



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GİRESUN - TİREBOLU - İSTİKLAL

345 ADA - 25 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-201800077
Rapor Tarihi	21.12.2018
Değerleme Tarihi	19.12.2018
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	İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun
Tapu Kayıt Bilgileri	Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 Ada, 25 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	TMO Depo Tesis Alanı, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.915.000.- TL KDV Dahil: 4.619.700.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 25 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve 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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2016 dün ve REYS-201500058 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600060 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; doğusundan geçen Gümüşhane - Giresun Yolu’na yaklaşık 1 km, güneydoğusundaki Ören Köyü’ne yaklaşık 1,7 km, kuzeybatısındaki Tirebolu İlçesi’ne yaklaşık 7 km ve doğusundan geçen Doğan kent Çayı’na yaklaşık 450 uzaklıktadır. Çevresinde genel olarak boş tarım arazileri ve seyrek olarak konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Batısındaki 10 m genişliğindeki imar yolu yola yaklaşık 89 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.97640631, 38.86148522” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Giresun	Ada No	345 (Eski: 0)
İlçesi	Tirebolu	Parsel No	25 (Eski: 482)
Mahallesi	İstiklal	Yüzölçümü (m2)	16.911,70
Köyü	-	Yevmiye No	43
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	Takırlı	Sayfa No	475
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.01.2013
Niteliği	İki Adet Depo ve İdari Binası ve 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, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tirebolu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.04.2008 onay günlü mevzi imar planı kapsamında, "TMO Depo Tesis Alanı, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Tirebolu Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 08.05.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 08.05.2008 gün ve 1155 sayılı yapı ruhsatı ile 30.06.20008 gün ve 975 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 3.130 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına 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 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.200 m2'lik bölümde saha betonu ve 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Depoların her biri 1.400 m2 olup toplam 2.800 m2 yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m2) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m2) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam 220 m2 yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m2 yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Binaların her biri 42 m2 olup toplam 84 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı : Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni : Ayrık
Yapı Sınıfı : 3-A

Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 2.800 (Toplam)
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış depoların her birinin 1.400 m² yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 220 m² yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve 30 m² yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Alım Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış alım binalarının her birinin 42 m² yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatıları kiremit örtülüdür.

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

- Trabzon – Giresun Karayolu ve Giresun – Gümüşhane Karayolu'na yakın 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 araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Cebecioğlu Emlak / 532 278 71 61):** Taşınmaza yakın konumda, yola cepheli, 12.500 m2 yüzölçümlü tarla 850.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 68.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Ramazan Demir - Ziraat Odası Eski Başkanı / 535 – 476 64 19):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 55 - 60 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 58.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Nefes Emlak / 532 - 068 28 11):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 60 - 65 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 63.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Tirebolu Emlak / 532 - 068 28 11):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 50 - 60 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 55.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 50 - 65 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 60.- TL/m² olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (16.911,70 m² x 60.- TL) = ~ **1.015.000.-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.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	3-A	2.800	2008	10	800	2.240.000	% 10,00	224.000	2.016.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binaları	2-B	84	2008	10	483	40.572	% 10,00	4.057	36.515
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.200	2008	10	153	795.600	% 15,00	119.340	676.260
						3.266.662		366.446	2.900.216

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.015.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.900.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.915.000.- 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:

Yıllonlarında 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 belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, emlak komisyoncuları ve bölgedeki bilirkişilerle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sahibinden / 555 – 877 05 46):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı olan 110 m2 kapalı alanlı depo aylık 600.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,45.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Cebecioğlu Emlak / 532 – 650 77 17):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 6 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Tirebolu Emlak / 532 - 068 28 11):** Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 5 - 6 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,50.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5 - 6 TL aralığında değişebileceği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 5,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m² x 5,50.- TL x 12 Ay) = ~ **207.000.- 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, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme 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 | : ~ % 6,50 |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 10,69 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 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 **830.000.- 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]	15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		207.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 30.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	91.920
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 1.015.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 2.900.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.915.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 74,07
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 4,94
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 95,06
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		23.831
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		68.089
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]	% 6,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 31,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 6,05
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 10,69
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)		91.920
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	281.456
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	829.950
<i>Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.</i>		

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 alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	2.800	800	2.240.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binaları	2-B	84	483	40.572
				2.471.062

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 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*tarımsal depo alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, 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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.015.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 3.915.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 830.000.- TL’dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.915.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 25 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve 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, 3.915.000.- TL;


KDV (% 18) dahil, 4.619.700.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müşak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



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.

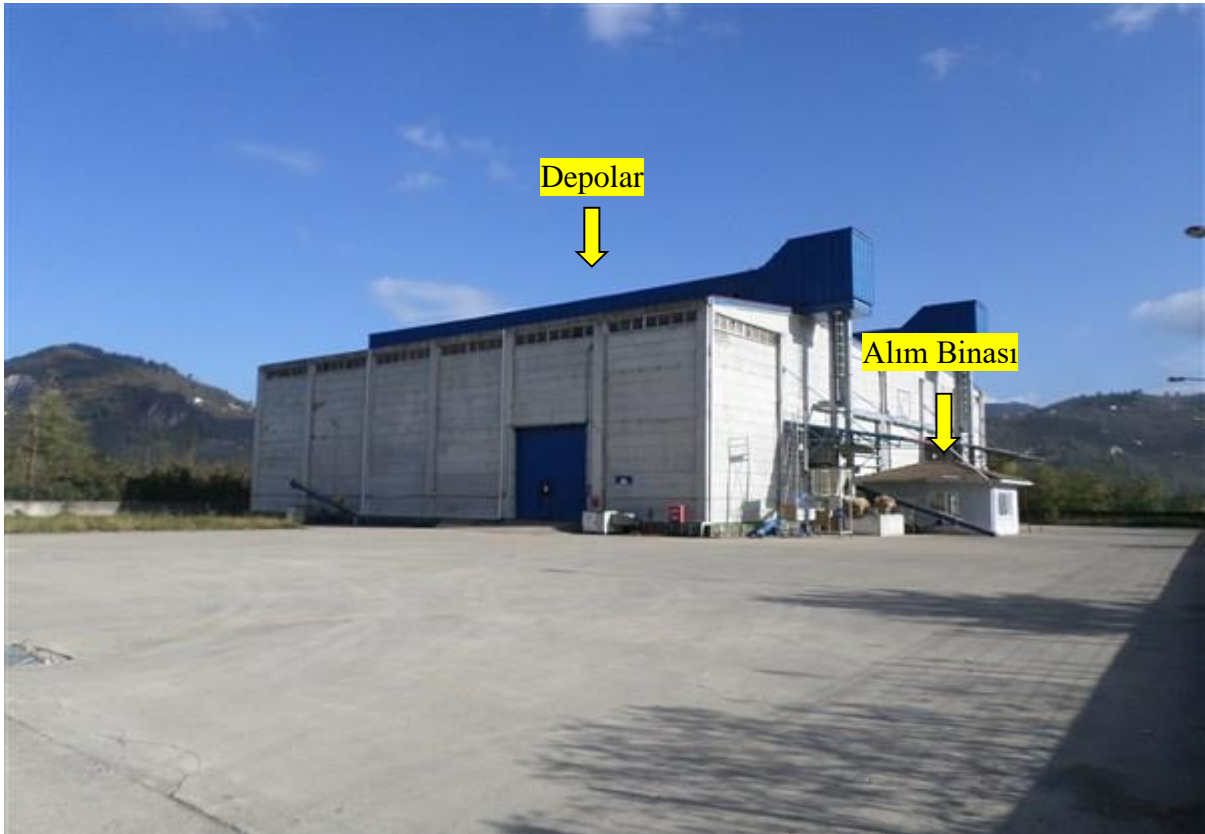
BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

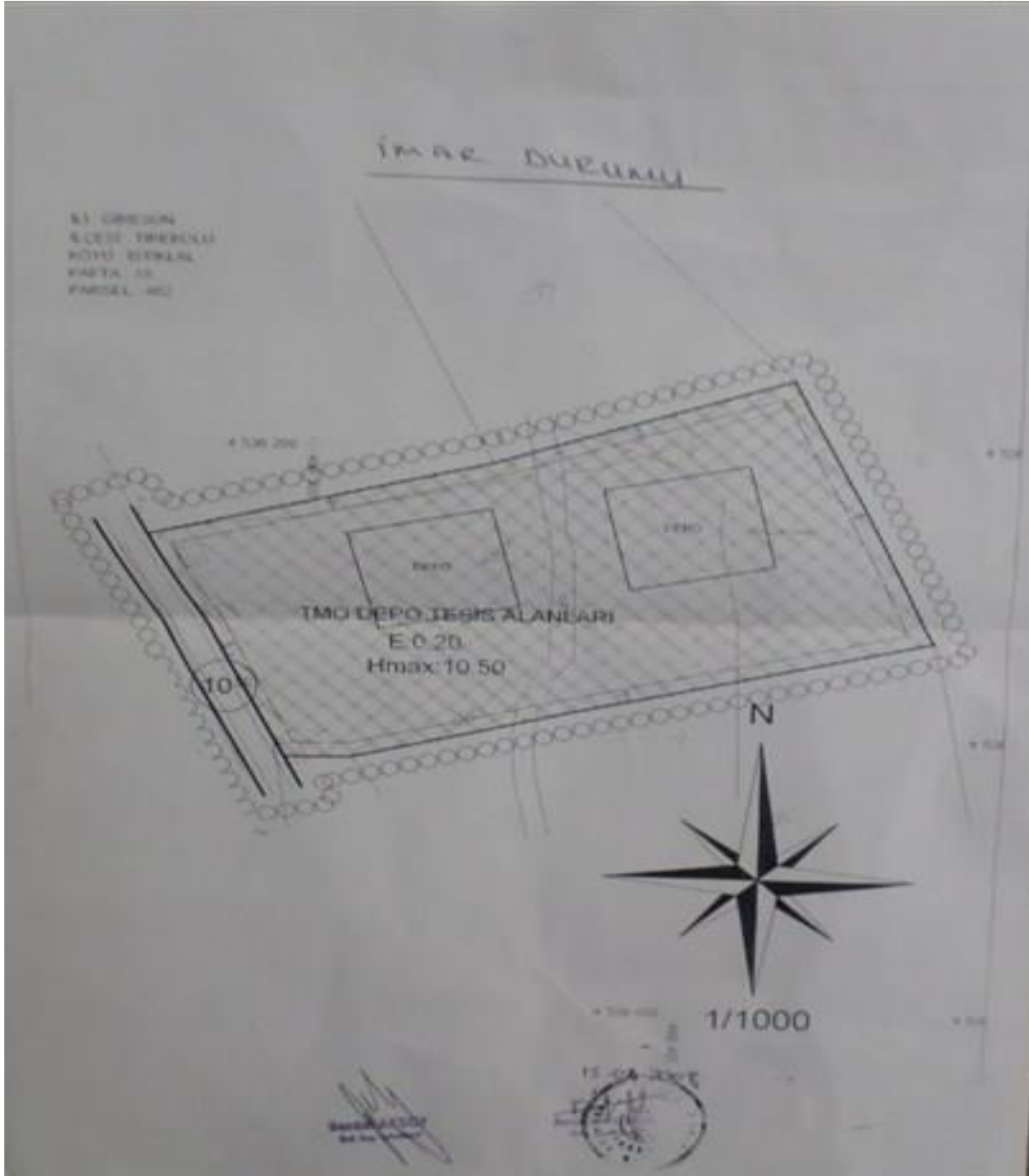
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	345/25
Taşınmaz ID:	79821687	Yüzölçüm(m2):	16911.70
İl/ilçe	GİRESUN/TİREBOLU	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Adet Depo Ve İdare Binası Ve Arsa
Kurum Adı:	Tirebolu TM		
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL M		
Mevki:	Takırlı		
Cilt/Sayfa No:	5/475		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 229913852	(SN:7170428) REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	16911.70	Tirebolu TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07/01/2013 - 43	-

İl	İSTİKLAL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Etiler			
İlçe	İSTİKLAL						
Mahalle	İSTİKLAL						
Köy							
Sokağı							
Mevkii	Takirli						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Tuzla			
9.00	011 B 01 A 3 C	335	75	16/11/2013			
GAYRİ MENKULÜN	Niteliği	İkt. Adet Depo Ye. İdare Binası Ye. Alan					
	Sınırları	Planındadır Zemin Sistem No : 79821687 DİREK'da kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşlemlerinden: 01/11/2013					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetici
Cilt No.		43	5	475		07/01/2013 Veriliş Tarihi: 01/11/2013	Cilt No.
Sahife No.		<p>Emek Yatırım Ortaklığı</p> 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı



PENAH
mimarlık mühendislik

ILHALİL MİL. YILMAZ İŞHANI K3 NO:23 GEBZE/KOCAELİ
 www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com
 TEL: 0 262 646 85 42 FAKS: 0 262 646 86 50 GSM:0 533 237 77 44

* BU PROJE MÜELLİFİNİN ÇELİŞKÜSÜZ ÖZMANNAN YATIRILAN AMAÇLI ÇOKALTE AMAÇ KULLANILAN AMAÇ PROJESİDİR. ENBİC

* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN MİMARLIK TALEBİNİ İFA ETMEKTEDİR.

* İMZA SAĞLAYAN VE SANAT ESERLERİ YASAKLI ÇELİŞKÜSÜZ PROJE MÜELLİFİ İMZA YAPAR VE ÇOKALTE AMAÇLI PROJESİDEKİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN MİMARLIK TALEBİNİ İFA ETMEKTEDİR.

PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL 		

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
		GİRESUN	TİREBOLU			3B	


YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	SAHİBİ						
KULLANMA AMACI							

MESLEK ODASI ONAYI

MİMARLAR ODASI
 ZEMİN KAT MİMARLIK DENETİM ONAYI
 Mimarlar Odası Başkanlığı tarafından
 Yetki Belgesi ile Mehtap YILMAZEL tarafından
 hazırlanmış projeye ilişkin olarak, projeye ve standartlarına uygunluğu değerlendirilmiştir.
 Ekim 2016 / 0156 Tarih: 13 MAY 2016
 Mimarlar Odası Başkanı

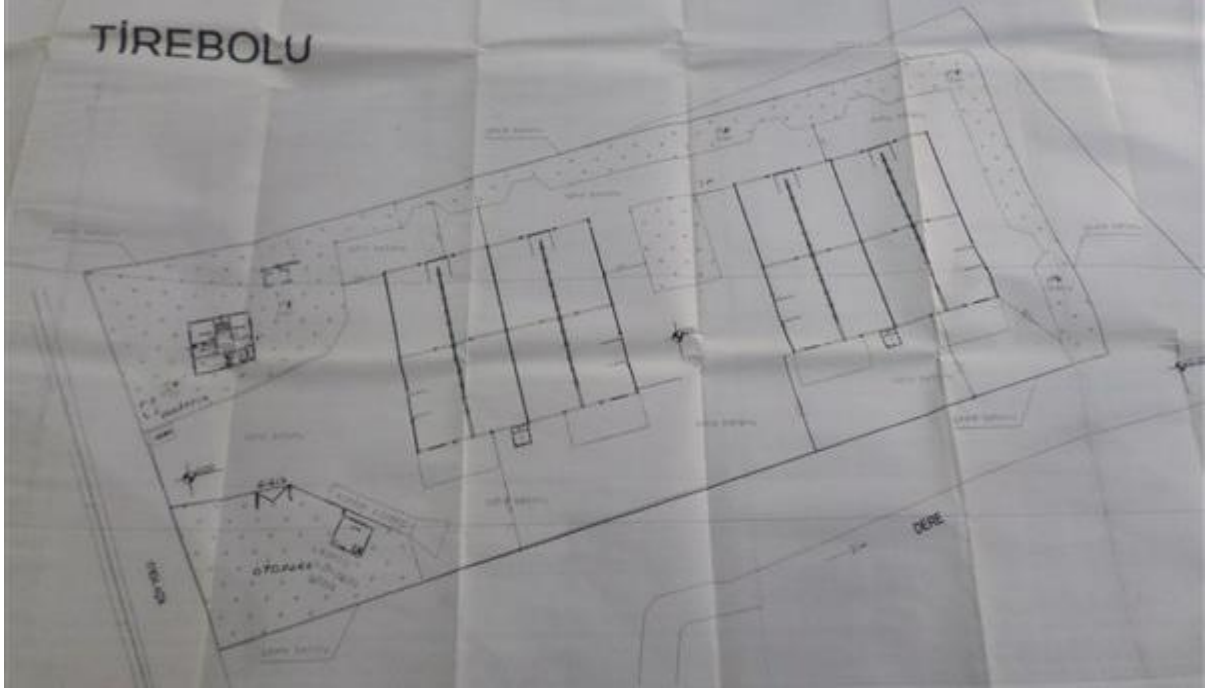
YAPI DENETİM ONAYI

BELEDİYE ONAYI

 Serdar AYDIN
 Belediye Başkanı

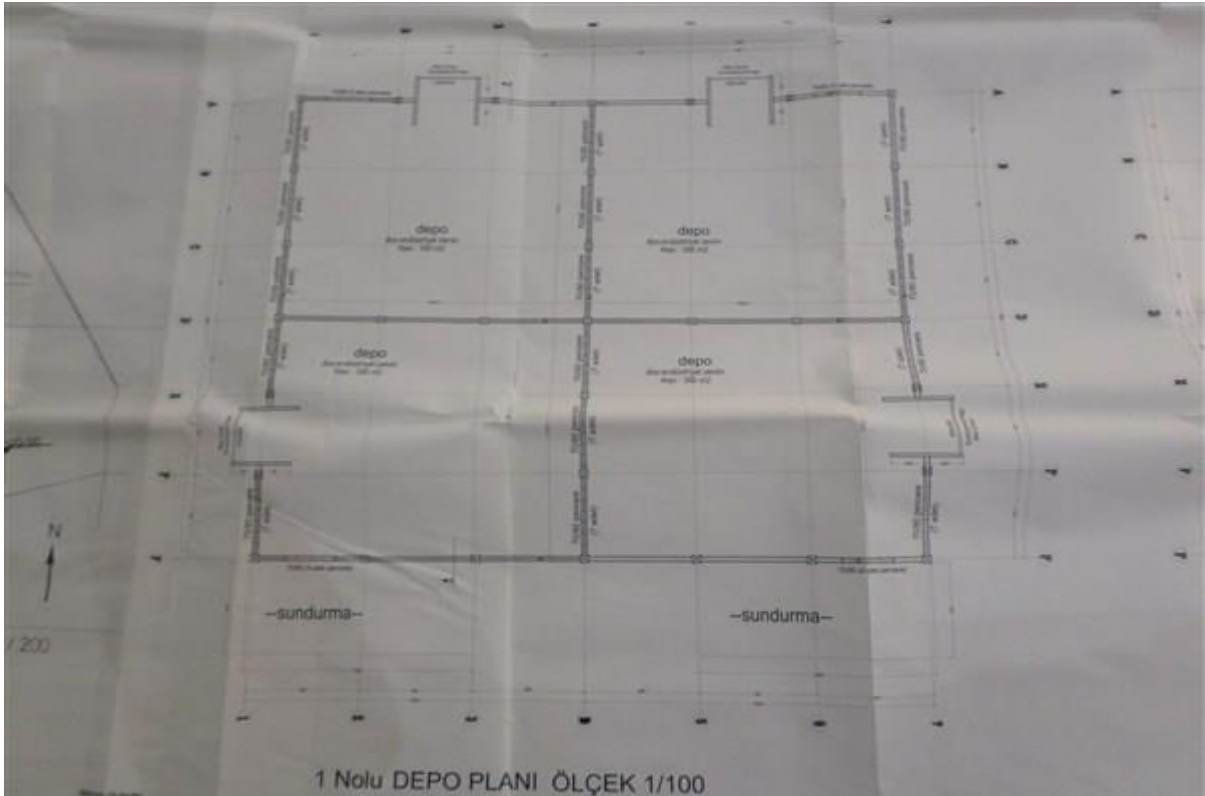


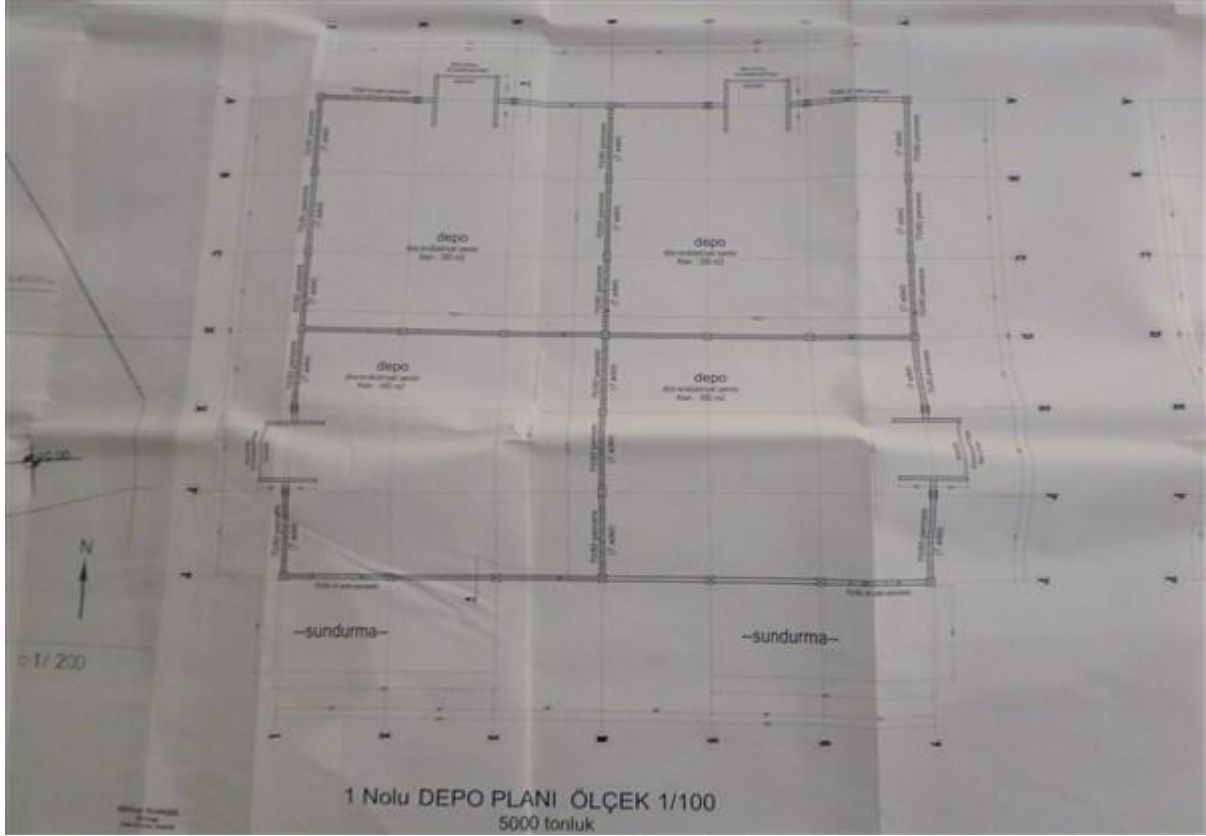
Vaziyet Planı



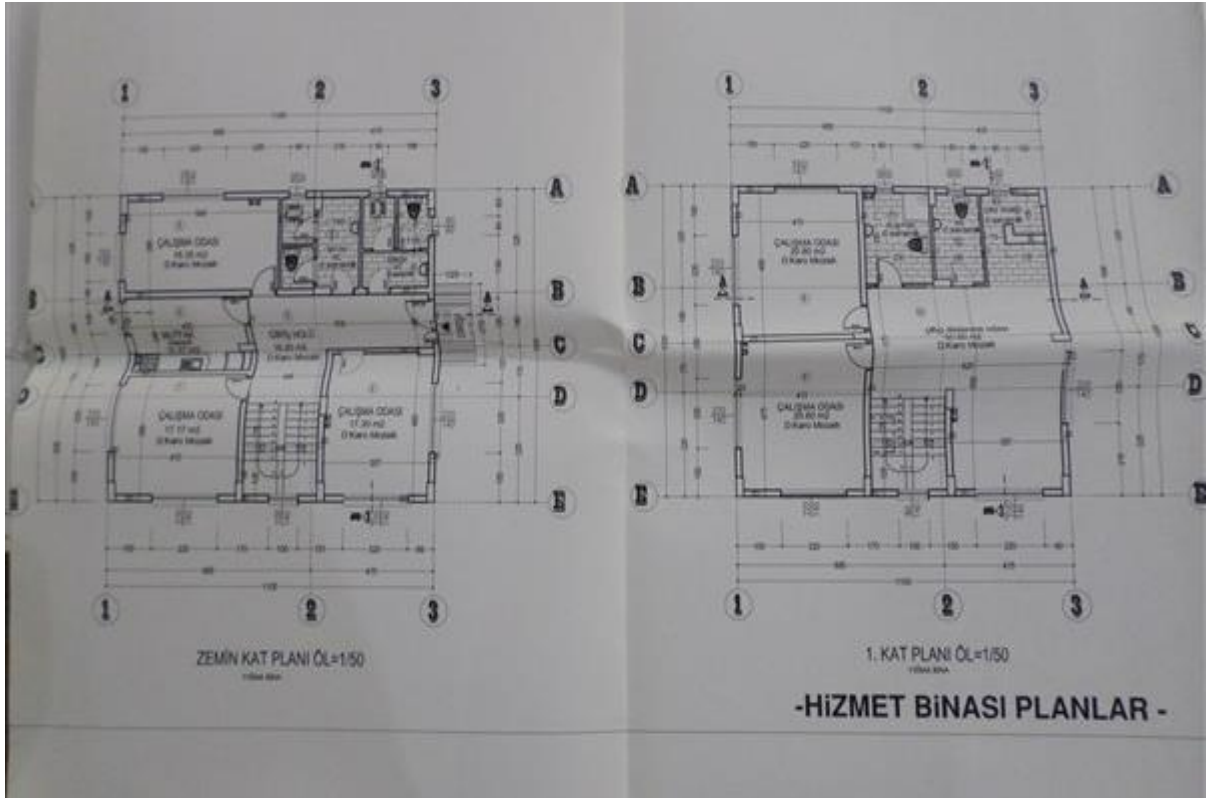
Kat Planları

Depolar





İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



Kesitler

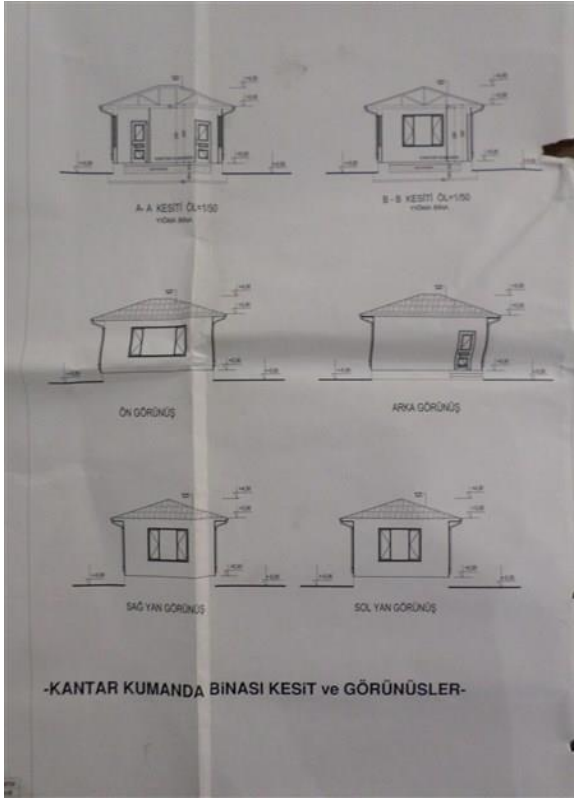
Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası



6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Bölgeye		Yapı Kullanma İzin Belgesi		158383	
Bölgeye		2. Başvuru yapıldığı tarih	<input type="checkbox"/> Yürürlükte olan	<input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni	14. Başvuru yapıldığı tarih
Bölgeye		30.06.2008		15. Şantiye no	
Bölgeye		975		16. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		17. Başvuru yapıldığı tarih		18. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		19. Başvuru yapıldığı tarih		20. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		21. Başvuru yapıldığı tarih		22. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		23. Başvuru yapıldığı tarih		24. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		25. Başvuru yapıldığı tarih		26. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		27. Başvuru yapıldığı tarih		28. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		29. Başvuru yapıldığı tarih		30. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		31. Başvuru yapıldığı tarih		32. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		33. Başvuru yapıldığı tarih		34. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		35. Başvuru yapıldığı tarih		36. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		37. Başvuru yapıldığı tarih		38. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		39. Başvuru yapıldığı tarih		40. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		41. Başvuru yapıldığı tarih		42. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		43. Başvuru yapıldığı tarih		44. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		45. Başvuru yapıldığı tarih		46. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		47. Başvuru yapıldığı tarih		48. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		49. Başvuru yapıldığı tarih		50. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		51. Başvuru yapıldığı tarih		52. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		53. Başvuru yapıldığı tarih		54. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		55. Başvuru yapıldığı tarih		56. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		57. Başvuru yapıldığı tarih		58. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		59. Başvuru yapıldığı tarih		60. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		61. Başvuru yapıldığı tarih		62. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		63. Başvuru yapıldığı tarih		64. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		65. Başvuru yapıldığı tarih		66. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		67. Başvuru yapıldığı tarih		68. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		69. Başvuru yapıldığı tarih		70. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		71. Başvuru yapıldığı tarih		72. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		73. Başvuru yapıldığı tarih		74. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		75. Başvuru yapıldığı tarih		76. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		77. Başvuru yapıldığı tarih		78. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		79. Başvuru yapıldığı tarih		80. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		81. Başvuru yapıldığı tarih		82. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		83. Başvuru yapıldığı tarih		84. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		85. Başvuru yapıldığı tarih		86. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		87. Başvuru yapıldığı tarih		88. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		89. Başvuru yapıldığı tarih		90. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		91. Başvuru yapıldığı tarih		92. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		93. Başvuru yapıldığı tarih		94. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		95. Başvuru yapıldığı tarih		96. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		97. Başvuru yapıldığı tarih		98. Başvuru yapıldığı tarih	
Bölgeye		99. Başvuru yapıldığı tarih		100. Başvuru yapıldığı tarih	

Yapı Sahibinin (REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) ve **Yapı Mühendisinin** (TİREBOLU TAPU SİCİL) bilgileri, **Şantiye Şefinin** bilgileri ve **Beige Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler** (örneğin, 12711 - 2800.00, 12204 - 220.00, 12744 - 110.00) tablosu, **Yapı ile İlgili Özellikler** (örneğin, 6 - 3130.00, 6 - 3130.00, 2 - 2, 10.50 - 10.50) tablosu, **Yapının Teknik Özellikleri** (örneğin, 1. Anadol, 2. Beşik, 3. Beşik, 4. Beşik, 5. Beşik, 6. Beşik, 7. Beşik, 8. Beşik, 9. Beşik, 10. Beşik, 11. Beşik, 12. Beşik, 13. Beşik, 14. Beşik, 15. Beşik, 16. Beşik, 17. Beşik, 18. Beşik, 19. Beşik, 20. Beşik, 21. Beşik, 22. Beşik, 23. Beşik, 24. Beşik, 25. Beşik, 26. Beşik, 27. Beşik, 28. Beşik, 29. Beşik, 30. Beşik, 31. Beşik, 32. Beşik, 33. Beşik, 34. Beşik, 35. Beşik, 36. Beşik, 37. Beşik, 38. Beşik, 39. Beşik, 40. Beşik, 41. Beşik, 42. Beşik, 43. Beşik, 44. Beşik, 45. Beşik, 46. Beşik, 47. Beşik, 48. Beşik, 49. Beşik, 50. Beşik, 51. Beşik, 52. Beşik, 53. Beşik, 54. Beşik, 55. Beşik, 56. Beşik, 57. Beşik, 58. Beşik, 59. Beşik, 60. Beşik, 61. Beşik, 62. Beşik, 63. Beşik, 64. Beşik, 65. Beşik, 66. Beşik, 67. Beşik, 68. Beşik, 69. Beşik, 70. Beşik, 71. Beşik, 72. Beşik, 73. Beşik, 74. Beşik, 75. Beşik, 76. Beşik, 77. Beşik, 78. Beşik, 79. Beşik, 80. Beşik, 81. Beşik, 82. Beşik, 83. Beşik, 84. Beşik, 85. Beşik, 86. Beşik, 87. Beşik, 88. Beşik, 89. Beşik, 90. Beşik, 91. Beşik, 92. Beşik, 93. Beşik, 94. Beşik, 95. Beşik, 96. Beşik, 97. Beşik, 98. Beşik, 99. Beşik, 100. Beşik) ve **Yapının Bİten Kısmına İlgili Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin** (örneğin, 1. Beşik, 2. Beşik, 3. Beşik, 4. Beşik, 5. Beşik, 6. Beşik, 7. Beşik, 8. Beşik, 9. Beşik, 10. Beşik, 11. Beşik, 12. Beşik, 13. Beşik, 14. Beşik, 15. Beşik, 16. Beşik, 17. Beşik, 18. Beşik, 19. Beşik, 20. Beşik, 21. Beşik, 22. Beşik, 23. Beşik, 24. Beşik, 25. Beşik, 26. Beşik, 27. Beşik, 28. Beşik, 29. Beşik, 30. Beşik, 31. Beşik, 32. Beşik, 33. Beşik, 34. Beşik, 35. Beşik, 36. Beşik, 37. Beşik, 38. Beşik, 39. Beşik, 40. Beşik, 41. Beşik, 42. Beşik, 43. Beşik, 44. Beşik, 45. Beşik, 46. Beşik, 47. Beşik, 48. Beşik, 49. Beşik, 50. Beşik, 51. Beşik, 52. Beşik, 53. Beşik, 54. Beşik, 55. Beşik, 56. Beşik, 57. Beşik, 58. Beşik, 59. Beşik, 60. Beşik, 61. Beşik, 62. Beşik, 63. Beşik, 64. Beşik, 65. Beşik, 66. Beşik, 67. Beşik, 68. Beşik, 69. Beşik, 70. Beşik, 71. Beşik, 72. Beşik, 73. Beşik, 74. Beşik, 75. Beşik, 76. Beşik, 77. Beşik, 78. Beşik, 79. Beşik, 80. Beşik, 81. Beşik, 82. Beşik, 83. Beşik, 84. Beşik, 85. Beşik, 86. Beşik, 87. Beşik, 88. Beşik, 89. Beşik, 90. Beşik, 91. Beşik, 92. Beşik, 93. Beşik, 94. Beşik, 95. Beşik, 96. Beşik, 97. Beşik, 98. Beşik, 99. Beşik, 100. Beşik) bilgileri yer almaktadır.

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008No : 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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN