



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAKARYA - ARİFİYE - HANLI/HANLIKÖY

143 ADA - 2 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800067
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	21.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, No: 102, Arifiye/Sakarya
Tapu Kayıt Bilgileri	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 143 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Üretim ve Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 13.199.000.- TL KDV Dahil: 15.574.820.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 143 ada, 2 parsel sayılı, 8.584,68 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası” 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; 26.02.2015 gün ve REYS-201500010 sayılı değerlendirme raporumuz, 25.11.2015 gün ve REYS-201500096 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 31.12.2015 gün ve REYS-201500090 sayılı, 14.07.2016 gün ve REYS-201600014 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600052 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Hanlıköy Mahallesi, Sınır Sokak, No: 102, Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi’nin sınırında bulunmaktadır. Sakarya 1. Organize Sanayi Bölgesi Kuzey Kapısı önünden doğuya doğru uzanan Sınır Sokak üzerinde yaklaşık 135 m ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmaz solda yer almaktadır. Batısındaki Akgün Caddesi’ne yaklaşık 580 m, güneyindeki Anadolu Otoyolu’na kuş uçuşu yaklaşık 715 m uzaklıktadır. Bölgede; ağırlıklı olarak sanayi, imalat ve depolama amaçlı olarak yapılaşma sürmekte olup değişik büyüklükte üretim ve depolama amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde bir adet fabrika binası bulunmaktadır. Parselin sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir. Kuzey, güney ve doğu sınırlarında yola cepheli olup batıda komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.72154602, 30.38990056” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	143
İlçesi	Arifiye	Parsel No	2
Mahallesi	Hanlı/Hanlıköy	Yüzölçümü (m2)	8.584,68
Köyü	-	Yevmiye No	611
Sokağı	-	Cilt No	17
Mevkii	-	Sayfa No	1692

Pafta No	-	Tapu Tarihi	02.03.2015
Niteliği	Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri 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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 8.700.000.- TL ipotek (02.03.2015 - 611).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin güncel imar durumu; 11.07.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Hanlıköy Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 01.06.2015 onay günlü mimari proje incelenmiş; 01.06.2015 gün ve 76/53 sayılı yapı ruhsatı ile 18.11.2015 gün ve 68/87 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, "ofis ve işyeri + sığınak bölümü" olmak üzere, toplam 1 kat ve 5.544,39 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. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 1 katlı fabrika binası bulunmaktadır. Parselde yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.400 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplı olup sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, bina; zemin katta (~ 5.145 m2) depo ve sığınak bölümü, asma katta (~ 400 m2) ofis bölümünden oluşmakta olup yaklaşık 5.545 m2 yapı inşaat alanıdır.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 5.545
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke

Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Kaplama
Dış Cephe	: Panel Kaplamalı ve Boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Ahşap (<i>Kapı</i>), PVC (<i>Pencere</i>)
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın depolama ve üretim amaçlı kullanılmak üzere hazırlandığı ve toplam 5.545 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Zemin katta yerler sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar panel kaplı ve plastik boyalı, asma katta ofis ve büro bölümlerinde zemin laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, kapılar ahşap doğrama, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Yemekhane ve mutfak bölümlerinde zemin seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Dış cephe panel kaplama ve boyalı olup çatı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Binada toplam 8 adet katlanabilir (seksiyonel) kapı bulunmaktadır.

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

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Anadolu Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması,
- 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 (Türkiye Vakıflar Bankası / 216 – 724 29 68):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 400 m güneybatısında, 108 ada 22 parsel sayılı, sanayi imarlı (KAKS: 0,70), 22.984,01 m² yüzölçümlü arsa, 13.100.000.- TL'den bedelle ihale usulü satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 570.- TL]
- **Satılık Arsa (Türkiye Vakıflar Bankası / 216 – 724 29 68):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 245 m güneydoğusunda, 108 ada 26 parsel sayılı, sanayi imarlı (KAKS: 0,70), 20.000 m² yüzölçümlü arsa, 11.400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 570.- TL]
- **Satılık Arsa (Türkiye Vakıflar Bankası / 216 – 724 29 68):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 420 m güneydoğusunda, 108 ada 27 parsel sayılı, sanayi imarlı (KAKS: 0,70), 36.592,17 m² yüzölçümlü arsa, 20.860.000.- TL'den bedelle ihale usulü satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 570.- TL]
- **Satılık Arsa (Eti Gayrimenkul / 264 – 888 18 88):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2,4 km kuzeydoğusunda, aynı imar koşullarına sahip, Hanlı/Sakarya Mahallesi, 404 ada, 7 parsel sayılı, Atatürk Bulvarı'na göre 4. Sırada yer alan, 3.672,74 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 2.150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 585.- TL]
- **Satılık Arsa (Birik Emlak / 533 – 627 64 32):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 5.400 m² yüzölçümlü arsa yaklaşık 3.150.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 583.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 575.- TL/m² dolaylarında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın piyasa metrekare satış fiyatının 550.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (8.584,68 m² x 550.- TL) = ~ **4.722.000.- TL** olarak 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	4-A	5.545	2015	3	1.016	5.633.720	% 4,00	225.349	5.408.371
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.400	2015	3	153	520.200	% 6,00	31.212	488.988
						6.153.920		256.561	5.897.359

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.722.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 5.897.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **10.619.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Dörtüyz Emlak / 264 – 277 04 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4.580 m2 arsa üzerindeki 1.700 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 28.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 16,47.- TL*]
- **Kiralık Depo (Akba Yapı / 264 – 271 15 51):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 532 244 65 69):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, yeni yapılmış olan 3.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 55.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 18,33.- TL*]
- **Kiralık Depo (Coldwell Banker Bravo / 212 – 777 66 70):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 20.000 m2 arsa üzerindeki 12.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 155.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,40.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapı inşaat alanı üzerinden aylık metrekare kira fiyatlarının 13 - 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, ana caddeye yakınlığı, büyüklüğü ve yapı niteliği göz önünde tutularak, yapı inşaat alanı için aylık metrekare kira değerinin 16.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu fabrika binasının yıllık kira değeri; (5.545 m2 x 16.- TL x 12 Ay) = ~ **1.065.000.- 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, 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 : ~ % 5,56

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 **13.199.000.- 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)	1.065.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 95,00
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]	757.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 4.722.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 5.897.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	10.619.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 55,53
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,41
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,59
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	336.797
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	420.603
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
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,56
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)	757.400
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	7.506.956
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	13.198.911
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin 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 yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	5.545	1.016	5.633.720
				5.633.720

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, mülkiyeti, imar ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek*”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası*” 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, “*Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.722.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 10.619.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 13.199.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **13.199.000.- 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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Hanlı/Hanlıköy Mahallesi, 143 ada, 2 parsel sayılı, 8.584,68 m2 yüzölçümlü, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, tapu kütüğündeki niteliği “*Tek Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası*” olan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 13.199.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 15.574.820.- 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.emektd.com.tr

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	143/2
Taşınmaz ID:	78382629	Yüzölçüm(m2):	8584.68
İl/ilçe	SAKARYA/ARIFIYE	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Kurum Adı:	Arifiye TM		
Mahalle/Köy Adı:	HANLI/HANLIKÖY M		
Mevki:	-		
Cilt/Sayfa No:	17/1692		
Kayıt Durum:	Aktif		

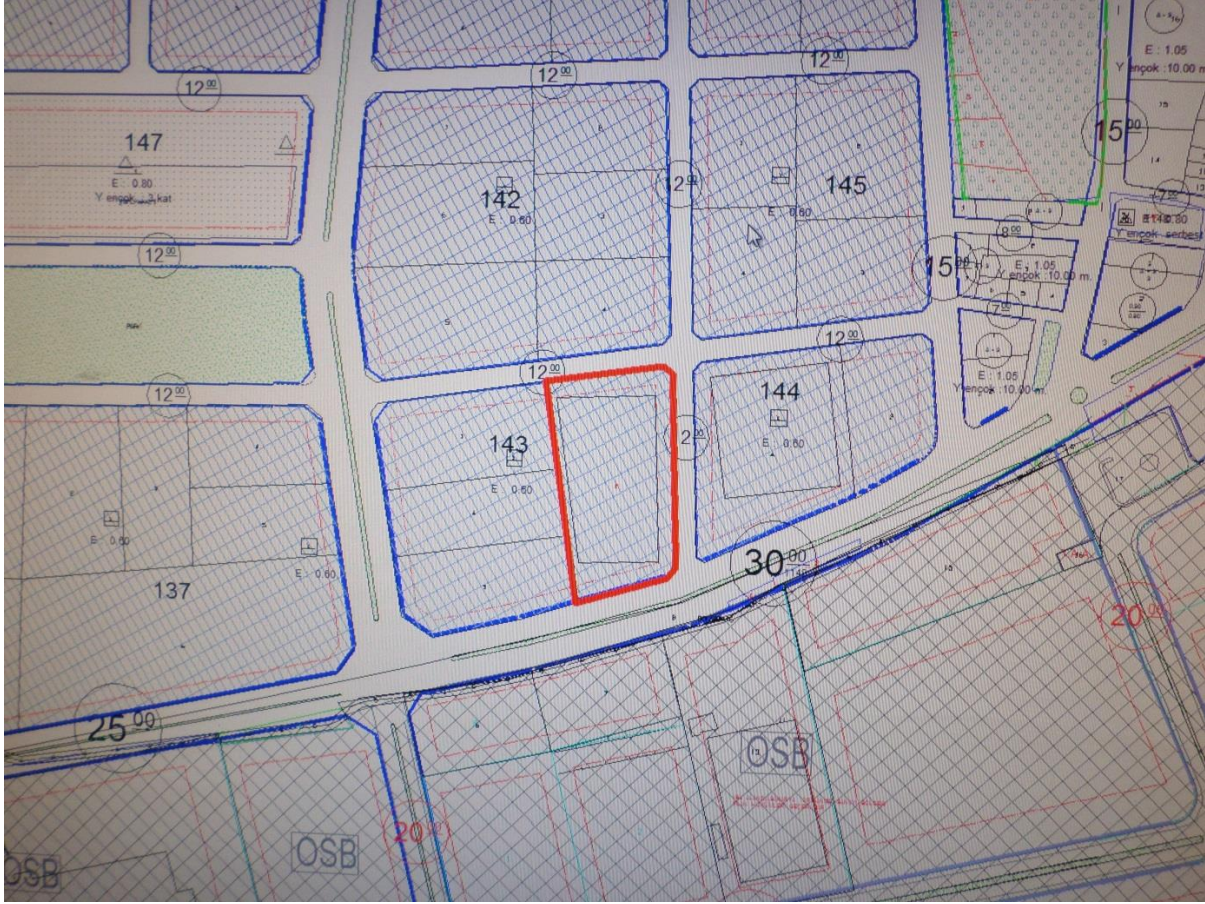
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 294082999	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	8584.68	Arifiye TM Satış ve İpotek 02/03/2015 - 611	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVVET TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814,	8700000.00TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Arifiye TM 02/03/2015 - 611	Yok

İli	SAKARYA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	ARIFIYE					
Mahallesi	HANLIKÖY					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	G24C03C2A	143	2	ha	m ²	dm ²
					8.584,68 m ²	
Niteliği	TEK KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 78382629					
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde.					
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	3955	72	7038		01/12/2015	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Farhat UZUN Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ve zemin için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tebliğat Kanunu Hükümlerine gereğince istenirse değişikliği Açık Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

6.4. Kadastro Paftası


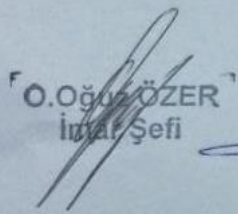




6.5. İmar Durumu

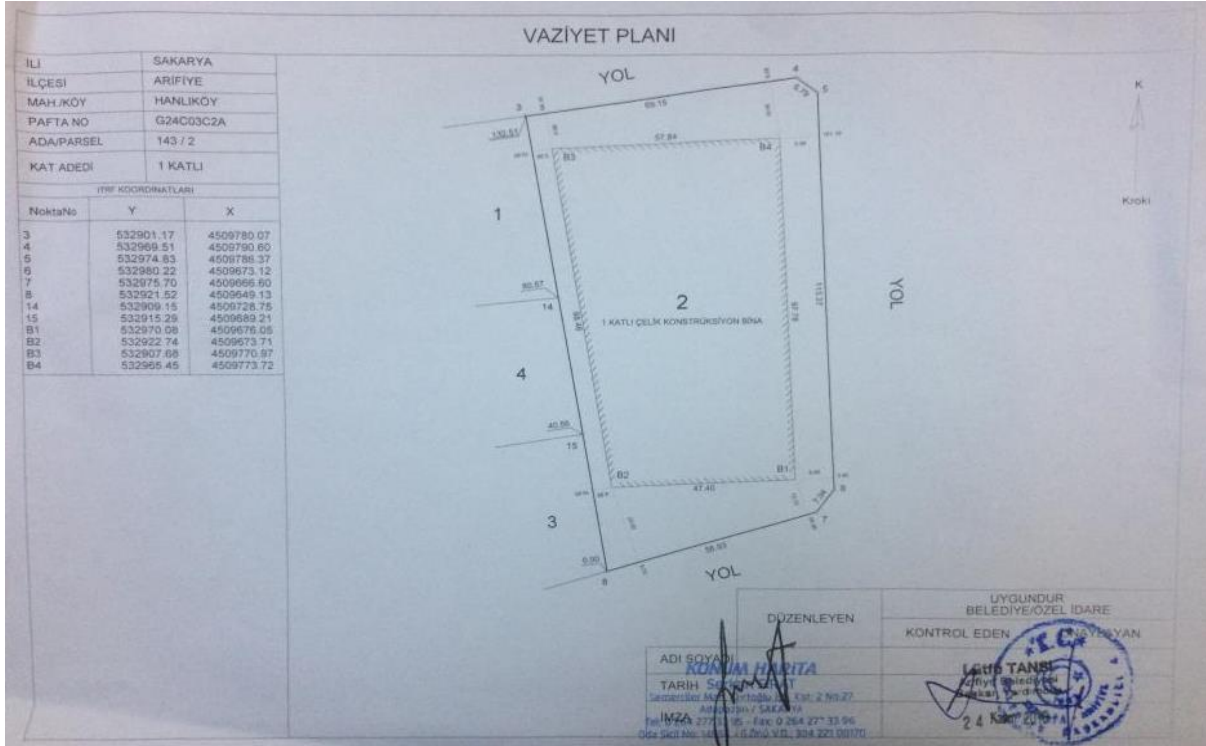
IMAR DURUMU		İmar Durum No: 4
<p>T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>		2015 / ...394.
... / ... /2015 Tarihli dilekçenize karşılık verilmiştir.		
<input checked="" type="checkbox"/> M1 Yol Boyu Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M Ticaret <input checked="" type="checkbox"/> M2 Küçük Sanayi	<input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> İskan Sahasıdır. <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası	<input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> Programdadır <input type="checkbox"/> Program Dışıdır.
<input checked="" type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A. <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İçi <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı		
Yol Geniştirliđi : 30.00	Mahallesi : Hanlıköy	
Yapı Düzeni - Kat Adedi : KDKÇA	Kad. Pafta No. : G24C03C2A	
Bina Yüksekliđi : 8.00	Ada No. : 143	
Bina Derinliđi : -----	Parsel No. : 2	
Ön Bahçe Mesafesi : 10.00	Yüzölçümü : 8.584.68 m ²	
Yan Bahçe Mesafesi : 5.00-10.00	İmar Pafta No. : -----	
Arka bahçe mesafesi : 10.00	İmar Planı Tarihi : 08.10.2011	
EMSAL : 0.60	Temel Yüksekliđi : -----	
K A K S : -----		
<p>Abdul Bedit KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 13.10.4 / 2015</p>	<p>Ömer Faruk KARTAL Jeoğrafik Mühendisi 13.10.4 / 2015</p>	<p>Burhanettin KARABALIK İmr.ve Şhr.Mud. v. 13.10.4 / 2015</p>
<p>1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Butün Yapılarda Deprem Yönetmeliđine uyulacaktır. 5-İŞ BU İMAR DURUMU 01/08/2013 GÜNÜBAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUP, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.</p>		

6.6. Mimari Proje

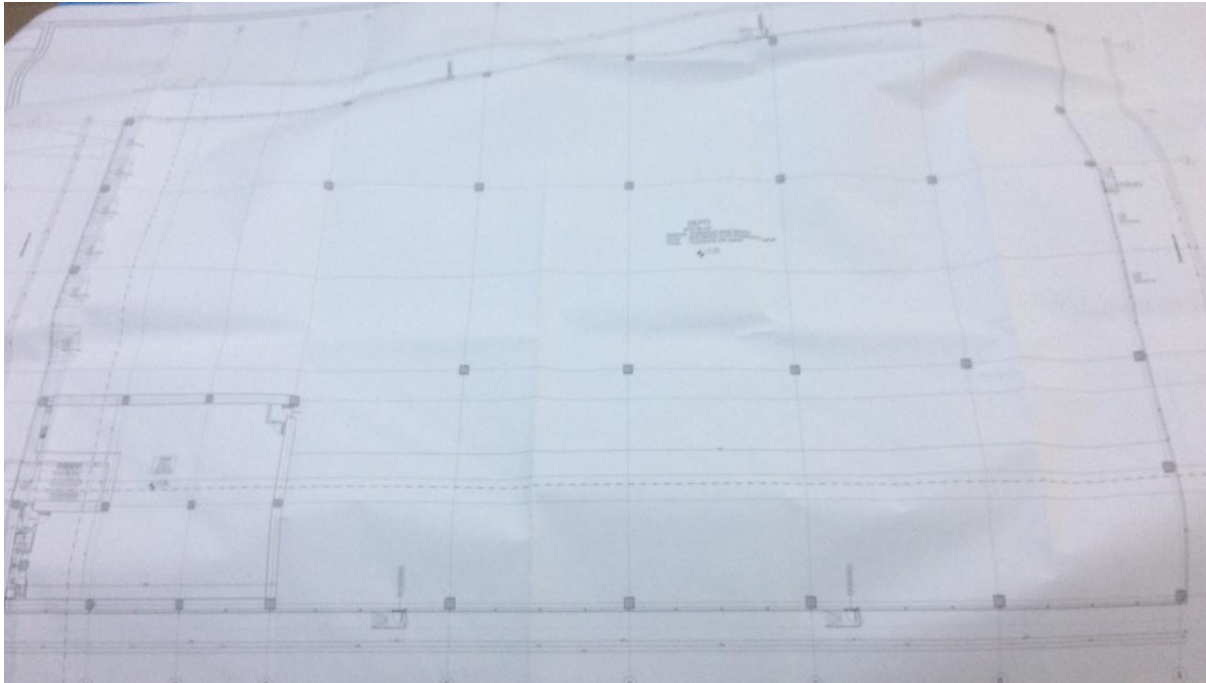
Mimari Proje Kapağı

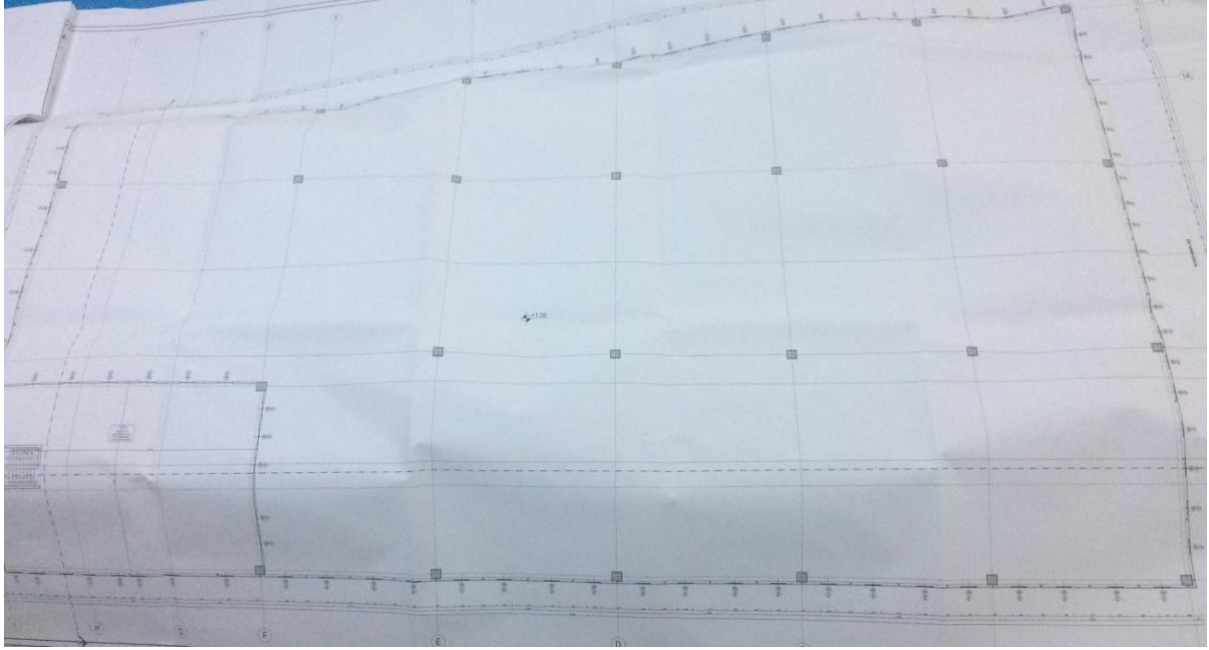
 NUR YAPI MİMARLIK		Cumhuriyet Mah. Çark Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 Kat: 3 D: 7 Adapazarı/SAKARYA Tel : 0 (264) 272 80 80- 83 Fax : 0 (264) 278 49 50 Mail : info@nuryapimimarlik.com Web : www.nuryapimimarlik.com				
PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI				
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Müşavirlik - Taahhüt Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ (Mimar) Cumhuriyet Mah. Çark Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 ADAPAZARI Tel: 0 264 272 80 80 Fax: 0 264 278 49 50 A.Ş. Cebecey V.D. 453 2679 4616		PROJE ve UYG. DENETİM ŞİŞİ JALIL KARATAŞ ; Denetçi No.: 191 SAKARYA ADILIZYON YAPI DENETİM ŞİŞİ Orta Mah. Çark Cad. Asım Hamdi Apt. No: 52/37 ADAPAZARI A.Ş. Cebecey Mah. 454 375 4918 İlgili Yönetmelik ve Sartnamalara Uygundur				
BELEDİYE - RESMİ KURUM ONAYI						
   ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ONANDI 01 Haziran 2015						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO			
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013			
TAŞINMAZIN						
SAHİBİ	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTALIĞI ANONİM ŞİRKETİ'NE AİT DEPO PROJESİ	KULLANIM AMACI	DEPO			
İLİ	SAKARYA	YAPI SINIFI	2-C			
İLÇESİ	ARIFIYE	PAFTA NO	G24C03C2A			
BELEDİYESİ	ARIFIYE	ADA NO	143			
MAHALLESİ	HANLIKÖY MAH.	PARSEL NO	2			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ						
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETİ	ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINIFI	DONATI SINIFI
	BETONARME+ÇELİK					
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			PROJE NO		
				ÖLÇEK	1/100	
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. SAHİSLER YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIĞIN YAZILI İZİNİNE BAĞLIDIR.						

Vaziyet Planı

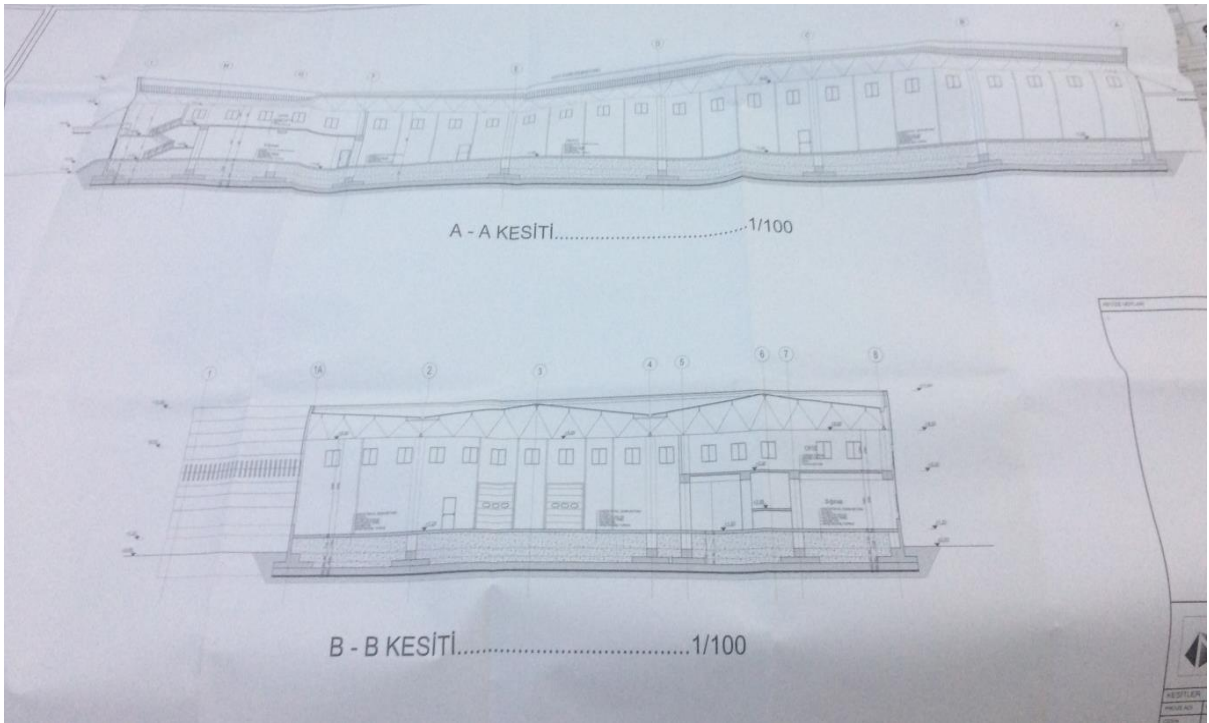


Kat Planları





Kesitler



6.7. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI													
1. Adres (Kısaca Yolu - Köyü) - İMARETİ BELGE NO: ...				2. Ruhsatın niteliği (1-11)				3. Başvuru tarihi (12)		4. Ruhsatın süresi (13)		5. Ruhsatın geçerlilik tarihi (14)	
6. SAHAFAKİ ...				7. 1. Kat yeri (15)				8. 2. Kat yeri (16)		9. 3. Kat yeri (17)		10. 4. Kat yeri (18)	
11. 5. Kat yeri (19)				12. 6. Kat yeri (20)				13. 7. Kat yeri (21)		14. 8. Kat yeri (22)		15. 9. Kat yeri (23)	
16. 10. Kat yeri (24)				17. 11. Kat yeri (25)				18. 12. Kat yeri (26)		19. 13. Kat yeri (27)		20. 14. Kat yeri (28)	
21. 15. Kat yeri (29)				22. 16. Kat yeri (30)				23. 17. Kat yeri (31)		24. 18. Kat yeri (32)		25. 19. Kat yeri (33)	
26. 20. Kat yeri (34)				27. 21. Kat yeri (35)				28. 22. Kat yeri (36)		29. 23. Kat yeri (37)		30. 24. Kat yeri (38)	
31. 25. Kat yeri (39)				32. 26. Kat yeri (40)				33. 27. Kat yeri (41)		34. 28. Kat yeri (42)		35. 29. Kat yeri (43)	
36. 30. Kat yeri (44)				37. 31. Kat yeri (45)				38. 32. Kat yeri (46)		39. 33. Kat yeri (47)		40. 34. Kat yeri (48)	
41. 35. Kat yeri (49)				42. 36. Kat yeri (50)				43. 37. Kat yeri (51)		44. 38. Kat yeri (52)		45. 39. Kat yeri (53)	
46. 40. Kat yeri (54)				47. 41. Kat yeri (55)				48. 42. Kat yeri (56)		49. 43. Kat yeri (57)		50. 44. Kat yeri (58)	
51. 45. Kat yeri (59)				52. 46. Kat yeri (60)				53. 47. Kat yeri (61)		54. 48. Kat yeri (62)		55. 49. Kat yeri (63)	
56. 50. Kat yeri (64)				57. 51. Kat yeri (65)				58. 52. Kat yeri (66)		59. 53. Kat yeri (67)		60. 54. Kat yeri (68)	
61. 55. Kat yeri (69)				62. 56. Kat yeri (70)				63. 57. Kat yeri (71)		64. 58. Kat yeri (72)		65. 59. Kat yeri (73)	
66. 60. Kat yeri (74)				67. 61. Kat yeri (75)				68. 62. Kat yeri (76)		69. 63. Kat yeri (77)		70. 64. Kat yeri (78)	
71. 65. Kat yeri (79)				72. 66. Kat yeri (80)				73. 67. Kat yeri (81)		74. 68. Kat yeri (82)		75. 69. Kat yeri (83)	
76. 70. Kat yeri (84)				77. 71. Kat yeri (85)				78. 72. Kat yeri (86)		79. 73. Kat yeri (87)		80. 74. Kat yeri (88)	
81. 75. Kat yeri (89)				82. 76. Kat yeri (90)				83. 77. Kat yeri (91)		84. 78. Kat yeri (92)		85. 79. Kat yeri (93)	
86. 80. Kat yeri (94)				87. 81. Kat yeri (95)				88. 82. Kat yeri (96)		89. 83. Kat yeri (97)		90. 84. Kat yeri (98)	
91. 85. Kat yeri (99)				92. 86. Kat yeri (100)				93. 87. Kat yeri (101)		94. 88. Kat yeri (102)		95. 89. Kat yeri (103)	
96. 90. Kat yeri (104)				97. 91. Kat yeri (105)				98. 92. Kat yeri (106)		99. 93. Kat yeri (107)		100. 94. Kat yeri (108)	
101. 95. Kat yeri (109)				102. 96. Kat yeri (110)				103. 97. Kat yeri (111)		104. 98. Kat yeri (112)		105. 99. Kat yeri (113)	
106. 100. Kat yeri (114)				107. 101. Kat yeri (115)				108. 102. Kat yeri (116)		109. 103. Kat yeri (117)		110. 104. Kat yeri (118)	
111. 105. Kat yeri (119)				112. 106. Kat yeri (120)				113. 107. Kat yeri (121)		114. 108. Kat yeri (122)		115. 109. Kat yeri (123)	
116. 110. Kat yeri (124)				117. 111. Kat yeri (125)				118. 112. Kat yeri (126)		119. 113. Kat yeri (127)		120. 114. Kat yeri (128)	
121. 115. Kat yeri (129)				122. 116. Kat yeri (130)				123. 117. Kat yeri (131)		124. 118. Kat yeri (132)		125. 119. Kat yeri (133)	
126. 120. Kat yeri (134)				127. 121. Kat yeri (135)				128. 122. Kat yeri (136)		129. 123. Kat yeri (137)		130. 124. Kat yeri (138)	
131. 125. Kat yeri (139)				132. 126. Kat yeri (140)				133. 127. Kat yeri (141)		134. 128. Kat yeri (142)		135. 129. Kat yeri (143)	
136. 130. Kat yeri (144)				137. 131. Kat yeri (145)				138. 132. Kat yeri (146)		139. 133. Kat yeri (147)		140. 134. Kat yeri (148)	
141. 135. Kat yeri (149)				142. 136. Kat yeri (150)				143. 137. Kat yeri (151)		144. 138. Kat yeri (152)		145. 139. Kat yeri (153)	
146. 140. Kat yeri (154)				147. 141. Kat yeri (155)				148. 142. Kat yeri (156)		149. 143. Kat yeri (157)		150. 144. Kat yeri (158)	
151. 145. Kat yeri (159)				152. 146. Kat yeri (160)				153. 147. Kat yeri (161)		154. 148. Kat yeri (162)		155. 149. Kat yeri (163)	
156. 150. Kat yeri (164)				157. 151. Kat yeri (165)				158. 152. Kat yeri (166)		159. 153. Kat yeri (167)		160. 154. Kat yeri (168)	
161. 155. Kat yeri (169)				162. 156. Kat yeri (170)				163. 157. Kat yeri (171)		164. 158. Kat yeri (172)		165. 159. Kat yeri (173)	
166. 160. Kat yeri (174)				167. 161. Kat yeri (175)				168. 162. Kat yeri (176)		169. 163. Kat yeri (177)		170. 164. Kat yeri (178)	
171. 165. Kat yeri (179)				172. 166. Kat yeri (180)				173. 167. Kat yeri (181)		174. 168. Kat yeri (182)		175. 169. Kat yeri (183)	
176. 170. Kat yeri (184)				177. 171. Kat yeri (185)				178. 172. Kat yeri (186)		179. 173. Kat yeri (187)		180. 174. Kat yeri (188)	
181. 175. Kat yeri (189)				182. 176. Kat yeri (190)				183. 177. Kat yeri (191)		184. 178. Kat yeri (192)		185. 179. Kat yeri (193)	
186. 180. Kat yeri (194)				187. 181. Kat yeri (195)				188. 182. Kat yeri (196)		189. 183. Kat yeri (197)		190. 184. Kat yeri (198)	
191. 185. Kat yeri (199)				192. 186. Kat yeri (200)				193. 187. Kat yeri (201)		194. 188. Kat yeri (202)		195. 189. Kat yeri (203)	
196. 190. Kat yeri (204)				197. 191. Kat yeri (205)				198. 192. Kat yeri (206)		199. 193. Kat yeri (207)		200. 194. Kat yeri (208)	
201. 195. Kat yeri (209)				202. 196. Kat yeri (210)				203. 197. Kat yeri (211)		204. 198. Kat yeri (212)		205. 199. Kat yeri (213)	
206. 200. Kat yeri (214)				207. 201. Kat yeri (215)				208. 202. Kat yeri (216)		209. 203. Kat yeri (217)		210. 204. Kat yeri (218)	
211. 205. Kat yeri (219)				212. 206. Kat yeri (220)				213. 207. Kat yeri (221)		214. 208. Kat yeri (222)		215. 209. Kat yeri (223)	
216. 210. Kat yeri (224)				217. 211. Kat yeri (225)				218. 212. Kat yeri (226)		219. 213. Kat yeri (227)		220. 214. Kat yeri (228)	
221. 215. Kat yeri (229)				222. 216. Kat yeri (230)				223. 217. Kat yeri (231)		224. 218. Kat yeri (232)		225. 219. Kat yeri (233)	
226. 220. Kat yeri (234)				227. 221. Kat yeri (235)				228. 222. Kat yeri (236)		229. 223. Kat yeri (237)		230. 224. Kat yeri (238)	
231. 225. Kat yeri (239)				232. 226. Kat yeri (240)				233. 227. Kat yeri (241)		234. 228. Kat yeri (242)		235. 229. Kat yeri (243)	
236. 230. Kat yeri (244)				237. 231. Kat yeri (245)				238. 232. Kat yeri (246)		239. 233. Kat yeri (247)		240. 234. Kat yeri (248)	
241. 235. Kat yeri (249)				242. 236. Kat yeri (250)				243. 237. Kat yeri (251)		244. 238. Kat yeri (252)		245. 239. Kat yeri (253)	
246. 240. Kat yeri (254)				247. 241. Kat yeri (255)				248. 242. Kat yeri (256)		249. 243. Kat yeri (257)		250. 244. Kat yeri (258)	
251. 245. Kat yeri (259)				252. 246. Kat yeri (260)				253. 247. Kat yeri (261)		254. 248. Kat yeri (262)		255. 249. Kat yeri (263)	
256. 250. Kat yeri (264)				257. 251. Kat yeri (265)				258. 252. Kat yeri (266)		259. 253. Kat yeri (267)		260. 254. Kat yeri (268)	
261. 255. Kat yeri (269)				262. 256. Kat yeri (270)				263. 257. Kat yeri (271)		264. 258. Kat yeri (272)		265. 259. Kat yeri (273)	
266. 260. Kat yeri (274)				267. 261. Kat yeri (275)				268. 262. Kat yeri (276)		269. 263. Kat yeri (277)		270. 264. Kat yeri (278)	
271. 265. Kat yeri (279)				272. 266. Kat yeri (280)				273. 267. Kat yeri (281)		274. 268. Kat yeri (282)		275. 269. Kat yeri (283)	
276. 270. Kat yeri (284)				277. 271. Kat yeri (285)				278. 272. Kat yeri (286)		279. 273. Kat yeri (287)		280. 274. Kat yeri (288)	
281. 275. Kat yeri (289)				282. 276. Kat yeri (290)				283. 277. Kat yeri (291)		284. 278. Kat yeri (292)		285. 279. Kat yeri (293)	
286. 280. Kat yeri (294)				287. 281. Kat yeri (295)				288. 282. Kat yeri (296)		289. 283. Kat yeri (297)		290. 284. Kat yeri (298)	
291. 285. Kat yeri (299)				292. 286. Kat yeri (300)				293. 287. Kat yeri (301)		294. 288. Kat yeri (302)		295. 289. Kat yeri (303)	
296. 290. Kat yeri (304)				297. 291. Kat yeri (305)				298. 292. Kat yeri (306)		299. 293. Kat yeri (307)		300. 294. Kat yeri (308)	
301. 295. Kat yeri (309)				302. 296. Kat yeri (310)				303. 297. Kat yeri (311)		304. 298. Kat yeri (312)		305. 299. Kat yeri (313)	
306. 300. Kat yeri (314)				307. 301. Kat yeri (315)				308. 302. Kat yeri (316)		309. 303. Kat yeri (317)		310. 304. Kat yeri (318)	
311. 305. Kat yeri (319)				312. 306. Kat yeri (320)				313. 307. Kat yeri (321)		314. 308. Kat yeri (322)		315. 309. Kat yeri (323)	
316. 310. Kat yeri (324)				317. 311. Kat yeri (325)				318. 312. Kat yeri (326)		319. 313. Kat yeri (327)		320. 314. Kat yeri (328)	
321. 315. Kat yeri (329)				322. 316. Kat yeri (330)				323. 317. Kat yeri (331)		324. 318. Kat yeri (332)		325. 319. Kat yeri (333)	
326. 320. Kat yeri (334)				327. 321. Kat yeri (335)				328. 322. Kat yeri (336)		329. 323. Kat yeri (337)		330. 324. Kat yeri (338)	
331. 325. Kat yeri (339)				332. 326. Kat yeri (340)				333. 327. Kat yeri (341)		334. 328. Kat yeri (342)		335. 329. Kat yeri (343)	
336. 330. Kat yeri (344)				337. 331. Kat yeri (345)				338. 332. Kat yeri (346)		339. 333. Kat yeri (347)		340. 334. Kat yeri (348)	
341. 335. Kat yeri (349)				342. 336. Kat yeri (350)				343. 337. Kat yeri (351)		344. 338. Kat yeri (352)		345. 339. Kat yeri (353)	
346. 340. Kat yeri (354)				347. 341. Kat yeri (355)				348. 342. Kat yeri (356)		349. 343. Kat yeri (357)		350. 344. Kat yeri (358)	
351. 345. Kat yeri (359)				352. 346. Kat yeri (360)				353. 347. Kat yeri (361)		354. 348. Kat yeri (362)		355. 349. Kat yeri (363)	
356. 350. Kat yeri (364)				357. 351. Kat yeri (365)				358. 352. Kat yeri (366)		359. 353. Kat yeri (367)		360. 354. Kat yeri (368)	
361. 355. Kat yeri (369)				362. 356. Kat yeri (370)				363. 357. Kat yeri (371)		364. 358. Kat yeri (372)		365. 359. Kat yeri (373)	
366. 360. Kat yeri (374)				367. 361. Kat yeri (375)				368. 362. Kat yeri (376)		369. 363. Kat yeri (377)		370. 364. Kat yeri (378)	
371. 365. Kat yeri (379)				372. 366. Kat yeri (380)				373. 367. Kat yeri (381)		374. 368. Kat yeri (382)		375. 369. Kat yeri (383)	
376. 370. Kat yeri (384)				377. 371. Kat yeri (385)				378. 372. Kat yeri (386)		379. 373. Kat yeri (387)		380. 374. Kat yeri (388)	
381. 375. Kat yeri (389)				382. 376. Kat yeri (390)				383. 377. Kat yeri (391)		384. 378. Kat yeri (392)		385. 379. Kat yeri (393)	
386. 380. Kat yeri (394)				387. 381. Kat yeri (395)				388. 382. Kat yeri (396)		389. 383. Kat yeri (397)		390. 384. Kat yeri (398)	
391. 385. Kat yeri (399)				392. 386. Kat yeri (400)				393. 387. Kat yeri (401)		394. 388. Kat yeri (402)		395. 389. Kat yeri (403)	
396. 390. Kat yeri (404)				397. 391. Kat yeri (405)				398. 392. Kat yeri (406)		399. 393. Kat yeri (407)		400. 394. Kat yeri (408)	
401. 395. Kat yeri (409)				402. 396. Kat yeri (410)				403. 397. Kat yeri (411)		404. 398. Kat yeri (412)		405. 399. Kat yeri (413)	
406. 400. Kat yeri (414)				407. 401. Kat yeri (415)				408. 402. Kat yeri (416)		409. 403. Kat yeri (417)		410. 404. Kat yeri (418)	
411. 405. Kat yeri (419)				412. 406. Kat yeri (420)				413. 407. Kat yeri (421)		414. 408. Kat yeri (422)		415. 409. Kat yeri (423)	
416. 410. Kat yeri (424)				417. 411. Kat yeri (425)				418. 412. Kat yeri (426)		419. 413. Kat yeri (427)		420. 414. Kat yeri (428)	
421. 415. Kat yeri (429)				422. 416. Kat yeri (430)				423. 417. Kat yeri (431)		424. 418. Kat yeri (432)		425. 419. Kat yeri (433)	
426. 420. Kat yeri (434)				427. 421. Kat yeri (435)				428. 422. Kat yeri (436)		429. 423. Kat yeri (437)		430. 424. Kat yeri (438)	
431. 425. Kat yeri (439)				432. 426. Kat yeri (440)				433. 427. Kat yeri (441)		434. 428. Kat yeri (442)		435. 429. Kat yeri (443)	
436. 430. Kat yeri (444)				437. 431. Kat yeri (445)				438. 432. Kat yeri (446)		439. 433. Kat yeri (447)		440. 434. Kat yeri (448)	
441. 435. Kat yeri (449)				442. 436. Kat yeri (450)				443. 437. Kat yeri (451)		444. 438. Kat yeri (452)		445. 439. Kat yeri (453)	
446. 440. Kat yeri (454)				447. 441. Kat yeri (455)				448. 442. Kat yeri (456)		449. 443. Kat yeri (457)		450. 444. Kat yeri (458)	
451. 445. Kat yeri (459)				452. 446. Kat yeri (460)				453. 447. Kat yeri (461)		454. 448. Kat yeri (462)		455. 449. Kat yeri (463)	
456. 450. Kat yeri (464)				457. 451. Kat yeri (465)				458. 452. Kat yeri (466)		459. 453. Kat yeri (467)		460. 454. Kat yeri (468)	
461. 455. Kat yeri (469)				462. 456. Kat yeri (470)				463. 457. Kat yeri (471)		464. 458. Kat yeri (472)		465. 459. Kat yeri (473)	
466. 460. Kat yeri (474)				467. 461. Kat yeri (475)				468. 462. Kat yeri (476)		469. 463. Kat yeri (477)		470. 464. Kat yeri (478)	
471. 465. Kat yeri (479)				472. 466. Kat yeri (480)				473. 467. Kat yeri (481)					

6.8. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		113916799
1. Başvuru tarihi: 03.05.2015		2. Başvuru tarihi: 13.11.15
3. Başvuru türü: 68/87		
4. Başvuru türü: 68/87		
5. Başvuru türü: 68/87		
6. Başvuru türü: 68/87		
7. Başvuru türü: 68/87		
8. Başvuru türü: 68/87		
9. Başvuru türü: 68/87		
10. Başvuru türü: 68/87		
11. Başvuru türü: 68/87		
12. Başvuru türü: 68/87		
13. Başvuru türü: 68/87		
14. Başvuru türü: 68/87		
15. Başvuru türü: 68/87		
16. Başvuru türü: 68/87		
17. Başvuru türü: 68/87		
18. Başvuru türü: 68/87		
19. Başvuru türü: 68/87		
20. Başvuru türü: 68/87		
21. Başvuru türü: 68/87		
22. Başvuru türü: 68/87		
23. Başvuru türü: 68/87		
24. Başvuru türü: 68/87		
25. Başvuru türü: 68/87		
26. Başvuru türü: 68/87		
27. Başvuru türü: 68/87		
28. Başvuru türü: 68/87		
29. Başvuru türü: 68/87		
30. Başvuru türü: 68/87		
31. Başvuru türü: 68/87		
32. Başvuru türü: 68/87		
33. Başvuru türü: 68/87		
34. Başvuru türü: 68/87		
35. Başvuru türü: 68/87		
36. Başvuru türü: 68/87		
37. Başvuru türü: 68/87		
38. Başvuru türü: 68/87		
39. Başvuru türü: 68/87		
40. Başvuru türü: 68/87		
41. Başvuru türü: 68/87		
42. Başvuru türü: 68/87		
43. Başvuru türü: 68/87		
44. Başvuru türü: 68/87		
45. Başvuru türü: 68/87		
46. Başvuru türü: 68/87		
47. Başvuru türü: 68/87		
48. Başvuru türü: 68/87		
49. Başvuru türü: 68/87		
50. Başvuru türü: 68/87		
51. Başvuru türü: 68/87		
52. Başvuru türü: 68/87		
53. Başvuru türü: 68/87		
54. Başvuru türü: 68/87		
55. Başvuru türü: 68/87		
56. Başvuru türü: 68/87		
57. Başvuru türü: 68/87		
58. Başvuru türü: 68/87		
59. Başvuru türü: 68/87		
60. Başvuru türü: 68/87		
61. Başvuru türü: 68/87		
62. Başvuru türü: 68/87		
63. Başvuru türü: 68/87		
64. Başvuru türü: 68/87		
65. Başvuru türü: 68/87		
66. Başvuru türü: 68/87		
67. Başvuru türü: 68/87		
68. Başvuru türü: 68/87		
69. Başvuru türü: 68/87		
70. Başvuru türü: 68/87		
71. Başvuru türü: 68/87		
72. Başvuru türü: 68/87		
73. Başvuru türü: 68/87		
74. Başvuru türü: 68/87		
75. Başvuru türü: 68/87		
76. Başvuru türü: 68/87		
77. Başvuru türü: 68/87		
78. Başvuru türü: 68/87		
79. Başvuru türü: 68/87		
80. Başvuru türü: 68/87		
81. Başvuru türü: 68/87		
82. Başvuru türü: 68/87		
83. Başvuru türü: 68/87		
84. Başvuru türü: 68/87		
85. Başvuru türü: 68/87		
86. Başvuru türü: 68/87		
87. Başvuru türü: 68/87		
88. Başvuru türü: 68/87		
89. Başvuru türü: 68/87		
90. Başvuru türü: 68/87		
91. Başvuru türü: 68/87		
92. Başvuru türü: 68/87		
93. Başvuru türü: 68/87		
94. Başvuru türü: 68/87		
95. Başvuru türü: 68/87		
96. Başvuru türü: 68/87		
97. Başvuru türü: 68/87		
98. Başvuru türü: 68/87		
99. Başvuru türü: 68/87		
100. Başvuru türü: 68/87		

6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması

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



6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 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.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN