



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA - KAHRAMANKAZAN – ORHANIYE (İ)**

**2733 ADA - 11 PARSEL**

**DEPO**

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

<b>Rapor No</b>	REYS-201800081
<b>Rapor Tarihi</b>	14.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	12.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2733 Ada, 11 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Kagir Depo ve Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 14.868.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 17.544.240.- TL</b>

### **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**

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel sayılı, 16.939 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo 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; 28.12.2015 gün ve REYS-201500041 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600067 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kahramankazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Kahramankazan İlçesi merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 15 km güneybatısında, Ankara – Bolu Karayolu’nun kuş uçuşu yaklaşık 600 m doğusunda, Ankara – Bolu Karayolu’ndan Akıncılar Sokak ayrımının kuş uçuşu yaklaşık 1,95 m kuzeydoğusundadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları ve boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Batısında yer alan imar yoluna yaklaşık 119 m cepheli olup öteki cepheleri komşu parsellere bitişiktir. Parsel üzerinde tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “40.08661578, 32.62497746” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	2733
İlçesi	Kahramankazan	Parsel No	11
Mahallesi	Orhaniye (i)	Yüzölçümü (m2)	16.939,00
Köyü	-	Yevmiye No	2553
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	-	Sayfa No	442
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	Kagir Depo ve Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi		Tam

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

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 17.350.000.- TL ipotek (13.06.2016-6140).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 09.05.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Saray ve Dağyaka Mahallelerine Ait Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi ve Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Kahramankazan Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 23.07.2009 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.09.2009 gün ve 2009/94 sayılı yapı ruhsatı ile 27.05.2010 gün ve 2010/317 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, 1 kat depo olmak üzere, 10.452,30 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde; prefabrik betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselde, binanın taban oturumu dışında kalan yaklaşık 5.000 m2'lik bölüm beton kaplıdır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, depo; yaklaşık 10.452 m2 yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m2 depo, yaklaşık 1.051 m2 depo, yaklaşık 118 m2 soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m2 soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m2 iade bölümü, yaklaşık 353 m2 idari bölüm ve yaklaşık 517 m2 kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluşmaktadır.

**Bina'nın:**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrıık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 10.452
<b>Yaşı</b>	: 8
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok

<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 4. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; yaklaşık 8.279 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 1.051 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 118 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m<sup>2</sup> iade bölümü, yaklaşık 353 m<sup>2</sup> idari bölüm ve yaklaşık 517 m<sup>2</sup> kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluştuğu ve toplam yaklaşık 10.452 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Yaklaşık 10 m iç yüksekliği bulunan deponun; zeminleri beton kaplı, duvarları sıvasız ve boyasız, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. İdari bölümlerde odaların zeminleri seramik, duvar ve tavanları sıva üzeri boyalıdır. Deponun gıda depolamaya dönük kullanıldığı anlaşılmaktadır.

#### 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

- Ankara - Bolu Karayolu'na yakın olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması,
- Cins değişikliğinin yapılmış 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 taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (İbrahim Pehlivan / 535 – 771 53 56 ):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 3.793 m2 yüzölçümlü arsa 1.150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 303.- TL]
- **Satılık Arsa (Başak Işık / 532 – 486 19 28):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km doğusunda, ana yola daha uzak, aynı imar koşullarına sahip, 5.774 m2 yüzölçümlü arsa 1.600.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 277.- TL]
- **Satılık Arsa (Coldwell Banker Platin / 531 – 791 18 06 ):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1,85 km kuzeyinde, aynı imar koşullarına sahip, Ankara - Bolu Karayolu'na yaklaşık 350 m uzaklıkta, 3.940 m2 yüzölçümlü arsa 1.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 279.- TL]
- **Satılık Arsa (MB Başkent Arsa Yatırım / 532 – 302 06 56 ):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 170 m güneybatısında, aynı imar koşullarına sahip, 11.343 m2 yüzölçümlü arsa 3.400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 300.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 275 - 300 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 300.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.939 m2 x 300.- TL) = ~ **5.082.000.- TL** bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-B	10.452	2010	8	966	10.096.632	% 10,00	1.009.663	9.086.969
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2010	8	153	765.000	% 15,00	114.750	650.250
						10.861.632		1.124.413	<b>9.737.219</b>

*Taşınmazın Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.082.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 9.737.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **14.819.000.- 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:

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

#### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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



- **Kiralık Depo Binası (Erkan Çaylar Gayrimenkul / 544 – 394 22 32):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Keresteciler Sanayi Sitesi içerisinde, 12 m yükseklikte, yapımı tamamlanmak üzere olan 2.600 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 11,54.- TL]
- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibinden / 541 – 349 62 36):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 200 km kuzeyinde, 4.100 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,98.- TL]
- **Kiralık Fabrika Binası (Erkan Çaylar Gayrimenkul / 544 – 394 22 32):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, yaklaşık 5.000 m2 arsa üzerinde 1.500 m2 yapı inşaat alanlı fabrika binası aylık 16.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,67.- TL]
- **Kiralık Depo Binası (Filo Gayrimenkul / 532 – 740 52 13):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Saray Selpa Sanayi Sitesi içerisinde, 6.000 m2 yapı inşaat alanlı depo binası aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,83.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 10 - 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Ankara – Bolu Karayolu'na yakınlığı ve nitelikli yapısı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deponunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 11,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (10.452 m2 x 11,50.- TL x 12 Ay) = ~ **1.443.000.- 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 değerlendirme 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 : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,05

### 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 büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **14.868.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>	
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)	1.443.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 85,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 65.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	929.240
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 5.082.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 9.737.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	14.819.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 65,71
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,92
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,08
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	318.672
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	610.568
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 3,23
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 6,05</b>
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)	929.240
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	8.045.177
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>14.867.686</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-B	10.452	966	10.096.632
				<b>10.096.632</b>

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### **4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

#### **4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

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

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

#### **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 ipotek*”

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

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.6. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

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

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo 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, “Kagir Depo 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, 5.082.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 14.819.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 14.868.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **14.868.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

##### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

##### 5.3. Sonuç Değer

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel sayılı, 16.939 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo 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, 14.868.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 17.544.240.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
Değerleme Uzmanı

Aylin KUYUMCU

SPK Lisans No: 404146



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

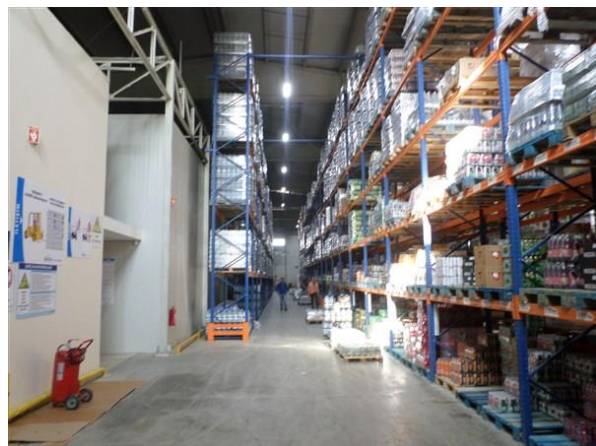
## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü














### 6.3. Tapu Kaydı

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTasinmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	2733/11
<b>Taşınmaz ID:</b>	29114555	<b>Yüzölçüm (m2):</b>	16939.00
<b>il/ilçe</b>	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	KARGİR DEPO VE ARSA
<b>Kurum Adı:</b>	Kahramankazan TM		
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	ORHANIYE (İ) M		
<b>Mevki:</b>			
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	5/442		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107525076	(SN:6514122) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	16939.00	Kahramankazan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 07/05/2010 - 2553	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	17350000.00TL	Yıllık%37 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 13/06/2016 - 6140	Yok

İl	ANKARA	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KAZAN						
Mahallesi	ORHANIYE(I)						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
			2733	11	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					16.939,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR DEPO VE ARSA ✓					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 29114555					
	Edinme Sebebi	Tanımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşleminde. <i>cins farklı</i>					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2961	5	442		28/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline Uygundur.</p> <p>Mustafa E. E. E.</p> <p>Kazan Tapu Sicil Müdürü</p> <p>NOT: * Harçların plan ve sıra no. çıkarılıp nakil edilene kadar işlevsizdir. ** Tebliğ Kararı ile ilgili olarak adres değişikliği için No: 501 Maddesi'ne göre bildirecektir.</p>							

## 6.4. İmar Durumu

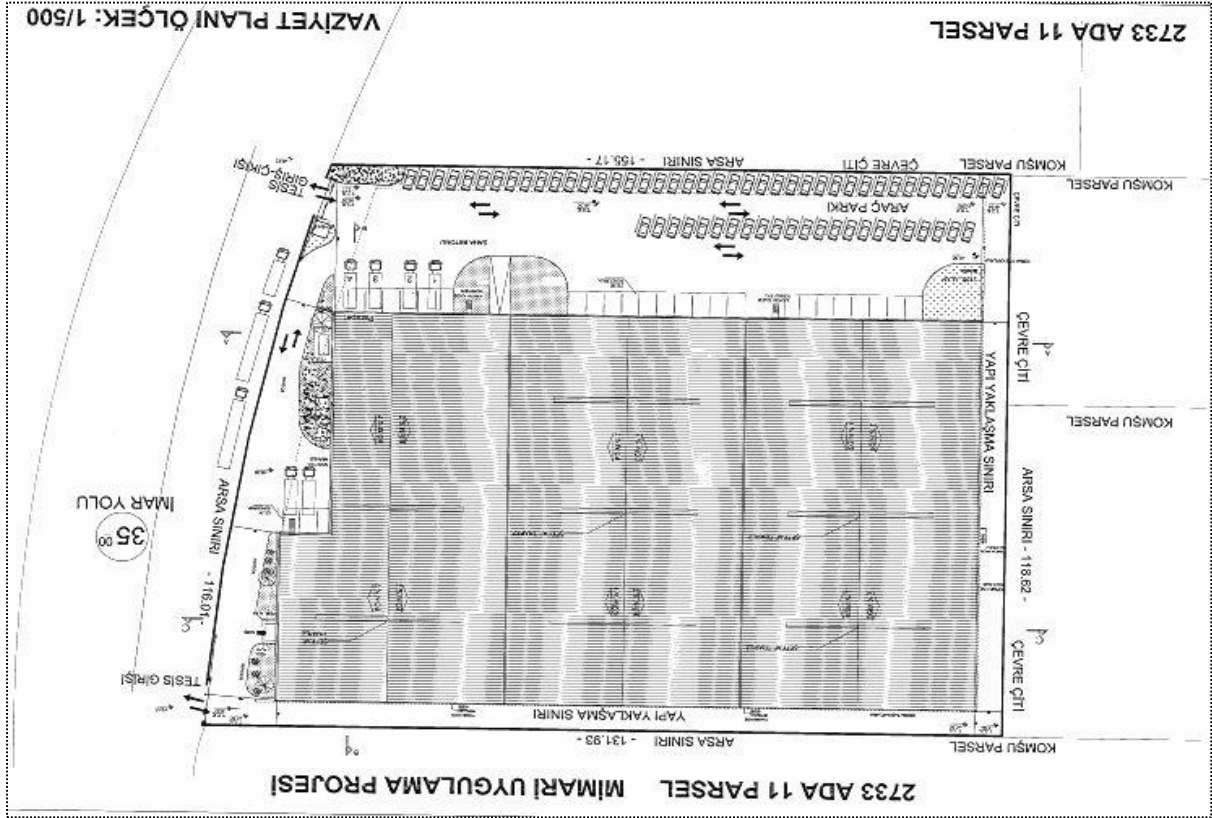
Evrak No :		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			Pafta No : 29L-IVa	
Plan No :					Çap No : 2008 / 120	
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
2733	11			0.00	16939,00	E:0.60 HMAX:SERBEST
<b>İMAR DURUMU : SANAYİ-DEPOLAMA ALANI</b>						
Yola Mesafesi : 10.00				İnşaat tarzı : AYRIK		
İnşaat Cephesi: ( En çok )				Kat adedi(Bodrum hariç) : SERBEST		
" Derinliği :				Saçak seviyesi : SERBEST		
Parsel ölçüleri 16.09.2008 tarihli				17 / 09 / 2008		
Applikasyon zaptından alınmıştır.						
NOT: PLAN NOTU EKTEDİR						
ÇİZEN Levent KARAOĞU Şehir ve Bölge Planlama Kazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		KONTROL EDEN		PLAN UYGULAMA SB.MÜDÜRÜ Yonca ÖZGEN İmar Müdürü		
A- İmar Talimatnamesi, madde 132 b-İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden önce azami bir sene içinde testik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde İmar değişmişse İmar durumu gösteren çap hükümlüdür.						
B- Applikasyonuz çapla proje testik edilemez.						
C- Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tezmin edilmelidir.						

## 6.5. Mimari Proje

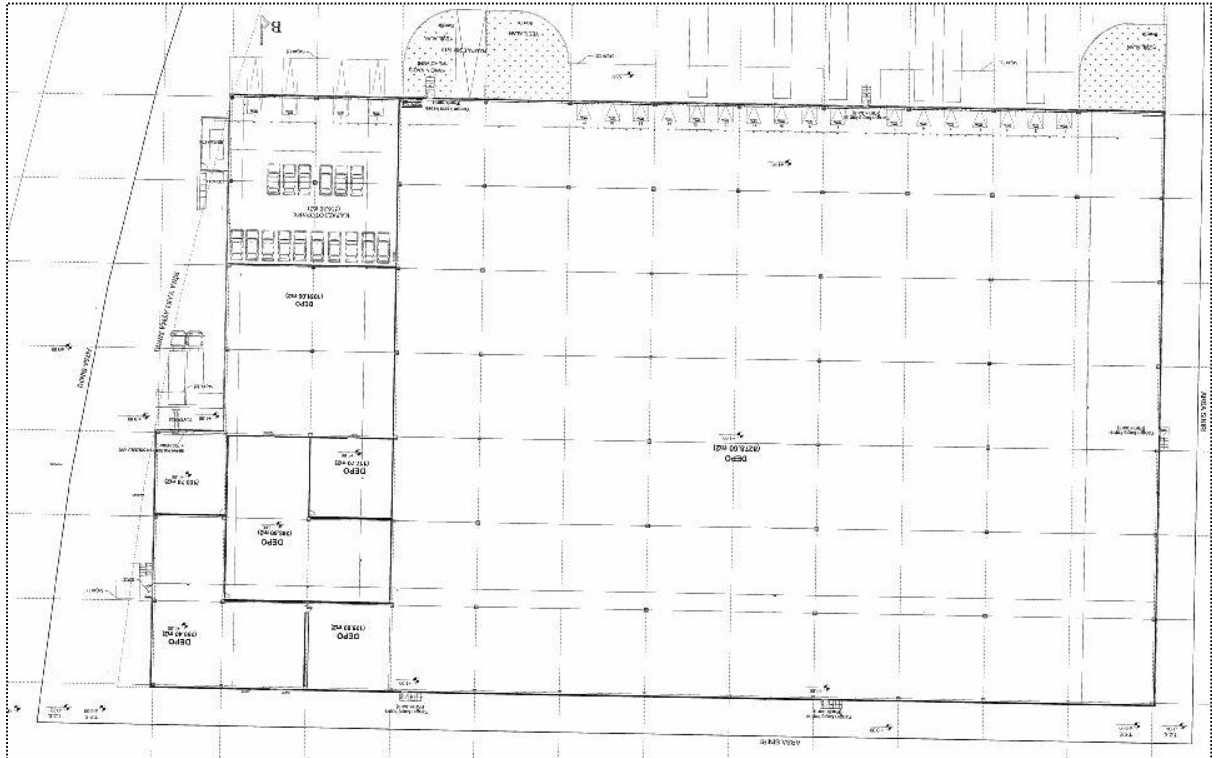
## Mimari Proje Kapağı

ADA	2733	T.C KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	11		
MALİKİ	Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.		
İLGİLİ EVRAKLAR			
Tapu Tesisi Durumu			
Arazi Durumu			
Araziyi Kontrol Eden			
Müktesepier	Encümen Kararı		
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
		23 İsmail 2023	

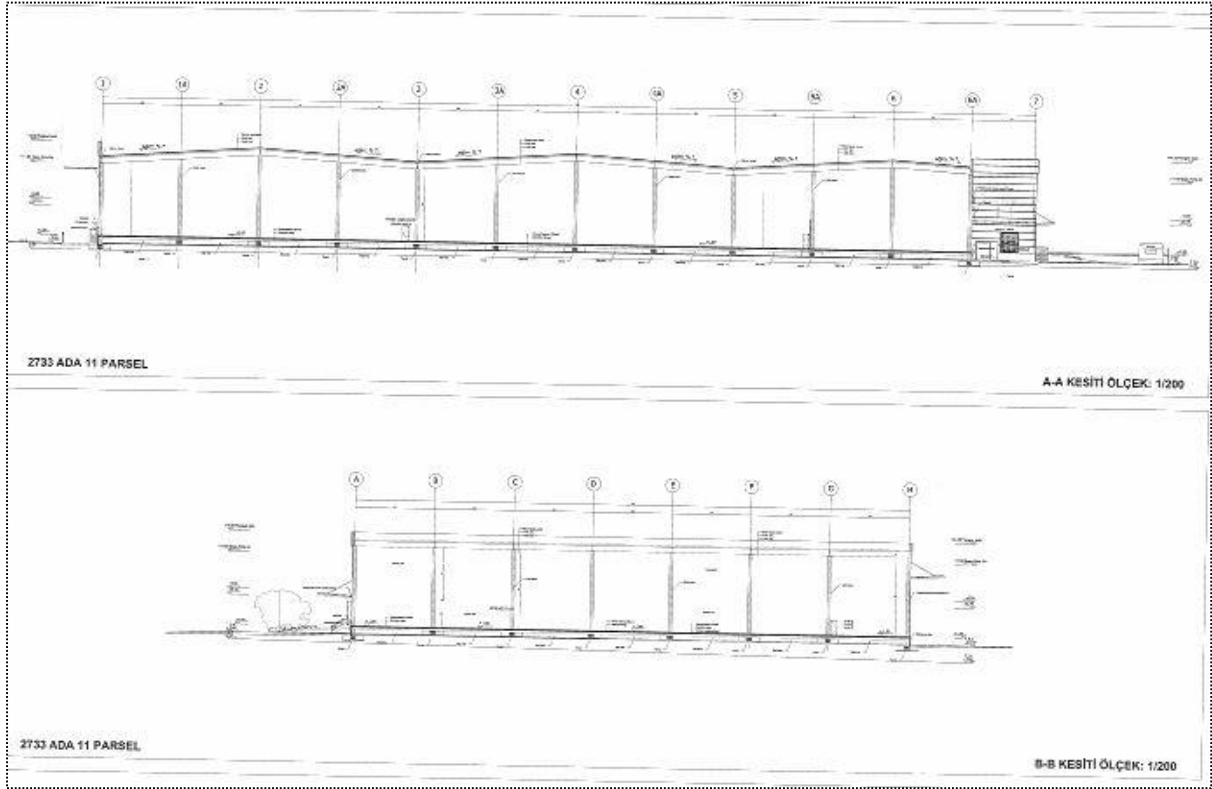
## Vaziyet Planı



## Kat Planları



Kesit



## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												553846																																																																																																																							
1 Ruhsat Veren Kurum KAZAN BELEDİYESİ				8 Ruhsatın Veriliş Amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 4 Ek Bina <input type="checkbox"/> 13 Fosfoçelik <input type="checkbox"/> 5 Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14 Mekanik Tesiilat <input type="checkbox"/> 6 İavesi <input type="checkbox"/> 15 Elektrik Tesiilat <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tıbbi <input type="checkbox"/> 17 İnatat Duvarı <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 18 Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> 19				9 Ruhsatın onay tarihi 18.09.2009		10 Ruhsat no 2009/94		11 İb ruhsat tarihi / /		12 İb ruhsat no / /																																																																																																																					
2 Ruhsat verilen yapının adresi 8 ANKARA İlçe KAZAN Rucak: Koy Belediye: KAZAN BELEDİYESİ Mahalle: ORHANIYE Mahalle tarifi kodu: 28 Meydan/buvar/caddesi/sokak/köşe adı: ORHANIYE Caddesi/Sokak tarifi kodu: 1 Dış kapı no: 178 Sis adı: Mevki adı:				31 Adres SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZI MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL				34 Oda sicil durumu belge no OS-210/12171		44 TC kimlik no 17221081000		45 Oda sicil durumu belge no																																																																																																																							
3 Pafta No 29L-IVA				4 Ada No 2733		5 Parsel No 11		6 Blok No		7 Bağlımsız bölüm no:		43 Adı soyadı ünvanı HACER BALCI-ELEKTRİK TEKNİKERİ																																																																																																																							
27 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470				32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470				33 Oda sicil no ATO-629760		35 Bağımsız bölüm vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER		36 Vergi kimlik no 7350191735																																																																																																																							
28 Bağımsız bölüm vergi dairesi adı BÜYÜK MÜKELLEFLER				29 Vergi kimlik no 11668115470				37 Sigorta sicil no		38 Sözcüleme tarihi 18.08.2009		39 Sözcüleme no																																																																																																																							
30 Adres SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZI MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL				41 Sicil esas adres SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZI MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL				42 İmza		46 Sigorta sicil no		47 Sözcüleme tarihi 04.09.2009																																																																																																																							
43 Adı soyadı ünvanı HACER BALCI-ELEKTRİK TEKNİKERİ				44 TC kimlik no 17221081000				45 Oda sicil durumu belge no		46 Sigorta sicil no		47 Sözcüleme tarihi 04.09.2009																																																																																																																							
48 Adres ZAFER MAH. MENTEŞE CAD. NO:90/6 POLATLI/ANKARA				49 Adres ZAFER MAH. MENTEŞE CAD. NO:90/6 POLATLI/ANKARA				50 İmza		51 İmza		52 İmza																																																																																																																							
53 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 10452,3				54 Bazı yapı sayısı 1				55 Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1				56 Yapıda konut birimi(daire) sayısı 1				57 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 10452,3				58 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 10452,3																																																																																																															
59 Toplam yapı sayısı 1				60 Toplam bağımsız bölüm sayısı 1				61 Toplam konut birimi(daire) sayısı 1				62 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 10452,3				63 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 10452,3																																																																																																																			
64 Yapının yol kolu altı sayısı 1				65 Yapının yol kolu altı yüksekliği(m) 11,5				66 Yapının toplam kat sayısı 1				67 İavesi kat sayısı				68 İavesi kat yüksekliği(m)																																																																																																																			
69 Yapının toplam yüksekliği(m) 11,5				70 Yapının toplam yüksekliği(m) 11,5				71 İavesi kat yüksekliği(m)				72 Yapının sınıfı 2				73 Yapının grubu B																																																																																																																			
74 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL) 286				75 Yapının maliyeti (YTL) 2801216,4				76 Yapının arsa değeri(YTL) 232000				77 Arsa dahil yapının maliyeti(YTL) 3033216,4				78 Form düzenleniş tarihi 2801216,4																																																																																																																			
79 İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 1 Mafkap rutubet kalınları <input type="checkbox"/> 2 Bina sız kalınları <input type="checkbox"/> 3 Kat kalınları <input type="checkbox"/> 4 Sobes <input type="checkbox"/> 5 Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Kırma <input type="checkbox"/> 7												80 İçerme amaçlı kullanılan yapıt cinsi <input type="checkbox"/> 1 Kütüphane <input type="checkbox"/> 2 Fuar alanı <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Çamaşır <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9												81 Sıcak Su Temin Sistemi <input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şofben <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Milyonluk <input type="checkbox"/> 6												82 Sıcak Su Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuar alanı <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kütüphane <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7												83 İçerme sistemi <input type="checkbox"/> 1 Sıhır suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyru suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşınır suyu <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosfoçelik <input type="checkbox"/> 12												84 Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Boz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Habermesleme <input type="checkbox"/> 6 Prens <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12												85 Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Kömürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigara <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12												86 Duvar Doğru Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1 Beton <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Alüminyum <input type="checkbox"/> 5 Kireç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Halı <input type="checkbox"/> 9												87 Yapının Tıbbiye Sistemi <input type="checkbox"/> 1 İlaçlama <input type="checkbox"/> 1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2 Yığın (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma												88 Duvar Doğru Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1 Beton <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Alüminyum <input type="checkbox"/> 5 Kireç <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Halı <input type="checkbox"/> 9												89 Doğama <input type="checkbox"/> 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2 Mantar Doğama <input type="checkbox"/> 3 Asmolen <input type="checkbox"/> 4 Alüminyum <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6											
90 Onay tarihi 03.08.2009												91 Adı soyadı MUSTAFA ARİÖZ												92 TC kimlik no 18754010084												93 Oda sicil durumu belge no 06.3.2009.P.002140												94 Adres ATATÜRK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. GUNTAŞ APT. NO:4/5 KAZAN/ANKARA												95 İmza U.A.Ö.																																																																							
96 Onay tarihi 31.08.2009												97 Adı soyadı TUFAN TARKAN ERTİN												98 TC kimlik no 13561170900												99 Oda sicil durumu belge no 06.14554												100 Adres İSTANBUL YOLU 28. KM SARAY/ANKARA												101 İmza																																																																							
102 Onay tarihi 03.08.2009												103 Adı soyadı EMRE YALÇIN												104 TC kimlik no 25006374380												105 Oda sicil durumu belge no 2143												106 Adres FEVZİ PASA M. RÜZGARLI C. İBRAHİM MÜTEFERRIKA S. MEHMET YEŞİL İŞH. NO:1/12 ULUS/ANKARA												107 İmza																																																																							
108 Onay tarihi 05.08.2009												109 Adı soyadı SELİM AKDERE												110 TC kimlik no 13825222106												111 Oda sicil durumu belge no 2130												112 Adres AKINCILAR SOK. NO:12/9 MALTEPE/ANKARA												113 İmza																																																																							
114 Onay tarihi 31.07.2008												115 Adı soyadı OSMAN OĞUZ TUFENKÇİ												116 TC kimlik no 15539257726												117 Oda sicil durumu belge no 6171/800												118 Adres BATIKENT ERGAZİ M. 248/7 S. YENİ BAŞKENT SAN.SİT. NO:65 YENİMAHALLE/ANKARA												119 İmza																																																																							





## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.03.2015No : 404146

### 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

## Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



## 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