



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2087 ADA - 3 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600037
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 550. Sokak, No: 7 Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 3 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 17.891.000.- TL KDV Dahil: 21.111.380.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

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

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel sayılı, 7.037,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Akse Mahallesi, 550. Sokak, No: 7, Çayırova/Kocaeli*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak “L” biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet yaklaşık 3.950 m2 taban oturumlu 2 katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin güneybatı sınırı bir bölümü açılmış 546. Sokak’a yaklaşık 100 m, güneydoğu sınırı asfaltı dökülmemiş 551. Sokak’a yaklaşık 85 m, kuzeybatı sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 40 m cephelidir. Parsel, bölgedeki alt yapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,839836 - 29,411330” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2087
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	7.037,00
Köyü	-	Yevmiye No	3957
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41108
Pafta No	G22B19A1C-2D	Tapu Tarihi	18.05.2010
Niteliği	İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası		
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 aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (11.06.2012 - 3890).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 27.07.2011 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 20.04.2012 gün ve 176 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.10.2013 gün ve 619 sayılı tadilat ruhsatı ile 26.08.2014 gün ve 184 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (bodrum kat + zemin kat) ve toplam 7.931 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. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, bodrum katta (4.121 m2) sığınak, otopark ve su deposu bölümü, zemin katta (3.702 m2) depo bölümü, asma katta (108 m2) ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Bina toplam 7.931 m2 yapı inşaat alanıdır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.300 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 7.931
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın depolama amaçlı kullanıldığı ve toplam 7.931 m2 yapı inşaat alanından oluştuğu görülmüştür. Deponun genelinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı olup iç duvarları boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma
Yoktur.

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

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Üzerindeki depo binasına ilişkin 26.08.2014 gün ve 184 sayılı yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, ana taşınmazın “Arsa” olan niteliği “İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası” olarak değiştirilmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsayıldığı 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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının 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 taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Area Gayrimenkul / 532 - 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.000 m2 yüzölçümlü arsa 7.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.400.- TL*]
- **Satılık Arsa (Realist Sanayi Gayrimenkul / 532 - 577 73 77):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 8.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.308.- TL*]

- **Satılık Arsa (Metar İnşaat/ 533 - 472 22 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.618 m2 yüzölçümlü arsa 10.285.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.350.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Fores2 / 532 - 291 50 07):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.135 m2 yüzölçümlü arsa 1.700.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.498.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.300 - 1.500 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.400.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.037 m2 x 1.400.- TL) = ~ **9.852.000.- 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	7.931	2014	3	800	6.344.800	% 4,00	253.792	6.091.008
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.300	2014	3	118	153.400	% 4,00	6.136	147.264
						6.498.200		259.928	6.238.272

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 9.852.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 6.238.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **16.090.000.- 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:

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

3.5.3.2. 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 belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Çınar Paşa Gayrimenkul / 532 – 604 21 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,82.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Eksen / 532 – 561 97 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 15.900 m2 kapalı alanlı depo aylık 215.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,52.- TL*]
- **Kiralık Depo (Koşuyolu Emlak / 532 – 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo - (Deniz Emlak Ofisi / 262 - 658 01 57):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 2.355 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 28.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,88.- TL*]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen işyerleri ve arsalarla da kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekaresi kira fiyatının 13.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $(7.931,00 \text{ m}^2 \times 13.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 1.237.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrıık (*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. Tersisi 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 | : ~ % 8,50 |
| - Risk Primi | : ~ % 2,50 |
| - 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*) 22 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **17.891.000.- 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]	22
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.237.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 100.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	761.160
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 9.852.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 6.238.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	16.090.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 38,77
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,76
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,24
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	466.063
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	295.097
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]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,49
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	840.794
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	11.546.983
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	17.891.150
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş 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	7.931	800	6.344.800
				6.344.800

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazla ilgili olarak 29.12.2015 gün ve REYS-201600071 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 9.852.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 16.090.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 17.891.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **17.891.000.- 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "*İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "**SATILABİLİR**" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel sayılı, 7.037,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 17.891.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 21.111.380.- 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



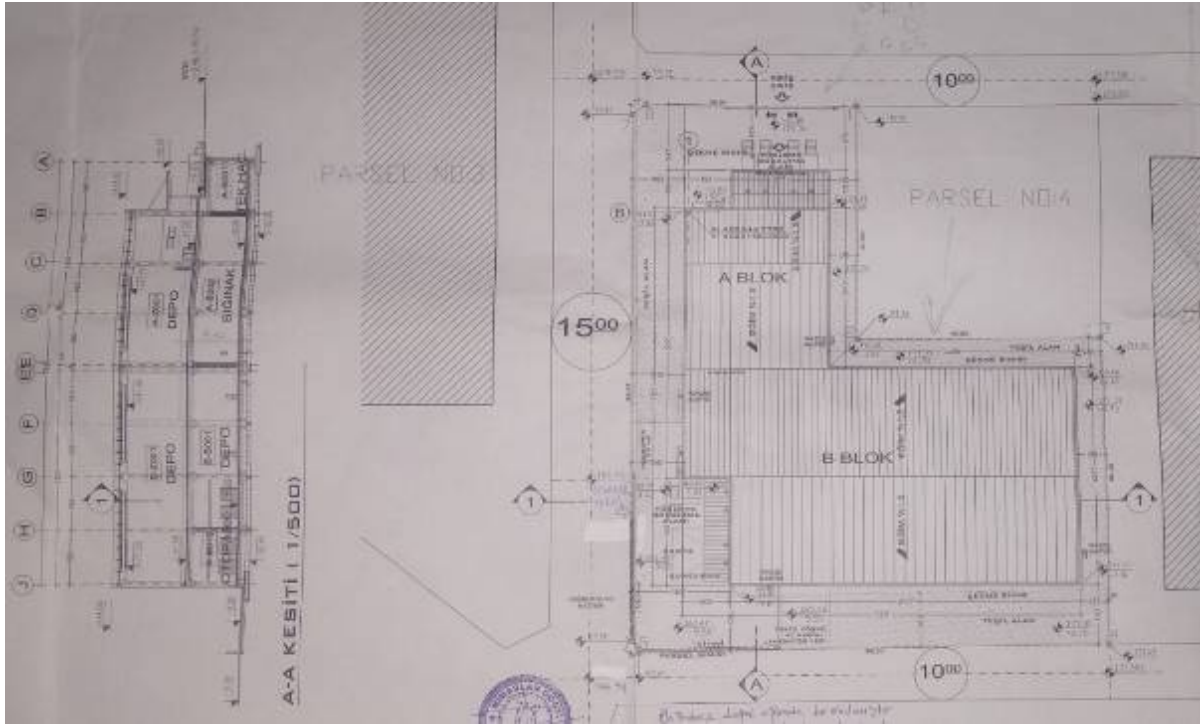


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevki	
Zemin No	42890857	Cilt / Sayfa No	413 / 41108
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2087 / 3
Kurum Adı	Çayirova	Yüzölçüm	7037,00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Katlı Karma Depo Binası Ve Arsası
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 18.5.2010 - 3957	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	10000000,00	1.0	11.6.2012 - 3890
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayirova TM AKSE Mahallesi 2087 Ada 3 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11.6.2012 - 3890

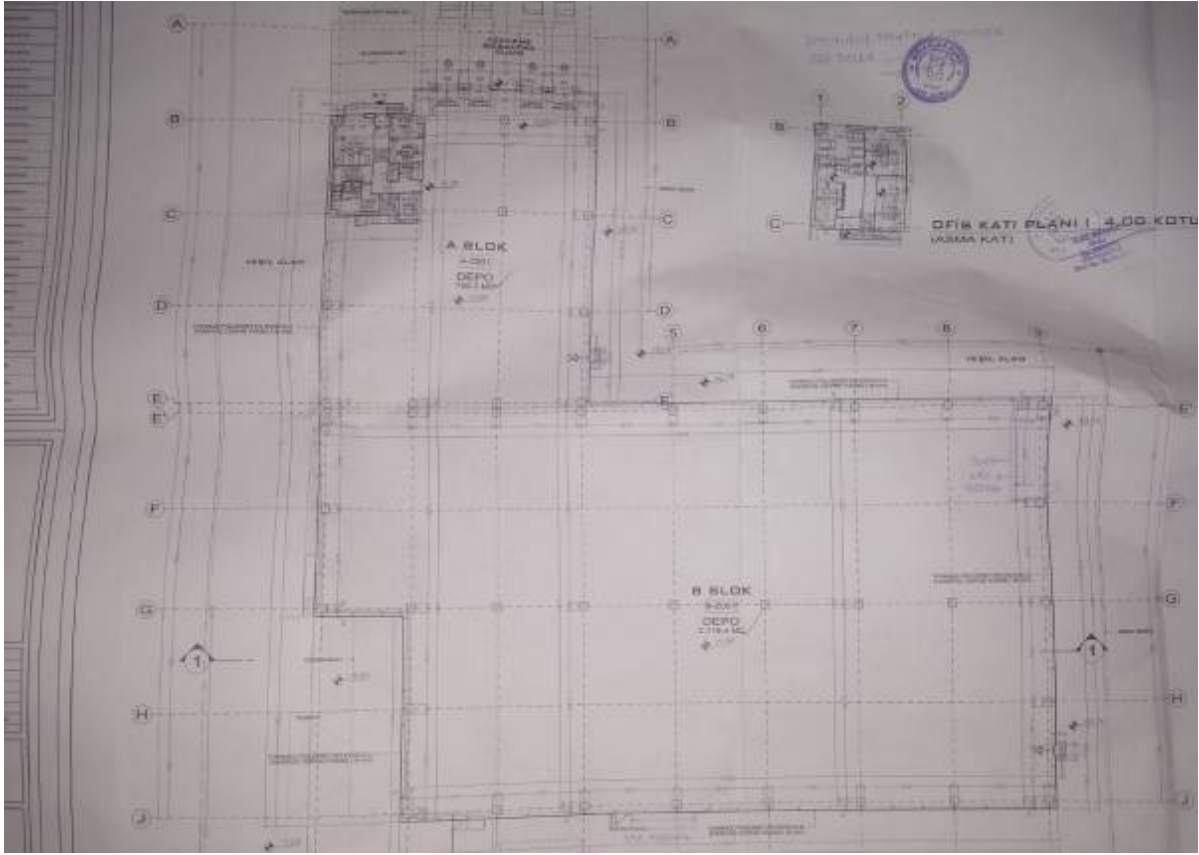
İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf				
İlçesi	ÇAYIROVA/0							
Mahallesi								
Köyü	AKSE							
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
SATIŞ 2330000.00YTL		B22B19A1C-2087		3	ha	m ²		
					7037	.00		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınırı	Paftasında						
	Edinme Sebebi	Tamamı Reyştaş Taahhütlük Ve LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
	Sahibi	Reyştaş Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3957	413	41108		18/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.		11922	Siciline uygundur. HASAN BULUT Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih		29/11/2006				Tarih		
		<small>NOT: * Mülkiyetin gayri ahenk ile devri, tapu siciline tescil edilmiştir. ** Tetkik Karuru Hükümeti, tapu siciline tescil edilmiştir Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>						

6.5.2. Vaziyet Planı

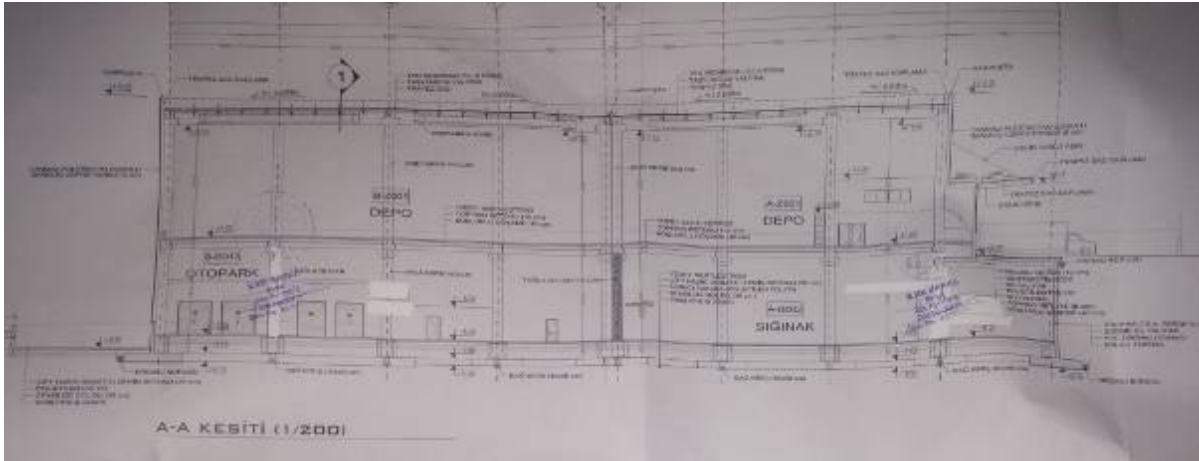


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesitler



6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										147605927	
1. Belgeyi veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				8. Belgenin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		10. Belgenin onay tarihi: 26.08.2014		11. Belge no: 184			
2. Belgeyi veren yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: ÇAYIROVA				12. Belgeye esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.Yave <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik		13. İlk yapı ruhsat tarihi: 20.02.2013		14. İlk yapı ruhsat no: 118		15. Son yapı ruhsat tarihi: 23.10.2013	
Büyük: MERKEZ Koy: Mahalle: AKŞE MAH. Mahalle sınırları kodu: 28				8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mikaslı <input type="checkbox"/>		16. Son yapı ruhsat no: 819		17. Yeniden ruhsat tarihi: 12.01.2011		18. Yeniden ruhsat tarihi: 09.01.2004	
Meydan, bulvarı, caddesi, sokak, köyü adı: 500. SOK.				19. Tadilat ruhsat tarihi: 09.01.2004		20. İmar planı onay tarihi: 09.01.2004		21. İmar durumu tarihi: 12.01.2011		22. İmar durumu no: 319.05.02.20	
Çocuk/Sokak tahsis kodu: Site adı: Blok No: 7				23. Zemin etüdü onay tarihi: 04.06.2011		24. ÇED raporu onay tarihi: 04.06.2011		25. Tapu tesli belgesi tarihi: 18.05.2010		26. Tapu tesli belgesi no: 3057	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: G22819A1C-2D 2087 3 8				27. Tapu tesli belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon plan onay tarihi: 12.01.2011		29. Parselin kullanma amacı: SAKATLIK		30. Parselin alanı(m ²): 7037	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Bağımsız bölümün sınırları: 9. Bağımsız bölümün sınırları:											
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin					
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DÜRMÜŞ DOVEN, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11668115478			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DİLAVER TEMEL, ANKA YAPI TURİZM ORGANİZASYON SAN VE TİC.LTD.ŞTİ., 52836083878			45. Adı soyadı, unvanı: OĞUZ ÇETİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCaktepe			37. Oda sicil no: 432824			47. T.C. kimlik no: 11284178238					
33. Vergi kimlik no: 730601817			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ			48. Oda sicil no: 87913					
34. Adres: ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANTATSH SİTESİ C-1/2 BLDK. NO: 93 İÇ KAPİ NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL			40. Sigorta sicil no: 38010610295			41. Sicil no: 04.02.2013			42. Sicil no: 1		
35. İnşaat ruhsat no: 184			43. Sicil no: 38010610295			44. Sicil no: 04.02.2013			45. Sicil no: 1		
39. Vergi kimlik no: 6370182325			46. Sicil no: 4102200503204			49. Sigorta sicil no: 01.02.2015			50. Sicil no: 1		
43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 38010610295			44. Sicil no: 04.02.2013			51. Sicil no: 1			52. Adres: İSTASYON MAH. 1435. SK. NO: 5 İÇ KAPİ NO: 6 GEBZE / KOCAELİ		
53. İnşaat ruhsat no: 184			54. Sicil no: 38010610295			55. Sicil no: 04.02.2013			56. Sicil no: 1		
57. İnşaat ruhsat no: 184			58. Sicil no: 38010610295			59. Sicil no: 04.02.2013			60. Sicil no: 1		
61. İnşaat ruhsat no: 184			62. Sicil no: 38010610295			63. Sicil no: 04.02.2013			64. Sicil no: 1		
65. İnşaat ruhsat no: 184			66. Sicil no: 38010610295			67. Sicil no: 04.02.2013			68. Sicil no: 1		
69. İnşaat ruhsat no: 184			70. Sicil no: 38010610295			71. Sicil no: 04.02.2013			72. Sicil no: 1		
73. İnşaat ruhsat no: 184			74. Sicil no: 38010610295			75. Sicil no: 04.02.2013			76. Sicil no: 1		
77. İnşaat ruhsat no: 184			78. Sicil no: 38010610295			79. Sicil no: 04.02.2013			80. Sicil no: 1		
81. İnşaat ruhsat no: 184			82. Sicil no: 38010610295			83. Sicil no: 04.02.2013			84. Sicil no: 1		
85. İnşaat ruhsat no: 184			86. Sicil no: 38010610295			87. Sicil no: 04.02.2013			88. Sicil no: 1		
89. İnşaat ruhsat no: 184			90. Sicil no: 38010610295			91. Sicil no: 04.02.2013			92. Sicil no: 1		
93. İnşaat ruhsat no: 184			94. Sicil no: 38010610295			95. Sicil no: 04.02.2013			96. Sicil no: 1		
97. İnşaat ruhsat no: 184			98. Sicil no: 38010610295			99. Sicil no: 04.02.2013			100. Sicil no: 1		
101. İnşaat ruhsat no: 184			102. Sicil no: 38010610295			103. Sicil no: 04.02.2013			104. Sicil no: 1		
105. İnşaat ruhsat no: 184			106. Sicil no: 38010610295			107. Sicil no: 04.02.2013			108. Sicil no: 1		
109. İnşaat ruhsat no: 184			110. Sicil no: 38010610295			111. Sicil no: 04.02.2013			112. Sicil no: 1		
113. İnşaat ruhsat no: 184			114. Sicil no: 38010610295			115. Sicil no: 04.02.2013			116. Sicil no: 1		
117. İnşaat ruhsat no: 184			118. Sicil no: 38010610295			119. Sicil no: 04.02.2013			120. Sicil no: 1		
121. İnşaat ruhsat no: 184			122. Sicil no: 38010610295			123. Sicil no: 04.02.2013			124. Sicil no: 1		
125. İnşaat ruhsat no: 184			126. Sicil no: 38010610295			127. Sicil no: 04.02.2013			128. Sicil no: 1		
129. İnşaat ruhsat no: 184			130. Sicil no: 38010610295			131. Sicil no: 04.02.2013			132. Sicil no: 1		
133. İnşaat ruhsat no: 184			134. Sicil no: 38010610295			135. Sicil no: 04.02.2013			136. Sicil no: 1		
137. İnşaat ruhsat no: 184			138. Sicil no: 38010610295			139. Sicil no: 04.02.2013			140. Sicil no: 1		
141. İnşaat ruhsat no: 184			142. Sicil no: 38010610295			143. Sicil no: 04.02.2013			144. Sicil no: 1		
145. İnşaat ruhsat no: 184			146. Sicil no: 38010610295			147. Sicil no: 04.02.2013			148. Sicil no: 1		
149. İnşaat ruhsat no: 184			150. Sicil no: 38010610295			151. Sicil no: 04.02.2013			152. Sicil no: 1		
153. İnşaat ruhsat no: 184			154. Sicil no: 38010610295			155. Sicil no: 04.02.2013			156. Sicil no: 1		
157. İnşaat ruhsat no: 184			158. Sicil no: 38010610295			159. Sicil no: 04.02.2013			160. Sicil no: 1		
161. İnşaat ruhsat no: 184			162. Sicil no: 38010610295			163. Sicil no: 04.02.2013			164. Sicil no: 1		
165. İnşaat ruhsat no: 184			166. Sicil no: 38010610295			167. Sicil no: 04.02.2013			168. Sicil no: 1		
169. İnşaat ruhsat no: 184			170. Sicil no: 38010610295			171. Sicil no: 04.02.2013			172. Sicil no: 1		
173. İnşaat ruhsat no: 184			174. Sicil no: 38010610295			175. Sicil no: 04.02.2013			176. Sicil no: 1		
177. İnşaat ruhsat no: 184			178. Sicil no: 38010610295			179. Sicil no: 04.02.2013			180. Sicil no: 1		
181. İnşaat ruhsat no: 184			182. Sicil no: 38010610295			183. Sicil no: 04.02.2013			184. Sicil no: 1		
185. İnşaat ruhsat no: 184			186. Sicil no: 38010610295			187. Sicil no: 04.02.2013			188. Sicil no: 1		
189. İnşaat ruhsat no: 184			190. Sicil no: 38010610295			191. Sicil no: 04.02.2013			192. Sicil no: 1		
193. İnşaat ruhsat no: 184			194. Sicil no: 38010610295			195. Sicil no: 04.02.2013			196. Sicil no: 1		
197. İnşaat ruhsat no: 184			198. Sicil no: 38010610295			199. Sicil no: 04.02.2013			200. Sicil no: 1		
201. İnşaat ruhsat no: 184			202. Sicil no: 38010610295			203. Sicil no: 04.02.2013			204. Sicil no: 1		
205. İnşaat ruhsat no: 184			206. Sicil no: 38010610295			207. Sicil no: 04.02.2013			208. Sicil no: 1		
209. İnşaat ruhsat no: 184			210. Sicil no: 38010610295			211. Sicil no: 04.02.2013			212. Sicil no: 1		
213. İnşaat ruhsat no: 184			214. Sicil no: 38010610295			215. Sicil no: 04.02.2013			216. Sicil no: 1		
217. İnşaat ruhsat no: 184			218. Sicil no: 38010610295			219. Sicil no: 04.02.2013			220. Sicil no: 1		
221. İnşaat ruhsat no: 184			222. Sicil no: 38010610295			223. Sicil no: 04.02.2013			224. Sicil no: 1		
225. İnşaat ruhsat no: 184			226. Sicil no: 38010610295			227. Sicil no: 04.02.2013			228. Sicil no: 1		
229. İnşaat ruhsat no: 184			230. Sicil no: 38010610295			231. Sicil no: 04.02.2013			232. Sicil no: 1		
233. İnşaat ruhsat no: 184			234. Sicil no: 38010610295			235. Sicil no: 04.02.2013			236. Sicil no: 1		
237. İnşaat ruhsat no: 184			238. Sicil no: 38010610295			239. Sicil no: 04.02.2013			240. Sicil no: 1		
241. İnşaat ruhsat no: 184			242. Sicil no: 38010610295			243. Sicil no: 04.02.2013			244. Sicil no: 1		
245. İnşaat ruhsat no: 184			246. Sicil no: 38010610295			247. Sicil no: 04.02.2013			248. Sicil no: 1		
249. İnşaat ruhsat no: 184			250. Sicil no: 38010610295			251. Sicil no: 04.02.2013			252. Sicil no: 1		
253. İnşaat ruhsat no: 184			254. Sicil no: 38010610295			255. Sicil no: 04.02.2013			256. Sicil no: 1		
257. İnşaat ruhsat no: 184			258. Sicil no: 38010610295			259. Sicil no: 04.02.2013			260. Sicil no: 1		
261. İnşaat ruhsat no: 184			262. Sicil no: 38010610295			263. Sicil no: 04.02.2013			264. Sicil no: 1		
265. İnşaat ruhsat no: 184			266. Sicil no: 38010610295			267. Sicil no: 04.02.2013			268. Sicil no: 1		
269. İnşaat ruhsat no: 184			270. Sicil no: 38010610295			271. Sicil no: 04.02.2013			272. Sicil no: 1		
273. İnşaat ruhsat no: 184			274. Sicil no: 38010610295			275. Sicil no: 04.02.2013			276. Sicil no: 1		
277. İnşaat ruhsat no: 184			278. Sicil no: 38010610295			279. Sicil no: 04.02.2013			280. Sicil no: 1		
281. İnşaat ruhsat no: 184			282. Sicil no: 38010610295			283. Sicil no: 04.02.2013			284. Sicil no: 1		
285. İnşaat ruhsat no: 184			286. Sicil no: 38010610295			287. Sicil no: 04.02.2013			288. Sicil no: 1		
289. İnşaat ruhsat no: 184			290. Sicil no: 38010610295			291. Sicil no: 04.02.2013			292. Sicil no: 1		
293. İnşaat ruhsat no: 184			294. Sicil no: 38010610295			295. Sicil no: 04.02.2013			296. Sicil no: 1		
297. İnşaat ruhsat no: 184			298. Sicil no: 38010610295			299. Sicil no: 04.02.2013			300. Sicil no: 1		
301. İnşaat ruhsat no: 184			302. Sicil no: 38010610295			303. Sicil no: 04.02.2013			304. Sicil no: 1		
305. İnşaat ruhsat no: 184			306. Sicil no: 38010610295			307. Sicil no: 04.02.2013			308. Sicil no: 1		
309. İnşaat ruhsat no: 184			310. Sicil no: 38010610295			311. Sicil no: 04.02.2013			312. Sicil no: 1		
313. İnşaat ruhsat no: 184			314. Sicil no: 38010610295			315. Sicil no: 04.02.2013			316. Sicil no: 1		
317. İnşaat ruhsat no: 184			318. Sicil no: 38010610295			319. Sicil no: 04.02.2013			320. Sicil no: 1		
321. İnşaat ruhsat no: 184			322. Sicil no: 38010610295			323. Sicil no: 04.02.2013			324. Sicil no: 1		
325. İnşaat ruhsat no: 184			326. Sicil no: 38010610295			327. Sicil no: 04.02.2013			328. Sicil no: 1		
329. İnşaat ruhsat no: 184			330. Sicil no: 38010610295			331. Sicil no: 04.02.2013			332. Sicil no: 1		
333. İnşaat ruhsat no: 184			334. Sicil no: 38010610295			335. Sicil no: 04.02.2013			336. Sicil no: 1		
337. İnşaat ruhsat no: 184			338. Sicil no: 38010610295			339. Sicil no: 04.02.2013			340. Sicil no: 1		
341. İnşaat ruhsat no: 184			342. Sicil no: 38010610295			343. Sicil no: 04.02.2013			344. Sicil no: 1		
345. İnşaat ruhsat no: 184			346. Sicil no: 38010610295			347. Sicil no: 04.02.2013			348. Sicil no: 1		
349. İnşaat ruhsat no: 184			350. Sicil no: 38010610295			351. Sicil no: 04.02.2013			352. Sicil no: 1		
353. İnşaat ruhsat no: 184			354. Sicil no: 38010610295			355. Sicil no: 04.02.2013			356. Sicil no: 1		
357. İnşaat ruhsat no: 184			358. Sicil no: 38010610295			359. Sicil no: 04.02.2013			360. Sicil no: 1		
361. İnşaat ruhsat no: 184			362. Sicil no: 38010610295			363. Sicil no: 04.02.2013			364. Sicil no: 1		
365. İnşaat ruhsat no: 184			366. Sicil no: 38010610295			367. Sicil no: 04.02.2013			368. Sicil no: 1		
369. İnşaat ruhsat no: 184			370. Sicil no: 38010610295			371. Sicil no: 04.02.2013			372. Sicil no: 1		
373. İnşaat ruhsat no: 184			374. Sicil no: 38010610295			375. Sicil no: 04.02.2013			376. Sicil no: 1		
377. İnşaat ruhsat no: 184			378. Sicil no: 38010610295			379. Sicil no: 04.02.2013			380. Sicil no: 1		
381. İnşaat ruhsat no: 184			382. Sicil no: 38010610295			383. Sicil no: 04.02.2013			384. Sicil no: 1		
385. İnşaat ruhsat no: 184			386. Sicil no: 38010610295			387. Sicil no: 04.02.2013			388. Sicil no: 1		
389. İnşaat ruhsat no: 184			390. Sicil no: 38010610295			391. Sicil no: 04.02.2013			392. Sicil no: 1		
393. İnşaat ruhsat no: 184			394. Sicil no: 38010610295			395. Sicil no: 04.02.2013			396. Sicil no: 1		
397. İnşaat ruhsat no: 184			398. Sicil no: 38010610295			399. Sicil no: 04.02.2013			400. Sicil no: 1		
401. İnşaat ruhsat no: 184			402. Sicil no: 38010610295			403. Sicil no: 04.02.2013			404. Sicil no: 1		
405. İnşaat ruhsat no: 184			406. Sicil no: 38010610295			407. Sicil no: 04.02.2013			408. Sicil no: 1		
409. İnşaat ruhsat no: 184			410. Sicil no: 38010610295			411. Sicil no: 04.02.2013			412. Sicil no: 1		
413. İnşaat ruhsat no: 184			414. Sicil no: 38010610295			415. Sicil no: 04.02.2013			416. Sicil no: 1		
417. İnşaat ruhsat no: 184			418. Sicil no: 38010610295			419. Sicil no: 04.02.2013			420. Sicil no: 1		
421. İnşaat ruhsat no: 184			422. Sicil no: 38010610295			423. Sicil no: 04.02.2013			424. Sicil no: 1		
425. İnşaat ruhsat no: 1											

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