



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA -AKSE

2079 ADA – 1 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme 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	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500072
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 30.098.000.- TL KDV Dahil: 35.515.640.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümler 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 deneye 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme 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.

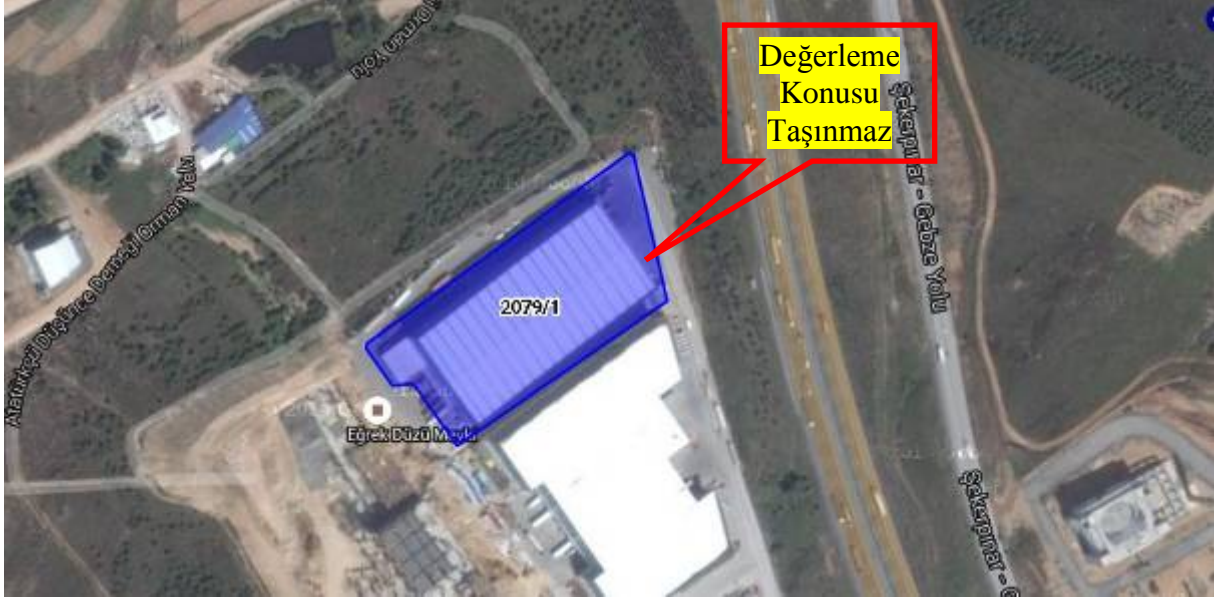
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Akse Mahallesi, 552 Sokak, Çayirova/Kocaeli*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayirova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı 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 dikdörtgenimsi biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimlidir. Üzerinde bir adet depolama amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a 95 m, kuzeybatı sınırı 547. Sokak’a 200 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a 80 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2079 ada 4 parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,844342 – 29,411622” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2079
İlçesi	Çayırova	Parsel No	1
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	15.170,00
Köyü	-	Yevmiye No	3642
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41086
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.05.2010
Niteliği	Betonarme 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:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 34.200.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (05.05.2015 – 3933).

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, 1/1000 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 İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin 06.01.2005 onay tarihli mekanik proje incelenmiş (mimari proje bulunmamıştır), 28.09.2005 gün ve 64 sayılı tadilat ruhsatı ve 28.02.2006 gün ve 02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 1 kat), depo ve ortak alan olmak üzere toplam 18.200 m2 yapı inşaat alanlı, 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 2 katlı depo bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, bodrum katta (9.100 m2) otopark ve sığınak bölümleri, zemin katta (9.100 m2) depo bölümünden oluşmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 18.200 m2
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Sandviç Panel Kaplama
Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum saç panel ile örtülmüştür. Binanın her katında seksiyonel (katlanabilir) kapı ve rampa bulunmakta olup iki katına da nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

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, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

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 varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu’na 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 (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.610 m2 yüzölçümlü arsa 1.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.087.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sefertaş Emlak / 532 – 520 49 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.950 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.026.- TL*]
- **Satılık Arsa (Yesiş Darıca Emlak / 532 – 653 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.000.- TL*]

- **Satılık Arsa (Realty World Gayrimenkul / 532 – 326 55 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.608 m2 yüzölçümlü arsa 1.850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.150.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.150 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (15.170,00 m2 x 1.150.- TL) = ~ **17.446.000.- 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	2-C	18.200	2006	9	430	7.826.000	% 10,00	782.600	7.043.400
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.000	2006	9	110	660.000	% 10,00	66.000	594.000
						8.486.000		848.600	7.637.400

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 17.446.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.637.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **25.083.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin 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 metrekare kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (18.200 m2 x 12,50.- TL x 12 Ay) = ~ **2.730.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceği 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 16 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 **30.098.000.- 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]	16
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	2.730.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	2.184.000
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 17.446.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 7.637.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	25.083.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 30,45
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,90
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,10
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.519.039
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	664.961
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 5,75
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 7,54
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)	2.412.495
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	14.379.831
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	30.097.933
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 alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	18.200	430	7.826.000
				7.826.000

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazın üzerindeki depo ile ilgili olarak, 15.06.2015 gün ve REYS-201500022 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 17.446.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 25.083.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 30.098.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **30.098.000.- 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; "*Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 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 durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması projesine, yapı ruhsatına 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 "*Betonarme Depo Binası ve Arsası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme 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, 30.098.000.- TL (10.329.821.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 35.515.640.- TL (12.189.189.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

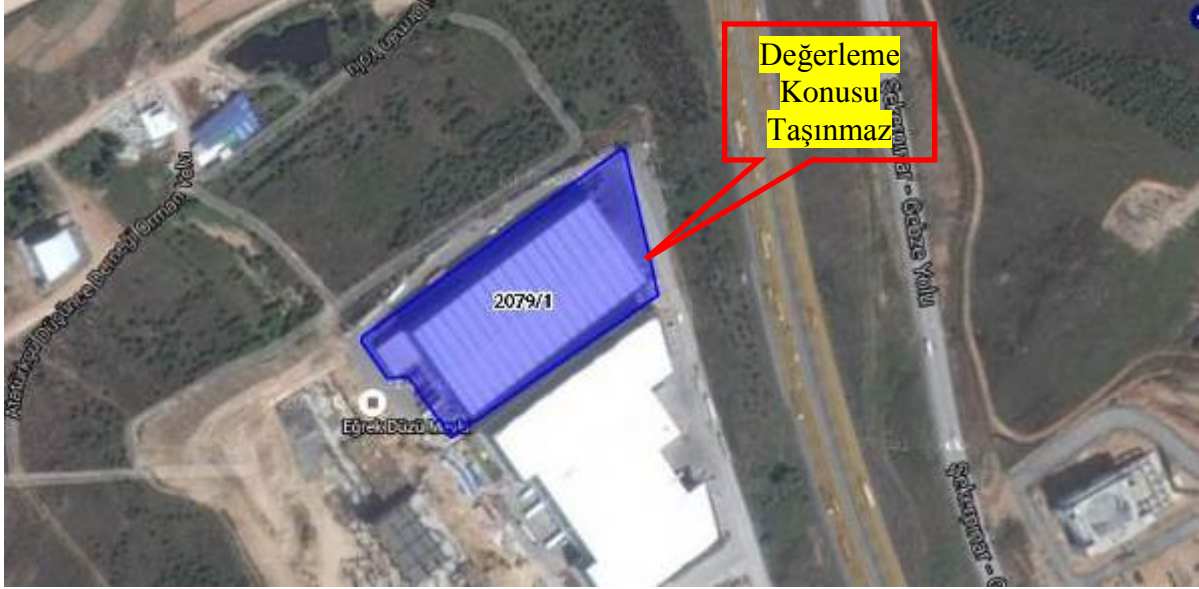


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

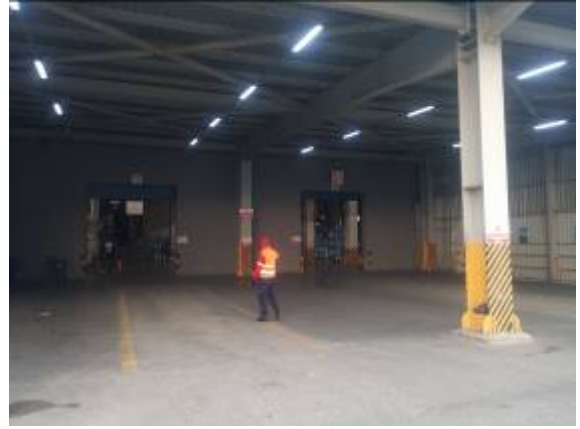
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü




6.2. Fotoğraflar



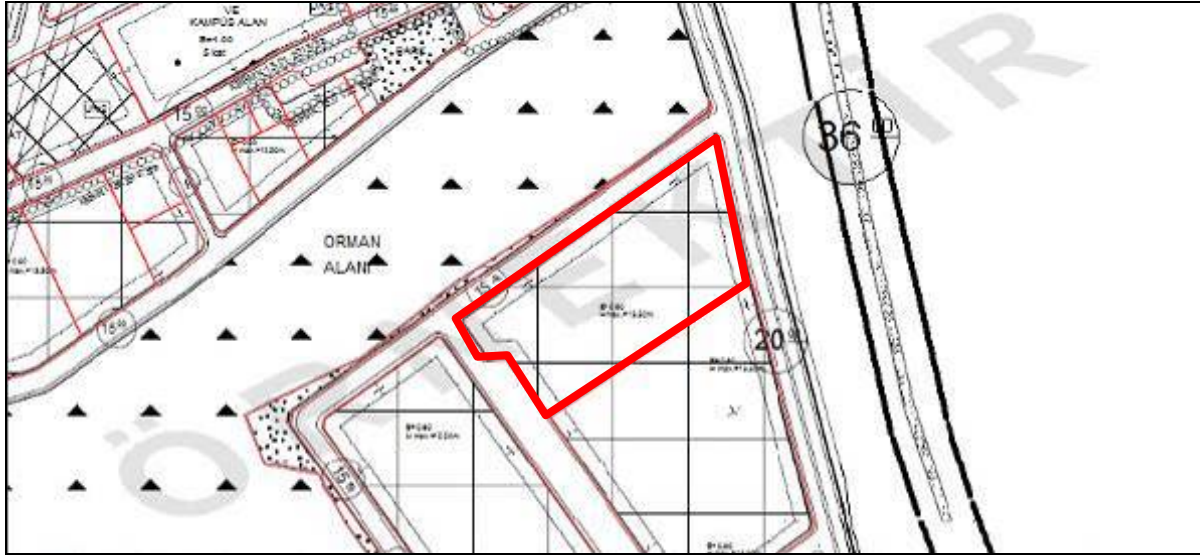


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	
Zemin No	42890845	Cilt / Sayfa No	413 / 41086
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2079 / 1
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	15170,00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik		Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması - 10.5.2010 - 3642
İpotek			
Alacaklı		Borç	Derece
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.		34200000,00	1.0
Tesis Tarih - Yevmiye			
15.6.2015 - 5218			
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz		Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2079 Ada 1 Parsel		1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
			Teslis Tarih-Yevmiye
			15.6.2015 - 5218

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf				
İlçesi	Çayırova							
Mahallesi	AKSE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
Değeri: 4 277.000,00 TL		G22B19A1B	2079	1	ha	m ²	dm ²	
Değeri: 6.472.148,84.-TL					-- 1	5170	00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	1C-2A-2D Betonarme Depo Binası ve Arsası.						
	Sınırı	Planındadır.						
	Edinme Sebebi	Gayrimenkulün tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.adına kayıtlı iken, taşınmazın tamamını kısmi bölünme nedeniyle Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketleri'nin Kuruluşu ve Sermaye artırımına ilişkin Hükümlerine göre Aynı Sermaye olarak Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aktarılması işleminden tescil edildi...						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		3642	418	41086		10/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.		418	Siciline Uygundur.				Sahife No.	
Sıra No.			Hasan BULUT Tapu Sicil Müdürü				Sıra No.	
Yev: 1875		NOT: * Müktesit gayri aynı haklarla ilgili tapu işlemlerinin yapılması için gerekli belgeleri teslim etmemizdir.						Tarih
Tarih: 23/03/2004		** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre tapu işlemlerinin yapılması için gerekli belgeleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.						

6.4. İmar Durumu



6.5. Proje

6.5.1. Proje Kapağı

OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK

PROJEÇİNİN ADI SOYAD	ÖZEL	DDA NO	BİRDİ NO	İMİN NO	BELEDİYE / YEREL YETKİLİLERİN SİGİL NO
YILMAZ SEVİNG	MAK. MÖN.	21362	0819	0839	0212 430 36 08
MİRİS BAĞLAKÇI BEŞYOL ÇİMEN SOKAĞI NO: 11/2 SEFARÖY / İSTANBUL					
VERGİ DARESİ	AVDALAR	HESAP NO:	7660063021		

SİSMİK
YATAY DEĞERLERİN İZLENİMİ A.Ş.
Atatürk Bulvarı No: 101 Kat: 2
Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C.
Tic. Sic. No: 271 813/08

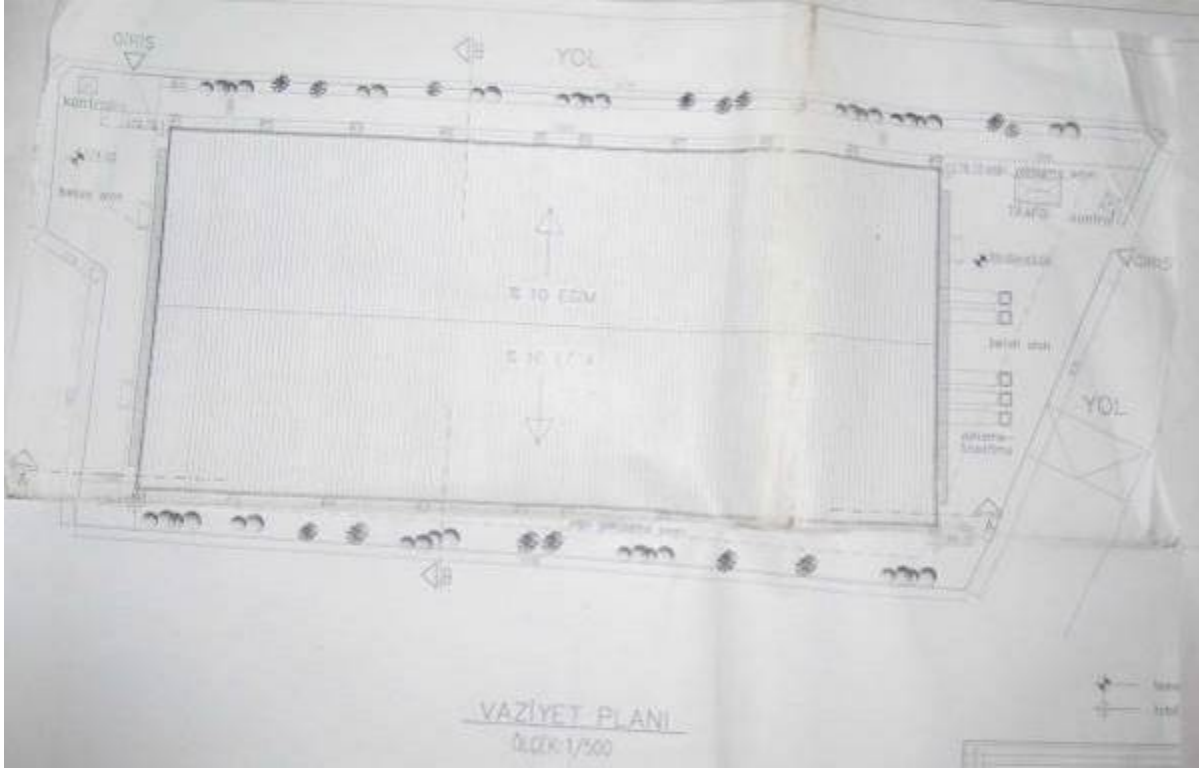
YAPAN: YILMAZ SEVİNG
DDA ÇNAYI: ÇNAYI

YAPILANIN ADI: BİRDİ

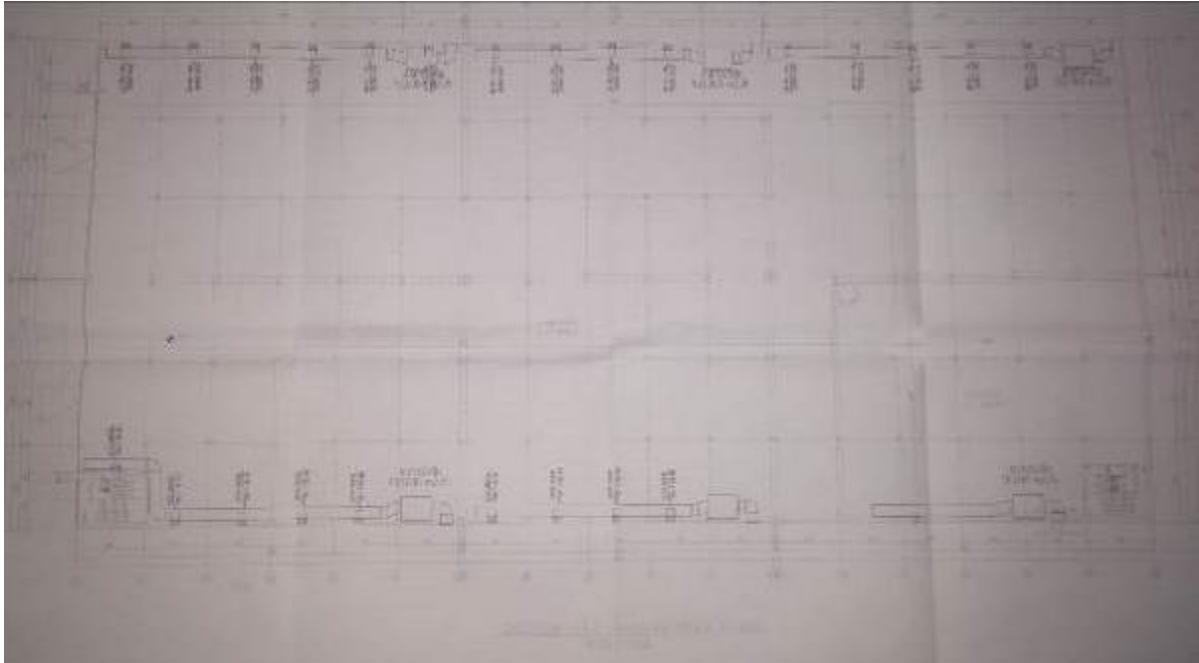
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLESİ	SOKAK	PATLA	ADA	PARSEL
Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş	Beşiktaş

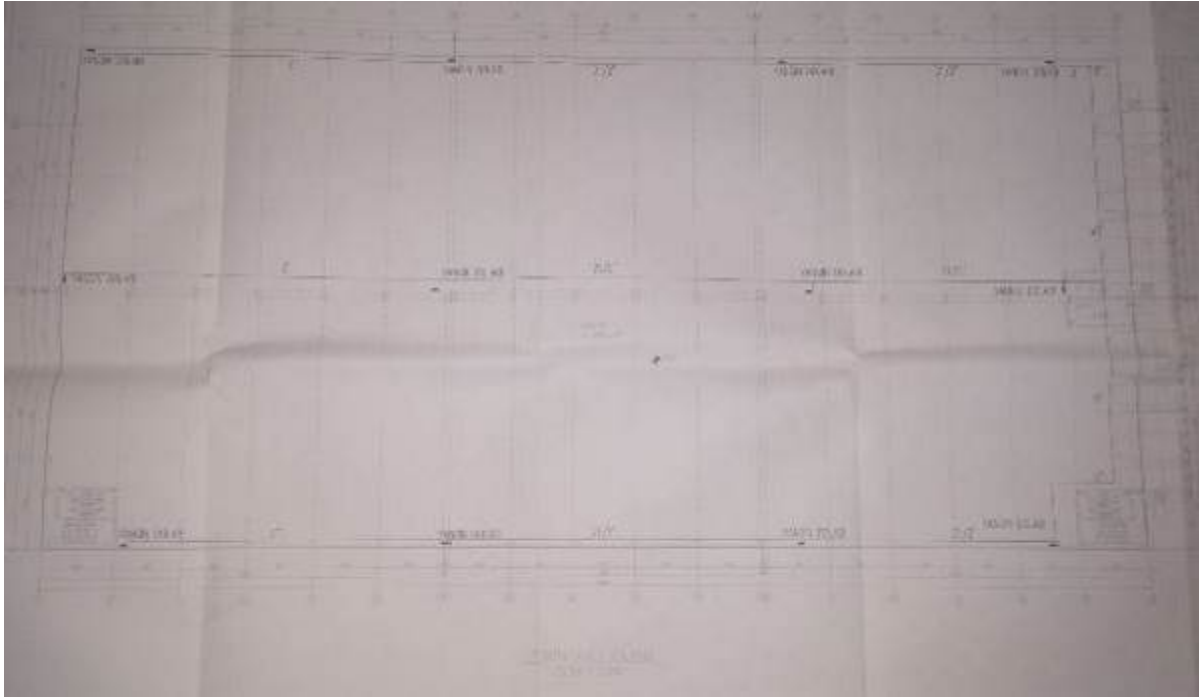
PROJE ÇİZİMİ: BİRDİ
MÜHÜR: BİRDİ

6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları





6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		0 0 0 0 0 2		0 6	
1. Belgeyi veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ KOCAELİ GEBZE		2. Belgenin verilmiş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> X Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi: 28.02.2006		5. Belge no: 02	
3. Belgeye Esas Ruhnat: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		İlave <input type="checkbox"/> Kat daireleri <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İnatat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Puffa no: 19a1b-1c-2a-2d		7. Ada no: 2079	
9. İmar planı onay tarihi: 06.01.04		10. Parselasyon planı onay tarihi: 18.03.2004		11. İmar durumu tarihi ve no: 13.05.2004/64		12. Parselin kullanma amacı ve alanı: Sanayi: 13170	
13. QED raporu onay tarihi:		14. Zemin etüdü onay tarihi:		15. Tapu tescil belgesi veren kurum: Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 23.03.2004/1875	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 10.01.2005 - 1		18. Tadilat ruhsatı tarihi: 28.09.2005 - 64		19. Ruhsat yenileme tarihi:		20. Yeniden ruhsat tarihi:	
21. Ruhsat takip no: 02		22. Ruhsat takip no:		23. Ruhsat takip no:		24. Ruhsat takip no:	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
2. Adı soyadı, unvanı: REYSAŞ Taşamacılık ve Loj.Tic.A.Ş.		28. Hukuki durumu: Anonim Şirket		37. Adı soyadı, unvanı:		38. Oda sicil no:	
3. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTTİ		29. Kurum sicil no:		30. Bağlı olduğu vergi dai. HİTTİ		31. Vergi dairesi sicil no: 7350191735	
4. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		32. Sigorta sicil no:		33. Sözleşme tarihi ve no: 16.09.2003		34. Müteahhlik karnesi no:	
5. Adres:		35. Adres:		36. Adres:		37. Adres:	
45. Yapının Güncellerinin kullanma amacı:		46. Ünlfe sayısı: 1		47. Yünlfe alanı (m ²): 9100		48. Benzer yapı sayısı: -	
49. Toplam taban alanı (m ²): 9100		50. Yapının taban alanı (m ²): 9100		51. Toplam taban alanı (m ²): 9100		52. Toplam yapı inşaat alanı: 18.200	
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1		54. Yapı inşaat alanı (m ²): 18.200		55. Toplam yapı inşaat alanı: 18.200		56. Yapının toplam kat sayısı: 2	
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1		58. Yapının toplam kat sayısı: 2		59. İlave kat sayısı: -		60. Yapının yüksekliği (m): +21,70	
61. İlave kat yüksekliği (m): -		62. Yapının sınıfı: 3		63. Yapının grubu: A		64. 1 m ² maliyeti (YTL.): 315.00	
65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.): 5.733.000.00		66. Yapının arsa değeri (YTL.): 2.250.000.00		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 7.983.000.00		68. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.): 7.983.000.00	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
69. YAKIT CİNSİ		70. TESİSATLAR		71. SICAK SU		72. ORTAK KULLANILAN ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme <input type="checkbox"/> Elektrik Ten. <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofoz <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kalfifer <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> SİHHİ		71. SICAK SU Temin Şekli: <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Müğterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdivesi <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal	
73. YAPIM SİSTEMLERİ		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME		76. DÖŞEME	
<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Braket <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>		75. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Karış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmofen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		76. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Plak Karış <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmofen <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olmayan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tanınması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve /veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü ortak alanları ile bodrum katlar, yapının kapıcı daireleri hariç projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağılı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su, vb. Hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapıldık kaydı ile aşağıda yazılır: adet daire adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tanınan belediye hizmetlerinden faydalanır.							
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
76. Tarih ve Numarası		77. Üretimin Adı		Konutun salın dahil oda sayısı		TOPLAM	
				1 odalı		1 odalı	
				2 odalı		2 odalı	
				3 odalı		3 odalı	
				4 odalı		4 odalı	
				5 odalı		5 odalı	
				6 odalı		6 odalı	
				7+ odalı		7+ odalı	
				8 odalı		8 odalı	
				9 odalı		9 odalı	
				10 odalı		10 odalı	
				11 odalı		11 odalı	
				12 odalı		12 odalı	
				13 odalı		13 odalı	
				14 odalı		14 odalı	
				15 odalı		15 odalı	
				16 odalı		16 odalı	
				17 odalı		17 odalı	
				18 odalı		18 odalı	
				19 odalı		19 odalı	
				20 odalı		20 odalı	
				21 odalı		21 odalı	
				22 odalı		22 odalı	
				23 odalı		23 odalı	
				24 odalı		24 odalı	
				25 odalı		25 odalı	
				26 odalı		26 odalı	
				27 odalı		27 odalı	
				28 odalı		28 odalı	
				29 odalı		29 odalı	
				30 odalı		30 odalı	
				31 odalı		31 odalı	
				32 odalı		32 odalı	
				33 odalı		33 odalı	
				34 odalı		34 odalı	
				35 odalı		35 odalı	
				36 odalı		36 odalı	
				37 odalı		37 odalı	
				38 odalı		38 odalı	
				39 odalı		39 odalı	
				40 odalı		40 odalı	
				41 odalı		41 odalı	
				42 odalı		42 odalı	
				43 odalı		43 odalı	
				44 odalı		44 odalı	
				45 odalı		45 odalı	
				46 odalı		46 odalı	
				47 odalı		47 odalı	
				48 odalı		48 odalı	
				49 odalı		49 odalı	
				50 odalı		50 odalı	
				51 odalı		51 odalı	
				52 odalı		52 odalı	
				53 odalı		53 odalı	
				54 odalı		54 odalı	
				55 odalı		55 odalı	
				56 odalı		56 odalı	
				57 odalı		57 odalı	
				58 odalı		58 odalı	
				59 odalı		59 odalı	
				60 odalı		60 odalı	
				61 odalı		61 odalı	
				62 odalı		62 odalı	
				63 odalı		63 odalı	
				64 odalı		64 odalı	
				65 odalı		65 odalı	
				66 odalı		66 odalı	
				67 odalı		67 odalı	
				68 odalı		68 odalı	
				69 odalı		69 odalı	
				70 odalı		70 odalı	
				71 odalı		71 odalı	
				72 odalı		72 odalı	
				73 odalı		73 odalı	
				74 odalı		74 odalı	
				75 odalı		75 odalı	
				76 odalı		76 odalı	
				77 odalı		77 odalı	
				78 odalı		78 odalı	
				79 odalı		79 odalı	
				80 odalı		80 odalı	
				81 odalı		81 odalı	
				82 odalı		82 odalı	
				83 odalı		83 odalı	
				84 odalı		84 odalı	
				85 odalı		85 odalı	
				86 odalı		86 odalı	
				87 odalı		87 odalı	
				88 odalı		88 odalı	
				89 odalı		89 odalı	
				90 odalı		90 odalı	
				91 odalı		91 odalı	
				92 odalı		92 odalı	
				93 odalı		93 odalı	
				94 odalı		94 odalı	
				95 odalı		95 odalı	
				96 odalı		96 odalı	
				97 odalı		97 odalı	
				98 odalı		98 odalı	
				99 odalı		99 odalı	
				100 odalı		100 odalı	

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.



İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN