



**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	28.12.2015
Rapor No	REYS-201500050
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 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	Yapımı Sürmekte Olan Depolar 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: 8.507.000.- TL KDV Dahil: 10.038.260.- 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/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 değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

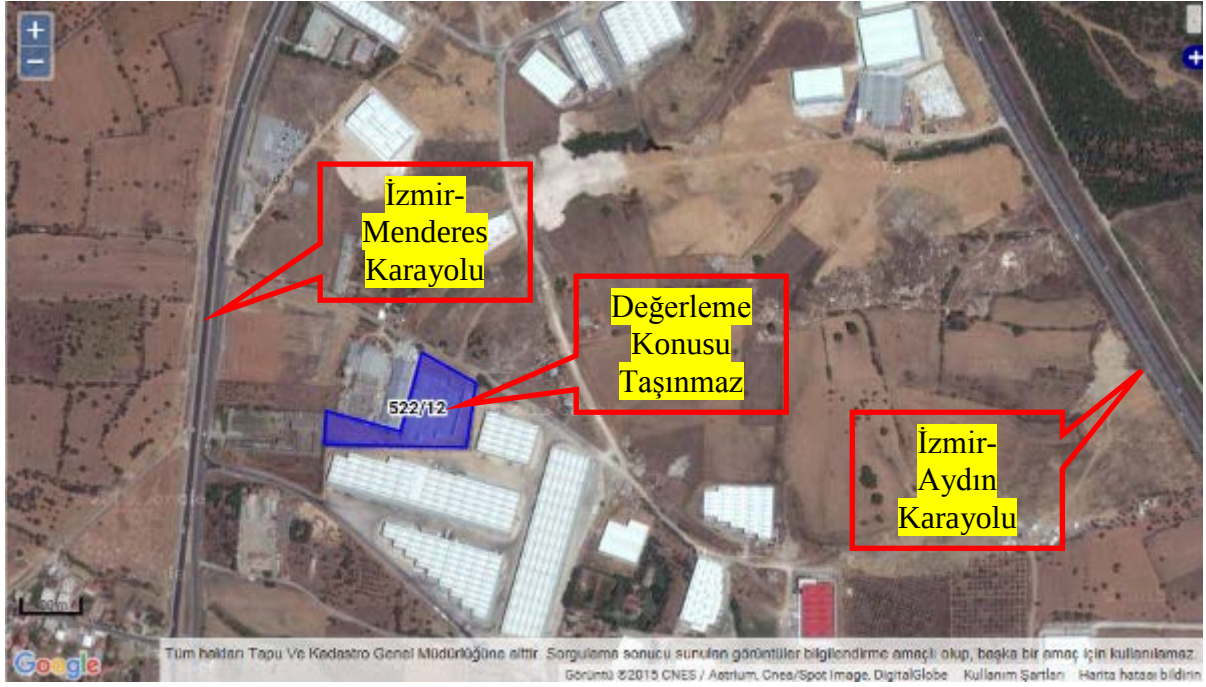
BÖLÜM 2

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 Havalimanı’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 taşınmaz, düz bir topografik yapıda olup geometrik olarak ters “L” biçimlidir. Kuzeyinde bulunan Ahmet Necdet Sezer Bulvarı’ndan güneye ve batıya doğru uzanmaktadır. Kuzey cephesinde Ahmet Necdet Sezer Bulvarı, 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; “38.279035, 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, 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 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; 05.06.2015 günlü, 302 v3 303 sayılı yapı ruhsatları görülmüştür. Ruhsatlar, parsel üzerine yapılacak A ve B bloklar için düzenlenmiştir. A Blok için, 05.06.2015 gün ve 302 sayılı yapı ruhsatı ile 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 için, B Blok yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 2 ünite ve 885,00 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin sürmekte olan 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

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yerinde yapılan incelemelerde, tek A (1) Blok'un yapımının sürdüğü, B (2) Blok'un yapımına henüz başlanmadığı görülmüştür. Menderes Belediyesi'nde incelenen mimari proje eki vaziyet planına göre, kuzeyden, güney ve batıya doğru uzanan parselin kuzeyinde Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'na cepheli A (1) Blok, güneybatısında ise B (2) blok yer alacaktır.

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 parseli bakıldığında en sağda yer alan 1 numaralı bölüm 1.079,00 m², hemen solunda yer alan 2 numaralı bölüm 1.065,00 m², en solda yer alan 3 numaralı bölüm 865,00 m², 1 numaralı bölümün güney bitişiğinde yer alan 4 numaralı bölüm 1.079,00 m², 2 numaralı bölümün güney bitişiğinde yer alan 5 numaralı bölüm 854,00 m², 3 numaralı bölümün güney bitişiğinde yer alan 6 numaralı 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 numaralı bölüm 442,50 m², hemen doğusunda yer alan 2 numaralı bölüm 442,50 m² olmak üzere, toplam yaklaşık 885,00 m² yapı inşaat alanıdır.

A Blok'un;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
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	: Çatısı Henüz Kapatılmamıştır
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Kapı - Pencere Hızı Henüz Takılmamıştır.

Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; A (1) olarak adlandırılan bloğun yapımının sürdüğü, deponun zeminlerinin şap beton durumunda, duvarlarının ise sıvalı olduğu görülmüştür. Henüz iç bölmeleri henüz yapılmamış, çatısı kapatılmamıştır. Tamamlanma oranı yaklaşık % 76'dır. B (2) olarak adlandırılan bloğun yapımına henüz başlanmamıştır. A ve B blokların birlikte tamamlanma oranları yaklaşık % 66'dır.

Parselde, bina oturma alanları dışındaki bölümlerin saha betonu ile kaplanmakta olduğu görülmüştür. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Parsel üzerinde sürmekte olan yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazın yapısının yapı denetim görevini Ege Yapı Denetim Ltd.Şti. üstlenmiştir.

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki sürmekte olan yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatına 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.

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,
- İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yakın olması.

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 (MYZ Emlak / 534 - 362 90 72):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 900 m güneyinde, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 462.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 481.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ersan Emlak / 532 - 518 47 04):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km güneybatısında, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.300 m² yüzölçümlü arsa 2.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 528.- TL*]
- **Satılık Arsa (Koray Emlak / 532 – 702 87 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 750 m kuzeyinde, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 11.000 m² yüzölçümlü arsa 6.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 545.- TL*]
- **Satılık Arsa (Koray Emlak / 532 – 702 87 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,5 km güneybatısında, depolama imarlı, KAKS: 0,50 olan, 5.200 m² yüzölçümlü arsa 2.450.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 471.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 460 – 550 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 475.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (13.169,00 m² x 475.- TL) = ~ **6.255.000.- 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)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
Depo (A Blok)	2-C	5.592	2015	0	430	2.404.560	% 76,00	1.827.466
Depo (A Blok)	2-C	885	2015	0	430	380.550	% 0,00	0
						2.785.110		1.827.466

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.255.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.827.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **8.082.000.- 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:

- **Satılık Arsa (Oksoy Emlak / 532 – 331 71 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 3 yıllık binada, depolama amaçlı kullanıma uygun, yükleme rampaları bulunan, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 10.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Satılık Arsa (Emlaktaş Emlak / 232 – 472 22 55):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 9.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,00.- TL*]
- **Satılık Arsa (Turyap Emlak / 232 – 251 85 85):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Satılık Arsa (Oksoy Emlak / 532 – 331 71 44):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yaklaşık 5 yıllık binada, 850 m2 kapalı alanlı depo aylık 6.800.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 8,00.- TL*]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın üzerindeki depoların piyasa metrekare aylık kira fiyatının 9,75.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yapılanması tamamlandığında yıllık kira geliri; $(6.477 \text{ m}^2 \times 9,75.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 758.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 4,75
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 3 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın yapılanması bugün bitmiş olsaydı değeri yaklaşık 9.465.000.- TL olacaktı. Öte yandan, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depoların yapısının % 66 tamamlanma oranında % 100 tamamlanma oranına getirilmesi için yaklaşık 958.000.- TL daha harcama yapılması gerekmektedir. Bu harcama tutarı, yapılanmanın bugün bitmiş olması durumundaki değerden düşüldüğünde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **8.507.000.- TL** olmaktadır.

"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]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	758.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	606.400
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 6.255.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 2.785.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	9.040.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 30,81
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,23
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,77
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	419.583
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	186.817
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 4,75
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 14,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 5,52
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 6,68
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)	669.843
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.921.674
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	9.465.144
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı 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 özgül olmuş 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)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A Blok)	2-C	5.592	430	% 76,00	1.827.466
Depo (A Blok)	2-C	885	430	% 0,00	0
					1.827.466

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 6.255.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 8.082.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 8.507.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **8.507.000.- 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 sürmekte olan 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. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

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, 8.507.000.- TL (2.912.458.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 10.038.260.- TL (3.436.701.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
M. Burak BAŞALP
SPK Lisans No: 404566



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. Sitüasyon Tablosu

A Blok

		Bitmiş	Gerçekleşen
İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	%	%
TEMEL	Temel	13,00	13,00
KABA İNŞAAT	Kalıp	5,00	5,00
ÇATI	Demir	20,00	20,00
	Beton	20,00	20,00
	Duvar	10,00	10,00
	Çatı	5,00	0,00
DOĞRAMA	Kapılar	2,00	0,00
	Pencereler	1,00	0,00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin Kaplama	3,00	3,00
	Merdiven Mermerleri	1,00	0,00
TESİSAT İŞLERİ	Mekanik Tesisat	5,00	0,00
	Temiz Su	1,00	0,00
	Pis su	1,00	1,00
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	1,50	0,00
	Kablolama	1,50	0,00
	Pano-Sayaç-Sigorta	1,00	0,00
SIVA İŞLERİ	Dış Sıva	1,00	1,00
	İç Sıva	1,50	1,00
BOYA BADANA	Dış Boya	1,00	1,00
	İç Boya	1,50	1,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Bahçe Düzenleme İşleri	2,00	0,00
	Bahçe Duvarı	2,00	0,00
TOPLAM %		100,00	76,00

A ve B Blok Birlikte

		Bitmiş	Gerçekleşen
İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	%	%
TEMEL	Temel	13,00	12,00
KABA İNŞAAT	Kalıp	5,00	4,25
ÇATI	Demir	20,00	17,00
	Beton	20,00	17,00
	Duvar	10,00	8,50
	Çatı	5,00	0,00
DOĞRAMA	Kapılar	2,00	0,00
	Pencereler	1,00	0,00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin Kaplama	3,00	2,50
	Merdiven Mermerleri	1,00	0,00
TESİSAT İŞLERİ	Mekanik Tesisat	5,00	0,00
	Temiz Su	1,00	0,00
	Pis su	1,00	0,85
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	1,50	0,00
	Kablolama	1,50	0,00
	Pano-Sayaç-Sigorta	1,00	0,00
SIVA İŞLERİ	Dış Sıva	1,00	0,80
	İç Sıva	1,50	1,50
BOYA BADANA	Dış Boya	1,00	0,80
	İç Boya	1,50	0,80
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	Bahçe Düzenleme İşleri	2,00	0,00
	Bahçe Duvarı	2,00	0,00
TOPLAM %		100,00	66,00

6.4. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.11.2015 16.02:02	2015-18058	20151110-824-F01534	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	GÖLÇİRPİ	
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	

İli		İZMİR		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MENDERES					
Mahallesi							
Köyü		GORECE					
Sokağı		GÜLÇİRPİ					
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.000.000,00		16m.2a	522	12	ha	m ²	dm ²
						13.169,00 m ²	
ARSA							
GAYRİMENKULUN	Niteliği	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 20664095					
	Edinme Sebebi	3797/13169 pay AYŞE YAĞCI - HASAN Kızı adına kayıtlı iken; 695/13169 pay FİGEN KASAPÖĞÜ - 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 LIMITED 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	31	3024		30/10/2013	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.		Mehmet Ali Güllüoğlu Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabloları Karşılıklı Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

[illegible]

6.6. İmar Durumu

İMAR DURUMU

Yeni

T.C. MENDERES BELEDİYESİ İmar Müdürlüğü Tarih : 28.04.2015 Dosya : 6445/3663	Ad Soyad: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş. Adres : Abdurrahmangazi Mh. Güleryüz Cd. No:23 Sancaktepe / İSTANBUL
---	---

T : *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
 *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğü'nün 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.

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

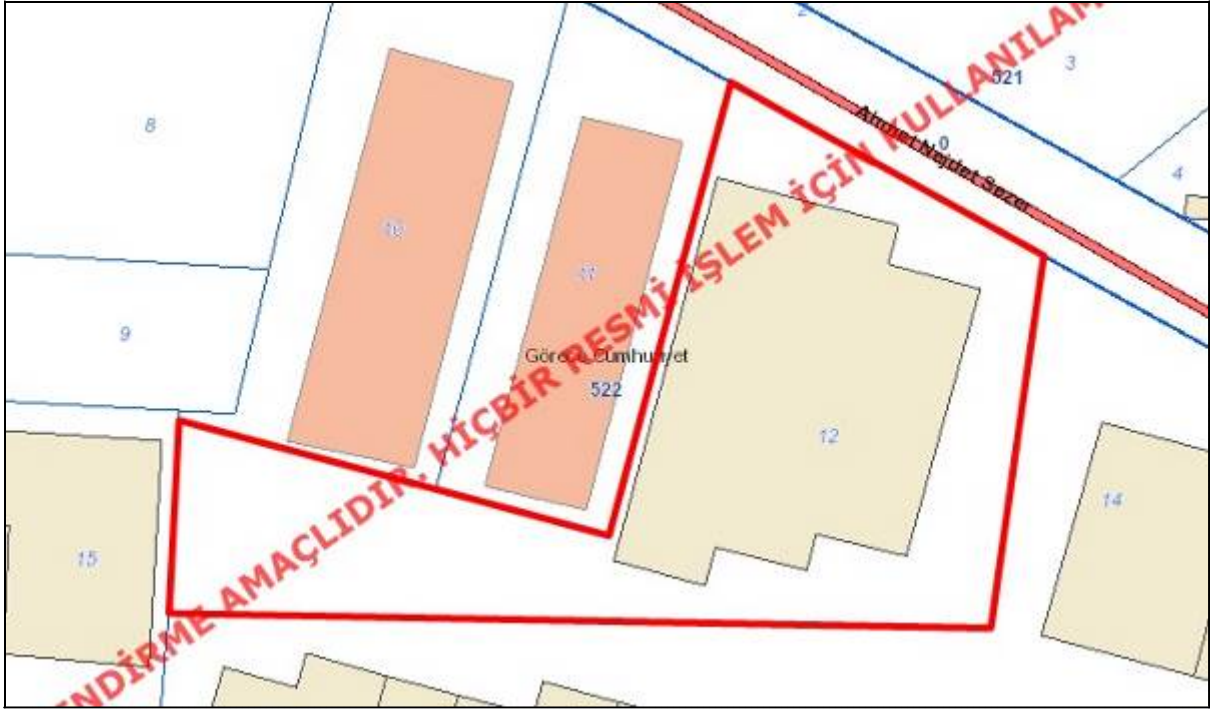
İmar Durumu	MENDERES	İnşaat Nizamı ve Nisbeti	AYRIK NIZAM TAKSİ: EMSAL: 0.50
Yer	GÖRECE	Kat Adedi	1 (BİR) KAT
Kağı	-----	Bina Yüksekliği	KROKİDE
	Pafta No. Ada No. Parsel No. Kapı No.	Bina Derinliği	KROKİDE
DASTRO	16M2A 522 12	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m
AR	16M2A 522 12	Komşu Bahçe Mesafesi	5.00 m
İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Arka Bahçe Mesafesi	5.00 m
Ölçüsü	1 / 1000	Saçak-Parapet	-----
Yayın Tarihi	08.10.1996		

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

NURŞEN SÖNMEZ
 Har. Kad. Tek.

ONAY 28 / 04 / 2015

İBRAHİM YALÇA
 Har. Kad. Tek.
 İmar ve Şehircilik Müdürü V.





T.C.
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



E-İmzalıdır

Sayı: 22742422-310.5.02-E.16937
Konu: Görece Mahallesi, 522 ada 12parselhk.

18/11/2015

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 17.11.2015 tarih ve 20953kayıtlı dilekçeniz.

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

İbrahim YALÇA
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince;
E-İmza ile imzalandığı tasdik olunur.
18.11.2015
Adı Soyadı / Ünvanı

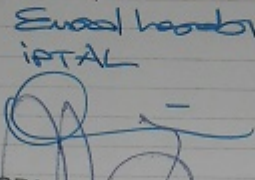


Kasımpaşa Mahallesi Atatürk Cad. No:1 35470 Menderes/İZMİR
Telefon: 700 10 00/ 10 62 Faks: (232) 935 59 03
İrtibat: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Bu belge 5070 sayılı e-İmza Kanununa göre İBRAHİM YALÇA tarafından 18.11.2015 tarihinde e-imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: <http://195.214.157.67/e-imza/confirmationCodeDocumentViewer.aspx?Code=B3B392EBXB>

6.7. Mimari Proje

6.7.1. Mimari Proje Kapağı

ONAY		ARSANIN		MEVKİİ	
İLİ		İLÇESİ		GÖRECE	
İZMİR		MENDERES			
PAFTA	ADA NO	PARSEL	ALAN	EMSALE	
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 TİP 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		ADI - SOYADI	ALİ EREN ALİBEŞEOĞLU		
ONAY		ÜNVANI	MİMAR - İEU		
		ODA NO	41.992		
		 EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Proje ve Uygulama Denetçisi Denetçi No: 22667		 Atatürk Cad. No: 90 Kat: 6/603-B ALSANCAK - İZMİR TEL: 0.232 461 15 33 FAX: 0.232 461 18 90 e-mail: ali_alibeseoglu@femak.com KORDON V.D. / T.C. NO: 521 9224 83 40	
MENDERES BELEDİYESİ					
ONAY					
YAPI DENETİM KURULUŞU		EGE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		 H. Erol GÜNDEMİR Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi Denetçi No: 22667	
ONAY		DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ		17-06-2014 ESKİ	
İZSU					
ONAY					
MİMARLAR ODASI					
ONAY					

Yapılacak inşaatlarda, taşıyıcı sistemin temel, kolon, kiriş ve döşeme elemanlarında hazır beton dışında beton kullanımı yasaktır.

Belediyemizin Zabit Memurluğunda yapılan inşaat kontrollerinde, inşaatte bulunulmayan taraflardan, inşaatın gösterilmesi zorunludur.

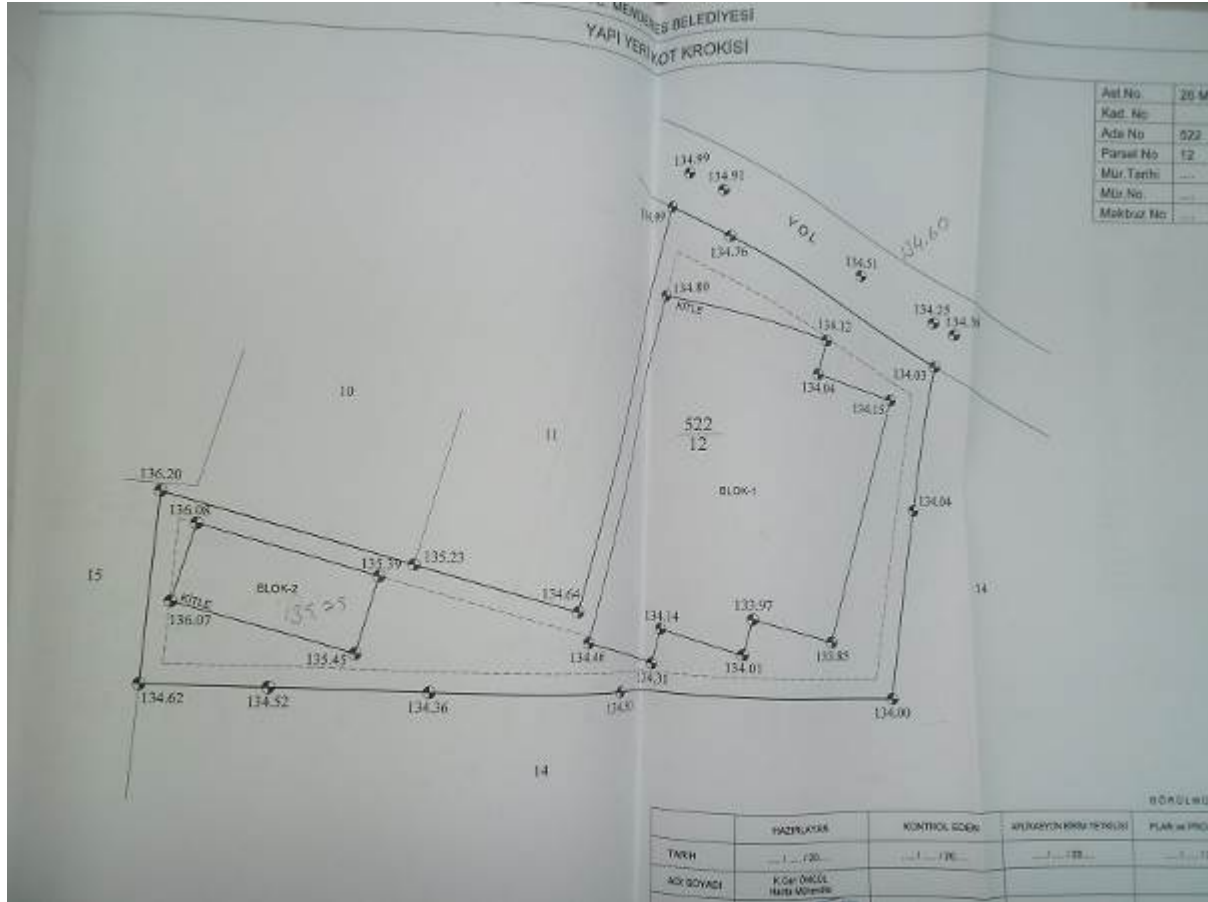
Tüm yapılar -
uygun (TSE Markası) -
kullanılması zorunludur.

Betonarme hesaplarından doğacak yangınlıklardan belediyemiz sorumlu değildir.

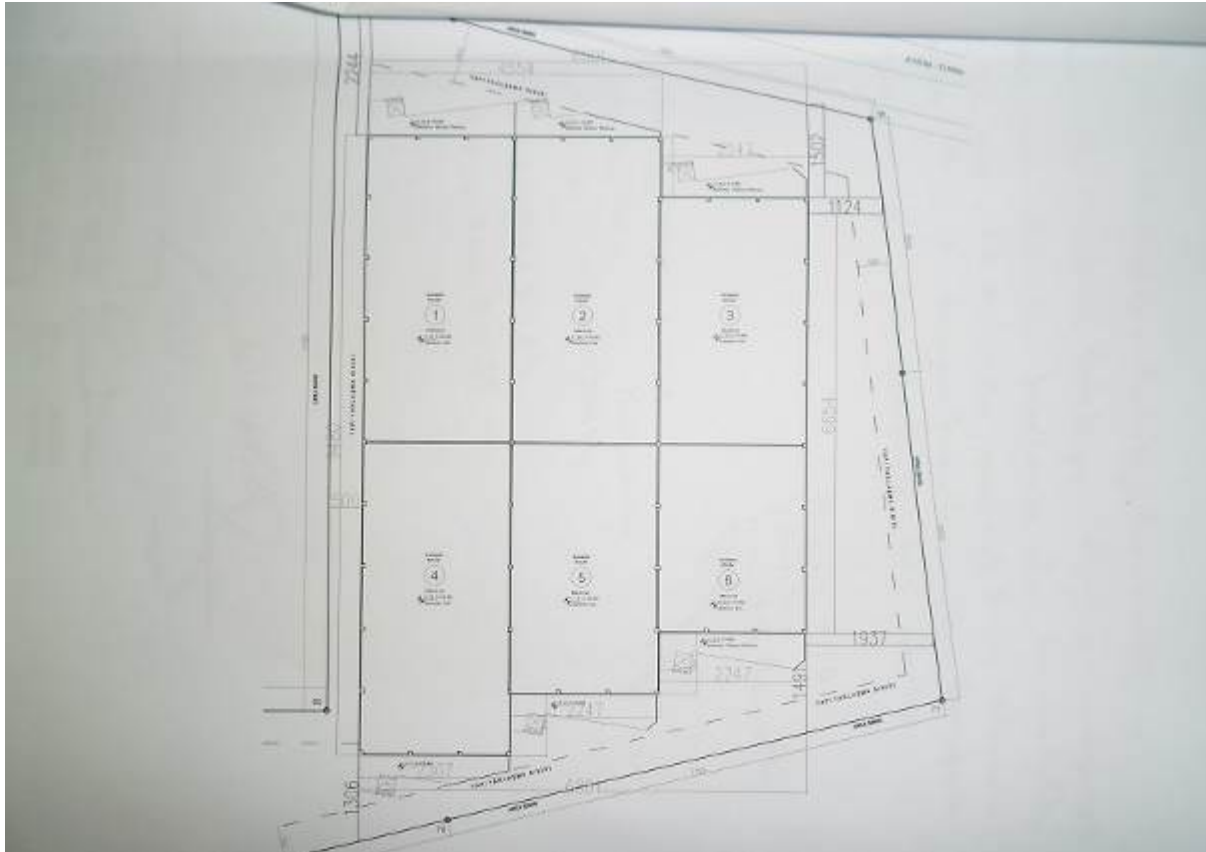
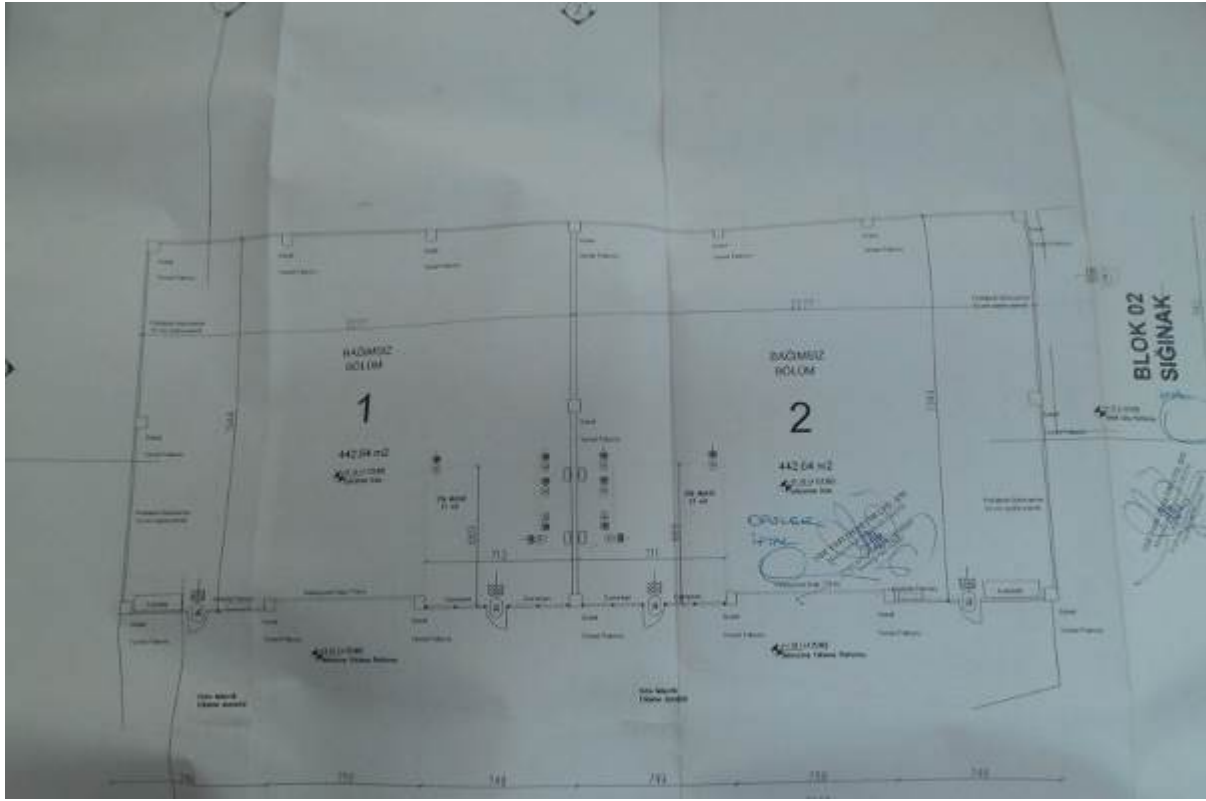
RUHSATNAME	
GİŞİ 302	TARİH
303	5.6.13
İnceleyen İMZA:	



6.7.2. Vaziyet Planı



6.7.3. Kat Planları ve Kesitler



6.8. Yapı Ruhsatları

A Blok

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Verilen Yerleşim: MENDERES BÖLEDİYESİ				2. Ruhsat veriliş yeri: 1. KÖY				3. Ruhsat veriliş tarihi: 08.11.2014			
4. Ruhsat alanın adı: MENDERES				5. Ruhsat alanın adresi: KÖYÜ				6. Ruhsat alanın alanı: 5.615			
7. Ruhsat alanın alanı: 5.615				8. Ruhsat alanın alanı: 302				9. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
10. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				11. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				12. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
13. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				14. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				15. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
16. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				17. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				18. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
19. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				20. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				21. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
22. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				23. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				24. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
25. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				26. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				27. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
28. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				29. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				30. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
31. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				32. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				33. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
34. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				35. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				36. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
37. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				38. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				39. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
40. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				41. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				42. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
43. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				44. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				45. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
46. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				47. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				48. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
49. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				50. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				51. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
52. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				53. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				54. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
55. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				56. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				57. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
58. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				59. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				60. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
61. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				62. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				63. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
64. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				65. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				66. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
67. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				68. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				69. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
70. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				71. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				72. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
73. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				74. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				75. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
76. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				77. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				78. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
79. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				80. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				81. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
82. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				83. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				84. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
85. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				86. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				87. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
88. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				89. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				90. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
91. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				92. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				93. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
94. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				95. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				96. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
97. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				98. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				99. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			
100. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				101. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766				102. Ruhsat alanın alanı: 11.1628766			

B Blok

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Verilen Kurum: MENDERES BELEDİYESİ					2. Ruhsat verilen yapı türü: K				
3. Ruhsat alanın adı: İZMİR					4. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
5. Ruhsat alanın adresi: Kızı					6. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
7. Ruhsat alanın adresi: Kızı					8. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
9. Ruhsat alanın adresi: Kızı					10. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
11. Ruhsat alanın adresi: Kızı					12. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
13. Ruhsat alanın adresi: Kızı					14. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
15. Ruhsat alanın adresi: Kızı					16. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
17. Ruhsat alanın adresi: Kızı					18. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
19. Ruhsat alanın adresi: Kızı					20. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
21. Ruhsat alanın adresi: Kızı					22. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
23. Ruhsat alanın adresi: Kızı					24. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
25. Ruhsat alanın adresi: Kızı					26. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
27. Ruhsat alanın adresi: Kızı					28. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
29. Ruhsat alanın adresi: Kızı					30. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
31. Ruhsat alanın adresi: Kızı					32. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
33. Ruhsat alanın adresi: Kızı					34. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
35. Ruhsat alanın adresi: Kızı					36. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
37. Ruhsat alanın adresi: Kızı					38. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
39. Ruhsat alanın adresi: Kızı					40. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
41. Ruhsat alanın adresi: Kızı					42. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
43. Ruhsat alanın adresi: Kızı					44. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
45. Ruhsat alanın adresi: Kızı					46. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
47. Ruhsat alanın adresi: Kızı					48. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
49. Ruhsat alanın adresi: Kızı					50. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
51. Ruhsat alanın adresi: Kızı					52. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
53. Ruhsat alanın adresi: Kızı					54. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
55. Ruhsat alanın adresi: Kızı					56. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
57. Ruhsat alanın adresi: Kızı					58. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
59. Ruhsat alanın adresi: Kızı					60. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
61. Ruhsat alanın adresi: Kızı					62. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
63. Ruhsat alanın adresi: Kızı					64. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
65. Ruhsat alanın adresi: Kızı					66. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
67. Ruhsat alanın adresi: Kızı					68. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
69. Ruhsat alanın adresi: Kızı					70. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
71. Ruhsat alanın adresi: Kızı					72. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
73. Ruhsat alanın adresi: Kızı					74. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
75. Ruhsat alanın adresi: Kızı					76. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
77. Ruhsat alanın adresi: Kızı					78. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
79. Ruhsat alanın adresi: Kızı					80. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
81. Ruhsat alanın adresi: Kızı					82. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
83. Ruhsat alanın adresi: Kızı					84. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
85. Ruhsat alanın adresi: Kızı					86. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
87. Ruhsat alanın adresi: Kızı					88. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
89. Ruhsat alanın adresi: Kızı					90. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
91. Ruhsat alanın adresi: Kızı					92. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
93. Ruhsat alanın adresi: Kızı					94. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
95. Ruhsat alanın adresi: Kızı					96. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
97. Ruhsat alanın adresi: Kızı					98. Ruhsat alanın adresi: Kızı				
99. Ruhsat alanın adresi: Kızı					100. Ruhsat alanın adresi: Kızı				

6.9. 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



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.10. Sitüasyon Tablosu

Müşteri Adı:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.					
Tarih:	25.12.2015					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	1					
Bitmişlik Oranı (%)	48,4					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:8 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:8 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%)**	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + sahne tesviyesi)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	100	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında ES 20 düşeme betonu+ çift kat Q 165/185 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	100	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)		
Alt yapı işleri (Q160 drenaj ile drenaj yapılması, Q 80 roper yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu işleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	100	
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm polüretan dolgu ısı yalıtım + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri		
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri		
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)		
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm polüretan dolgu ısı yalıtım + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri		
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Sektöryel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler		
* İmalat: tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.						
** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklanmış.						