



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BOLU - MERKEZ - SARAYCIK

120 ADA - 18 PARSEL

(ESKİ 120 ADA - 6 VE 7 PARSEL)

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2012
Rapor No	REYS-201600053
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	22.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde, 120 Ada, 18 Parsel (Eski 6 ve 7 Parsel), Saraycık/Bolu
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 Ada, 18 Parsel (Eski 6 ve 7 Parsel)
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: Teknolojinin Gerekthirdiği Yükseklik
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 15.754.000.- TL KDV Dahil: 18.859.720.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada, 18 parsel sayılı, 21.315,59 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki nitelikleri “Arsa” olan, Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde, 120 Ada, 18 Parsel (Eski 6 ve 7 Parsel), Saraycık/Bolu” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bolu Organize Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak sanayi amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmaz, Bolu Komanda Tugayı’nın yaklaşık 3,2 km kuzeydoğusunda, Saraycık Köyü’nün yaklaşık 1 km doğusunda, Bolu İli merkezinin yaklaşık 12 km batısında yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın parseli geometrik olarak düz kenarlı beşgenimsi yamuk biçimli olup topoğrafik olarak eğimsiz ve düz bir yapıdadır. Üzerinde depo binası bulunmaktadır. Parselin kuzey cephesi imar yoluna yaklaşık 200 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; “40,441973 – 31,433185” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Bolu	Ada No	120
İlçesi	Merkez	Parsel No	18
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	21.315,59
Köyü	Saraycık	Yevmiye No	17448
Sokağı	-	Cilt No	17
Mevkii	-	Sayfa No	1641
Pafta No	-	Tapu Tarihi	27.10.2016
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Katılımcılara, geri alım hakkı şerhi kaldırılarak, tapu verilmesi durumunda taşınmazın icra yoluyla satışı da içermek üzere üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da olduğu gibi üstlenilmiş sayılır. (20.02.2015 - 2542).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (02.02.2011 - 1466).

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 10.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (03.08.2011 - 9769).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 20.07.2016 onay günlü 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin 11.11.2014 onay günlü mimari proje incelenmiş; 07.05.2014 gün ve 2014/03 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.11.2014 gün ve 2014/08 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 24.12.2014 gün ve 2014/ 05 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 12.259 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları 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

Taşınmazın parseli üzerinde 1 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.800 m2'lik bölümde saha betonu ve yaklaşık 550 uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre, depo; zemin katta depolama ve sığınak bölümlerinden oluşmakta olup 12.159 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 12.159
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok

Çatı	: Alüminyum Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum Panel Kaplama
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel (<i>Kapı</i>) PVC (<i>Pencere</i>)
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların panel kaplama olduğu görülmüştür. Dış cephe duvarları ve çatısı alüminyum panel kaplamadır. Depoda toplam 14 adet seksiyonel (katlanabilir) nakliye kapısı bulunmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliğinin ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Taşınmazın üzerine, 07.05.2014 gün ve 2014/03 sayılı yapı ruhsatına dayanılarak depo binası yapılmıştır. Yapı için, 24.12.2014 gün ve 2014/05 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Taşınmazın parselini de kapsayan bölgede 30.06.2016 gününde birleştirme (*tevhit*) ve ayırma (*ifraz*) işlemleri yapılmıştır. Önce 120 ada 5 parsel ile 120 ada 6 ve 7 parseller (taşınmazın eski parselleri) ve 1509 parsel birleştirilerek, 120 ada 15 parsel oluşturulmuştur. Sonra 120 ada 15 parselden yapılan ayırma işlemiyle değerleme konusu taşınmaz (120 ada 18 parsel) oluşturulmuştur. Birleştirme ve ayırma işlemleri öncesinde, eski 6 parsel (11.868 m2) ve 7 parsel (8.786 m2) toplam 20.654 m2 yüzölçümlüken, birleştirme ve ayırma işlemleri sonrasın oluşturulan 120 ada 18 parselin yüzölçümü 21.315,59 m2 olmuştur.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için

finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Engin Emlak / 532 - 324 90 88):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 3.940 m² yüzölçümlü arsa 750.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 190.- TL*]
- **Satılık Arsa (Erya Emlak / 374 - 210 01 10):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KAKS: 0,50) imarlı, konum ve imar durumu daha dezavantajlı olan, 1.913 m² yüzölçümlü arsa 350.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 183.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Doğa Gayrimenkul / 374 - 210 01 12):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde altyapısı tamamlanmış arsaların metrekare satış fiyatlarının 200 - 220 TL aralığında değiştiği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 210.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (OSB Genel Müdürlüğü / 374 - 243 81 52):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde altyapısı tamamlanmış arsaların metrekare satış fiyatlarının 200.- TL dolayında olduğu bilgisi edinilmiştir. [*metrekare satış fiyatı: 200.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 190 - 220 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın arsa değeri; (21.315,59 m² x 200.- TL) = ~ **4.263.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (*Gider*) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	12.159	2014	2	800	9.727.200	% 4,00	389.088	9.338.112
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.800	2014	2	118	330.400	% 4,00	13.216	317.184
						10.057.600		402.304	9.655.296

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.263.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 9.655.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **13.918.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (CABA Emlak / 374 - 212 72 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük, 800 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 7.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,75.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Doğa Gayrimenkul / 374 - 210 01 12):** Yapılan görüşmede; benzer nitelikli depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 9 - 10 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 9,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü Giray Aygün / 535 599 22 50):** Yapılan görüşmede; benzer nitelikli depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 - 11 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 10,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (OSB Genel Müdürlüğü / 374 - 243 81 52):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer nitelikli depo ya da üretim amaçlı kullanılabilir yapıların aylık metrekare kira fiyatının 10 - 12 TL dolayında olduğu bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 11,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi için yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 - 11 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların deposunun, yapı niteliği ve yaşı, D-100 Karayolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira değerinin 10,50. - TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (12.159 m2 x 10,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.532.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- | | |
|--|------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 8,50 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 8,00 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **15.754.000.- 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]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.532.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 75.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	859.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 4.263.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 9.655.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	13.918.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 69,37
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,02
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,98
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	263.168
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	596.032
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,24
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 6,16
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	1.047.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	8.811.465
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	15.753.518
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	12.159	800	9.727.200
				9.727.200

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

-

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500052 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.263.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 13.918.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 15.754.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **15.754.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda taşınmazın icra yoluyla satışı da içermek üzere üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da olduğu gibi üstlenilmiş sayılır"
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması yolunda cins değişikliği için yapı kullanma izin belgesiyle, ilgili kadastro müdürlüğüne başvuruda bulunulması yeterlidir. Ancak, henüz tapu devri yapılmadığı için cins değişikliği isteminde bulunma yetkisi Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi’ndedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada, 18 parsel sayılı, 23.315,59 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 15.754.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 18.859.720.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

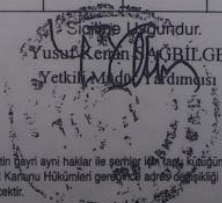




6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	94524969	Cilt / Sayfa No	17 / 1641
İl / İlçe	BOLU / MERKEZ	Ada / Parsel	120 / 18
Kurum Adı	Bolu	Yüzölçümü	21315,59000
Mahalle / Köy Adı	SARAYCIK Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	605681000 / 3271681000	İfraz İşlemi (TSM) - 27.10.2016 - 17448	
BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	2666000000 / 3271681000	İfraz İşlemi (TSM) - 27.10.2016 - 17448	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		20.02.2015 - 2542
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		20.02.2015 - 2542
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		20.02.2015 - 2542
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	1.0	2.2.2011 - 1466
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	2.0	3.8.2011 - 9769
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Bolu TM SARAYCIK Köyü 120 Ada 18 Parsel	2666000000/327168	BOLU KARMA VE	2.2.2011 - 1466

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	1.0	2.2.2011 - 1466
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	10000000,00	2.0	3.8.2011 - 9769
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Bolu TM SARAYCIK Köyü 120 Ada 18 Parsel	2666000000/327168 1000	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	3.8.2011 - 9769

İli	BOLU	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi						
Köyü	SARAYCIK					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00			120	18	ha	m ² dm ²
		21.315,59 m2				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 94524969				
	Edinme Sebebi	SARAYCIK Köyü 120 Ada 15 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.				
	Sahibi	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 605681/ 3271681 BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 2666000/ 3271681				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	17448	17	1641		27/10/2016	Cilt No.
Sahife No.	 Yusuf Kenan SAĞIRLGE Yetkili Müdü Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

NOT : * Mülkiyetin aynı haklar ile serbest iktisadına müzacaat edilebilir.
** Tebligat Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Arsa Tahsisini Gösterir Belge**O. S. B.****BOLU
KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ**

Sayı : 626

25.12.2014

Konu : Yapı Kullanma İzin Belgesi

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Abdurrahmangazi Mah. Bahriye Sk. N0:8
Sancaktepe / İSTANBUL**

Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgemiz 120 Ada, 6-7 Nolu, 21.357 m² parsel üzerinde faaliyet gösterecek olan firmanıza, 24.12.2014 Tarih ve 2014/05 Belge No ile tanzim edilen toplam 12.159 m²'lik fabrika binası inşaatına ait Yapı Kullanma İzin Belgesi yazımız ekinde gönderilmiştir.
Bilgilerinize rica ederiz.

EKİ : 1 Adet Yapı Kullanma İzin Belgesi**BOLU
KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
ADINA****Mustafa GÜLEN**
İnş.Müh.
Bölge Müdürü**Ruhi KAYGUSUZ**
İnş.Yük.Müh.
Yönetim Kurulu Başkanı

D-100 KARAYOLU ÜZERİ 7. KM.14240 / BOLU

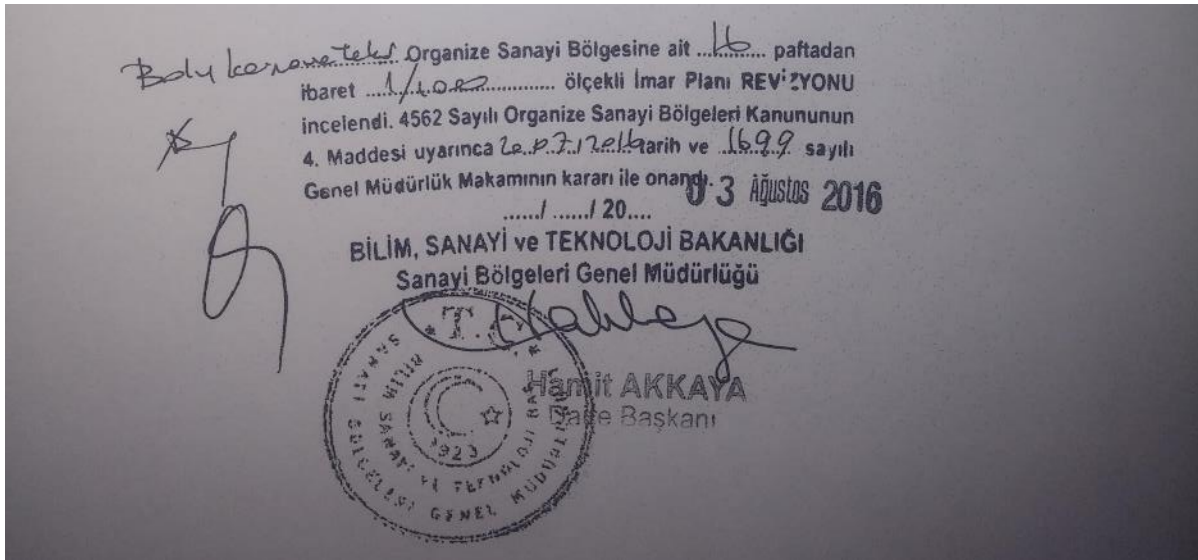
Tel: (0.374) 243 81 52 - 53 - 54

Fax: (0.374) 243 90 54

www.boluosb.org.tr

osb@boluosb.org.tr

6.4. İmar Durumu

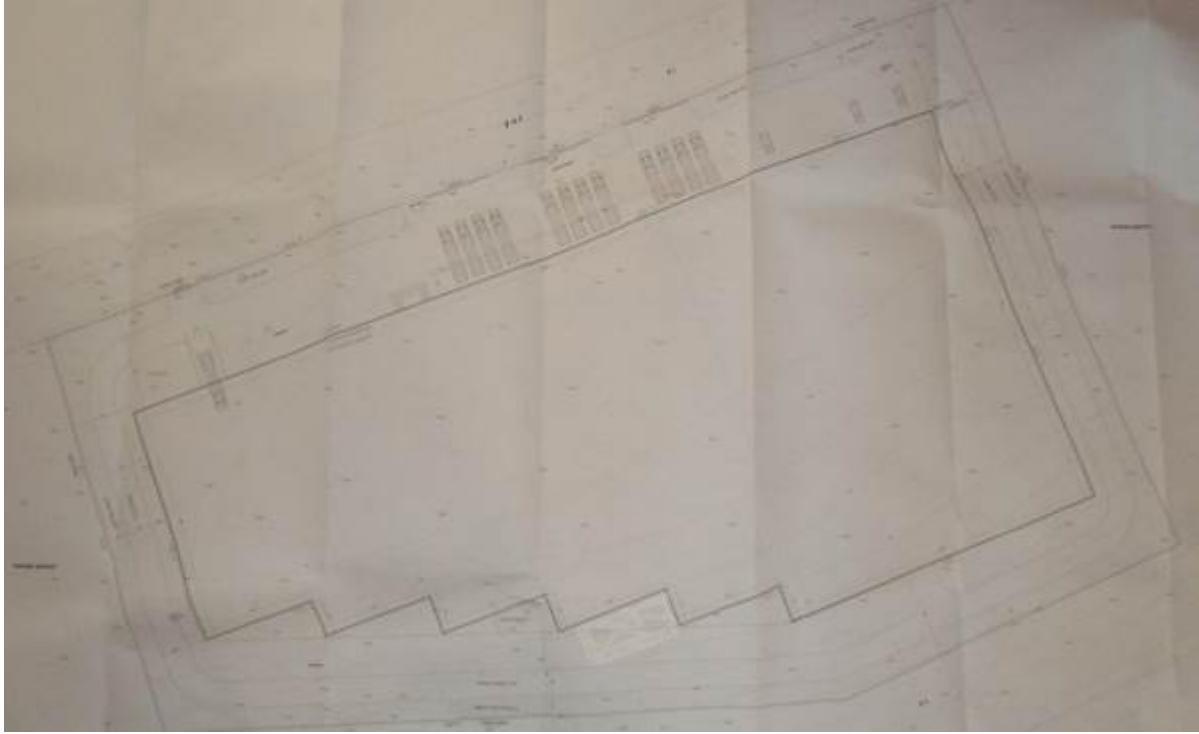


6.5. Mimari Proje

6.5.1. Proje Kapağı

PROJE SAHİBİ		MİMARİ PROJE		ŞUBESİ	
ADI, SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADI, SOYADI	MAHMUT YANGEL		
ADRESİ	BOLU	UNVANI	MİMAR		
MÜTEAHHİDİ	-	ODA SİCİL NO	24285		
VERGİ DAİRESİ / NO	-	ODA BELGE NO	34 - 3046		
		ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜH.İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Beyoğlu Residence No:1/B 44 Beyliközü, İstanbul www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr		
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI			
BOLU KÖRÜĞÜ YAPI DENETİM Hüseyin ÖZSÖY Mimar Proje ve İnşaat Denetçisi Denetim No: 4231					
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ			
İLGİLİ İDARE	BOLU KARMA VE TEKSTİL İHT. ORGANİZE SANAYİ B.MD.	YAPI SINIFI/SİSTEMİ	2 - C / PREFABRİK		
İL	BOLU	BLOK ADEDİ	1		
İLÇESİ	MERKEZ	KAT ADEDİ	1 (2)		
ÖYÜ	SARAYCIK	BOD.KAT. ALANI(m2)	-		
AHALLESİ	-	ZEM.KAT ALANI(m2)	12.158,67		
EVKİİ	-	ASMA KAT ALANI(m2)	-		
FTA NO	G27D 05b 1d/21 S IV	ÇATI KATI ALANI(m2)	-		
A NO	120	TOP.İNS.ALANI(m2)	12.158,67		
RSEL NO	6 - 7	YAPI YÜK. İMAR DURUMU - (m)	10,0		
ÖLÇÜMÜ (m2)	21.358	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	1		
R DURUMU TARİHİ	-	ZEM. EMN.GER.(Kg/cm2)	-		
		KULLANMA AMACI	DEPO	T.SİSTEMİ	Prefabrik
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI					
DA GEREKLİ BİLGİLERİ BELİRTİLEN İNŞA EDİLECEK YAPIYA AİT BU PROJESİN İMAR KANUNU İMAR PLANI EK YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE MUFAKKAH OLARAK KONTROL EDİLMİŞTİR.					
KONTROL		ONAY			
		 11 Kasım 2014 Mustafa GÜLEN İnş. Müh. O.S. Bölge Müdürü			

6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planı



6.5.4. Kesit



YAPI UHSATI

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

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

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN