



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA - SARIÇAM - SULUCA

621 ADA - 2 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-201800052
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	13.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - 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	Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2, Sarıçam/Adana
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 33.362.000.- TL KDV Dahil: 39.367.160.- 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

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel sayılı, 30.578 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.

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 Bulunmamaktadır.

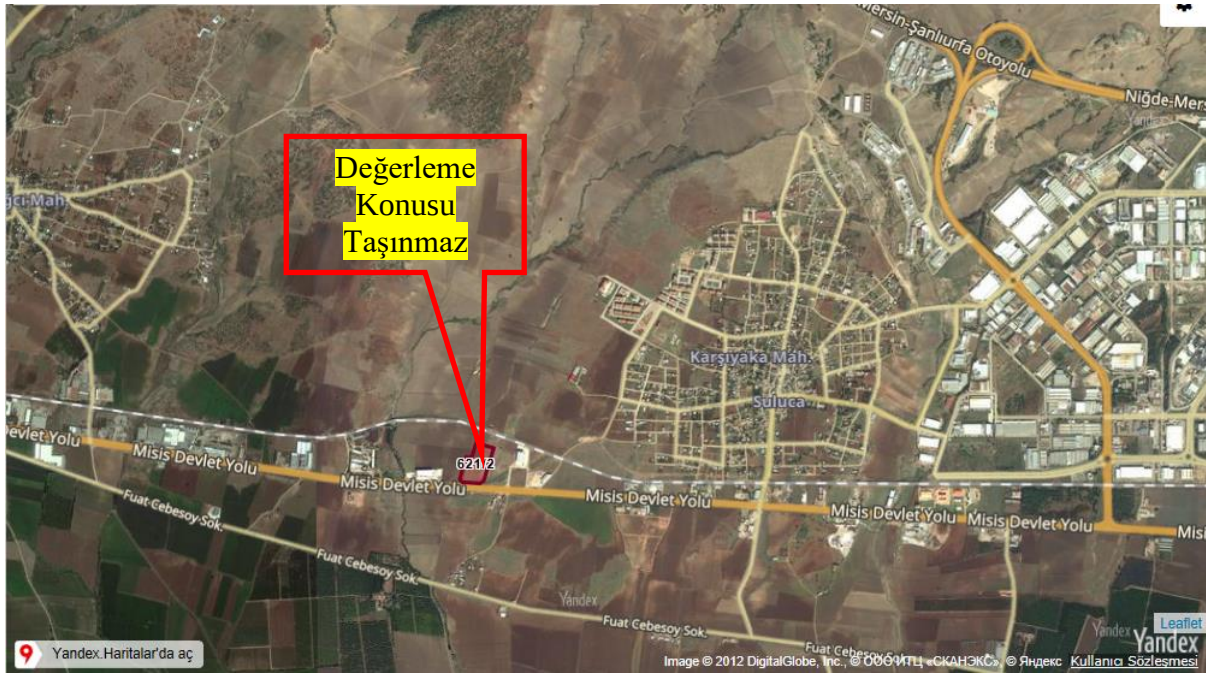
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Karşıyaka Mahallesi, D-400 Karayolu Bulvarı, No: 2, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 18,75 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 23 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu’nun kuzey bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak çok köşeli dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Üzerinde bir katlı depo yapısı bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzeri tel ile çevrilidir. Doğusundaki imar yoluna yaklaşık 222 m, güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu’na yaklaşık 132 m, batısındaki imar yoluna yaklaşık 274 m cepheli olup kuzey sınırı komşu parseli bitişiktir. Parsel girişi güneydeki Adana – Osmaniye Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Koordinatları; “36.96992779, 35.54892277” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	621
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	2
Mahallesi	Suluca	Yüzölçümü (m2)	30.578,00
Köyü	-	Yevmiye No	13024
Sokağı	-	Cilt No	42
Mevkii	-	Sayfa No	4103
Pafta No	-	Tapu Tarihi	21.08.2017

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 aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Cins değişikliği işlemi ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir (11.09.2018 – 16254).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 10.000.000.- EUR'luk ipotek (24.11.2017 - 18823).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 11.06.2014 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli, Sarıçam 2. Etap (Suluca Kürkçüler) İmar Planı Revizyonu kapsamında, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40, Hmax: 30,50 m ” biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Sarıçam Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi olmayan mimari proje incelenmiş; 25.12.2017 gün ve 666 sayılı ilk yapı ruhsatı, 05.09.2018 gün ve 666 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 11.09.2018 gün ve 407 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat, ofis ve işyeri olarak, toplam 22.495 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. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, bir adet depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 8.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplı, etrafı yaklaşık 1 m'lik perde beton duvar üzeri tel çit ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; zemin kat + asma kattan (mimari projede 1. kat olarak adlandırılmış) oluşmaktadır. Zemin kat (~ 21.195 m2); depo alanı, şarküteri bölümleri ile bitişindeki su deposu (~ 200 m2) ve hidrofor (~ 20 m2) alanlarından oluşmaktadır. Asma kat (~ 1.080 m2); revir, bay-bayan wc ve soyunma odaları, mescit, yemekhane, ziyaretçi bekleme alanı, balkon ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Depo yapısı toplam 22.495 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı

: Betonarme Çerçeve Çelik Konstrüksiyon İskeletli

Yapı Düzeni

: Ayrık

Yapı Sınıfı	: 3-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 22.495
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Isı Yalıtımlı Panel
Kapı ve Pencere	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun betonarme çerçeveli çelik konstrüksiyon iskeletli olarak yapılmış, dış cephesinin betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısının çelik konstrüksiyon üzeri ısı yalıtımlı panel kaplama, giriş kapılarının seksiyonel katlanabilir alüminyum doğrama ve zemininin sıkıştırılmış beton kaplı olduğu görülmüştür. Depoda 26 adet ön cephede, 2 adet arka cephede olmak üzere toplam 28 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır. Deponun çatısının üzerine güneş enerji panelleri döşenmiştir. Zemin kat depolama alanının iki bölüme ayrılmış olduğu; 1 adet kuru depo, 2 adet soğuk depo, cross-dock ve iade alanı bölümlerinden oluştuğu görülmüştür. Asma kat; revir, bay-bayan wc ve soyunma odaları, mescit, yemekhane, ziyaretçi bekleme alanı, balkon ve ofis bölümleri bulunmaktadır. Deponun zemin katının bir bölümünün kiraya verildiği, öteki bölümün ise henüz boş olduğu görülmüştür.

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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Adana- Osmaniye Karayolu'na yakın olması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması,

- Organize sanayi bölgesine yakın olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 - 590 83 74):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 800 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 151 ada 6 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A imarlı (KAKS: 2,40), 16.163 m² yüzölçümlü arsa 3.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 235.- TL]
- **Satılık Arsa (Yeşil Emlak / 539 – 262 13 13):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, K.D.K.Ç.A. imarlı (KAKS: 2,40) 55.896 m² yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 242.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 900 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na yaklaşık 150 m cepheli, K.D.K.Ç.A imarlı (KAKS: 2,40), 10.5801 m² yüzölçümlü arsa 2.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 260.- TL]
- **Satılık Arsa (Anlamışlar Emlak / 322 – 261 61 21):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 700 m uzaklıkta, K.D.K.Ç.A. imarlı (KAKS: 2,40), 3.816 m² yüzölçümlü arsanın 1.063 m²'lik payı 240.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 226.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 220 – 240 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 230.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 230 – 260 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin olmaması göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 240.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arsa değeri; (30.578 m² x 240.- TL) = ~ **7.339.000.- TL** 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	3-B	22.495	2018	0	966	21.730.170	% 0,00	0	21.730.170
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2018	0	153	1.224.000	% 0,00	0	1.224.000
						22.954.170		0	22.954.170

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 7.339.000.- TL’lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 22.954.000.- TL’lik yapı değeri toplamından **30.293.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı
Ro: Risksiz getiri oranı
Rp: Risk primi
Eo: Enflasyon oranı
Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Savaş Yıldırım Yapı / 322 – 346 45 00):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, yeni yapılmış, 3.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 36.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,29.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 530 – 655 20 50):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 32.000 m2 arsa üzerinde 2.700 m2 kapalı alanlı, soğuk ve donuk hava bölümleri bulunan, benzer özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,11.- TL*]
- **Kiralık Depo (Abdülhamit Tekin / 322 346 72 34):** Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana- Osmaniye Karayolu cepheli, 2.500 m2 kapalı alanlı, benzer yapı özelliklerindeki depo aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Halıcılar Gayrimenkul / 322 231 32 33):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 – 13.- TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,50.- TL*]

Değerlemesi yapılan depo ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 – 13 TL aralığında olabileceği anlaşılmıştır. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu yakınında bulunması ve yapı niteliği göz önüne alınarak, değerleme konusu deponun aylık metrekare kira fiyatının 12.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; $(22.495 \text{ m}^2 \times 12.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 3.239.000.- \text{ TL}$ 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. Tersî 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 6,16

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 büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **33.362.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		3.239.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 85,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)		~ 100.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	2.122.520
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 7.339.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 22.954.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		30.293.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 75,77
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,03
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,97
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		514.217
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		1.608.303
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 6,16
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		2.122.520
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	17.857.495
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	33.362.443
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-B	22.495	966	21.730.170
				21.730.170

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 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 “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü ve niteliğinin son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmaz, 21.08.2017 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir. 25.12.2017 günlü ilk yapı ruhsatı ile yapılmaya başlanan depo yapısı bitirilmiş ve 11. 09.2018 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “Cins değişikliği işlemi ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir”
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Yapı ve Kredi A.Ş. lehine ipotek”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazın cins değişikliği işlemi için başvuruda bulunulduğu öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 7.339.000.- TL
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 30.293.000.- TL
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, 33.362.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **33.362.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 621 ada, 2 parsel sayılı, 30.578 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, 33.362.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 39.367.160.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
 SPK Lisans No: 406396



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

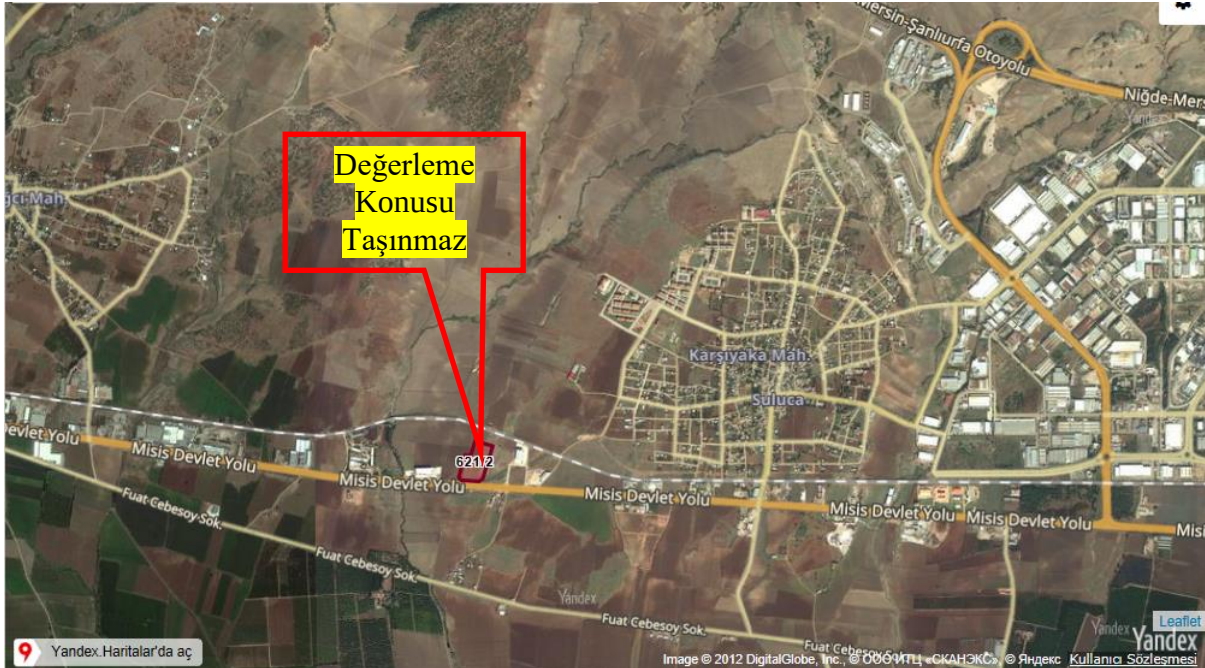

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
 SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

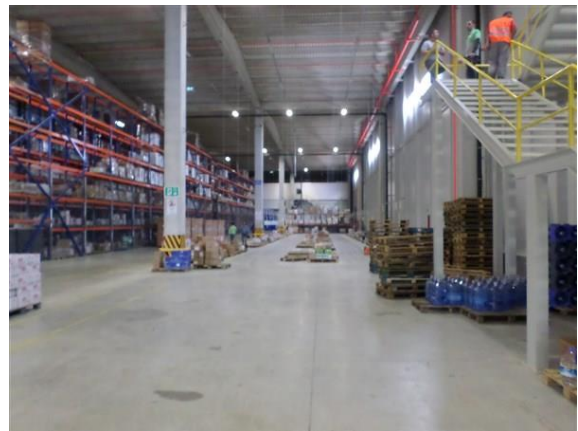
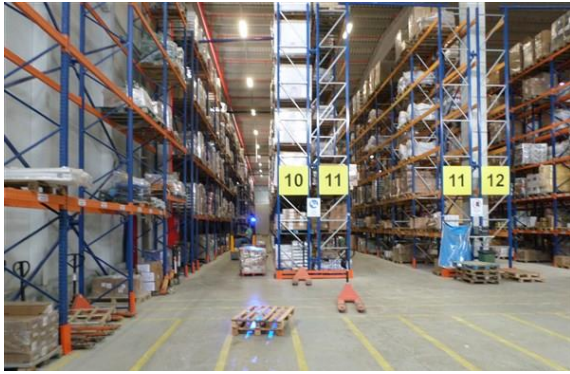
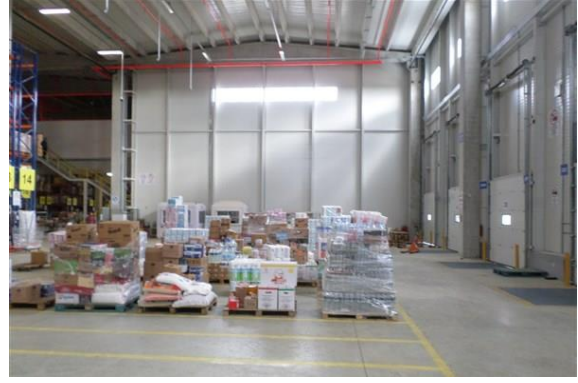


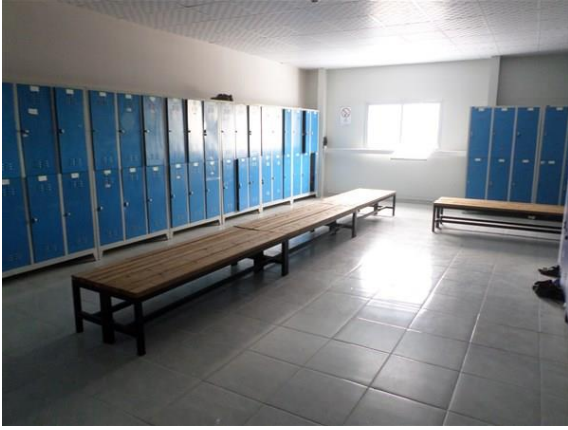


6.2. Fotoğraflar









6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	621/2
Taşınmaz ID:	22923519	Yüzölçüm(m2):	30578.00
İl/İlçe	ADANA/SARICAAM	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa
Kurum Adı:	Sarıçam TM		
Mahalle/Köy Adı:	SULUCA M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	42/4103		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİPAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -Cins Değişikliği işlemleri ile ilgili vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: -05/09/2018 Sayı: - 120555	(SN:8044801) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDURLUĞU VKN:2640029659,	Sarıçam TM 11/09/2018 - 16254	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 393775696	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7850641817	-	1 / 1	30578.00	Sarıçam TM Satış 21/08/2017 - 13024	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892,	10000000.00EUR	%15,5 değişken	1/0	F.B.K.	Sarıçam TM 24/11/2017 - 18823	Yok

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SARIÇAM					
Mahallesi	SULUCA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
5 901.554,00			621	2	ha	m ²
					30.578,00 m ²	dm ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22923519				
	Edinme Sebebi	1/4 pay SANİYE ÖZALTIN : ABDULHAMİT Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay FERAY DERYA YAMAN : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay ASLI TURAN : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay BELGİN HALLAÇOĞLU : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken; 3/20 pay ALİ GALİP ÖZALTIN : HUSAMETTİN Oğlu adına kayıtlı iken; 3/20 pay SELDA EŞME : HUSAMETTİN Kızı adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	13024	42	4103		21/08/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

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

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely from a digital mapping application. A specific lot is highlighted with a thick blue outline. A red location pin is placed on this lot. The surrounding area includes other lots, some with labels like 'K.O.K.O.A' and 'L.P.G.S.', and a road with a speed limit sign of 50. The map features a grid of streets and various colored overlays indicating different zones or boundaries.

6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı



Rota

Rota Bozdoğan Mimarlık Mühendislik İnşaat Yapı Taahhüt Ticaret Ltd..Şti
 2000 Evler Mh. Bülent Ecevit Blv. Botanik Evler Mehmet
 Bey Apt. B Blok No:2 D:1 Seyhan/Adana

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

TARANDI

ADI-SOYADI	ÜNVAN	DIPLOMA NO	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO
İREM GÜR	MİMAR	499/582	44675	01-817

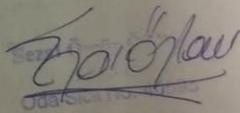
İrem GÜR
 Mimar
 Dip. No: 499/582
 Oda Sic. No: 44675

YAPI DENETİM ONAYI


Zuhra MELEK
 Mimar Proje ve Yapı Denetim
 Denetim No: 3300
 T. Sicil No: 222
 Seyhan/Adana 7051

BELEDİYE PROJE ONAYI

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ
UYGUNDUR


Zuhra MELEK
 Mimar Proje ve Yapı Denetim
 Denetim No: 3300
 T. Sicil No: 222
 Seyhan/Adana 7051

RUHSAT TARİHİ : NO:

SAHİBİ : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MESUL FEN ELEMANI :

İNŞAAT YERİ	SULUCA	ADA	621
		PARSEL	2

Yukarıda Yazılı ruhsatnamedeki meşruhata göre izin verilen inşaat ait işbu proje tasdik edildi./20....
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

YAPININ	SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	MÜTEAHHİTİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	KULLANIM AMACI	DEPO

ARSA BİLGİLERİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	TAPU ALANI
	ADANA	SARIÇAM	SULUCA	621	2	30.578.00 m2

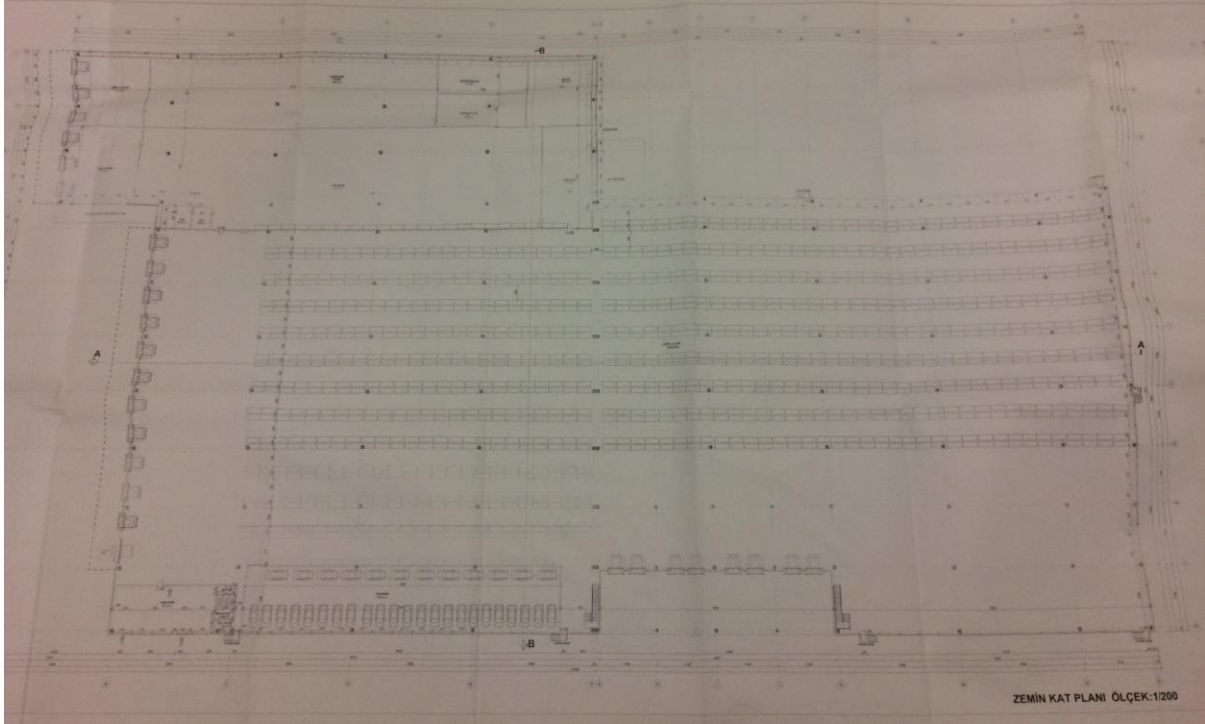
"BU PROJEDEKİ YAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GERGİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ YAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ."

ÖLÇEK : 1/50 1/100 1/200 1/500

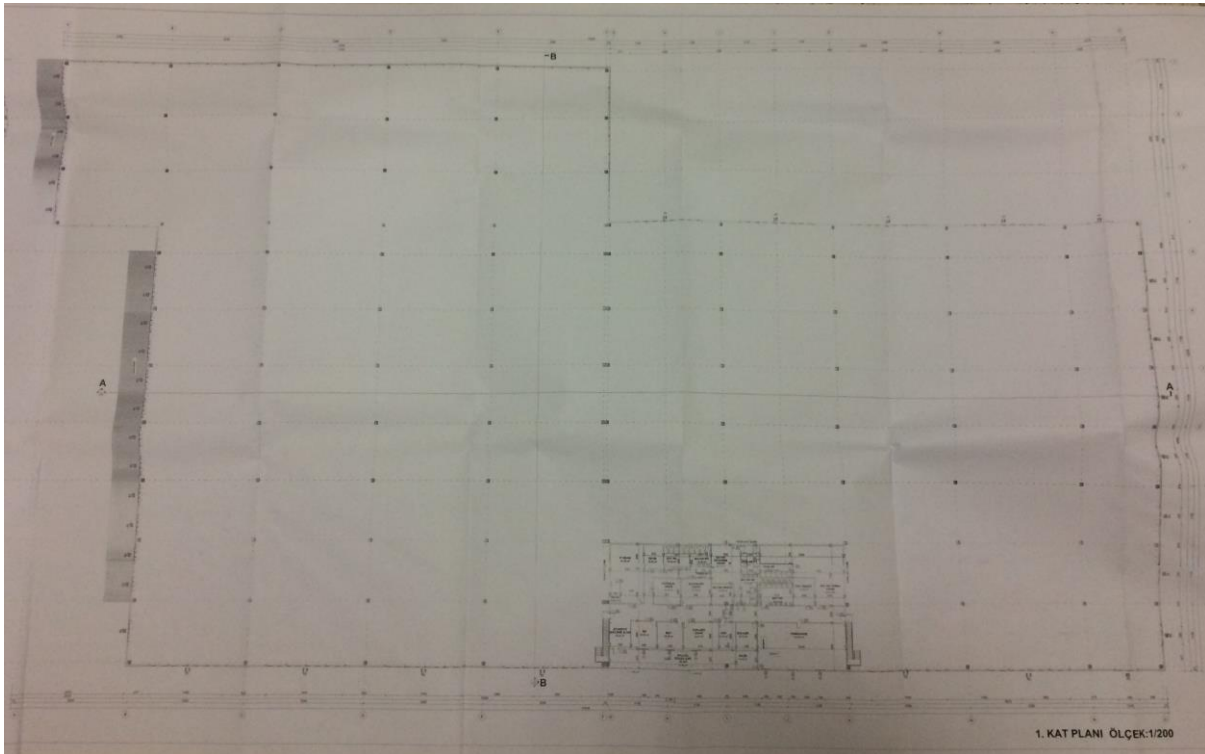
[illegible]

Kat Planları

Zemin Kat



Asma Kat (Mimari Projede 1. Kat Olarak Adlandırılmıştır)





[illegible]

YAPI RUHSATI										Barcode / Karekod:				
Building Licence										142790203				
1. Ruhsat Verilen Kurum: SARÇAM BELEDİYESİ					5. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi			
2. Ruhsat verilen yapının adresi					1. Yeni yapı		05.03.2018		666		25.12.2017			
İl: ADANA İlçe: SARÇAM					2. Yenileme		14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no			
Köy:					3. Yeniden		24.10.2017		24.10.2017		6225			
Mahalle/Mevki: KARŞIYAKA Mahalle tanımlama kodu: 4					4. Ek bina		18. Parçeleşim plan onay tarihi		19. Parçeleşim kullanma amacı		20. Parçeleşim alanı(m ²)			
Çakırlık/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: DELİKTAŞ CAD.					5. Kat ilavesi		İŞYERİ		İŞYERİ		30578			
Çakırlık/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlama kodu: 10 Dış kapı no: 1					6. İlave		21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no			
Site adı:					7. Geçici		SARÇAM TAPU SİCİL MOD.		21.08.2017		13624			
3. Plan No:		4. Ada No:		5. Parsel No:		6. Blok No:		7. Bağımsız bölüm no:		8. Yapı Kimlik No:		24. ÇED raporu onay tarihi		
621		2								236844080		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		
												26. Planlanan inşaat bitirme tarihi		
												27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		
Yapı Sahibinin					Yapı Mühendisinin					Şantiye Şefinin				
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no					32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no					41. Adı soyadı, unvanı				
DURUSAL DÖVEN, REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11668115470					DİLEK TAŞMAZ, REMKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD.ŞTİ., 58624259408					İNAN ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					33. Oda sicil no					42. TC kimlik no				
30. Vergi kimlik no					34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					43. Oda sicil no				
31. Adres					35. Vergi kimlik no					44. Sicil no				
KÖYÜK ÇAMLIÇA MAH. ERSON OKULI SK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					36. Sicil no					45. Sicil no				
40. Sicil esas adres					37. Sözleşme tarihi					46. Sözleşme no				
ATATÜRK MAH. ATAŞEHİR BUL. ATAŞEHİR SİTESİ B2 BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 77 ATAŞEHİR / İSTANBUL					38. Sözleşme no					47. Adres				
					39. Yapı mühendisi yetki belge no					48. Sözleşme tarihi				
					40. Sicil esas adres					49. Sözleşme no				
					41. Sicil esas adres					50. Sözleşme tarihi				
					42. Sicil esas adres					51. Sözleşme no				
					43. Sicil esas adres					52. Sözleşme tarihi				
					44. Sicil esas adres					53. Sözleşme no				
					45. Sicil esas adres					54. Sözleşme tarihi				
					46. Sicil esas adres					55. Sözleşme no				
					47. Sicil esas adres					56. Sözleşme tarihi				
					48. Sicil esas adres					57. Sözleşme no				
					49. Sicil esas adres					58. Sözleşme tarihi				
					50. Sicil esas adres					59. Sözleşme no				
					51. Sicil esas adres					60. Sözleşme tarihi				
					52. Sicil esas adres					61. Sözleşme no				
					53. Sicil esas adres					62. Sözleşme tarihi				
					54. Sicil esas adres					63. Sözleşme no				
					55. Sicil esas adres					64. Sözleşme tarihi				
					56. Sicil esas adres					65. Sözleşme no				
					57. Sicil esas adres					66. Sözleşme tarihi				
					58. Sicil esas adres					67. Sözleşme no				
					59. Sicil esas adres					68. Sözleşme tarihi				
					60. Sicil esas adres					69. Sözleşme no				
					61. Sicil esas adres					70. Sözleşme tarihi				
					62. Sicil esas adres					71. Sözleşme no				
					63. Sicil esas adres					72. Sözleşme tarihi				
					64. Sicil esas adres					73. Sözleşme no				
					65. Sicil esas adres					74. Sözleşme tarihi				
					66. Sicil esas adres					75. Sözleşme no				
					67. Sicil esas adres					76. Sözleşme tarihi				
					68. Sicil esas adres					77. Sözleşme no				
					69. Sicil esas adres					78. Sözleşme tarihi				
					70. Sicil esas adres					79. Sözleşme no				
					71. Sicil esas adres					80. Sözleşme tarihi				
					72. Sicil esas adres					81. Sözleşme no				
					73. Sicil esas adres					82. Sözleşme tarihi				
					74. Sicil esas adres					83. Sözleşme no				
					75. Sicil esas adres					84. Sözleşme tarihi				
					76. Sicil esas adres					85. Sözleşme no				
					77. Sicil esas adres					86. Sözleşme tarihi				
					78. Sicil esas adres					87. Sözleşme no				
					79. Sicil esas adres					88. Sözleşme tarihi				
					80. Sicil esas adres					89. Sözleşme no				
					81. Sicil esas adres					90. Sözleşme tarihi				
					82. Sicil esas adres					91. Sözleşme no				
					83. Sicil esas adres					92. Sözleşme tarihi				
					84. Sicil esas adres					93. Sözleşme no				
					85. Sicil esas adres					94. Sözleşme tarihi				
					86. Sicil esas adres					95. Sözleşme no				
					87. Sicil esas adres					96. Sözleşme tarihi				
					88. Sicil esas adres					97. Sözleşme no				
					89. Sicil esas adres					98. Sözleşme tarihi				
					90. Sicil esas adres					99. Sözleşme no				
					91. Sicil esas adres					100. Sözleşme tarihi				
					92. Sicil esas adres					101. Sözleşme no				
					93. Sicil esas adres					102. Sözleşme tarihi				
					94. Sicil esas adres					103. Sözleşme no				
					95. Sicil esas adres					104. Sözleşme tarihi				
					96. Sicil esas adres					105. Sözleşme no				
					97. Sicil esas adres					106. Sözleşme tarihi				
					98. Sicil esas adres					107. Sözleşme no				
					99. Sicil esas adres					108. Sözleşme tarihi				
					100. Sicil esas adres					109. Sözleşme no				
					101. Sicil esas adres					110. Sözleşme tarihi				
					102. Sicil esas adres					111. Sözleşme no				
					103. Sicil esas adres					112. Sözleşme tarihi				
					104. Sicil esas adres					113. Sözleşme no				
					105. Sicil esas adres					114. Sözleşme tarihi				
					106. Sicil esas adres					115. Sözleşme no				
					107. Sicil esas adres					116. Sözleşme tarihi				
					108. Sicil esas adres					117. Sözleşme no				
					109. Sicil esas adres					118. Sözleşme tarihi				
					110. Sicil esas adres					119. Sözleşme no				
					111. Sicil esas adres					120. Sözleşme tarihi				
					112. Sicil esas adres					121. Sözleşme no				
					113. Sicil esas adres					122. Sözleşme tarihi				
					114. Sicil esas adres					123. Sözleşme no				
					115. Sicil esas adres					124. Sözleşme tarihi				
					116. Sicil esas adres					125. Sözleşme no				
					117. Sicil esas adres					126. Sözleşme tarihi				
					118. Sicil esas adres					127. Sözleşme no				
					119. Sicil esas adres					128. Sözleşme tarihi				
					120. Sicil esas adres					129. Sözleşme no				
					121. Sicil esas adres					130. Sözleşme tarihi				
					122. Sicil esas adres					131. Sözleşme no				
					123. Sicil esas adres					132. Sözleşme tarihi				
					124. Sicil esas adres					133. Sözleşme no				
					125. Sicil esas adres					134. Sözleşme tarihi				
					126. Sicil esas adres					135. Sözleşme no				
					127. Sicil esas adres					136. Sözleşme tarihi				
					128. Sicil esas adres					137. Sözleşme no				
					129. Sicil esas adres					138. Sözleşme tarihi				
					130. Sicil esas adres					139. Sözleşme no				
					131. Sicil esas adres					140. Sözleşme tarihi				
					132. Sicil esas adres					141. Sözleşme no				
					133. Sicil esas adres					142. Sözleşme tarihi				
					134. Sicil esas adres					143. Sözleşme no				
					135. Sicil esas adres					144. Sözleşme tarihi				
					136. Sicil esas adres					145. Sözleşme no				
					137. Sicil esas adres					146. Sözleşme tarihi				
					138. Sicil esas adres					147. Sözleşme no				
					139. Sicil esas adres					148. Sözleşme tarihi				
					140. Sicil esas adres					149. Sözleşme no				
					141. Sicil esas adres					150. Sözleşme tarihi				
					142. Sicil esas adres					151. Sözleşme no				
					143. Sicil esas adres					152. Sözleşme tarihi				
					144. Sicil esas adres					153. Sözleşme no				
					145. Sicil esas adres					154. Sözleşme tarihi				
					146. Sicil esas adres					155. Sözleşme no				
					147. Sicil esas adres					156. Sözleşme tarihi				
					148. Sicil esas adres					157. Sözleşme no				
					149. Sicil esas adres					158. Sözleşme tarihi				
					150. Sicil esas adres					159. Sözleşme no				
					151. Sicil esas adres					160. Sözleşme tarihi				
					152. Sicil esas adres					161. Sözleşme no				
					153. Sicil esas adres					162. Sözleşme tarihi				
					154. Sicil esas adres					163. Sözleşme no				
					155. Sicil esas adres					164. Sözleşme tarihi				
					156. Sicil esas adres					165. Sözleşme no				
					157. Sicil esas adres					166. Sözleşme tarihi				
					158. Sicil esas adres					167. Sözleşme no				
					159. Sicil esas adres					168. Sözleşme tarihi				
					160. Sicil esas adres					169. Sözleşme no				
					161. Sicil esas adres					170. Sözleşme tarihi				
					162. Sicil esas adres					171. Sözleşme no				
					163. Sicil esas adres					172. Sözleşme tarihi				
					164. Sicil esas adres					173. Sözleşme no				
					165. Sicil esas adres					174. Sözleşme tarihi				
					166. Sicil esas adres					175. Sözleşme no				
					167. Sicil esas adres					176. Sözleşme tarihi				
					168. Sicil esas adres					177. Sözleşme no				
					169. Sicil esas adres					178. Sözleşme tarihi				
					170. Sicil esas adres					179. Sözleşme no				
					171. Sicil esas adres					180. Sözleşme tarihi				
					172. Sicil esas adres					181. Sözleşme no				
					173. Sicil esas adres					182. Sözleşme tarihi				
					174. Sicil esas adres					183. Sözleşme no				
					175. Sicil esas adres					184. Sözleşme tarihi				
					176. Sicil esas adres					185. Sözleşme no				
					177. Sicil esas adres					186. Sözleşme tarihi				
					178. Sicil esas adres					187. Sözleşme no				
					179. Sicil esas adres					188. Sözleşme tarihi				
					180. Sicil esas adres					189. Sözleşme no				
					181. Sicil esas adres					190. Sözleşme tarihi				
					182. Sicil esas adres					191. Sözleşme no				
					183. Sicil esas adres					192. Sözleşme tarihi				
					184. Sicil esas adres					193. Sözleşme no				
					185. Sicil esas adres					194. Sözleşme tarihi				
					186. Sicil esas adres					195. Sözleşme no				
					187. Sicil esas adres					196. Sözleşme tarihi				
					188. Sicil esas adres					197. Sözleşme no				
					189. Sicil esas adres					198. Sözleşme tarihi				
					190. Sicil esas adres					199. Sözleşme no				
					191. Sicil esas adres					200. Sözleşme tarihi				
					192. Sicil esas adres					201. Sözleşme no				
					193. Sicil esas adres					202. Sözleşme tarihi				
					194. Sicil esas adres					203. Sözleşme no				
					195. Sicil esas adres					204. Sözleşme tarihi				
					196. Sicil esas adres					205. Sözleşme no				
					197. Sicil esas adres					206. Sözleşme tarihi				
					198. Sicil esas adres					207. Sözleşme no				
					199. Sicil esas adres					208. Sözleşme tarihi				
					200. Sicil esas adres					209. Sözleşme no				
					201. Sicil esas adres					210. Sözleşme tarihi				
					202. Sicil esas adres					211. Sözleşme no				
					203. Sicil esas adres					212. Sözleşme tarihi				
					204. Sicil esas adres					213. Sözleşme no				
					205. Sicil esas adres					214. Sözleşme tarihi				
					206. Sicil esas adres					215. Sözleşme no				
					207. Sicil esas adres					216. Sözleşme tarihi				
					208. Sicil esas adres					217. Sözleşme no				
					209. Sicil esas adres					218. Sözleşme tarihi				
					210. Sicil esas adres					219. Sözleşme no				
					211. Sicil esas adres					220. Sözleşme tarihi				
					212. Sicil esas adres					221. Sözleşme no				
					213. Sicil esas adres					222. Sözleşme tarihi				
					214. Sicil esas adres					223. Sözleşme no				
					215. Sicil esas adres					224. Sözleşme tarihi				
					216. Sicil esas adres					225. Sözleşme no				
					217. Sicil esas adres					226. Sözleşme tarihi				
					218. Sicil esas adres					227. Sözleşme no				
					219. Sicil esas adres					228. Sözleşme tarihi				
					220. Sicil esas adres					229. Sözleşme no				
					221. Sicil esas adres					230. Sözleşme tarihi				
					222. Sicil esas adres					231. Sözleşme no				
					223. Sicil esas adres					232. Sözleşme tarihi				
					224. Sicil esas adres					233. Sözleşme no				
					225. Sicil esas adres					234. Sözleşme tarihi				
					226. Sicil esas adres					235. Sözleşme no				
					227. Sicil esas adres					236. Sözleşme tarihi				
					228. Sicil esas adres					237. Sözleşme no				
					229. Sicil esas adres					238. Sözleşme tarihi				
					230. Sicil esas adres					239. Sözleşme no				
					231. Sicil esas adres					240. Sözleşme tarihi				
					232. Sicil esas adres					241. Sözleşme no				
					233. Sicil esas adres					242. Sözleşme tarihi				
					234. Sicil esas adres					243. Sözleşme no				
					235. Sicil esas adres					244. Sözleşme tarihi				
					236. Sicil esas adres					245. Sözleşme no				
					237. Sicil esas adres					246. Sözleşme tarihi				
					238. Sicil esas adres					247. Sözleşme no				
					239. Sicil esas adres					248. Sözleşme tarihi				
					240. Sicil esas adres					249. Sözleşme no				
					241. Sicil esas adres					250. Sözleşme tarihi				
					242. Sicil esas adres					251. Sözleşme no				
					243. Sicil esas adres					252. Sözleşme tarihi				
					244. Sicil esas adres					253. Sözleşme no				
					245. Sicil esas adres					254. Sözleşme tarihi				
					246. Sicil esas adres					255. Sözleşme no				
					247. Sicil esas adres					256. Sözleşme tarihi				
					248. Sicil esas adres					257. Sözleşme no				
					249. Sicil esas adres					258. Sözleşme tarihi				
					250. Sicil esas adres					259. Sözleşme no				
					251. Sicil esas adres					260. Sözleşme tarihi				
					252. Sicil									

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										148691801																																																																																											
1. Belgeli verin kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ		9. Belgeli verin amacı: ☒ Kısım Kullanma İznine ☒ Yapı Kullanma İznine		10. Belgeli onay tarihi: 11.09.2018		11. Belgeli no: 407																																																																																															
2. Belgeli verin yapının adresi: İl: ADANA İlçe: SARIÇAM		12. Belgeli esas ruhsat: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yerden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçit ☐		13. İk. yapı ruhsatı tarihi: 25.12.2017		14. İk. yapı ruhsatı no: 666		15. Son yapı ruhsatı tarihi: / /		16. Son yapı ruhsatı no: / /																																																																																											
Büyük: Belediye: SARIÇAM BELEDİYESİ		17. Belgeli esas ruhsat: ☒ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforitlik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐		18. Yeniden ruhsat tarihi: / /		19. Tadilat ruhsat tarihi: / /		20. İmar planı onay tarihi: / /		21. İmar durumu tarihi: 24.10.2017																																																																																											
Mevhale: KARŞIYAKA Mahalle tanımlı kodu: 4		15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İnatatı duvarı ☐ 18. Balgı duvarı ☐ 19.		22. Zemin etüdü onay tarihi: / /		23. ÇED raporu onay tarihi: / /		24. Tapu tesisi belgesi tarihi: 21.08.2017		25. Tapu tesisi belgesi no: 13024																																																																																											
Meydan bulvarı cadde sokak köşe adı: DELİKTAÇ CAD.		16. Son yapı ruhsatı tarihi: / /		26. Tapu tesisi belgesi tarihi: 21.08.2017		27. Tapu tesisi belgesi no: 13024		28. Tapu tesisi belgesi no: 13024		29. Tapu tesisi belgesi no: 13024																																																																																											
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 10		Diş kapı no: 1		20. İmar planı onay tarihi: / /		21. İmar durumu tarihi: 24.10.2017		22. İmar durumu no: 6225		23. İmar durumu no: 6225																																																																																											
File adı: 3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:		23. Zemin etüdü onay tarihi: / /		24. ÇED raporu onay tarihi: / /		25. Tapu tesisi belgesi tarihi: 21.08.2017		26. Tapu tesisi belgesi no: 13024		27. Tapu tesisi belgesi no: 13024																																																																																											
7. Formu belgelendirme izni ile belge verin belgelendirme izni:		8. Değerlendirme izni ile belge verin belgelendirme izni:		27. Tapu tesisi belgesi veren kurum: SARIÇAM TAPU SİCİL MÜD.		28. Parselasyon planı onay tarihi: / /		29. Parselin kullanma amacı: İŞYERİ		30. Parselin alanı(m2): 30578																																																																																											
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin			Şantiye Şefinin																																																																																															
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DOĞAN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11666115470			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DİLEK TAKMAZ, RENKAR TAŞIMACILIK VE DANIŞMANLIK LTD ŞTİ., 59624259408			45. Adı soyadı, unvanı: İNAN ÖZTÜRK, İNŞAAT MÜHENDİSİ																																																																																															
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: KÜÇÜK CAMLICA MAH. ERKAN ÇAKALI SK. NO: 13 İÇ KAPLI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			37. Oda sicil no: 81440			47. T.C. kimlik no: 18982058056																																																																																															
35. İmza: [İmza]			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KOZATAYI			48. Oda sicil no: 39. Vergi kimlik no: 7340561067																																																																																															
40. Sigorta sicil no: 41. Sözleşme tarihi: 06.12.2017			42. Sözleşme no: -			43. Yapı mütahhidi yetki belgesi no: 0034314007056712																																																																																															
44. Sicil esas adres: KÜÇÜK CAMLICA MAH. ATATÜRK BUL. ATATÜRK SİTESİ B2 BLOK NO: 6 C KAPLI NO: 77 ATATÜRK / İSTANBUL			45. İmza: [İmza]			46. Sigorta sicil no: 47. Sözleşme tarihi: 48. Sözleşme no: 49. Sözleşme tarihi: 50. Sözleşme no: 51. Sözleşme no: 52. Adres: PINAR MAH. 74213 SK. HASBAHÇE PARK EVLERİ SİTESİ B BLOK NO: 12 İÇ KAPLI NO: 02 SEYHAN / ADANA																																																																																															
53. İmza: [İmza]			54. İmza: [İmza]			55. İmza: [İmza]																																																																																															
Belge Düzenlenen Kısımlı İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler																																																																																																		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İyleri			55. Bağımsız bölüm sayısı: 1			56. Yazıtlı bölüm (m2): 22495			57. Benzer yapı sayısı: 1			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1			59. Yapıda ortak birim(daire) sayısı: 20424			60. Yapının taban alanı(m2): 22495			61. Yapı inşaat alanı(m2): 22495																																																																																
62. Toplam yapı sayısı: 1			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1			64. Toplam ortak birim(daire) sayısı: 20424			65. Toplam taban alanı(m2): 22495			66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 22495			67. Yapının yeri kolu altı kat sayısı: 1			68. Yapının yeri kolu üstü kat sayısı: 1			69. Yapının toplam kat sayısı: 1			70. İlave kat sayısı: 1																																																																													
71. Yapının yeri kolu altı yüksekliği(m): 15.75			72. Yapının yeri kolu üstü yüksekliği(m): 15.75			73. Yapının toplam yüksekliği(m): 15.75			74. İlave kat yüksekliği(m): 15.75			75. Yapının sınıfı: II			76. Yapının grubu: C			77. 1 m2 maliyeti(TL): 502			78. Yapının maliyeti (TL): 11292490			79. Yapının ana çatısı (TL): 886762			80. Ana dahil yapının maliyeti (TL): 12179252			81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 11292490																																																																							
Yapının Teknik Özellikleri			82. İstima Sistemi: 1. Mükemmel 2. İyi 3. Orta 4. Zayıf 5. Çok Zayıf 6. Kötü 7. Çok Kötü 8. Çok Zayıf 9. Çok Kötü									83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt 2. Sıvı yakıt 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9. Diğer									84. Isınma Su Temin Şekli: 1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörü 4. Kombi 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. Diğer									85. Isınma Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Sıvı yakıt 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. Diğer									86. Isınma Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Sıvı yakıt 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. Diğer									87. Isınma Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz 2. LPG 3. Sıvı yakıt 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7. Diğer									88. Tesisatlar: 1. Anıtma 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12. Diğer									89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Komünik 7. Ortak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12. Diğer									90. Yapının Yapıya Sistemi: 1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Kama 6. Diğer									91. Duvar Doğru Materyali Cinsi: 1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kerpiç 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Half panel 9. Diğer									92. Döşeme: 1. Plak kırı 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. ENDÜSTRİYEL ZEMİN								
Yapının kısm																																																																																																					

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

No : 406396

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

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi