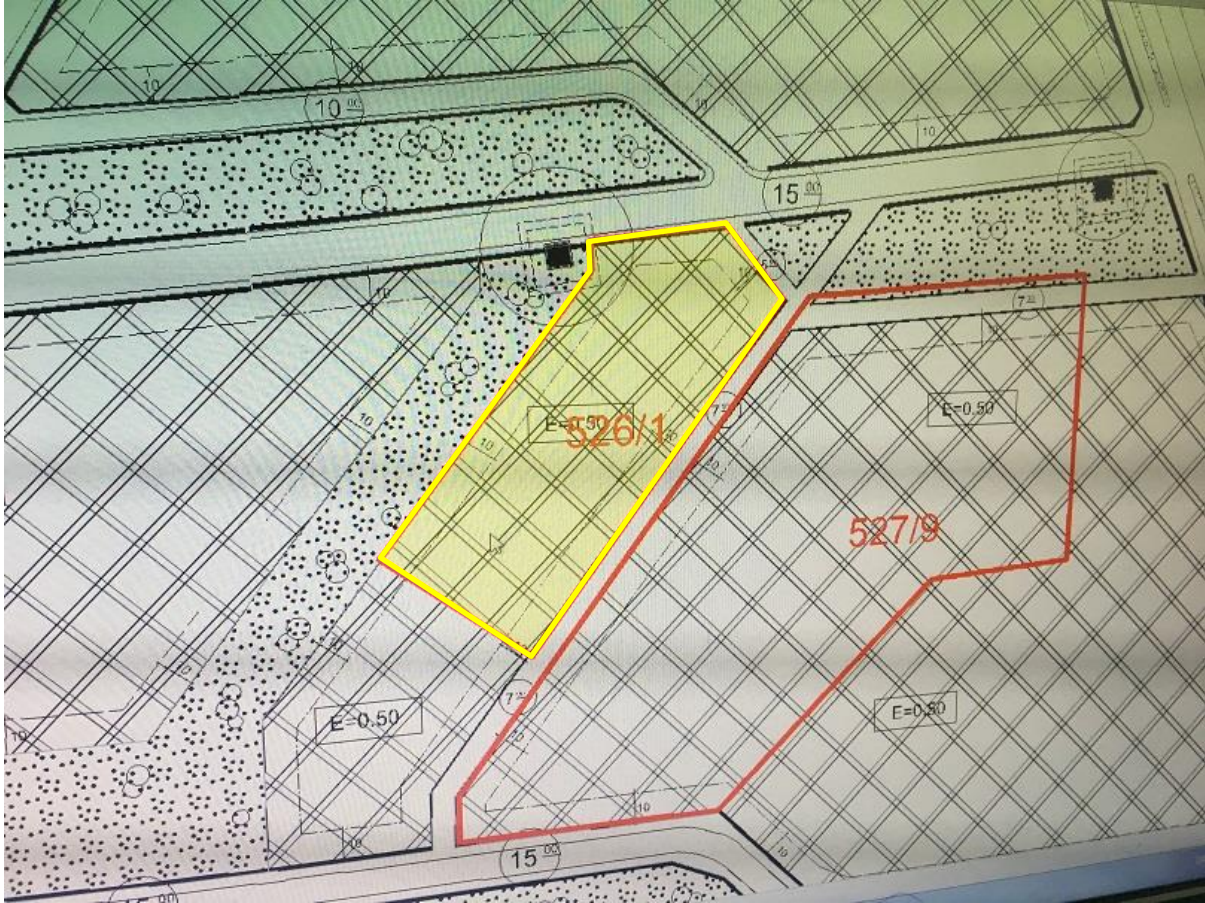
Yukarıda İmar durumu yürürlükteki kanuna uygun olarak düzenlenmiştir. İşbu İmar durumu ile yalnız proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz. İleride İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

ÇİZEN

MURAT SONMEZ
Har. Kad. Tek.

ONAY: 01.10.2014

İbrahim YILMAZ
Har. Kad. Tek.
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

YAPI SAHİBİ REYSAŞ G.Y.O.				
ONAY				
ARSANIN				
İL İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA 17M - 3C	ADA NO 526	PARSEL 1	ALAN 8.117,88 m2	EMSALI TAKS 0.50 = 4.058,94
EMSALE DAHİL ALANLAR BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				4.001,2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI ÖNVANI ODA NO	ORHAN BERBER MİMAR - İEU 42.097	Orhan BERBER Mimar Oda Sicil No: 42097	
MENDERES BELEDİYESİ ONAY				
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY	MEBA YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ 9 Eylül Mh. Önder Cd. No:54 D:2 Gazimihir / İZMİR Gazimihir V.D- 613 062 5226		MEBA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hasan NASIRI Mimar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetçi Sicil No: 26606	
İZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

Yapı kullanma izin belgesi
aşamasında İzsu, Telekom,
Tedarik Müdürlüğünden
uygunluk yazısı alınacaktır.

Yapılacak inşaatlarda, taşıyıcı
sistemler temel, duvar, kiriş ve
döşeme elemanlarında hazır beton
dışında beton kullanımı yasaktır.

Belediyemiz Zabıta Memurluğunda
yapılan inşaat kontrollerinde
inşaatta bulunanlar tarafından
projenin gösterilmesi zorunludur.

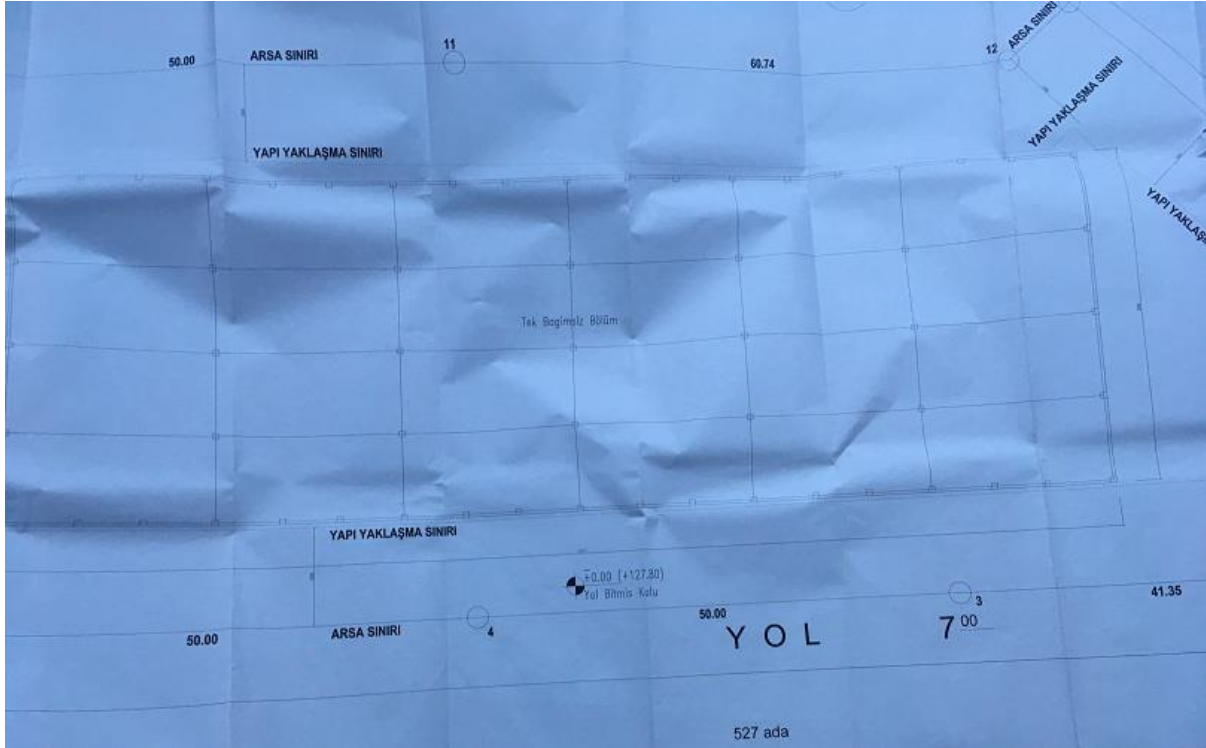
Tüm yapılar Türkiye Standartlarına
uygun (TS EN 12620) olarak
kullanılmalıdır.

Betonarme hesaplarından doğacak
yanlışlıklardan belediyemiz
sorumlu değildir.

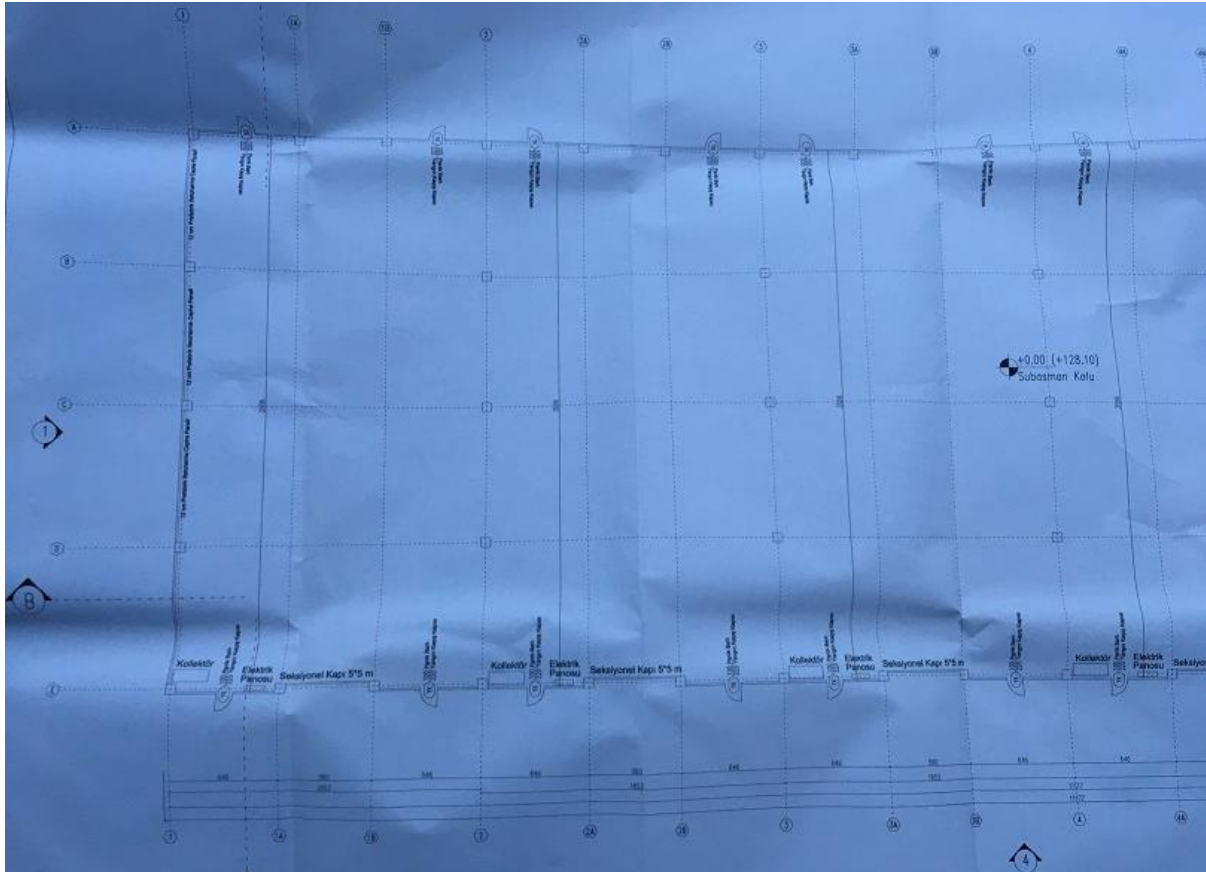
RUHSATNAME		
Cilt	No	TARİH
	89	22.01.2016
İmza ve Mühür		

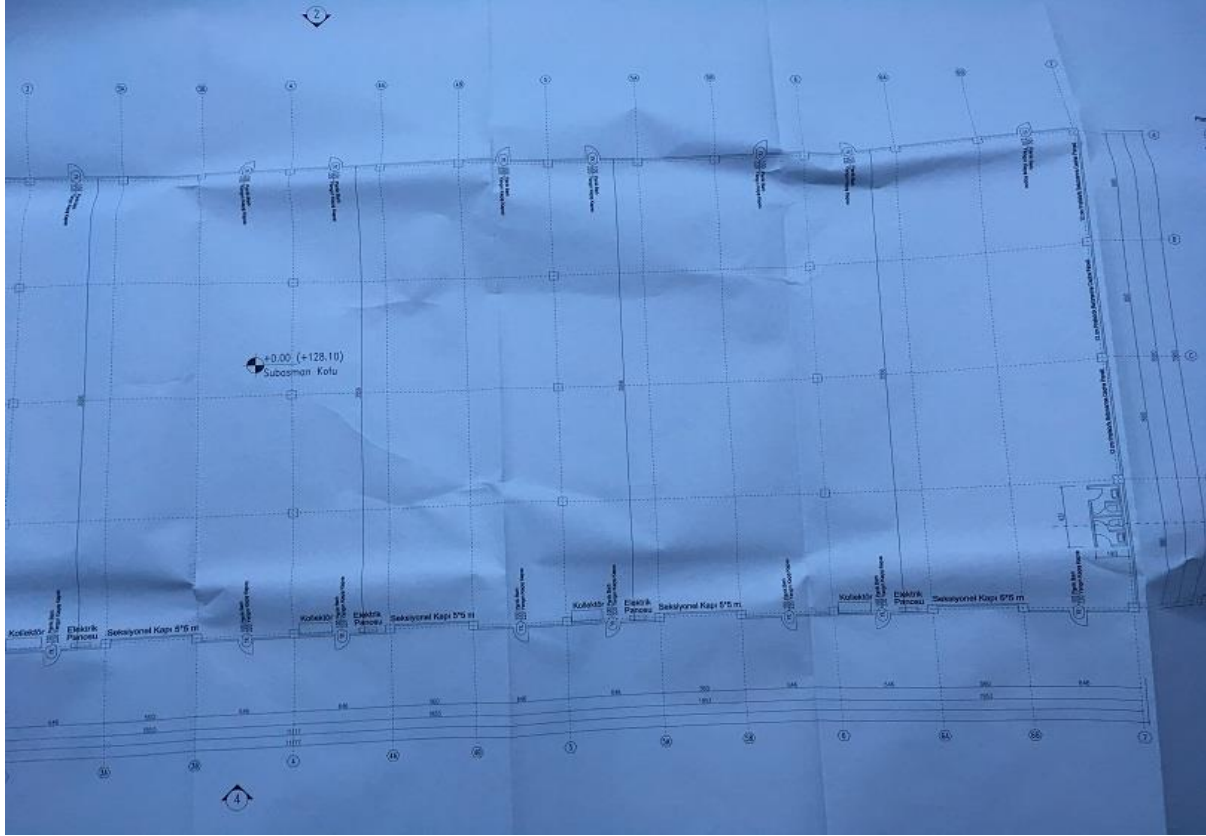


Vaziyet Planı

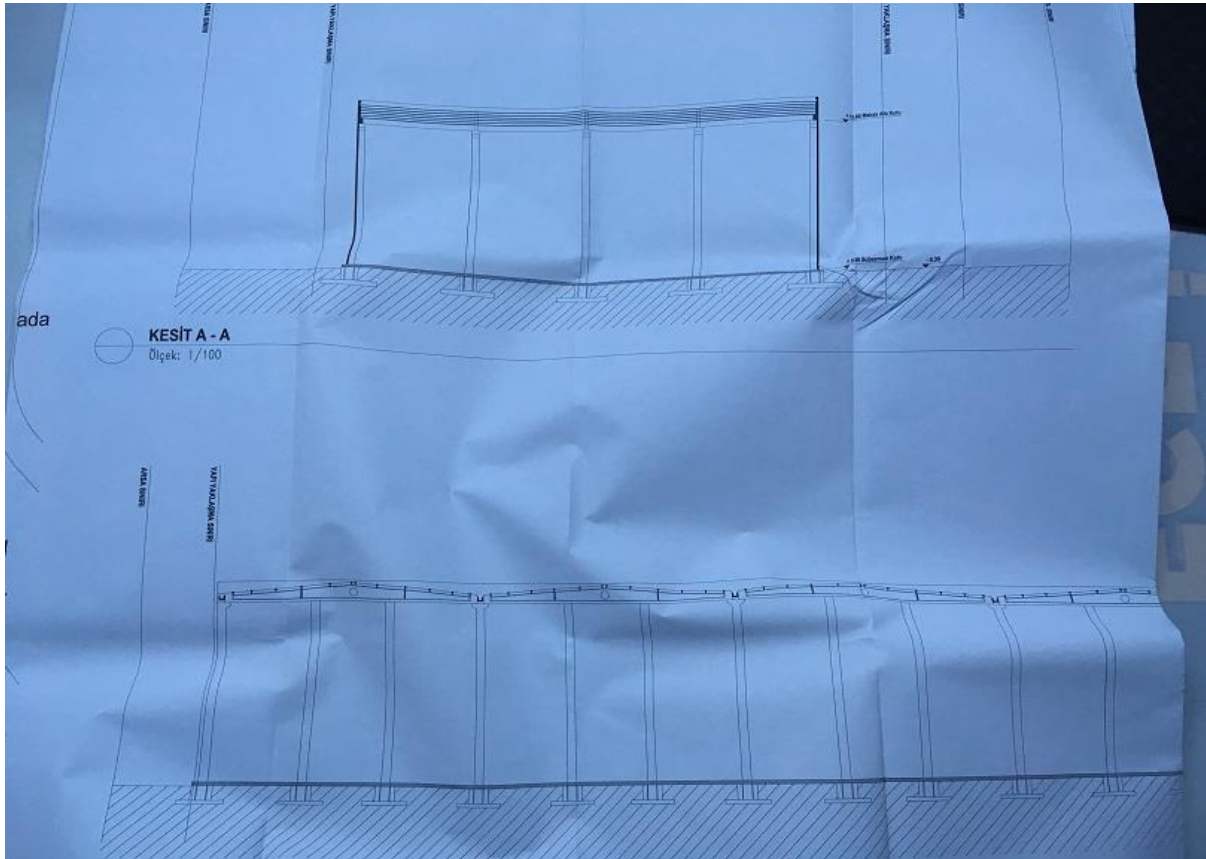


Kat Planları





Kesit



6.6. Yapı Ruhsatları

Depo

1. Ruhsat Veren Kurum: MENDERES BELEDYESİ		YAPI RUHSATI		111763866	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: İZMİR İlçe: MENDERES		8. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon		9. Ruhsatın onay tarihi: 27.01.2016 10. Ruhsat no: 89	
3. Ruhsatın veriliş amacı: Belediye: MENDERES BELEDYESİ Köy: Mahalle: GÖRECE CUMHURİYET		11. Gözdenime ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisat ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İstifnet duvar ☐ 18. Bahçe duvar ☐		11. İlk ruhsat tarihi: 12. İlk ruhsat no: 131124693	
4. Ruhsatın veriliş amacı: Mahalle tanımlı kodu: 5 Caddenin/buvarı/caddesi/akademi adı: 5121 SK. Caddenin/Sokak tanımlı kodu: 115		15. İmar durumu tarihi: 16. İmar durumu no: 01.10.2014 131124693		17. Parçeleasyon plan onay tarihi: 18. Parçeleasyon plan onay tarihi: 19. Parçeleasyon plan onay tarihi: 20. Tapu teslim belgesi veriliş tarihi: 21. Tapu teslim belgesi tarihi: 22. Tapu teslim belgesi no: 8080	
5. Ruhsatın veriliş amacı: 3. Pafta No: 17M-3C 4. Ada No: 528 5. Parsel No: 528 6. Blok No: 2 7. Bağlısız bölün no: 2		23. CED raporu onay tarihi: 24. Planların inşaat başlama tarihi: 25. Planların inşaat bitirme tarihi: 26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 27.01.2016		27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DURSUN DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLİ		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MAHİR AYDUĞAN, TAM ER İNŞAAT TAAHÜT TURİZM TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 18295770324		33. Oda sicil no: 374883	
29. Vergi kimlik no: 7350641817		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YENİMAHALLE		35. Vergi kimlik no: 8170196756	
30. Adres: ABURRAHMANGAZİ MAH. BAĞIRCI SK. NO: 8 SANCaktepe / İSTANBUL		36. Sigorta sicil no: 37. Sığortaya tarihi: 08.09.2015 38. Sığortaya no: 1		39. Yapı müteahhidin yapı belgesi no: 000021285870321	
40. Sicile esas adres: YENİCAĞ MAH. AYDIN SK. NO: 36 İÇ KAPİ NO: 2 YENİMAHALLE / ANKARA		41. İnşa		42. Adı soyadı, unvanı: İSMAIL HAKKI REİSOĞLU, MAKİNA MÜHENDİSİ	
43. TC kimlik no: 17210351730		44. Oda sicil no: 41221		45. Sigorta sicil no: 46. Sığortaya tarihi: 15.01.2016 47. Sığortaya no: 1	
46. Adres: DEDEBAŞI MAH. 61110 SK. NO: 35 İÇ KAPİ NO: 1 KARŞIYAKA / İZMİR		48. İnşa		49. İnşa	
50. Kullanılacak amaçna göre yapının bağimsız bölünmesi ile ortak alanları: 1252 - Depolar		51. Bağimsız bölün sayısı: 1		52. Yüzölçümü (m2): 4001	
53. Benzer yapı sayısı: 1		54. Yapıda bağimsız bölün sayısı: 1		55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1	
56. Toplam yapı sayısı: 1		58. Toplam bağimsız bölün sayısı: 1		60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1	
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1		64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		65. Yapının toplam kat sayısı: 1	
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 12,8		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 12,8		69. Yapının toplam yüksekliği(m): 12,8	
71. Yapının sınık: II		72. Yapının grubu: C		73. m2 maliyeti (TL): 430	
74. Yapının maliyeti (TL): 1720430		75. Yapının arsa değeri (TL): 2497493,69		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4217923,69	
77. Form düzenleniş tarihi: 1720430		78. İnşaat Sistemi		79. İnşaat Sistemi	
80. İnşaat Sistemi		81. İnşaat Sistemi		82. İnşaat Sistemi	
83. İnşaat Sistemi		84. İnşaat Sistemi		85. İnşaat Sistemi	
86. İnşaat Sistemi		87. İnşaat Sistemi		88. İnşaat Sistemi	
89. İnşaat Sistemi		90. İnşaat Sistemi		91. İnşaat Sistemi	
92. İnşaat Sistemi		93. İnşaat Sistemi		94. İnşaat Sistemi	
95. İnşaat Sistemi		96. İnşaat Sistemi		97. İnşaat Sistemi	
98. İnşaat Sistemi		99. İnşaat Sistemi		100. İnşaat Sistemi	
101. İnşaat Sistemi		102. İnşaat Sistemi		103. İnşaat Sistemi	
104. İnşaat Sistemi		105. İnşaat Sistemi		106. İnşaat Sistemi	
107. İnşaat Sistemi		108. İnşaat Sistemi		109. İnşaat Sistemi	
110. İnşaat Sistemi		111. İnşaat Sistemi		112. İnşaat Sistemi	
113. İnşaat Sistemi		114. İnşaat Sistemi		115. İnşaat Sistemi	
116. İnşaat Sistemi		117. İnşaat Sistemi		118. İnşaat Sistemi	
119. İnşaat Sistemi		120. İnşaat Sistemi		121. İnşaat Sistemi	
122. İnşaat Sistemi		123. İnşaat Sistemi		124. İnşaat Sistemi	
125. İnşaat Sistemi		126. İnşaat Sistemi		127. İnşaat Sistemi	
128. İnşaat Sistemi		129. İnşaat Sistemi		130. İnşaat Sistemi	
131. İnşaat Sistemi		132. İnşaat Sistemi		133. İnşaat Sistemi	
134. İnşaat Sistemi		135. İnşaat Sistemi		136. İnşaat Sistemi	
137. İnşaat Sistemi		138. İnşaat Sistemi		139. İnşaat Sistemi	
140. İnşaat Sistemi		141. İnşaat Sistemi		142. İnşaat Sistemi	
143. İnşaat Sistemi		144. İnşaat Sistemi		145. İnşaat Sistemi	
146. İnşaat Sistemi		147. İnşaat Sistemi		148. İnşaat Sistemi	
149. İnşaat Sistemi		150. İnşaat Sistemi		151. İnşaat Sistemi	
152. İnşaat Sistemi		153. İnşaat Sistemi		154. İnşaat Sistemi	
155. İnşaat Sistemi		156. İnşaat Sistemi		157. İnşaat Sistemi	
158. İnşaat Sistemi		159. İnşaat Sistemi		160. İnşaat Sistemi	
161. İnşaat Sistemi		162. İnşaat Sistemi		163. İnşaat Sistemi	
164. İnşaat Sistemi		165. İnşaat Sistemi		166. İnşaat Sistemi	
167. İnşaat Sistemi		168. İnşaat Sistemi		169. İnşaat Sistemi	
170. İnşaat Sistemi		171. İnşaat Sistemi		172. İnşaat Sistemi	
173. İnşaat Sistemi		174. İnşaat Sistemi		175. İnşaat Sistemi	
176. İnşaat Sistemi		177. İnşaat Sistemi		178. İnşaat Sistemi	
179. İnşaat Sistemi		180. İnşaat Sistemi		181. İnşaat Sistemi	
182. İnşaat Sistemi		183. İnşaat Sistemi		184. İnşaat Sistemi	
185. İnşaat Sistemi		186. İnşaat Sistemi		187. İnşaat Sistemi	
188. İnşaat Sistemi		189. İnşaat Sistemi		190. İnşaat Sistemi	
191. İnşaat Sistemi		192. İnşaat Sistemi		193. İnşaat Sistemi	
194. İnşaat Sistemi		195. İnşaat Sistemi		196. İnşaat Sistemi	
197. İnşaat Sistemi		198. İnşaat Sistemi		199. İnşaat Sistemi	
200. İnşaat Sistemi		201. İnşaat Sistemi		202. İnşaat Sistemi	
203. İnşaat Sistemi		204. İnşaat Sistemi		205. İnşaat Sistemi	
206. İnşaat Sistemi		207. İnşaat Sistemi		208. İnşaat Sistemi	
209. İnşaat Sistemi		210. İnşaat Sistemi		211. İnşaat Sistemi	
212. İnşaat Sistemi		213. İnşaat Sistemi		214. İnşaat Sistemi	
215. İnşaat Sistemi		216. İnşaat Sistemi		217. İnşaat Sistemi	
218. İnşaat Sistemi		219. İnşaat Sistemi		220. İnşaat Sistemi	
221. İnşaat Sistemi		222. İnşaat Sistemi		223. İnşaat Sistemi	
224. İnşaat Sistemi		225. İnşaat Sistemi		226. İnşaat Sistemi	
227. İnşaat Sistemi		228. İnşaat Sistemi		229. İnşaat Sistemi	
230. İnşaat Sistemi		231. İnşaat Sistemi		232. İnşaat Sistemi	
233. İnşaat Sistemi		234. İnşaat Sistemi		235. İnşaat Sistemi	
236. İnşaat Sistemi		237. İnşaat Sistemi		238. İnşaat Sistemi	
239. İnşaat Sistemi		240. İnşaat Sistemi		241. İnşaat Sistemi	
242. İnşaat Sistemi		243. İnşaat Sistemi		244. İnşaat Sistemi	
245. İnşaat Sistemi		246. İnşaat Sistemi		247. İnşaat Sistemi	
248. İnşaat Sistemi		249. İnşaat Sistemi		250. İnşaat Sistemi	
251. İnşaat Sistemi		252. İnşaat Sistemi		253. İnşaat Sistemi	
254. İnşaat Sistemi		255. İnşaat Sistemi		256. İnşaat Sistemi	
257. İnşaat Sistemi		258. İnşaat Sistemi		259. İnşaat Sistemi	
260. İnşaat Sistemi		261. İnşaat Sistemi		262. İnşaat Sistemi	
263. İnşaat Sistemi		264. İnşaat Sistemi		265. İnşaat Sistemi	
266. İnşaat Sistemi		267. İnşaat Sistemi		268. İnşaat Sistemi	
269. İnşaat Sistemi		270. İnşaat Sistemi		271. İnşaat Sistemi	
272. İnşaat Sistemi		273. İnşaat Sistemi		274. İnşaat Sistemi	
275. İnşaat Sistemi		276. İnşaat Sistemi		277. İnşaat Sistemi	
278. İnşaat Sistemi		279. İnşaat Sistemi		280. İnşaat Sistemi	
281. İnşaat Sistemi		282. İnşaat Sistemi		283. İnşaat Sistemi	
284. İnşaat Sistemi		285. İnşaat Sistemi		286. İnşaat Sistemi	
287. İnşaat Sistemi		288. İnşaat Sistemi		289. İnşaat Sistemi	
290. İnşaat Sistemi		291. İnşaat Sistemi		292. İnşaat Sistemi	
293. İnşaat Sistemi		294. İnşaat Sistemi		295. İnşaat Sistemi	
296. İnşaat Sistemi		297. İnşaat Sistemi		298. İnşaat Sistemi	
299. İnşaat Sistemi		300. İnşaat Sistemi		301. İnşaat Sistemi	
302. İnşaat Sistemi		303. İnşaat Sistemi		304. İnşaat Sistemi	
305. İnşaat Sistemi		306. İnşaat Sistemi		307. İnşaat Sistemi	
308. İnşaat Sistemi		309. İnşaat Sistemi		310. İnşaat Sistemi	
311. İnşaat Sistemi		312. İnşaat Sistemi		313. İnşaat Sistemi	
314. İnşaat Sistemi		315. İnşaat Sistemi		316. İnşaat Sistemi	
317. İnşaat Sistemi		318. İnşaat Sistemi		319. İnşaat Sistemi	
320. İnşaat Sistemi		321. İnşaat Sistemi		322. İnşaat Sistemi	
323. İnşaat Sistemi		324. İnşaat Sistemi		325. İnşaat Sistemi	
326. İnşaat Sistemi		327. İnşaat Sistemi		328. İnşaat Sistemi	
329. İnşaat Sistemi		330. İnşaat Sistemi		331. İnşaat Sistemi	
332. İnşaat Sistemi		333. İnşaat Sistemi		334. İnşaat Sistemi	
335. İnşaat Sistemi		336. İnşaat Sistemi		337. İnşaat Sistemi	
338. İnşaat Sistemi		339. İnşaat Sistemi		340. İnşaat Sistemi	
341. İnşaat Sistemi		342. İnşaat Sistemi		343. İnşaat Sistemi	
344. İnşaat Sistemi		345. İnşaat Sistemi		346. İnşaat Sistemi	
347. İnşaat Sistemi		348. İnşaat Sistemi		349. İnşaat Sistemi	
350. İnşaat Sistemi		351. İnşaat Sistemi		352. İnşaat Sistemi	
353. İnşaat Sistemi		354. İnşaat Sistemi		355. İnşaat Sistemi	
356. İnşaat Sistemi		357. İnşaat Sistemi		358. İnşaat Sistemi	
359. İnşaat Sistemi		360. İnşaat Sistemi		361. İnşaat Sistemi	
362. İnşaat Sistemi		363. İnşaat Sistemi		364. İnşaat Sistemi	
365. İnşaat Sistemi		366. İnşaat Sistemi		367. İnşaat Sistemi	
368. İnşaat Sistemi		369. İnşaat Sistemi		370. İnşaat Sistemi	
371. İnşaat Sistemi		372. İnşaat Sistemi		373. İnşaat Sistemi	
374. İnşaat Sistemi		375. İnşaat Sistemi		376. İnşaat Sistemi	
377. İnşaat Sistemi		378. İnşaat Sistemi		379. İnşaat Sistemi	
380. İnşaat Sistemi		381. İnşaat Sistemi		382. İnşaat Sistemi	
383. İnşaat Sistemi		384. İnşaat Sistemi		385. İnşaat Sistemi	
386. İnşaat Sistemi		387. İnşaat Sistemi		388. İnşaat Sistemi	
389. İnşaat Sistemi		390. İnşaat Sistemi		391. İnşaat Sistemi	
392. İnşaat Sistemi		393. İnşaat Sistemi		394. İnşaat Sistemi	
395. İnşaat Sistemi		396. İnşaat Sistemi		397. İnşaat Sistemi	
398. İnşaat Sistemi		399. İnşaat Sistemi		400. İnşaat Sistemi	

İstinat Duvarı

YAPI RUHSATI											
MENDİRE BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildiği tarih				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no	
MENDİRE BELEDİYESİ				1. Yeni yapı				27.01.2016		88	
MENDİRE BELEDİYESİ				2. Yenileme							
MENDİRE BELEDİYESİ				3. Yeniden							
MENDİRE BELEDİYESİ				4. Ek bina							
MENDİRE BELEDİYESİ				5. Kat katman							
MENDİRE BELEDİYESİ				6. İlave							
MENDİRE BELEDİYESİ				7. Değiştir							
MENDİRE BELEDİYESİ				8. Tadilat							
MENDİRE BELEDİYESİ				9. Doğru							
MENDİRE BELEDİYESİ				10. Restorasyon							
MENDİRE BELEDİYESİ				11. Geliştirme							
MENDİRE BELEDİYESİ				12. Kullanım değişimi							
MENDİRE BELEDİYESİ				13. Fesih							
MENDİRE BELEDİYESİ				14. Mekansal kesim							
MENDİRE BELEDİYESİ				15. Etilerlik kesim							
MENDİRE BELEDİYESİ				16. İsim değişikliği							
MENDİRE BELEDİYESİ				17. İhtisat devri							
MENDİRE BELEDİYESİ				18. Başka devri							
MENDİRE BELEDİYESİ				19. Paralel plan onay tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				20. Paralel kullatma amacı							
MENDİRE BELEDİYESİ				21. Tapu tesvi belgesi tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				22. Tapu tesvi belgesi no							
MENDİRE BELEDİYESİ				23. ÇED raporu onay tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				24. Planlanan dışarı bapama tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				26. Ruhsatın geçerlik tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				27. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				28. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				29. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				30. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				31. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				32. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				33. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				34. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				35. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				36. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				37. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				38. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				39. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				40. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				41. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				42. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				43. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				44. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				45. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				46. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				47. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				48. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				49. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				50. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				51. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				52. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				53. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				54. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				55. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				56. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				57. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				58. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				59. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				60. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				61. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				62. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				63. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				64. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				65. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				66. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				67. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				68. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				69. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				70. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				71. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				72. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				73. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				74. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				75. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				76. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				77. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				78. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				79. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				80. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				81. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				82. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				83. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				84. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				85. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				86. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				87. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				88. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				89. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				90. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				91. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				92. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				93. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				94. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				95. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				96. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				97. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				98. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				99. Ruhsatın iptal tarihi							
MENDİRE BELEDİYESİ				100. Ruhsatın iptal tarihi							

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.07.2015

No : 404566

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mustafa Burak BAŞALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi