



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2079 ADA - 4 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800037
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	13.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 552. Sokak, No: 61, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 4 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	<u>Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı</u> KDV Hariç: 11.896.000.- TL KDV Dahil: 14.037.280.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 4 parsel sayılı, 20.118,20 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 15165/100591’lik payının **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500073 sayılı, 14.07.2016 gün ve REYS-201600012 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600032 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552 Sokak, No: 61, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak düz kenarları olan yamuk biçiminde, topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 165 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a yaklaşık 156 m, güneydoğu sınırı 549. Sokak’a yaklaşık 108 m cepheli olup kuzeybatı sınırı 2079 ada 1 parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,843277 - 29,411840” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2079
İlçesi	Çayırova	Parsel No	4
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	20.118,20
Köyü	-	Yevmiye No	1126
Sokağı	-	Cilt No	424
Mevkii	-	Sayfa No	42216
Pafta No	-	Tapu Tarihi	14.02.2013
Niteliği	İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		15165/100591
	Gültaş İnşaat Emlak Pazarlama ve Ticaret A.Ş.		85426/100591

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payı üzerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 15.04.2013 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 19.04.2013 gün ve 241 sayılı ilk ruhsat, 14.05.2014 gün ve 253 sayılı tadilat ruhsatı ile 03.12.2014 gün ve 268 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 1 kat), depo, garaj ve sığınak olmak üzere, toplam 26.025 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı depo bulunmaktadır. Deponun oturduğu alan dışındaki yaklaşık 7.000 m2'lik bölümün geneli saha betonu kaplı olup yaklaşık 1.000 m2'lik bölümde de çam ağaçları dikilidir.

Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (~ 13.012 m2) otopark, sığınak, üst kata bağlı depo bölümleri, zemin katta (~ 13.012 m2) mekanik ve teknik oda, depo bölümlerinden oluşmaktadır. Bina projesine göre toplam yaklaşık 26.024 m2 yapı inşaat alanından oluşmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 26.024
Yaşı	: 4
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Sandviç Panel Kaplama

Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi prefabrik betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum saç panel ile örtülüdür. Binanın bodrum katında 10 adet, zemin katında 12 adet sekiyonel (*katlanabilir*) kapı bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL*]

- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi’nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi’nde, sanayi imarlı, değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi’nde, sanayi imarlı, değerleme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (20.118,20 m2 x 2.100.- TL) = ~ **42.248.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	26.024	2014	4	1.016	26.440.384	% 6,00	1.586.423	24.853.961
Çevre Düzenlemesi	1-A	7.000	2014	4	153	1.071.000	% 10,00	107.100	963.900
						27.511.384		1.693.523	25.817.861

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 42.248.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 25.818.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **68.066.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanı,

değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL]

- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m2 depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerleme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerleme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; $(26.024 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 6.558.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmazın (15165/100591) payı 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. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına göre 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 | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,50 |
| - TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 5,03 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 26 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **78.909.000.- 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]	26
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	6.558.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 130.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	4.093.120
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 42.248.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 25.818.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	68.066.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 37,93
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,46
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,54
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	2.540.566
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.552.554
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,63
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,03
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	4.093.120
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	47.357.076
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	78.909.462
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.5.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgül olmuş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	26.024	1.016	26.440.384
				26.440.384

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın 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 alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği; “*Arsa*” iken, 04.04.2016 günü cins değişikliği işlemiyle “*İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin payı üzerinde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan ve 15165/100591 payı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 42.248.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 68.066.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 78.909.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, 78.909.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre; taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Ortaklı A.Ş.'nin payının değeri: (78.909.000.- TL x (15165/100591)) = ~ **11.896.000.- TL** olarak bulunmuştur.

5.2. 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.

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 4 parsel sayılı, 20.118,20 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan taşınmazdaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (15165/100591) payının, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 11.896.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 14.037.280.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

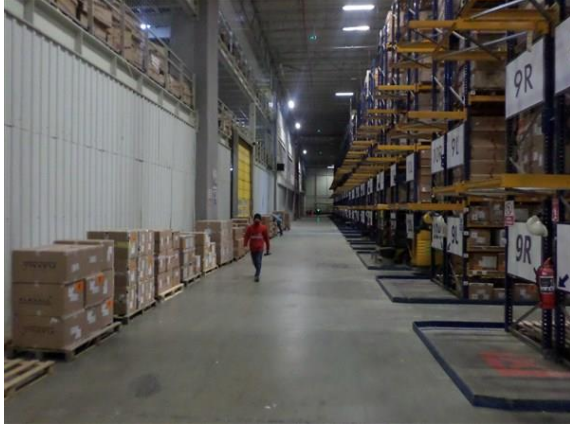




6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2079/4
Taınmaz ID:	80031569	Yüzölçüm (m2):	20118.20
il/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taınmaz Nitelik:	2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	424/42216		
Kayıt Durum:	Aktif		

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 232094101	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	15165 / 100591	3033.00	Çayirova TM Satış 14/02/2013 - 1126	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 232094102	(SN:6590581) GÜLTAŞ İNŞAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4220066149	-	85426 / 100591	17085.20	Çayirova TM Satış 14/02/2013 - 1126	-

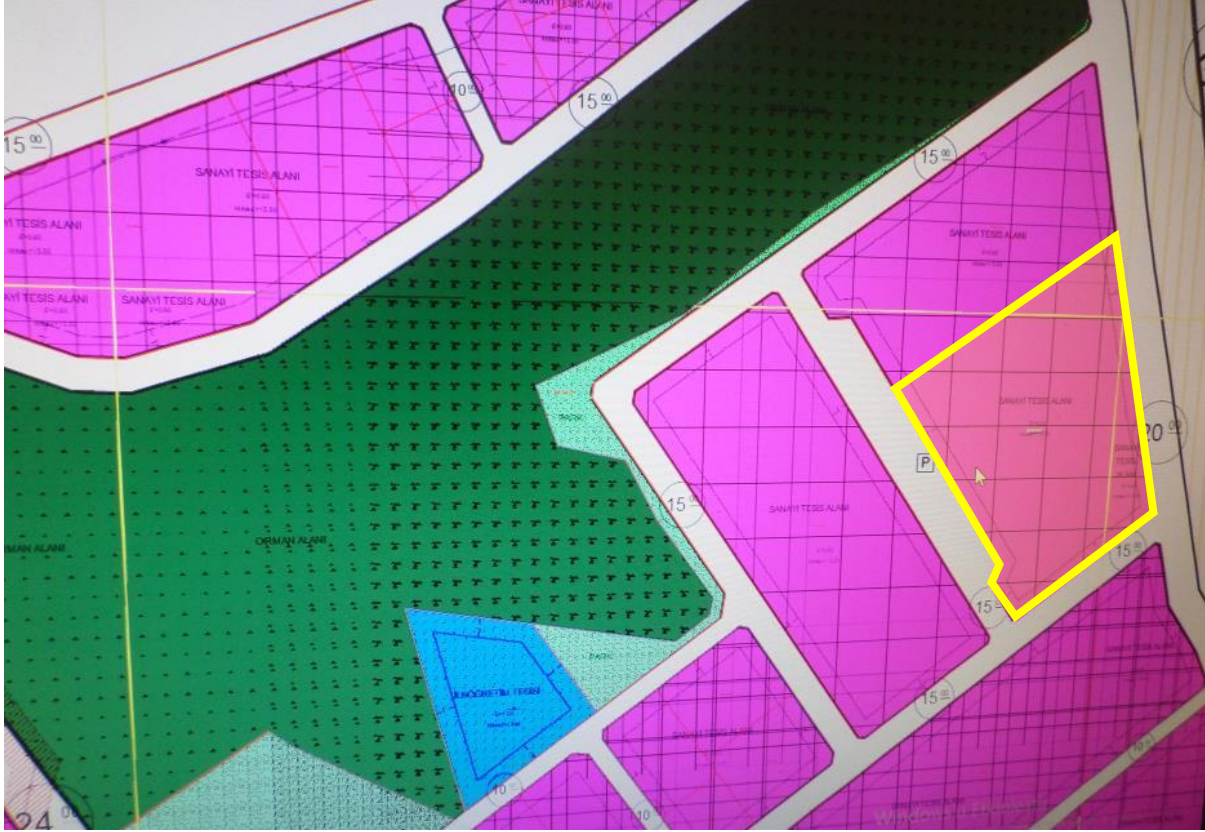
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Hacı : İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014 / 15188 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 14017700 TL bedel ile Alacaklı : Kemal Gülman lehine haciz işlenmiştir.	-	Çayirova TM 01/07/2014 - 4542	-
Serh	İcrai Hacı : İSTANBUL 7. İCRA DAİRESİ nin 24/06/2014 tarih 2014/15566 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 3059000 TL bedel ile Alacaklı : KEMAL GÜLMAN lehine haciz işlenmiştir.	-	Çayirova TM 01/07/2014 - 4543	-

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA					
Mahallesi	AKSE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		G22b19a1b-1c-2a	2079	4	ha	m ²
					20.118,20 m ²	
Niteliği	2 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 80031569					
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 15165/ 100591 ANONİM ŞİRKETİ GÜLTAS İNŞAAT EMLAK PAZARLAMA VE TİCARET 85426/ 100591 ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2977	424	42216		04/04/2016	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : - Mülkiyetin gayrimenkul satış ve alım işlemlerinde müracaat edilmelidir.
- Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre, tapu işlemleri için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

D.M.O. Basım İş. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

PROJE ADI	REYSAŞ - GÜLTAŞ DEPO-8									
-----------	------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

arCAD Mimari Hizmetleri Ltd. Şti.		ADRES : Birlik Sokak Nese Apartmanı No: 16/2 34340 - 1. Levent / İSTANBUL TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49 E-MAIL : arcad@reysas.com arcadtd.com WEB : http://www.arcadtd.com							
---	--	---	--	--	--	--	--	--	--

AD SOYADI - ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ Zeycan Önder - Y. MİMAR	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	 arCAD Mimari Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Levent Birlik Sok. No: 16/2 Beşiktaş/İST. Tel: 279 64 63 / Faks: 279 64 63 E-Posta: arcad@reysas.com arcadtd.com Web: http://www.arcadtd.com
PEYZAJ					
STATİK					
ELEKTRİK					
TESİSAT					
T.U.S.					

YAPININ	
İHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş. ve GÜLTAŞ İNŞ. EM. PAZ. ve TİC. A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

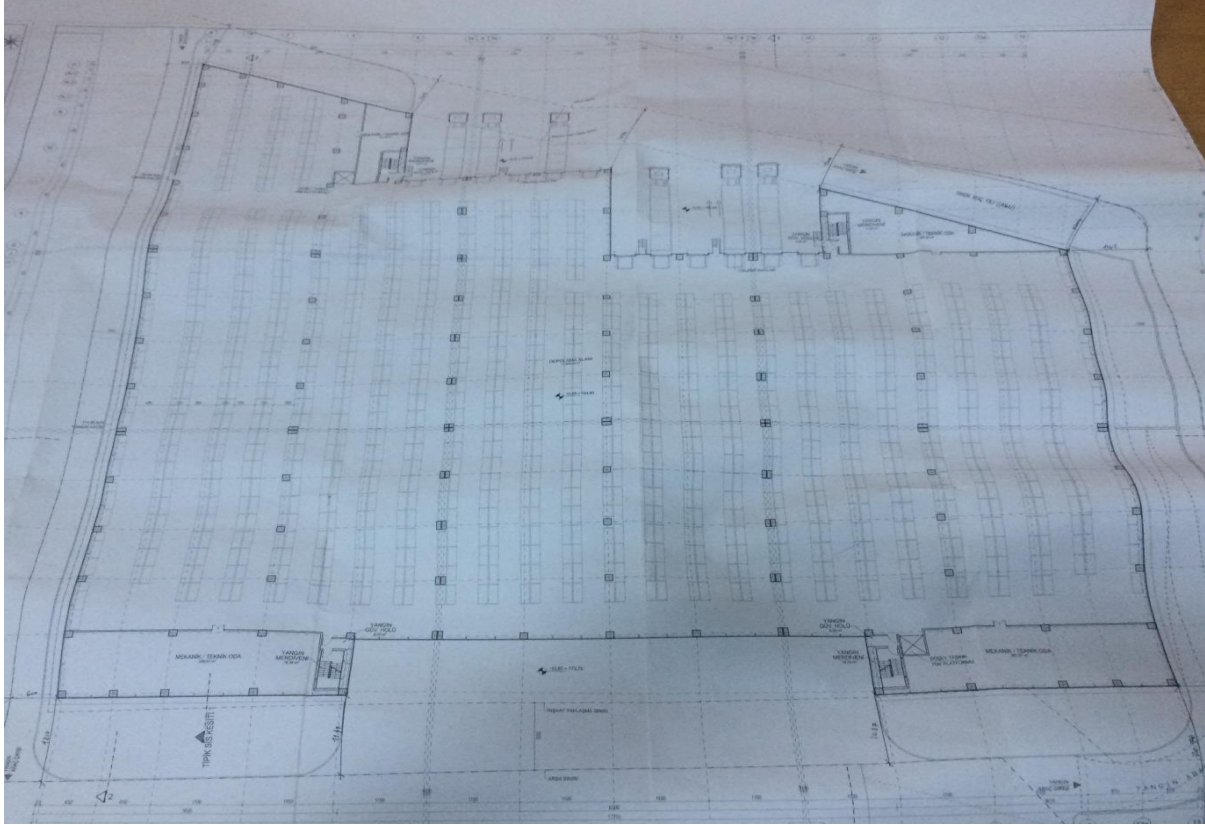
PARSELİNİN							
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO TARİHİ
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2079	4	310.05.02 67 21.02.2013

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

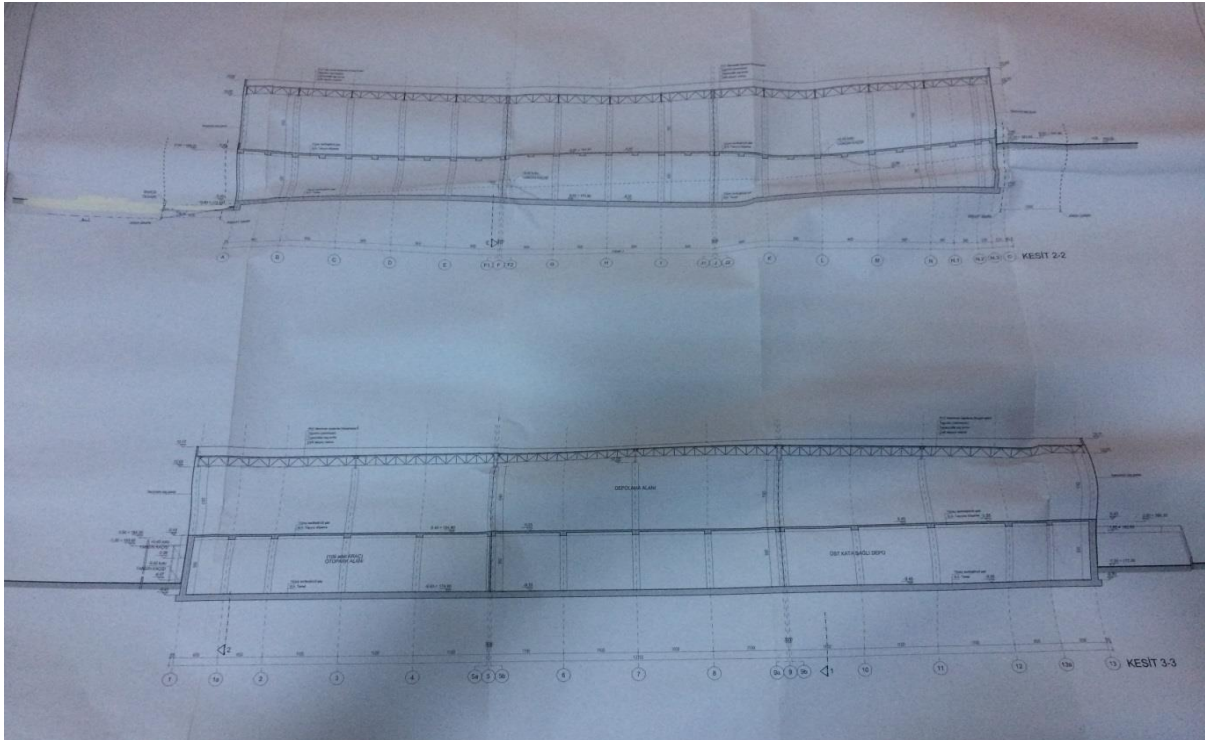
OSYA	RUHSAT	ÖLÇEK
TARİH	TARİH	1/500-1/200
NO	NO	

ONAYLAR	
 ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ 15.04.2013	 T.C. ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Zemin Kat



Kesit



[illegible]

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

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		42. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:	
30. Adres:		33. Adres:		45. Adres:	
31. İmza:		34. İmza:		46. İmza:	
32. Adres:		35. Adres:		47. Adres:	
33. Adres:		36. Adres:		48. Adres:	
34. Adres:		37. Adres:		49. Adres:	
35. Adres:		38. Adres:		50. Adres:	
36. Adres:		39. Adres:		51. Adres:	
37. Adres:		40. Adres:		52. Adres:	
38. Adres:		41. Adres:		53. Adres:	
39. Adres:		42. Adres:		54. Adres:	
40. Adres:		43. Adres:		55. Adres:	
41. Adres:		44. Adres:		56. Adres:	
42. Adres:		45. Adres:		57. Adres:	
43. Adres:		46. Adres:		58. Adres:	
44. Adres:		47. Adres:		59. Adres:	
45. Adres:		48. Adres:		60. Adres:	
46. Adres:		49. Adres:		61. Adres:	
47. Adres:		50. Adres:		62. Adres:	
48. Adres:		51. Adres:		63. Adres:	
49. Adres:		52. Adres:		64. Adres:	
50. Adres:		53. Adres:		65. Adres:	
51. Adres:		54. Adres:		66. Adres:	
52. Adres:		55. Adres:		67. Adres:	
53. Adres:		56. Adres:		68. Adres:	
54. Adres:		57. Adres:		69. Adres:	
55. Adres:		58. Adres:		70. Adres:	
56. Adres:		59. Adres:		71. Adres:	
57. Adres:		60. Adres:		72. Adres:	
58. Adres:		61. Adres:		73. Adres:	
59. Adres:		62. Adres:		74. Adres:	
60. Adres:		63. Adres:		75. Adres:	
61. Adres:		64. Adres:		76. Adres:	
62. Adres:		65. Adres:		77. Adres:	
63. Adres:		66. Adres:		78. Adres:	
64. Adres:		67. Adres:		79. Adres:	
65. Adres:		68. Adres:		80. Adres:	
66. Adres:		69. Adres:		81. Adres:	
67. Adres:		70. Adres:		82. Adres:	
68. Adres:		71. Adres:		83. Adres:	
69. Adres:		72. Adres:		84. Adres:	
70. Adres:		73. Adres:		85. Adres:	
71. Adres:		74. Adres:		86. Adres:	
72. Adres:		75. Adres:		87. Adres:	
73. Adres:		76. Adres:		88. Adres:	
74. Adres:		77. Adres:		89. Adres:	
75. Adres:		78. Adres:		90. Adres:	
76. Adres:		79. Adres:		91. Adres:	
77. Adres:		80. Adres:		92. Adres:	
78. Adres:		81. Adres:		93. Adres:	
79. Adres:		82. Adres:		94. Adres:	
80. Adres:		83. Adres:		95. Adres:	
81. Adres:		84. Adres:		96. Adres:	
82. Adres:		85. Adres:		97. Adres:	
83. Adres:		86. Adres:		98. Adres:	
84. Adres:		87. Adres:		99. Adres:	
85. Adres:		88. Adres:		100. Adres:	

Yapı ile İlgili Özellikler	
53. Binalar yapılı sayı:	54. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı:
55. Yapıda kat sayı (dare) sayısı:	56. Yapının taban alanı (m ²):
57. Yapı inşaat alanı (m ²):	58. Yapı inşaat alanı (m ²):
59. Toplam yapı sayısı:	60. Toplam bağlanmış bölüm sayısı:
61. Toplam kat sayı (dare) sayısı:	62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı:	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:
65. Yapının toplam kat sayısı:	66. Yere kat sayısı:
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m):	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m):
69. Yapının toplam yüksekliği (m):	70. Yere kat yüksekliği (m):
71. Yapının sınıfı:	72. Yapının grubu:
73. m ² malıyeti (TL):	74. Yapının malıyeti (TL):
75. Yapının arsa değeri (TL):	76. Arsa dahil yapının malıyeti (TL):
77. Arsa değerinden kalan malıyeti (TL):	78. Arsa değerinden kalan malıyeti (TL):

Yapının Teknik Özellikleri	
79. Isıtma Sistemi:	80. Isıtma Sistemi:
81. Isıtma Sistemi:	82. Isıtma Sistemi:
83. Isıtma Sistemi:	84. Isıtma Sistemi:
85. Isıtma Sistemi:	86. Isıtma Sistemi:
87. Isıtma Sistemi:	88. Isıtma Sistemi:
89. Isıtma Sistemi:	90. Isıtma Sistemi:
91. Isıtma Sistemi:	92. Isıtma Sistemi:
93. Isıtma Sistemi:	94. Isıtma Sistemi:
95. Isıtma Sistemi:	96. Isıtma Sistemi:
97. Isıtma Sistemi:	98. Isıtma Sistemi:
99. Isıtma Sistemi:	100. Isıtma Sistemi:

Yapı Projeleri	
99. Önceki tarih:	100. Önceki tarih:
101. Önceki tarih:	102. Önceki tarih:
103. Önceki tarih:	104. Önceki tarih:
105. Önceki tarih:	106. Önceki tarih:
107. Önceki tarih:	108. Önceki tarih:
109. Önceki tarih:	110. Önceki tarih:
111. Önceki tarih:	112. Önceki tarih:
113. Önceki tarih:	114. Önceki tarih:
115. Önceki tarih:	116. Önceki tarih:
117. Önceki tarih:	118. Önceki tarih:
119. Önceki tarih:	120. Önceki tarih:

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN