



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR – MENDERES - GÖRECE

522 ADA – 12 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.

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 Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600062
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 Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı, No: 8 (A/A - A/B - A/C - A/D - A/E - A/F - B/A - B/B), Menderes/İzmir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Gülçırpı Mevkii, 522 Ada, 12 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Depolama Alanı, KAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 12.350.000.- TL KDV Dahil: 14.573.000.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara 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

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, 522 ada, 12 parsel sayılı, 13.169,00 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.

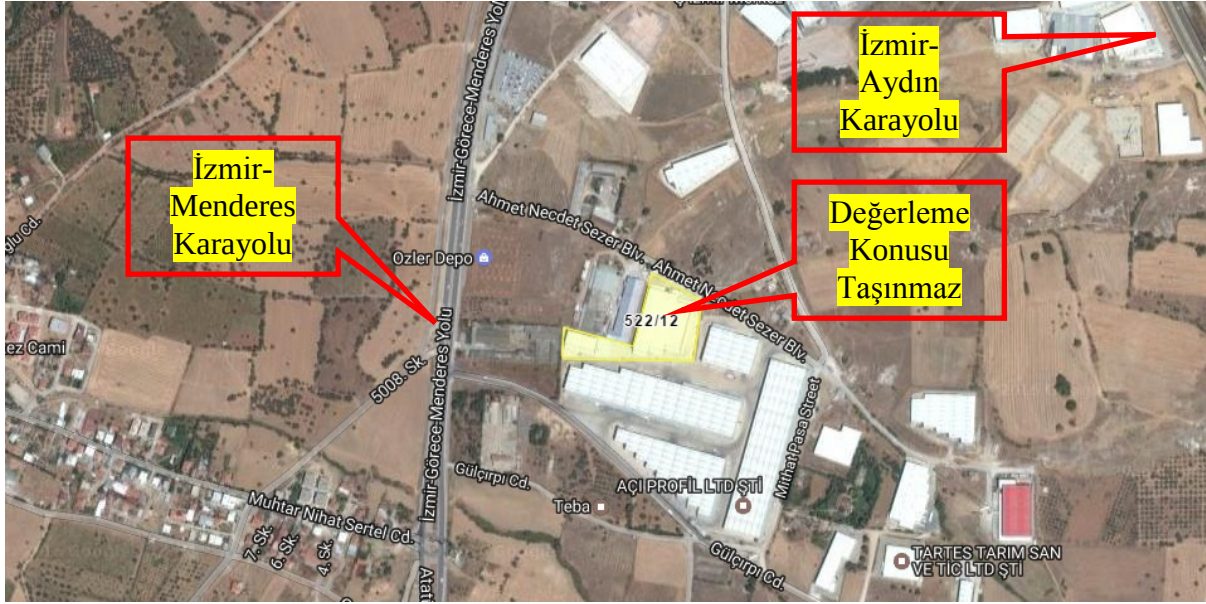
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Görece Cumhuriyet Mahallesi, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı, No: 8 (A/A – A/B – A/C – A/D – A/E – A/F, B/A – B/B), Menderes/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İzmir Adnan Menderes Havaalanı’nın batısında ve yaklaşık 1,5 km uzağında, Menderes İlçesi’nin kuzeyinde ve yaklaşık 3 km uzağındadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolar, sanayi tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır. İzmir - Aydın Karayolu’nun batısında bulunan taşınmazın, İzmir - Aydın Karayolu’na uzaklığı yaklaşık 900 m, İzmir - Menderes Karayolu’nun doğusunda bulunan taşınmazın, İzmir - Menderes Karayolu’na uzaklığı yaklaşık 300 m’dir. Kuzeyinde yer alan Gazimur İlçesi’ne uzaklığı yaklaşık 5 km’dir.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak balta biçimli, topografik olarak düz bir yapıdadır. Kuzeyinde bulunan Ahmet Necdet Sezer Bulvarı’ndan güneye ve batıya doğru uzanmaktadır. Kuzey cephesinde Ahmet Necdet Sezer Bulvarı, güney cephesinde 4 ve 5 sayılı parseller, batı cephesinde 11 ve 15 sayılı parseller ile bitişiktir. Parselin etrafı duvar ve tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “38.279035, 27.137183” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	522
İlçesi	Menderes	Parsel No	12
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	13.169,00
Köyü	Görece	Yevmiye No	10044
Sokağı	-	Cilt No	31
Mevkii	Gülçirpi	Sayfa No	3024
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.10.2013
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, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme 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 05.06.2015 onay tarihli mimari proje incelenmiş; parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (A ve B bloklar) için ayrı ayrı düzenlenmiş yapı ruhsatları görülmüştür. A Blok için, 05.06.2015 gün ve 302 sayılı yapı ruhsatı, B Blok için, 05.06.2015 gün ve 303 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmadığı öğrenilmiştir. A Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 6 ünite ve 5.592,00 m2 yapı inşaat alanı düzenlenmiştir. B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 2 ünite ve 885,00 m2 yapı inşaat alanı 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 betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, tek katlı, A ve B olarak adlandırılmış iki adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin bina bulunmayan yaklaşık 4.950 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır. Etrafı yarım metrelik duvar ve üzeri tel örgü ile çevrilidir. Yerinde yapılan incelemeler ve Menderes Belediyesi'nde incelenen dosya içerisinde bulunan vaziyet planına göre, kuzeyden, güney ve batıya doğru uzanan parselin kuzeyinde, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'na cepheli A Blok, güneybatısında ise B blok yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- **A Blok:** 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 olarak numaralandırılmış 6 ayrı bölümden oluşmaktadır. Kuzeyde, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'ndan parsele bakıldığında en sağda yer alan 1 no'lu bölüm 1.079,00 m², hemen solunda yer alan 2 no'lu bölüm 1.065,00 m², en solda yer alan 3 no'lu bölüm 865,00 m², 1 no'lu bölümün güney bitişiğinde yer alan 4 no'lu bölüm 1.079,00 m², 2 no'lu bölümün güney bitişiğinde yer alan 5 no'lu bölüm 854,00 m², 3 no'lu bölümün güney bitişiğinde yer alan 6 no'lu bölüm 650 m² olmak üzere, toplam yaklaşık 5.592,00 m² yapı inşaat alanıdır.
- **B Blok:** 1 ve 2 olarak numaralandırılmış 2 ayrı bölümden oluşmaktadır. Batıda yer alan 1 no'lu bölüm 442,50 m², hemen doğusunda yer alan 2 no'lu bölüm 442,50 m² olmak üzere, toplam yaklaşık 885,00 m² yapı inşaat alanıdır.

Depoların:

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 6.477 m ²
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
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 bölümlerinin yapılmamış olduğu belirlenmiştir. Depoların, yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları sürgülü demir doğramadır.

Parsel üzerindeki iki ayrı bloğun toplam yapı inşaat alanı 6.477 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, 01.10.2013 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. 05.06.2015 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 - Menderes Karayolu'na yakın 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 (Koray Emlak / 532 – 702 87 17):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, depolama alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 462.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 460 – 600 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın; yüzölçümü, imar durumu ve İzmir – Menderes Karayolu'na yakın olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının arsası için 520.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (13.169 m² x 520.- TL) = ~ **6.848.000.- 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	5.592	2015	1	800	4.473.600	% 4,00	178.944	4.294.656
Depo (B Blok)	4-A	885	2015	1	800	708.000	% 4,00	28.320	679.680
Çevre Düzenlemesi	1-A	4.950	2015	1	118	584.100	% 4,00	23.364	560.736
						5.765.700		230.628	5.535.072

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.848.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.535.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **12.383.000.- 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:

Yıl sonlarında 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.

Taşınmaz tamamlandığında kira geliri elde edilecektir. 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; $(6.477 \text{ m}^2 \times 12.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 933.000.- \text{ TL}$ 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 yıllarlarında 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 **12.311.000.- 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)		933.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	150.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	551.760
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	6.848.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~	5.535.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		12.383.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 44,70
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,86
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,14
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		305.132
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		246.628
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]	% 4,59
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)		582.413
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	7.748.911
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	12.310.999
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	5.592	800	4.473.600
Depo (B Blok)	4-A	885	800	708.000
				5.181.600

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-201500050 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 6.848.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 12.383.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 12.311.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, maliyet ve gelir yöntemiyle elde edilen değer in yaklaşık ortalaması üzerinden, **12.350.000.- 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**SONUC****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, 522 ada, 12 parsel sayılı, 13.169,00 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, 12.350.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 14.573.000.- 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 13:42:16	2016-21827	20161206002991	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	GÜLÇİRPİ	
Zemin No	20664095	Cilt / Sayfa No	31 / 3024	
İl / İlçe	İZMİR / MENDERES	Ada / Parsel	522 / 12	
Kurum Adı	Menderes	Yüzölçüm	13169,00000	
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 - 30.10.2013 - 10044	

İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İli	MENDERES					
İlçesi						
Mahallesi						
Köyü	GORECE					
Sokağı	GÜLÇİRPİ					
Mevkii						
Satış Bedeli	3.000.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
	10m 2a	522	12	ha	m²	
					13.169,00 m²	
ARSA						
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planındadır				
	Sınırı	Zemin Sistem No : 20664095				
	Edinme Sebebi	3703/13169 pay AYŞE YAĞCI - HASAN Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay FİGEN KASAPÖĞLU - VELİ Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay SİBEL DOĞRUÖZ - VELİ Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay FATİH DAĞ - VELİ Oğlu adına kayıtlı iken; 5752/13169 pay AHMET BULUNTEKİN - SİDİK Oğlu adına kayıtlı iken; 2/13169 pay ÖZER SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken; 1623/13169 pay MURAT DAĞ - VELİ Oğlu 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
	10044	51	3024		30/10/2013	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
 ** Tabiiyat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İZMİR		İZMİR Kadastro Müdürlüğü (Menderes Kadastro Birimi)		Nokta No		Y	X																								
MENDERES		APLİKASYON KROKİSİ		Köşe Noktaları																											
GÖRECE																															
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü Tapu Alım	Aplikasyonun					Mutemet Alındısı	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; height: 40px;"></td> <td style="width: 50%; height: 40px;"></td> </tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> <tr><td style="height: 40px;"></td><td style="height: 40px;"></td></tr> </table>																						
22	12	13169	13166.56	21.02.2014	286	21.02.2014	049915																								
Y		X		Nokta		Y		X																							

Durulan	Balanan	Y	X	Yatay Ap	Uzaklık
P.55231		100871.690	84467.630		
P.55241		100869.530	84341.547	0.0000	126.12
522/10		100745.15	84519.48	123.1629	136.75
522/09		100797.92	84445.06	81.3372	76.32
522/07		100595.14	84432.20	83.6154	204.19
522/08		100625.13	84401.84	81.7571	255.24
522/09		100603.60	84403.93	78.6557	210.52
522/70		100713.65	84399.99	72.6910	171.80
522/71		100790.91	84398.55	53.3062	106.28
522/76		100903.58	84487.25	118.2588	70.88
522/79		100729.05	84528.55	124.1030	185.10
522/80		100699.95	84420.61	81.3854	178.06
522/82		100658.75	84431.72	87.7693	215.94
522/83		100597.58	84446.15	85.8880	274.81
P.55243		100627.56	84318.72	16.7471	153.30

Ölçü Huzurunda Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan		Kontrol Eden		Tasdik Olunur
Taşınmaz maliki	Kadastro Tek.	Kadastro Tek.	Kont.Müh.	Kont.Müh.	Kad.Müdürü
İ.Hakkı Reisoglu V.	Cumali KAHRAMAN	Ercan ER			Erkan ONURSAL
21.02.2014	21.02.2014	21.02.2014			21.02.2014

6.5. İmar Durumu

Yeni

T.C.
MENDERES BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü
Gün : 28.04.2015
Sayı : 6445/3663

İMAR DURUMU

Ad Soyad: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş.
Adres : Abdurrahmangazi Mh. Güteryüz Cd. No:23
Sancaktepe / İSTANBUL

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
KRO

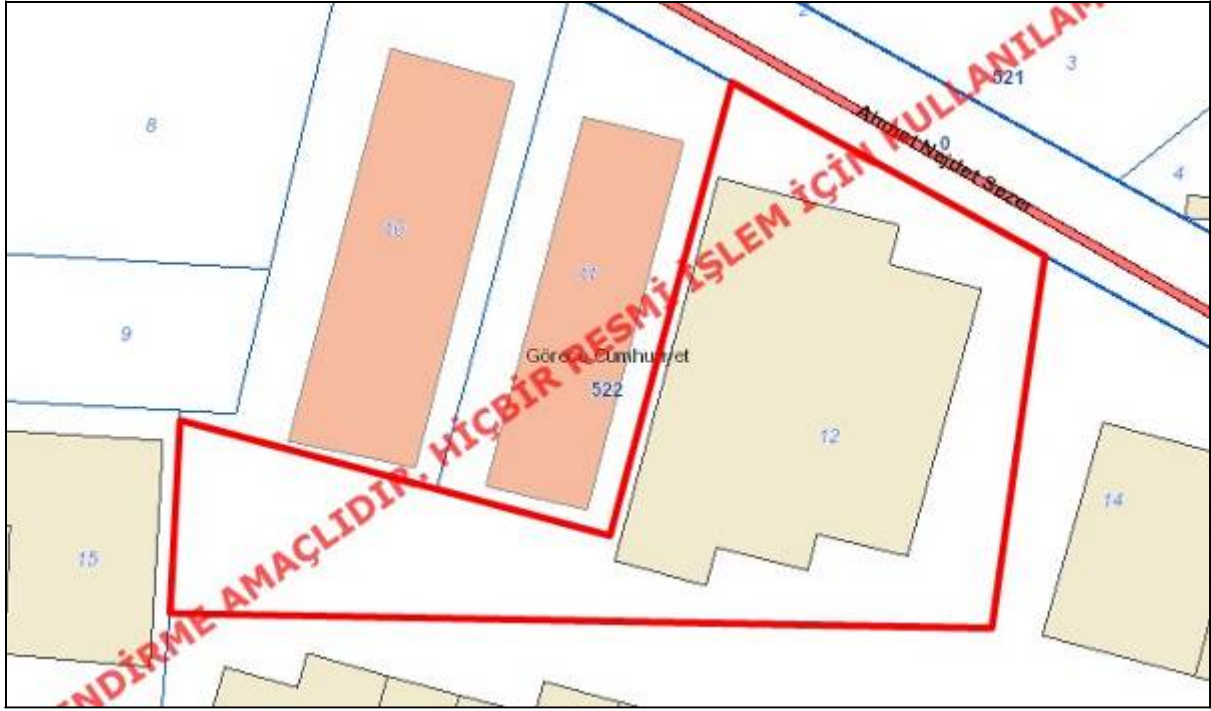
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçesi/Bucağı	MENDERES				İnşaat Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NİZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
Köyü	GÖRECE				Kat Adedi	1 (BİR) KAT
Sokağı					Bina Yüksekliği	KROKİDE
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
KADASTRO	16M2A	522	12	---	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
İMAR	16M2A	522	12	---	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
Mer'i İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI				Arka Bahçe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	1 / 1000				Saçak-Parapet	---
Onay Tarihi	08.10.1996					

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

ÇİZEN
Nurşen SÖNMEZ
Har. Kad. Tek.

ONAY 28 / 04 / 2015
İbrahim YALÇA
Har. Kad. Tek.
İmar ve Şehircilik Müdür V.





T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 22742422-310.5.02-E.21131
Konu : Görece Mh. 522 ada 12 parsel hk.

22/12/2016

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 06.12.2016 tarih ve 35515 kayıtlı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile; İlçemiz Görece Mahallesi, 522 ada 12 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.



Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun Şereğine
E-imza ile imzalandığı tasdik olunur.
22.12.2016
Adı Soyadı / Ünvanı

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.
Evrakımız <http://ebys.menderes.bel.tr/e-imza/> linkinden FECCEB36X7 kodu ile doğrulayabilirsiniz.

6.6. Mimari Proje

6.6.1. Mimari Proje Kapağı

İLİ İZMİR		İLÇESİ MENDERES		MEVKİİ GÖRECE	
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALI	
16M2A	522	12	13.176 m2	TAKS 0.50 = 6.588,00 m2	
EMSALE DAHİL ALANLAR					
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				1.079,13 m2	
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				1.085,23 m2	
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 03				864,80 m2	
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 04				1.082,12 m2	
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 05				856,23 m2	
BLOK 01 BAĞIMSIZ BÖLÜM 06				650,31 m2	
BLOK 01 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				5.597,85 m2	
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 01				442,64 m2	
BLOK 02 BAĞIMSIZ BÖLÜM 02				442,64 m2	
BLOK 02 EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				885,29 m2	
EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR					
BLOK 01 - 02 TIP SİĞİNAKLAR (1 ADET SİĞİNAK 77 m2) EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR TOPLAMI				144,00 m2	
EMSALE DAHİL ALANLAR TOPLAMI				6.483,15 m2	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		ADİ - SOYADI ÖN VANI			
ONAY		ODA NO			
		ALİ EREN ALİBEŞEOĞLU MİMAR - İEU			
		41.992			
MENDERES BELEDİYESİ		ONAY			
YAPI DENETİM KURULUŞU		ONAY			
İZSU		ONAY			
MİMARLAR ODASI		ONAY			

ONAY
ARSANIN

ARŞİVE AİTTİR

Emekli hesabı
İPTAL

EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
H.EROL GÜNDEMİR
Mimar
Proje ve Uygulama Denetçisi
Denetçi No: 22667

ALİ BEŞEOĞLU
MİMAR

Atatürk Cad. No: 50 Kat: 6/003-B
ALSANCAK - İZMİR
TEL: 0 232 464 15 33
FAX: 0 232 464 18 90
e-mail: ali_alibeseoglu@emekt.com
KORDON V.D. / T.C. NO: 521 9224 83 40

EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
H.EROL GÜNDEMİR
Mimar
Proje ve Uygulama Denetçisi
Denetçi No: 22667

İNCELENDİ / ONANDI
EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

17-06-2014

ARŞİVE AİTTİR

İL : İZMİR
İLÇE : MENDERES
MAHALLE : GÖRECE-CUMHURİYET
PAFTA : 16M-IIA
ADA : 522
PARSEL : 12

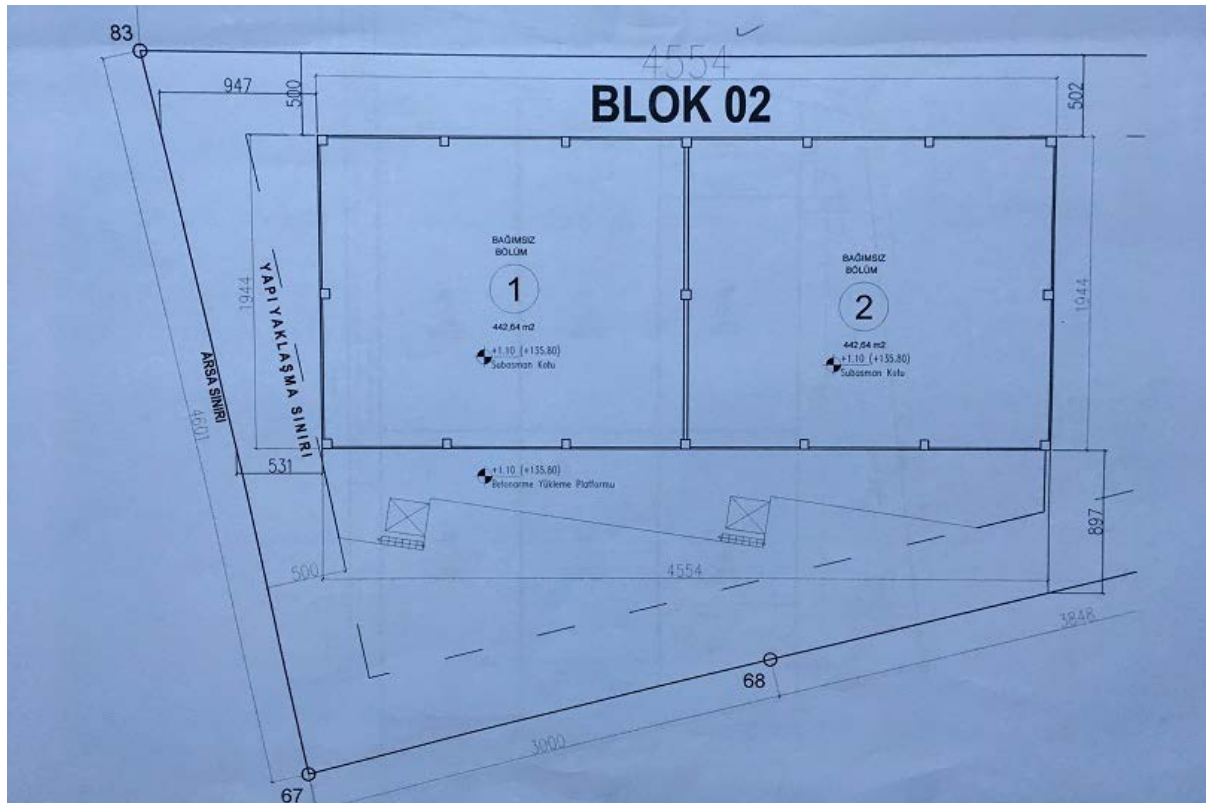
İzmir, Türkiye Cumhuriyeti
Görece Mahallesi
Ahmet Nefdet Sezer Biv.
No: 8

A blok - No: 8A1, 8A2, 8A3, 8A4, 8A5, 8A6
B blok - No: 8B1, 8B2

Harita YALÇA
Harita Teknikleri
Menderes Bölge Ofisi

BLOK A

BLOK B



B Blok[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

