



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR – MENDERES - GÖRECE

515 ADA – 9 PARSEL

Bu taşınmaz 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600061
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 24 (A1 – A2 – A3 – A4, B1 – B2 – B3), Menderes/İzmir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 515 Ada, 9 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 15.185.000.- TL KDV Dahil: 17.918.300.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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 Getirilen Sınırlamalar

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No: 24 (A1 – A2 – A3 – A4, B1 – B2 – B3), Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın batısında ve yaklaşık 500 m uzağında, Menderes İlçesi’nin kuzeyinde ve yaklaşık 3,5 km uzağındadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolar, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır. İzmir - Aydın Karayolu’nun batısında bulunan taşınmazın, İzmir - Aydın Karayolu’na yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır. Kuzeyinde yer alan Gaziemir İlçesi’ne uzaklığı yaklaşık 4,5 km’dir.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk kurdele bağı biçimli, topografik olarak düz bir yapıdadır. Doğusunda bulunan İzmir - Aydın Karayolu’ndan batıya doğru uzanmaktadır. Doğu cephesinde İzmir - Aydın Karayolu, kuzey cephesinde 2 ve 8 sayılı parseller, güney cephesinde 4 ve 5 sayılı parseller, batı cephesinde 7 ve 8 sayılı parseller ile bitişiktir. Etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir. Koordinatları; “38.283310 - 27.144226” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	515
İlçesi	Menderes	Parsel No	9
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	15.601,00
Köyü	Görece	Yevmiye No	9068
Sokağı	-	Cilt No	35
Mevkii	Karapınar	Sayfa No	3425
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.09.2013
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar 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, parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (*A ve B bloklar*) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. A Blok için, 12.09.2014 gün ve 373 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 15.12.2014 gün ve 373 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı ve B Blok için, 12.09.2014 gün ve 374 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 15.12.2014 gün ve 374 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür. A Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 4 ünite ve 5.170,00 m2 yapı inşaat alanı

için düzenlenmiştir. B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 3 ünite ve 2.630,00 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. Yapı kullanma izin belgeleri henüz alınmamıştır.

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

Onaylı mimari projeye göre;

- **A Blok:** 1, 2, 3 ve 4 olarak numaralandırılmış 4 ayrı bölümden oluşmaktadır. Kuzeyde yer alan 1 no'lu bölüm 1.730,80 m2, hemen güneyinde yer alan 2 no'lu bölüm 1.065,76 m2, en güneyde yer alan 3 no'lu bölüm 1.080,00 m2 ve güneybatıda yer alan 4 no'lu bölüm 1.293,05 m2 olmak üzere, toplam yaklaşık 5.170,00 m2 yapı inşaat alanıdır.
- **B Blok:** 1, 2 ve 3 olarak numaralandırılmış 3 ayrı bölümden oluşmaktadır. Batıda yer alan 1 no'lu bölüm 876,82 m2, hemen doğusunda ve orta sırada yer alan 2 no'lu bölüm 876,82 m2, en doğuda yer alan 3 no'lu bölüm 876,82 m2 olmak üzere, toplam yaklaşık 2.630,00 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 7.800 m2
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var

Yangın Tesisatı : Var
Deprem Bölgesi : 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depoların zeminlerinin şap beton halde, duvarlarının ise sıvalı ancak boyasız olduğu görülmüştür. Depoların iç bölmelerinin yapılmamış olduğu, A bloğun ikiye bölündüğü görülmüş ve iki ayrı firmaya kiralandığı öğrenilmiştir. Depoların, yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları sürgülü demir doğramadır.

Parsel üzerindeki iki ayrı bloğun toplam yapı inşaat alanı 7.800,00 m2 olup onaylı mimari projesi ile uyumlu oldukları görülmüştür.

Güncel durumda depolar çeşitli firmalar tarafından kiralanmış ve kullanımdadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 27.09.2013 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. 12.09.2014 günlü yapı ruhsatlarına dayalı olarak parsel üzerine depolar yapılmıştır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. 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.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**3.3.1. Olumlu Faktörler**

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. 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 taşınmazın parselinin “sanayi (*depolama*) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Aras Emlak / 533 – 540 44 81):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.599 m² yüzölçümlü arsa 3.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 589.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 529.- TL*]
- **Satılık Arsa (Tahir Emlak / 542 – 766 80 21):** Değerleme konusu taşınmazın güneybatısında, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 3.818 m² yüzölçümlü arsa 2.300.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 602.- TL*]
- **Satılık Arsa (İzmax Emlak / 505 – 785 42 91):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 8.200 m² yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 610.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 530 – 610 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir - Aydın Karayolu'na cepheli olması da göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının arsası için 550.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (15.601 m² x 550.- TL) = ~ **8.581.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: 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.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.170	2015	1	800	4.136.000	% 4,00	165.440	3.970.560
Depo (B Blok)	4-A	2.630	2015	1	800	2.104.000	% 4,00	84.160	2.019.840
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.650	2015	1	118	430.700	% 4,00	17.228	413.472
						6.670.700		266.828	6.403.872

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 8.581.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 6.404.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **14.985.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin 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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin 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 (Sahibinden / 532 – 612 43 02):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 2 yıllık binada, depolama amaçlı kullanıma uygun, 500 m2 kapalı alanlı depo aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (KW Bornova Emlak / 506 – 772 75 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 9.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,50.- TL*]
- **Kiralık Depo (Boran Emlak / 533 – 685 33 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Begüm Emlak / 555 – 726 64 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 800 m2 kapalı alanlı depo aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; $(7.800 \text{ m}^2 \times 12.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 1.123.000.- \text{ TL}$ 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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 : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

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 % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **15.185.000.- 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)		1.123.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	175.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	668.560
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	8.581.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	6.404.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		14.985.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 42,74
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,78
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,22
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		382.844
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		285.716
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 4,51
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		705.702
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	9.635.025
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	15.184.560
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. *Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması*" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	4-A	5.170	800	4.136.000
Depo (B Blok)	4-A	2.630	800	2.104.000
				6.240.000

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili 28.12.2015 gün ve REYS-201500049 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 8.581.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 14.985.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 15.185.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **15.185.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

4.5. 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgeleri henüz alınmamıştır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması için yapı kullanma izin belgesi için başvuruda bulunulmalı ve sonrasında taşınmazın cins değişikliği yaptırılmalıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5**SONUÇ****5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

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

5.2. Sonuç Değer

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 15.185.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 17.918.300.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

M. Burak BAŞALP

SPK Lisans No: 404566



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

- 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

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06,12,2016 13:40:18	2016-21824	20161206002945	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	KARAPINAR	
Zemin No	20665342	Cilt / Sayfa No	35 / 3425	
İl / İlçe	İZMİR / MENDERES	Ada / Parsel	515 / 9	
Kurum Adı	Menderes	Yüzölçüm	15601,00000	
Mahalle / Köy Adı	GÖRECE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 27.9.2013 - 9068		

İli	İZMİR	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MENDERES						
Mahallesi							
Köyü	GÖRECE						
Sokağı							
Mevkii	KARAPINAR						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
4.680.000,00	17M-3AB	515	9	ha	m²	dm²	
				15.601,00 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20665342					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9068	35	3425		27/09/2013	Cilt No.
Sahife No.		 NOT: * Mülkiyetin girdiği diğer haklar ile yerli ve yabancı ipotek ve diğer yükümlülükler müracaat edilmelidir. ** Tefik ve Karar ve diğerleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İLİ	İZMİR		MENDERES		Kadastro Müdürlüğü		Nokta No	Y	X
İLÇESİ	MENDERES								
MAHALLESİ	GÖRECE								
PLAN NO	..								
Pafra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		Aplikasyonun		Mutemet Alındısı		
M-3A	515	9	15601	15601	01/10/2013	1342	01/10/2013	F00479	
Nokta	Y	X			Nokta	Y	X		
Durulan	Bakılan	Y	X	Yatay Aç	Uzaklık	D.N.	B.N.	Yatay Aç	Yatay Mesafe
1022	P.1021	101325.18	84980.14						
	515/17	101271.02	84849.96	0.0000	141.00				
	515/7	101422.03	85007.96	257.0935	100.77				
	515/8	101426.25	84996.51	264.6785	102.39				
	515/18	101447.95	84949.00	290.7149	126.66				
	515/29	101455.47	84933.75	296.6768	138.30				
	515/28	101395.71	84906.43	326.3042	102.02				
	515/27	101330.20	84912.31	370.1979	68.02				
	515/24	101328.07	84927.16	371.4316	53.06				
	515/13	101319.28	84988.45	135.5961	10.19				
	515/20	101314.00	84861.50	380.8824	119.17				
	515/26	101241.02	84853.37	12.2113	152.16				
	P.1023	101233.83	84917.22	36.4702	110.84				
		101236.00	85052.71	118.3863	114.98				

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır		Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden		Tasdik Olunur
Kad. Tık	Kad. Tık	Kont.Me.	Kont.M	Kad. Tık	Kad. Tık	
01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	01/10/2013	

Dışarı Sınırı İçerisindeki Herhangi Bir Noktadan Ölçülür

6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU

T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Gün : 03.10.2013 Sayı : 11426/6399	Ad Soyad : REYSAŞ GYO Adres : Süleyman Demirel Bulvarı 18C/1 Gaziemir / İZMİR
---	--

NOT :

- *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
- *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
- *EMSAL:0.50 Hmax:6.80 m.
- *Bu alanlarda yapı yüksekliği, Yoğunluğu arttırmamak, Bağımsız bölüm oluşturmamak, Döşeme ile arakat oluşturmamak Koşuluyla Max. 12.80 m olarak uygulanabilir.

K
1
KROKİ

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN

İlçe/Bucağı	MENDERES	İnşaat Nizamı ve Nisbatı	AYRIK NIZAM TAKS: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE	Kat Adedi	
Sokağı		Bina Yüksekliği	6.80 m.
		Bina Derinliği	KROKİDE
KADASTRO	Pafta No: 17M3A-B Ada No: 515 Parsel No: 9	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m.
İMAR	17M3A-B 515 9	Konşu Bahçe Mesafesi	5.00 m.
Mer'î İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Arka Bahçe Mesafesi	
Ölçüsü	1 / 1000	Saçak-Parapet	
Onay Tarihi	08.10.1996		

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

ONAY T.C. 10.10.2013
Seydi BÖNAR
İmar Müdürü



T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 22742422-310.5.02-E.21140
Konu : Görece Mh. 515 ada 9 parsel hk.

22/12/2016

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 06.12.2016 tarih ve 35506 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; İlçemiz Görece Mahallesi, 515 ada 9 parsel sayılı taşınmazın imar durumu hakkında tarafınıza bilgi verilmesi istenilmektedir.

İlgi dilekçenize istinaden Belediyemizce yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde, depolama alanında kaldığı tespit edilmiştir. İmar planına göre bu alanlardaki yapılaşma koşulu; Emsal:0.50, Hmax:6,80m'dir. (Bir bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.) Ayrıca bu alanlarda yapı yüksekliği; yoğunluğu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla hmax:12.80m uygulanabilir.

Bilgilerinize sunulur.

 e-imzalıdır

NİL ÖZGEN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdür V.

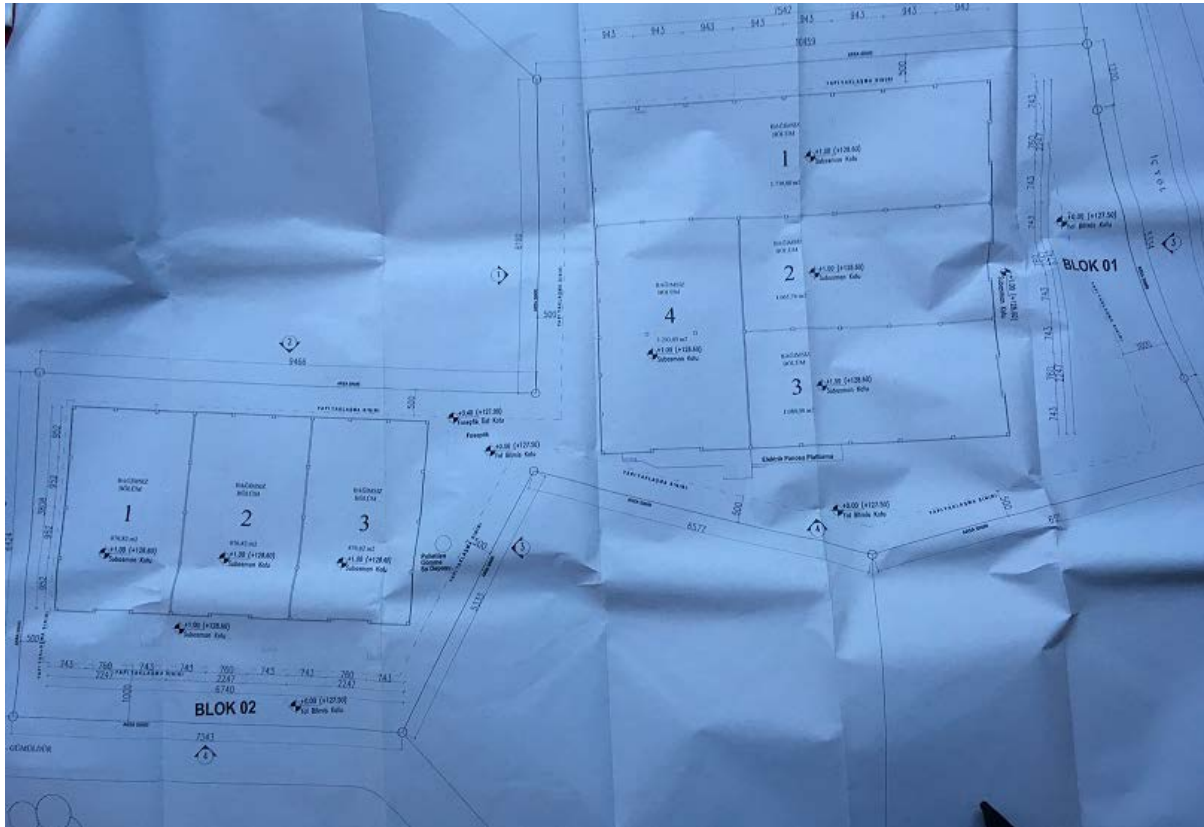
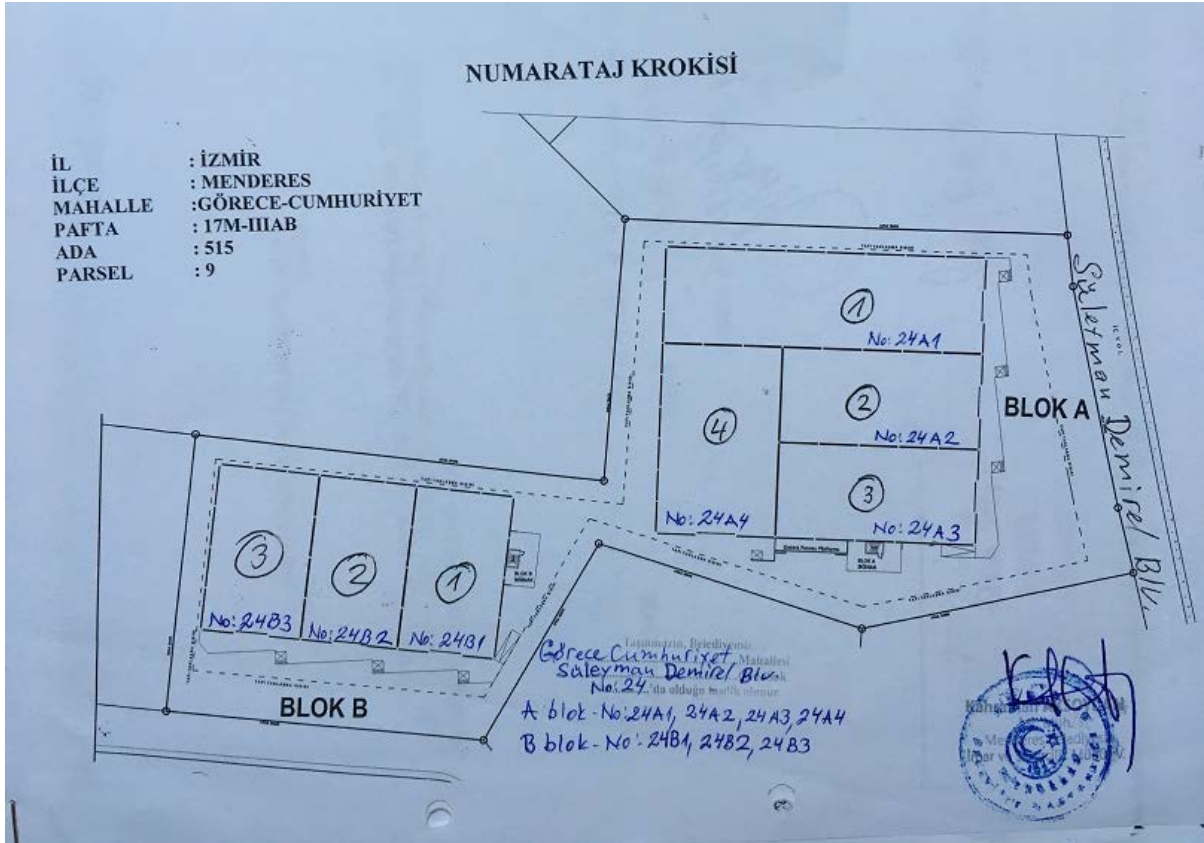
Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Cad. No:1 35470 Menderes/İZMİR Telefon: (232) 700 00 00 /Bilgi için:Nurşen SÖNMEZ-1062
Faks: (232) 700 10 72 İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü – imar@menderes.bel.tr
Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre NİL ÖZGEN tarafından 22.12.2016 tarihinde e-imzalanmıştır.
Evrağınızı <http://ebys.menderes.bel.tr/e-imza/> linkinden 070D4B33X7 kodu ile doğrulayabilirsiniz.

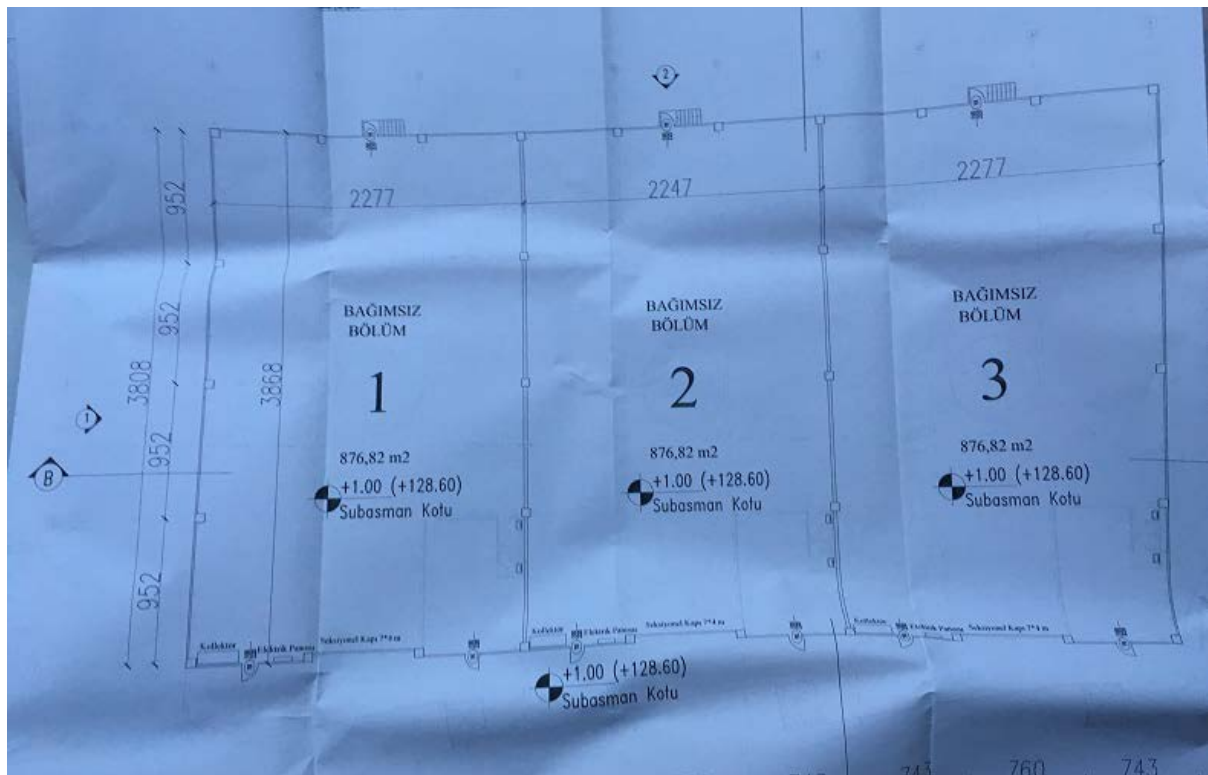
6.6. Mimari Proje

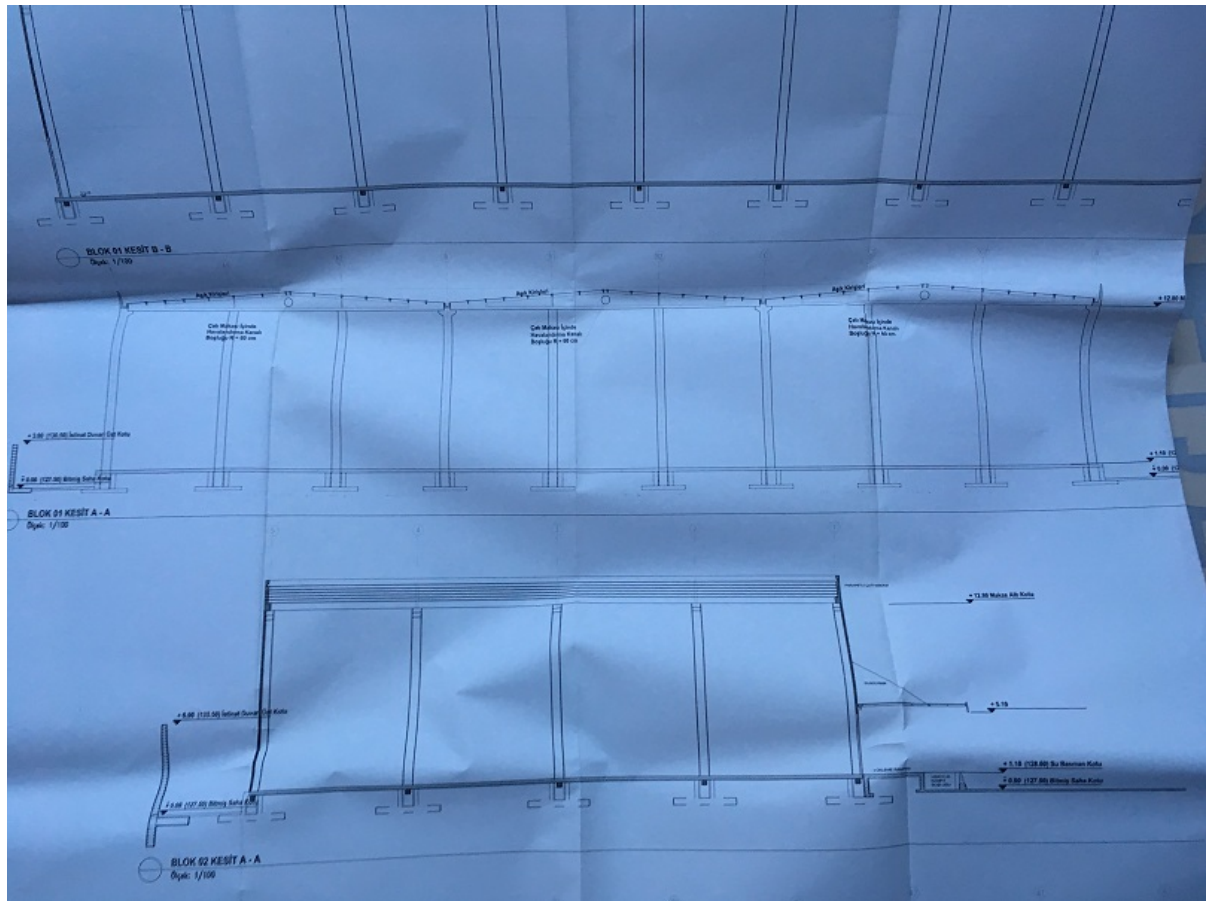
6.6.1. Mimari Proje Kapağı

ONAY				
ARSANIN				
İLİ İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALI
17M3A-B	515	9	15.601 m2	TAKS 0.50 = 7.800,50 m2
EMSALE DAHİL ALANLAR				1.730,80 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				1.065,76 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				1.080,00 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03				1.293,05 m2
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04				5.169,61 m2
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				876,82 m2
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03				2.630,47 m2
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				
EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR				144,00 m2
BLOK 01 - 02 TİP SİĞİNAKLAR (1 ADET SİĞİNAK 77 m2) EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI				
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				7.800,00 m2
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ ONAY	ADI - SOYADI ÜNVANI	ALİ EREN AŞİBEŞOĞLU MİMAR - İEÜ	 	
	ODA NO	41.992		
MENDERES BELEDİYESİ ONAY				
YAPI DENETİM KURULUŞU ONAY				
İZSU ONAY				
MİMARLAR ODASI ONAY				

6.6.2. Vaziyet Planı







6.7. Yapı Ruhsatları

A Blok

YAPI RUHSATI										2792528
1. Ruhsat veren kurum MENDERES BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi İZMİR				3. Ruhsat no 373		4. Ruhsat tarihi 12.09.2014
5. Ruhsat alanın adı MENDERES BELEDİYESİ				6. Ruhsat alanın adresi GÖRDE CUMHURİYET				7. Ruhsat alanın adresi BÜLENT DEMREL BULVARI		8. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
9. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				10. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				11. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		12. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
13. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				14. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				15. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		16. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
17. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				18. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				19. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		20. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
21. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				22. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				23. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		24. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
25. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				26. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				27. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		28. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
29. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				30. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				31. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		32. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
33. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				34. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				35. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		36. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
37. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				38. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				39. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		40. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
41. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				42. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				43. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		44. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
45. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				46. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				47. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		48. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
49. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				50. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				51. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		52. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
53. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				54. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				55. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		56. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
57. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				58. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				59. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		60. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
61. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				62. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				63. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		64. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
65. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				66. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				67. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		68. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
69. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				70. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				71. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		72. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
73. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				74. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				75. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		76. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
77. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				78. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				79. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		80. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
81. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				82. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				83. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		84. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
85. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				86. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				87. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		88. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
89. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				90. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				91. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		92. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
93. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				94. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				95. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		96. Ruhsat alanın adresi 24 - A1
97. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				98. Ruhsat alanın adresi 24 - A1				99. Ruhsat alanın adresi 24 - A1		100. Ruhsat alanın adresi 24 - A1

A Blok Ad Değişikliği Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI										120636766
MENDERES		K2y:		1. Yeri yapı		12. Ruhsat no		11. Ruhsat tarihi		12. Ruhsat no
MENDERES BELEDİYESİ		Mantale tarihi kodu: 5		2. Yenileme		13. Ruhsat no		14. Ruhsat tarihi		15. Ruhsat no
Menderes, buhar, zarda, sokak, köşe adı: SÜLEYMAN DEMİREL		Mantale tarihi kodu: 5		3. Yeniden		14. Ruhsat no		15. Ruhsat tarihi		16. Ruhsat no
Çarşı, sokak, tarifi kodu: 120		Orj. kapı no: 244A		4. Ek bina		15. Ruhsat no		16. Ruhsat tarihi		17. Ruhsat no
Site adı:		Mantale tarihi kodu: 5		5. Kat katları		16. Ruhsat no		17. Ruhsat tarihi		18. Ruhsat no
3. Falt No:		4. Falt No:		6. Blok No:		17. Ruhsat no		18. Ruhsat tarihi		19. Ruhsat no
5. Falt No:		6. Falt No:		7. Başlangıç bloku no:		18. Ruhsat no		19. Ruhsat tarihi		20. Ruhsat no
8. Falt No:		9. Falt No:		10. Falt No:		19. Ruhsat no		20. Ruhsat tarihi		21. Ruhsat no
11. Falt No:		12. Falt No:		13. Falt No:		20. Ruhsat no		21. Ruhsat tarihi		22. Ruhsat no
14. Falt No:		15. Falt No:		16. Falt No:		21. Ruhsat no		22. Ruhsat tarihi		23. Ruhsat no
17. Falt No:		18. Falt No:		19. Falt No:		22. Ruhsat no		23. Ruhsat tarihi		24. Ruhsat no
20. Falt No:		21. Falt No:		22. Falt No:		23. Ruhsat no		24. Ruhsat tarihi		25. Ruhsat no
23. Falt No:		24. Falt No:		25. Falt No:		24. Ruhsat no		25. Ruhsat tarihi		26. Ruhsat no
26. Falt No:		27. Falt No:		28. Falt No:		25. Ruhsat no		26. Ruhsat tarihi		27. Ruhsat no
29. Falt No:		30. Falt No:		31. Falt No:		26. Ruhsat no		27. Ruhsat tarihi		28. Ruhsat no
32. Falt No:		33. Falt No:		34. Falt No:		27. Ruhsat no		28. Ruhsat tarihi		29. Ruhsat no
35. Falt No:		36. Falt No:		37. Falt No:		28. Ruhsat no		29. Ruhsat tarihi		30. Ruhsat no
38. Falt No:		39. Falt No:		40. Falt No:		29. Ruhsat no		30. Ruhsat tarihi		31. Ruhsat no
41. Falt No:		42. Falt No:		43. Falt No:		30. Ruhsat no		31. Ruhsat tarihi		32. Ruhsat no
44. Falt No:		45. Falt No:		46. Falt No:		31. Ruhsat no		32. Ruhsat tarihi		33. Ruhsat no
47. Falt No:		48. Falt No:		49. Falt No:		32. Ruhsat no		33. Ruhsat tarihi		34. Ruhsat no
50. Falt No:		51. Falt No:		52. Falt No:		33. Ruhsat no		34. Ruhsat tarihi		35. Ruhsat no
53. Falt No:		54. Falt No:		55. Falt No:		34. Ruhsat no		35. Ruhsat tarihi		36. Ruhsat no
56. Falt No:		57. Falt No:		58. Falt No:		35. Ruhsat no		36. Ruhsat tarihi		37. Ruhsat no
59. Falt No:		60. Falt No:		61. Falt No:		36. Ruhsat no		37. Ruhsat tarihi		38. Ruhsat no
62. Falt No:		63. Falt No:		64. Falt No:		37. Ruhsat no		38. Ruhsat tarihi		39. Ruhsat no
65. Falt No:		66. Falt No:		67. Falt No:		38. Ruhsat no		39. Ruhsat tarihi		40. Ruhsat no
68. Falt No:		69. Falt No:		70. Falt No:		39. Ruhsat no		40. Ruhsat tarihi		41. Ruhsat no
71. Falt No:		72. Falt No:		73. Falt No:		40. Ruhsat no		41. Ruhsat tarihi		42. Ruhsat no
74. Falt No:		75. Falt No:		76. Falt No:		41. Ruhsat no		42. Ruhsat tarihi		43. Ruhsat no
77. Falt No:		78. Falt No:		79. Falt No:		42. Ruhsat no		43. Ruhsat tarihi		44. Ruhsat no
80. Falt No:		81. Falt No:		82. Falt No:		43. Ruhsat no		44. Ruhsat tarihi		45. Ruhsat no
83. Falt No:		84. Falt No:		85. Falt No:		44. Ruhsat no		45. Ruhsat tarihi		46. Ruhsat no
86. Falt No:		87. Falt No:		88. Falt No:		45. Ruhsat no		46. Ruhsat tarihi		47. Ruhsat no
89. Falt No:		90. Falt No:		91. Falt No:		46. Ruhsat no		47. Ruhsat tarihi		48. Ruhsat no
92. Falt No:		93. Falt No:		94. Falt No:		47. Ruhsat no		48. Ruhsat tarihi		49. Ruhsat no
95. Falt No:		96. Falt No:		97. Falt No:		48. Ruhsat no		49. Ruhsat tarihi		50. Ruhsat no
98. Falt No:		99. Falt No:		100. Falt No:		49. Ruhsat no		50. Ruhsat tarihi		51. Ruhsat no
101. Falt No:		102. Falt No:		103. Falt No:		50. Ruhsat no		51. Ruhsat tarihi		52. Ruhsat no
104. Falt No:		105. Falt No:		106. Falt No:		51. Ruhsat no		52. Ruhsat tarihi		53. Ruhsat no
107. Falt No:		108. Falt No:		109. Falt No:		52. Ruhsat no		53. Ruhsat tarihi		54. Ruhsat no
110. Falt No:		111. Falt No:		112. Falt No:		53. Ruhsat no		54. Ruhsat tarihi		55. Ruhsat no
113. Falt No:		114. Falt No:		115. Falt No:		54. Ruhsat no		55. Ruhsat tarihi		56. Ruhsat no
116. Falt No:		117. Falt No:		118. Falt No:		55. Ruhsat no		56. Ruhsat tarihi		57. Ruhsat no
119. Falt No:		120. Falt No:		121. Falt No:		56. Ruhsat no		57. Ruhsat tarihi		58. Ruhsat no
122. Falt No:		123. Falt No:		124. Falt No:		57. Ruhsat no		58. Ruhsat tarihi		59. Ruhsat no
125. Falt No:		126. Falt No:		127. Falt No:		58. Ruhsat no		59. Ruhsat tarihi		60. Ruhsat no
128. Falt No:		129. Falt No:		130. Falt No:		59. Ruhsat no		60. Ruhsat tarihi		61. Ruhsat no
131. Falt No:		132. Falt No:		133. Falt No:		60. Ruhsat no		61. Ruhsat tarihi		62. Ruhsat no
134. Falt No:		135. Falt No:		136. Falt No:		61. Ruhsat no		62. Ruhsat tarihi		63. Ruhsat no
137. Falt No:		138. Falt No:		139. Falt No:		62. Ruhsat no		63. Ruhsat tarihi		64. Ruhsat no
140. Falt No:		141. Falt No:		142. Falt No:		63. Ruhsat no		64. Ruhsat tarihi		65. Ruhsat no
143. Falt No:		144. Falt No:		145. Falt No:		64. Ruhsat no		65. Ruhsat tarihi		66. Ruhsat no
146. Falt No:		147. Falt No:		148. Falt No:		65. Ruhsat no		66. Ruhsat tarihi		67. Ruhsat no
149. Falt No:		150. Falt No:		151. Falt No:		66. Ruhsat no		67. Ruhsat tarihi		68. Ruhsat no
152. Falt No:		153. Falt No:		154. Falt No:		67. Ruhsat no		68. Ruhsat tarihi		69. Ruhsat no
155. Falt No:		156. Falt No:		157. Falt No:		68. Ruhsat no		69. Ruhsat tarihi		70. Ruhsat no
158. Falt No:		159. Falt No:		160. Falt No:		69. Ruhsat no		70. Ruhsat tarihi		71. Ruhsat no
161. Falt No:		162. Falt No:		163. Falt No:		70. Ruhsat no		71. Ruhsat tarihi		72. Ruhsat no
164. Falt No:		165. Falt No:		166. Falt No:		71. Ruhsat no		72. Ruhsat tarihi		73. Ruhsat no
167. Falt No:		168. Falt No:		169. Falt No:		72. Ruhsat no		73. Ruhsat tarihi		74. Ruhsat no
170. Falt No:		171. Falt No:		172. Falt No:		73. Ruhsat no		74. Ruhsat tarihi		75. Ruhsat no
173. Falt No:		174. Falt No:		175. Falt No:		74. Ruhsat no		75. Ruhsat tarihi		76. Ruhsat no
176. Falt No:		177. Falt No:		178. Falt No:		75. Ruhsat no		76. Ruhsat tarihi		77. Ruhsat no
179. Falt No:		180. Falt No:		181. Falt No:		76. Ruhsat no		77. Ruhsat tarihi		78. Ruhsat no
182. Falt No:		183. Falt No:		184. Falt No:		77. Ruhsat no		78. Ruhsat tarihi		79. Ruhsat no
185. Falt No:		186. Falt No:		187. Falt No:		78. Ruhsat no		79. Ruhsat tarihi		80. Ruhsat no
188. Falt No:		189. Falt No:		190. Falt No:		79. Ruhsat no		80. Ruhsat tarihi		81. Ruhsat no
191. Falt No:		192. Falt No:		193. Falt No:		80. Ruhsat no		81. Ruhsat tarihi		82. Ruhsat no
194. Falt No:		195. Falt No:		196. Falt No:		81. Ruhsat no		82. Ruhsat tarihi		83. Ruhsat no
197. Falt No:		198. Falt No:		199. Falt No:		82. Ruhsat no		83. Ruhsat tarihi		84. Ruhsat no
200. Falt No:		201. Falt No:		202. Falt No:		83. Ruhsat no		84. Ruhsat tarihi		85. Ruhsat no
203. Falt No:		204. Falt No:		205. Falt No:		84. Ruhsat no		85. Ruhsat tarihi		86. Ruhsat no
206. Falt No:		207. Falt No:		208. Falt No:		85. Ruhsat no		86. Ruhsat tarihi		87. Ruhsat no
209. Falt No:		210. Falt No:		211. Falt No:		86. Ruhsat no		87. Ruhsat tarihi		88. Ruhsat no
212. Falt No:		213. Falt No:		214. Falt No:		87. Ruhsat no		88. Ruhsat tarihi		89. Ruhsat no
215. Falt No:		216. Falt No:		217. Falt No:		88. Ruhsat no		89. Ruhsat tarihi		90. Ruhsat no
218. Falt No:		219. Falt No:		220. Falt No:		89. Ruhsat no		90. Ruhsat tarihi		91. Ruhsat no
221. Falt No:		222. Falt No:		223. Falt No:		90. Ruhsat no		91. Ruhsat tarihi		92. Ruhsat no
224. Falt No:		225. Falt No:		226. Falt No:		91. Ruhsat no		92. Ruhsat tarihi		93. Ruhsat no
227. Falt No:		228. Falt No:		229. Falt No:		92. Ruhsat no		93. Ruhsat tarihi		94. Ruhsat no
230. Falt No:		231. Falt No:		232. Falt No:		93. Ruhsat no		94. Ruhsat tarihi		95. Ruhsat no
233. Falt No:		234. Falt No:		235. Falt No:		94. Ruhsat no		95. Ruhsat tarihi		96. Ruhsat no
236. Falt No:		237. Falt No:		238. Falt No:		95. Ruhsat no		96. Ruhsat tarihi		97. Ruhsat no
239. Falt No:		240. Falt No:		241. Falt No:		96. Ruhsat no		97. Ruhsat tarihi		98. Ruhsat no
242. Falt No:		243. Falt No:		244. Falt No:		97. Ruhsat no		98. Ruhsat tarihi		99. Ruhsat no
245. Falt No:		246. Falt No:		247. Falt No:		98. Ruhsat no		99. Ruhsat tarihi		100. Ruhsat no
248. Falt No:		249. Falt No:		250. Falt No:		99. Ruhsat no		100. Ruhsat tarihi		101. Ruhsat no
251. Falt No:		252. Falt No:		253. Falt No:		100. Ruhsat no		101. Ruhsat tarihi		102. Ruhsat no
254. Falt No:		255. Falt No:		256. Falt No:		101. Ruhsat no		102. Ruhsat tarihi		103. Ruhsat no
257. Falt No:		258. Falt No:		259. Falt No:		102. Ruhsat no		103. Ruhsat tarihi		104. Ruhsat no
260. Falt No:		261. Falt No:		262. Falt No:		103. Ruhsat no		104. Ruhsat tarihi		105. Ruhsat no
263. Falt No:		264. Falt No:		265. Falt No:		104. Ruhsat no		105. Ruhsat tarihi		106. Ruhsat no
266. Falt No:		267. Falt No:		268. Falt No:		105. Ruhsat no		106. Ruhsat tarihi		107. Ruhsat no
269. Falt No:		270. Falt No:		271. Falt No:		106. Ruhsat no		107. Ruhsat tarihi		108. Ruhsat no
272. Falt No:		273. Falt No:		274. Falt No:		107. Ruhsat no		108. Ruhsat tarihi		109. Ruhsat no
275. Falt No:		276. Falt No:		277. Falt No:		108. Ruhsat no		109. Ruhsat tarihi		110. Ruhsat no
278. Falt No:		279. Falt No:		280. Falt No:		109. Ruhsat no		110. Ruhsat tarihi		111. Ruhsat no
281. Falt No:		282. Falt No:		283. Falt No:		110. Ruhsat no		111. Ruhsat tarihi		112. Ruhsat no
284. Falt No:		285. Falt No:		286. Falt No:		111. Ruhsat no		112. Ruhsat tarihi		113. Ruhsat no
287. Falt No:		288. Falt No:		289. Falt No:		112. Ruhsat no		113. Ruhsat tarihi		114. Ruhsat no
290. Falt No:		291. Falt No:		292. Falt No:		113. Ruhsat no		114. Ruhsat tarihi		115. Ruhsat no
293. Falt No:		294. Falt No:		295. Falt No:		114. Ruhsat no		115. Ruhsat tarihi		116. Ruhsat no
296. Falt No:		297. Falt No:		298. Falt No:		115. Ruhsat no		116. Ruhsat tarihi		117. Ruhsat no
299. Falt No:		300. Falt No:		301. Falt No:		116. Ruhsat no		117. Ruhsat tarihi		118. Ruhsat no
302. Falt No:		303. Falt No:		304. Falt No:		117. Ruhsat no		118. Ruhsat tarihi		119. Ruhsat no
305. Falt No:		306. Falt No:		307. Falt No:		118. Ruhsat no		119. Ruhsat tarihi		120. Ruhsat no
308. Falt No:		309. Falt No:		310. Falt No:		119. Ruhsat no		120. Ruhsat tarihi		121. Ruhsat no
311. Falt No:		312. Falt No:		313. Falt No:		120. Ruhsat no		121. Ruhsat tarihi		122. Ruhsat no
314. Falt No:		315. Falt No:		316. Falt No:		121. Ruhsat no		122. Ruhsat tarihi		123. Ruhsat no
317. Falt No:		318. Falt No:		319. Falt No:		122. Ruhsat no		123. Ruhsat tarihi		124. Ruhsat no
320. Falt No:		321. Falt No:		322. Falt No:		123. Ruhsat no		124. Ruhsat tarihi		125. Ruhsat no
323. Falt No:		324. Falt No:		325. Falt No:		124. Ruhsat no		125. Ruhsat tarihi		126. Ruhsat no
326. Falt No:		327. Falt No:		328. Falt No:		125. Ruhsat no		126. Ruhsat tarihi		127. Ruhsat no
329. Falt No:		330. Falt No:		331. Falt No:		126. Ruhsat no		127. Ruhsat tarihi		128. Ruhsat no
332. Falt No:		333. Falt No:		334. Falt No:		127. Ruhsat no		128. Ruhsat tarihi		129. Ruhsat no
335. Falt No:		336. Falt No:		337. Falt No:		128. Ruhsat no		129. Ruhsat tarihi		130. Ruhsat no
338. Falt No:		339. Falt No:		340. Falt No:		129. Ruhsat no		130. Ruhsat tarihi		131. Ruhsat no
341. Falt No:		342. Falt No:		343. Falt No:		130. Ruhsat no		131. Ruhsat tarihi		132. Ruhsat no
344. Falt No:		345. Falt No:		346. Falt No:		131. Ruhsat no		132. Ruhsat tarihi		133. Ruhsat no
347. Falt No:		348. Falt No:		349. Falt No:		132. Ruhsat no		133. Ruhsat tarihi		134. Ruhsat no
350. Falt No:		351. Falt No:		352. Falt						

[illegible]

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

