



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - ARAPÇİFTLİĞİ

0 ADA - 669 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	27.12.2016
Rapor No	REYS-201600047
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	23.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu, 669 Parsel, Merkez/Düzce
Taşınmazın Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 669 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 4.423.000.- TL KDV Dahil: 5.219.140.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 669 parsel sayılı, 20.760 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla*” 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; “*Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu, 669 Parsel, Merkez/Düzce*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; kuzeydoğusundan geçen Büyük Melen Çayı’na yaklaşık 280, doğusundaki Beypi Tavuk Çiftliği’ne yaklaşık 300 m, güneydoğusundaki Akşemsettin İlköğretim Okulu’na yaklaşık 700 m, doğusundan geçen Akçakoca Karayolu’na yaklaşık 1,6 km uzaklıktadır. Çevresinde boş araziler, az sayıda ve 1 - 2 katlı konut amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin doğu sınırı Kerpe Köyü Yolu’na yaklaşık 100 m ve kuzey sınırı 3051. Sokak’a yaklaşık 60 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,879344, 31,150098” biçimindedir.

2008/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 2.800 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2008/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 334 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 400 m uzunluğunda bahçe duvarı ve tel örgü bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m²'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Depoların her biri 1.400 m² olup toplam 2.800 m² yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m²) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m²) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 220 m² yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m² yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. Binaların her biri 42 m² olup toplam 84 m² yapı inşaat alanıdır.

Depoların:

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 2.800 m ² (Toplam)
Yaşı	: 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton

Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her biri 1.400 m² yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklikler yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 220 m² yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminler seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısıcamlıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve 30 m² yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup çatı kiremit örtülüdür.

Alım Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binalarının her biri 42 m² yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatılar kiremit örtülüdür.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

BÖLÜM 3

TASINMAZ 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

-

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Amacına uygun kullanım olanaklarının kısıtlı olduğu bir bölgede bulunması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve değerlendirme (*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 “*tarımsal amaçlı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalarla rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Güven Emlak / 535 - 211 16 34):** Taşınmazla aynı bölgede, 660 m2 yüzölçümlü tarla 80.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 121.- TL*]
- **Satılık Arazi (Şan Emlak / 544 - 524 28 81):** Taşınmazla aynı bölgede, 11.300 m2 yüzölçümlü tarla 1.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 106.- TL*]
- **Satılık Arazi (Bir Emlak / 532 - 495 82 12):** Taşınmazla aynı bölgede, 1.175 m2 yüzölçümlü tarla 130.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 111.- TL*]
- **Satılık Arazi (Pak Emlak / 532 - 285 76 68):** Taşınmazla aynı bölgede, 18.000 m2 yüzölçümlü tarla 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 100.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 100 - 120 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 110.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (20.760 m2 x 115.- TL) = **2.387.000.- TL** 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 Resmî 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)
Depolar	3-A	2.800	2008	8	630	1.764.000	% 10,00	176.400	1.587.600
İdari Bina	3-A	220	2008	8	630	138.600	% 10,00	13.860	124.740
Kantar Binası	2-B	30	2008	8	390	11.700	% 10,00	1.170	10.530
Alım Binaları	2-B	84	2008	8	390	32.760	% 10,00	3.276	29.484
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.000	2008	8	118	354.000	% 20,00	70.800	283.200
						2.301.060		265.506	2.035.554

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.387.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.036.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **4.423.000.- 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:

Yıllonlarında 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 edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucu elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Nesrin Emlak / 380 - 523 10 53):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 900 m2 kapalı alanlı depo aylık 4.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Bir Emlak / 380 - 525 05 26):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 1.750 m2 kapalı alanlı depo aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 4,57.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü - Ali Giray Aygün / 535 - 599 22 50):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 5 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,50.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Horoz Lojistik Operasyon Şefi - Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,50.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 4 - 5 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m2 x 4,50.- TL x 12 Ay) = ~ **169.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar

vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Terside durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 4,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 17 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 **1.151.000.- 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]	17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	169.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 25.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	74.640
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.387.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 2.036.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	4.423.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 46,03
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,71
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,29
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	40.282
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	34.358
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 12,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 4,17
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 6,76
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)	82.449
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	593.702
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	1.150.831
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza 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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	2.800	630	1.764.000
İdari Bina	3-A	220	630	138.600
Kantar Binası	2-B	30	390	11.700
Alım Binaları	2-B	84	390	32.760
				1.947.060

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500054 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.387.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 4.423.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.151.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **4.423.000.- 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;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; “*BOTAŞ lehine 339,97 m2'lik alanda daimi irtifak hakkı*”

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 669 parsel sayılı, 20.760 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 4.423.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 5.219.140.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



**Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

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

6.2. Fotoğraflar






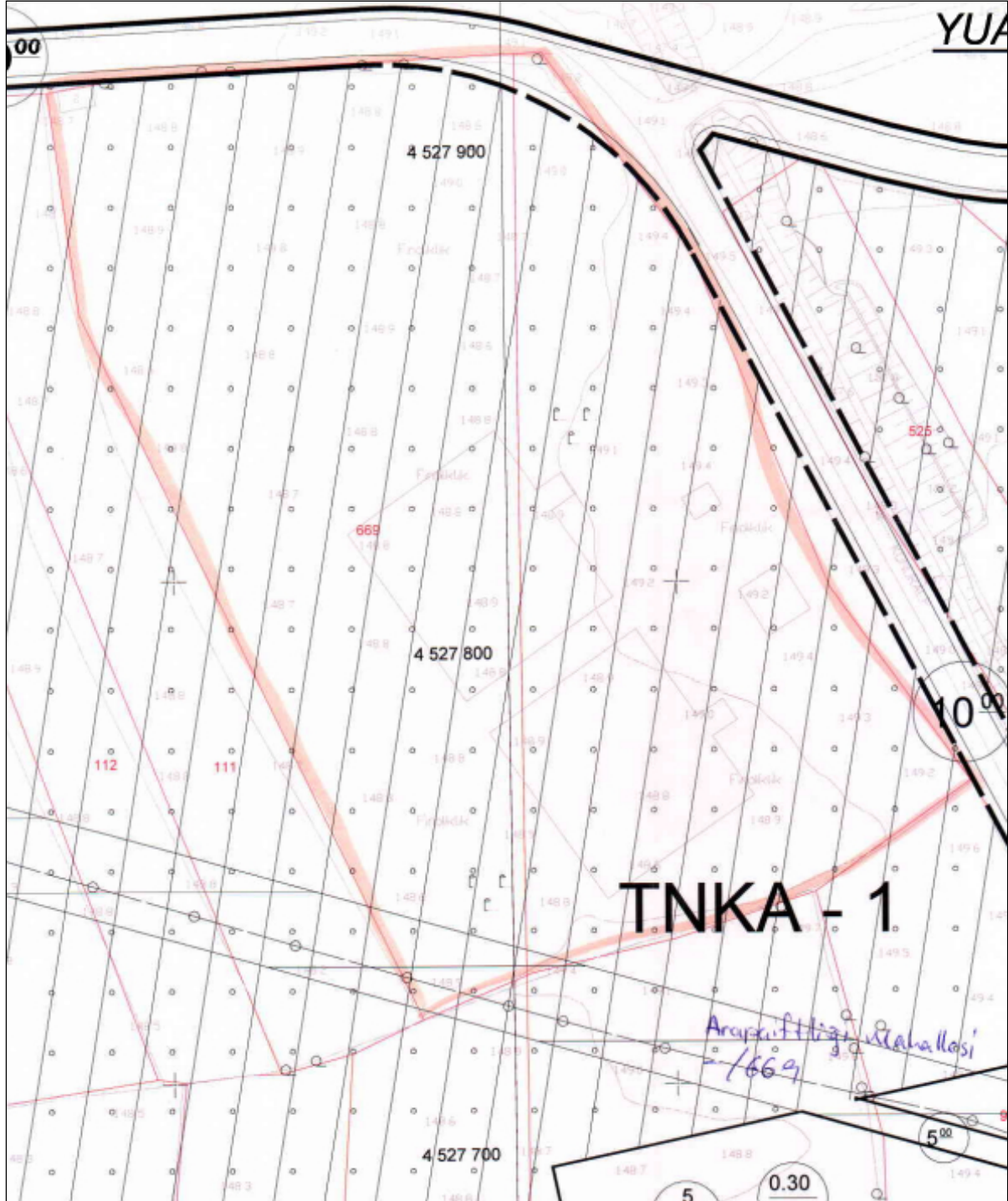


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	
Zemin No	26107395	Cilt / Sayfa No	10 / 936
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	/ 669
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	20760,00000
Mahalle / Köy Adı	ARAPÇIFTLİĞİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m ² lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.)	BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	15.10.2007 - 10838
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 7.5.2010 - 7317	

İli	DÜZCE	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ARAPÇİFTLİĞİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				669	ha	m ²	dm ²
						20.760,00 m ²	
Niteliği	İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 26107395						
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	7317	10	936		07/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Sizime Uygundur. *Oran ve Adli Düzce Tapu Sicil Müdürlüğü</p> <p>NOT: * Mülkiyetin devri aynı haklar saklı kalmak üzere Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümlerinde belirtilen adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Durumu






6.5. Mimari Proje


6.5.1. Mimari Proje Kapağı

BELGE UYGULAMASINA GÖRE										
Mimarî Hiz. Sınıfı	Statik Hiz. Sınıfı	Maliyet Gurubu	Kat Adedi	Alan m ²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kg/m ²	Bağımsız Bölüm
2B			1	3168 m ²	-					

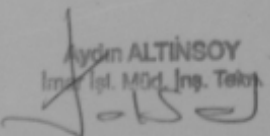
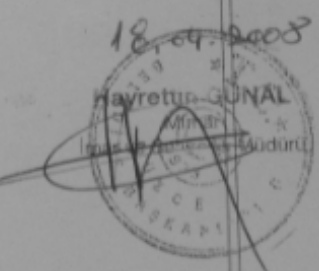
ARSANIN							
BELEDİYESİ :	İLÇESİ :	KÖYÜ :	MEVKİİ :	PAFTA NO :	ADA NO :	PARSEL NO :	İMAR DURUMU :
DÜZCE	MERKEZ	ARAPÇILUĞI	MELENKİRI	1	-	669	

MİMARİ MÜ.	ADI SOYADI :	ÖN VANI :	ODA SİCİL NO :	ODA BELGE NO :	İMZA
	M. Umut ÖZDEMİR	MİMAR	31 795	81.0021	

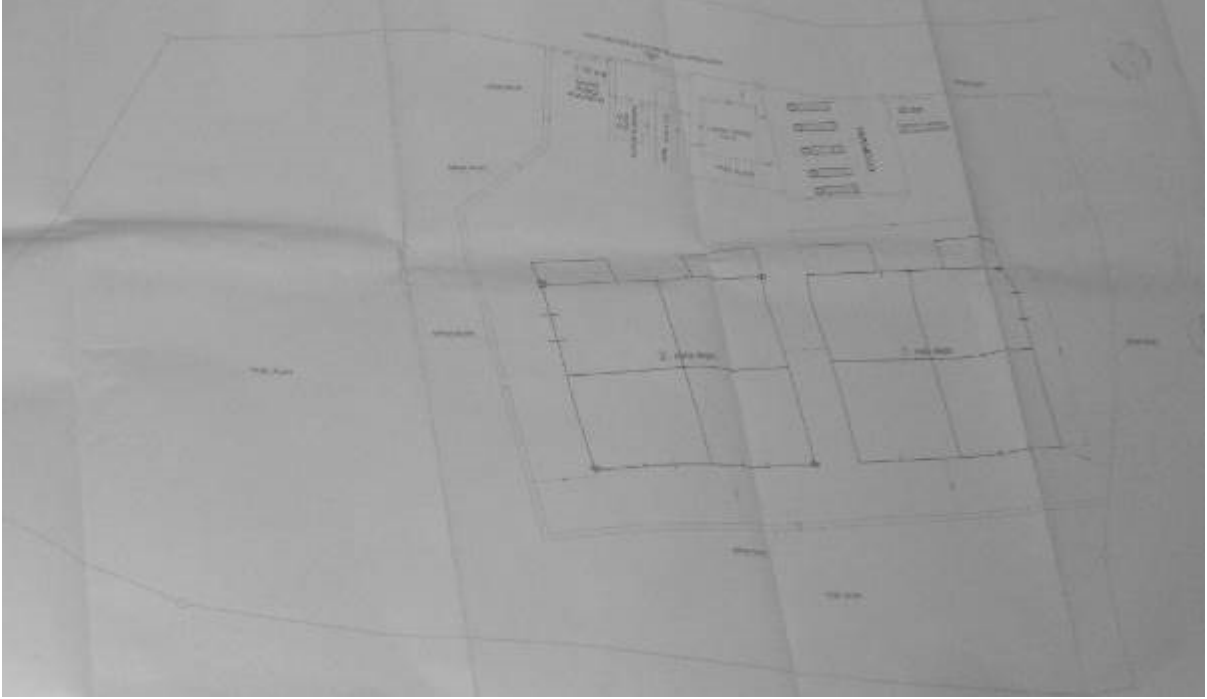
MİMARLAR ODASI ONAYI	YAPTI DENETİMİ ONAYI
	 <p>ROTAM Yapı Denetim Mühür ve Sicil No: 10209 Ahmet DENİZCI Sicil No: 10209</p>

TASDİK OLUNUR
 <p>ROTAM Yapı Denetim Kuruluşu : 2011 İnş. Müh. Mehmet KAHRAMAN</p>

BELEDİYE ONAYI	NOTLAR :

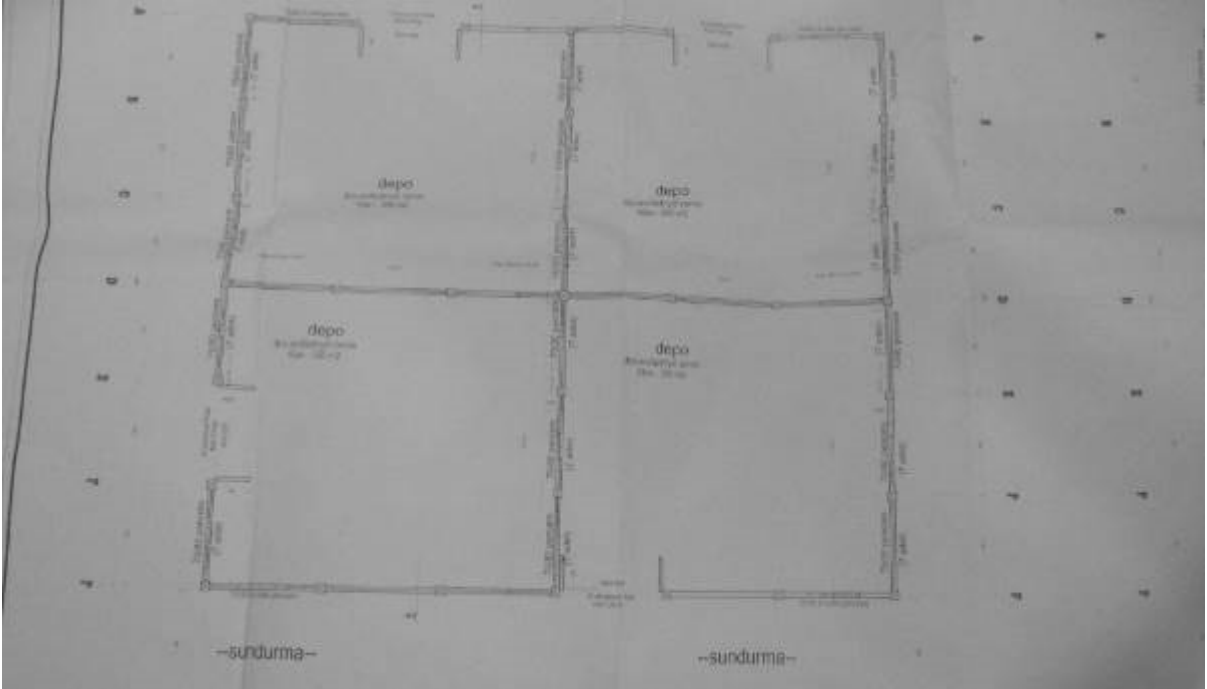
KONTROL EDEN	TASDİK OLUNUR
 <p>Aydın ALTINSOY İnş. İst. Müh. İnş. Tekn.</p>	 <p>18.04.2008 Hayrettin GÜNAL İnş. Müh. Hayrettin GÜNAL</p>

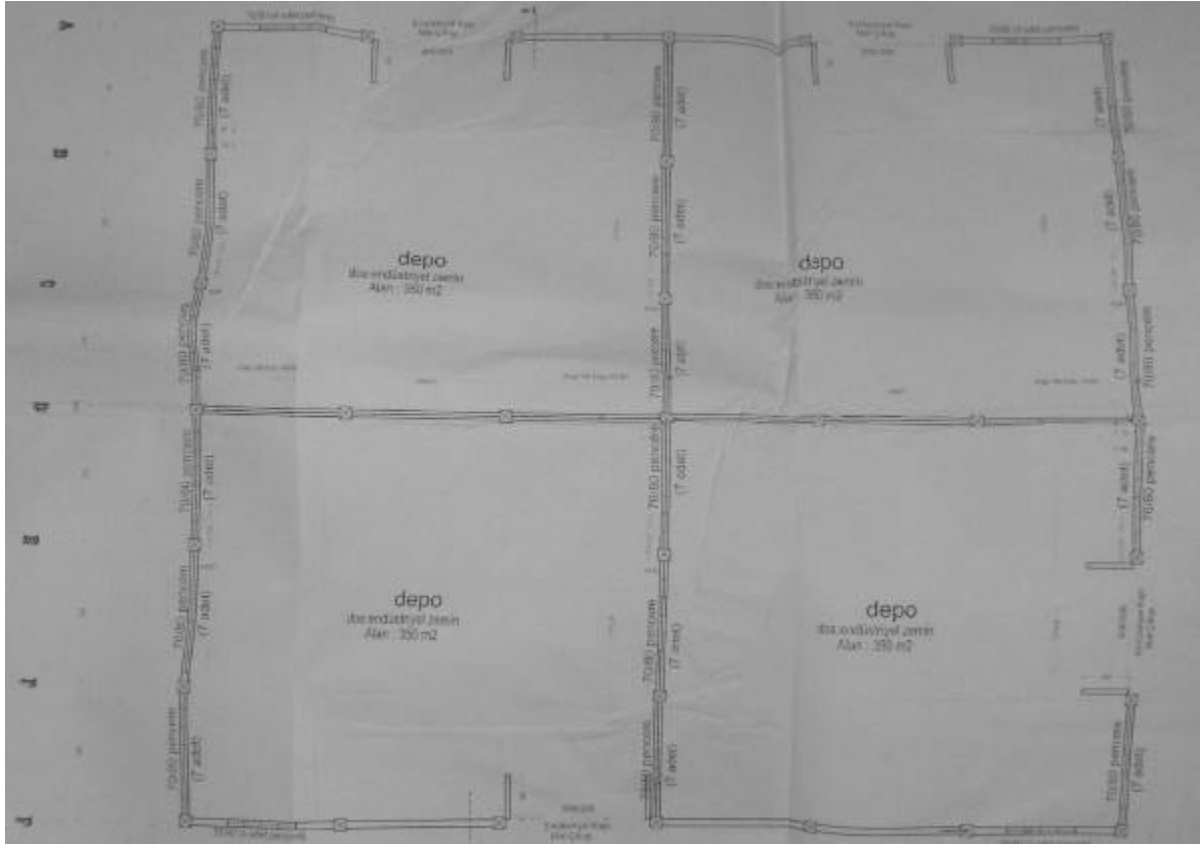
6.5.2. Vaziyet Planı



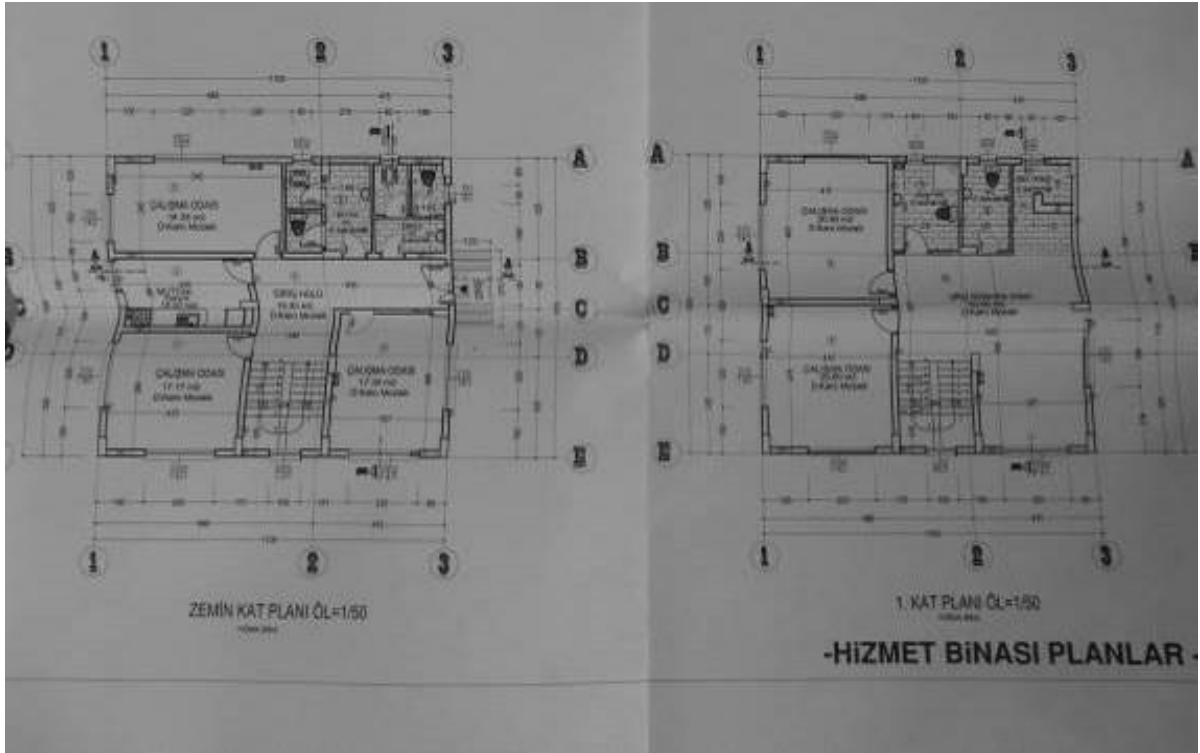
6.5.3. Kat Planları

Depolar





İdari Bina



6.5.4. Kesitler

Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası



6.6. Yapı Ruhsatları

Adres Bilgileri		YAPI RUHSATI		134290	
Bölge: DOĞUCİ		No: MERKEZ		16.04.2008	
Mahalle: MİRKEZ		No: BOSTANYERE		200891	
İlçe: DOĞUCİ BELEDİYESİ		13.04.2001		07.04.2008	
Köy/Muhafaza: KÖYÜN KENDİSİ		42		24.12.2007	
Adres: KOCYİĞİ MERKEZ Köy/Sokakı		TUCARİT		20760.00	
No: 308		04.02.2008		1308	
REYSAS LOJİSTİK		16.04.2008		14.10.2008	
509		16.04.2008		16.04.2013	
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidi		Santiye Şefinin	
REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş.		QZBUR MODERN YAPITEK.İNŞ. TİC.LTD.ŞTİ.		QZBUR İKAY YAVUZ	
2141333820		2141333820		2141333820	
23477		5325		41.00344	
TEPEÇİK VERGİ DAİRESİ		11.04.2008		14.04.2008	
SANAYİ MAH. İNTERTEKS KARSISI SEFA SİRMEK BULVARI FIRAT SOK. NO.32 ZİVİT KOCALCI		SANAYİ MAH. İNTERTEKS KARSISI SEFA SİRMEK BULVARI FIRAT SOK. NO.32 ZİVİT KOCALCI		SANAYİ MAH. İNTERTEKS KARSISI SEFA SİRMEK BULVARI FIRAT SOK. NO.32 ZİVİT KOCALCI	
Form Düzenleniş Kısımına İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler			
12521 - Depo (İkinci amaçlı)		1400.00			
12521 - Depo (İkinci amaçlı)		2800.00			
12521 - Depo (İkinci amaçlı)		2800.00			
Yapının Teknik Özellikleri		Yapı İle İlgili Özellikler			
1. Katman		1. Katman			
2. Katman		2. Katman			
3. Katman		3. Katman			
4. Katman		4. Katman			
5. Katman		5. Katman			
6. Katman		6. Katman			
7. Katman		7. Katman			
8. Katman		8. Katman			
9. Katman		9. Katman			
10. Katman		10. Katman			
11. Katman		11. Katman			
12. Katman		12. Katman			
13. Katman		13. Katman			
14. Katman		14. Katman			
15. Katman		15. Katman			
16. Katman		16. Katman			
17. Katman		17. Katman			
18. Katman		18. Katman			
19. Katman		19. Katman			
20. Katman		20. Katman			
21. Katman		21. Katman			
22. Katman		22. Katman			
23. Katman		23. Katman			
24. Katman		24. Katman			
25. Katman		25. Katman			
26. Katman		26. Katman			
27. Katman		27. Katman			
28. Katman		28. Katman			
29. Katman		29. Katman			
30. Katman		30. Katman			
31. Katman		31. Katman			
32. Katman		32. Katman			
33. Katman		33. Katman			
34. Katman		34. Katman			
35. Katman		35. Katman			
36. Katman		36. Katman			
37. Katman		37. Katman			
38. Katman		38. Katman			
39. Katman		39. Katman			
40. Katman		40. Katman			
41. Katman		41. Katman			
42. Katman		42. Katman			
43. Katman		43. Katman			
44. Katman		44. Katman			
45. Katman		45. Katman			
46. Katman		46. Katman			
47. Katman		47. Katman			
48. Katman		48. Katman			
49. Katman		49. Katman			
50. Katman		50. Katman			
51. Katman		51. Katman			
52. Katman		52. Katman			
53. Katman		53. Katman			
54. Katman		54. Katman			
55. Katman		55. Katman			
56. Katman		56. Katman			
57. Katman		57. Katman			
58. Katman		58. Katman			
59. Katman		59. Katman			
60. Katman		60. Katman			
61. Katman		61. Katman			
62. Katman		62. Katman			
63. Katman		63. Katman			
64. Katman		64. Katman			
65. Katman		65. Katman			
66. Katman		66. Katman			
67. Katman		67. Katman			
68. Katman		68. Katman			
69. Katman		69. Katman			
70. Katman		70. Katman			
71. Katman		71. Katman			
72. Katman		72. Katman			
73. Katman		73. Katman			
74. Katman		74. Katman			
75. Katman		75. Katman			
76. Katman		76. Katman			
77. Katman		77. Katman			
78. Katman		78. Katman			
79. Katman		79. Katman			
80. Katman		80. Katman			
81. Katman		81. Katman			
82. Katman		82. Katman			
83. Katman		83. Katman			
84. Katman		84. Katman			
85. Katman		85. Katman			
86. Katman		86. Katman			
87. Katman		87. Katman			
88. Katman		88. Katman			
89. Katman		89. Katman			
90. Katman		90. Katman			
91. Katman		91. Katman			
92. Katman		92. Katman			
93. Katman		93. Katman			
94. Katman		94. Katman			
95. Katman		95. Katman			
96. Katman		96. Katman			
97. Katman		97. Katman			
98. Katman		98. Katman			
99. Katman		99. Katman			
100. Katman		100. Katman			

Güncel Yıl		YAPI RUHSATI		120848	
İlçe: DÜZCE İl: MERKEZ İlçe Belediye No: KÖYÜN KENDİSİ Köy No: KÖYÜÇÜ MERKEZ Köy No: 209 REYSAŞ LOJİSTİK		1. Ruhsatın verildiği tarih: 18.04.2008 2. Ruhsatın süresi: 2008/92 3. Ruhsatın verildiği yer: 13.04.2001 4. Ruhsatın verildiği yer: 07.04.2008 5. Ruhsatın verildiği yer: 42 6. Ruhsatın verildiği yer: 30.12.2007		7. Ruhsatın verildiği yer: 19.04.2008 8. Ruhsatın verildiği yer: 14.10.2008 9. Ruhsatın verildiği yer: 19.04.2012	
Yapı Sahibinin REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. 1109115470 SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 730101738 4809RUHMAN-GAZİ ANKELMAS CAD. NO 6 SAMSUNKAYA KATILIM/İSTANBUL		Yapı Mütahhidinin ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 21412038320 23477 İZMİR İZMİR VERGİ DAİRESİ 11.04.2008 10434 SANAYİ MAH. İNTERTEKS KARŞISI SEFA SİRMEN BULVARI FIRAT SOK. NO:32 ZİMT KOCAELİ		Şantiye Sahibinin ÖZGÜR İLKAY YAVUZ 21412038320 41.00344 14.04.2008	
Form Düzenlenen Kesimle İlgili Özellikler 1. 132042 s. 2008/92 ile ilgili kararlar yapıldı. 1 334		Yapı ile ilgili Özellikler 1. 131 334 2. 131 334 3. 2 2 4. 6,50 6,50 5. A 160 53440 13090.00 187342 53440			
Yapının Teknik Özellikleri 1. 1. Katman: 1. Katman 2. 2. Katman: 2. Katman 3. 3. Katman: 3. Katman 4. 4. Katman: 4. Katman 5. 5. Katman: 5. Katman 6. 6. Katman: 6. Katman 7. 7. Katman: 7. Katman 8. 8. Katman: 8. Katman 9. 9. Katman: 9. Katman 10. 10. Katman: 10. Katman 11. 11. Katman: 11. Katman 12. 12. Katman: 12. Katman 13. 13. Katman: 13. Katman 14. 14. Katman: 14. Katman 15. 15. Katman: 15. Katman 16. 16. Katman: 16. Katman 17. 17. Katman: 17. Katman 18. 18. Katman: 18. Katman 19. 19. Katman: 19. Katman 20. 20. Katman: 20. Katman 21. 21. Katman: 21. Katman 22. 22. Katman: 22. Katman 23. 23. Katman: 23. Katman 24. 24. Katman: 24. Katman 25. 25. Katman: 25. Katman 26. 26. Katman: 26. Katman 27. 27. Katman: 27. Katman 28. 28. Katman: 28. Katman 29. 29. Katman: 29. Katman 30. 30. Katman: 30. Katman 31. 31. Katman: 31. Katman 32. 32. Katman: 32. Katman 33. 33. Katman: 33. Katman 34. 34. Katman: 34. Katman 35. 35. Katman: 35. Katman 36. 36. Katman: 36. Katman 37. 37. Katman: 37. Katman 38. 38. Katman: 38. Katman 39. 39. Katman: 39. Katman 40. 40. Katman: 40. Katman 41. 41. Katman: 41. Katman 42. 42. Katman: 42. Katman 43. 43. Katman: 43. Katman 44. 44. Katman: 44. Katman 45. 45. Katman: 45. Katman 46. 46. Katman: 46. Katman 47. 47. Katman: 47. Katman 48. 48. Katman: 48. Katman 49. 49. Katman: 49. Katman 50. 50. Katman: 50. Katman 51. 51. Katman: 51. Katman 52. 52. Katman: 52. Katman 53. 53. Katman: 53. Katman 54. 54. Katman: 54. Katman 55. 55. Katman: 55. Katman 56. 56. Katman: 56. Katman 57. 57. Katman: 57. Katman 58. 58. Katman: 58. Katman 59. 59. Katman: 59. Katman 60. 60. Katman: 60. Katman 61. 61. Katman: 61. Katman 62. 62. Katman: 62. Katman 63. 63. Katman: 63. Katman 64. 64. Katman: 64. Katman 65. 65. Katman: 65. Katman 66. 66. Katman: 66. Katman 67. 67. Katman: 67. Katman 68. 68. Katman: 68. Katman 69. 69. Katman: 69. Katman 70. 70. Katman: 70. Katman 71. 71. Katman: 71. Katman 72. 72. Katman: 72. Katman 73. 73. Katman: 73. Katman 74. 74. Katman: 74. Katman 75. 75. Katman: 75. Katman 76. 76. Katman: 76. Katman 77. 77. Katman: 77. Katman 78. 78. Katman: 78. Katman 79. 79. Katman: 79. Katman 80. 80. Katman: 80. Katman 81. 81. Katman: 81. Katman 82. 82. Katman: 82. Katman 83. 83. Katman: 83. Katman 84. 84. Katman: 84. Katman 85. 85. Katman: 85. Katman 86. 86. Katman: 86. Katman 87. 87. Katman: 87. Katman 88. 88. Katman: 88. Katman 89. 89. Katman: 89. Katman 90. 90. Katman: 90. Katman 91. 91. Katman: 91. Katman 92. 92. Katman: 92. Katman 93. 93. Katman: 93. Katman 94. 94. Katman: 94. Katman 95. 95. Katman: 95. Katman 96. 96. Katman: 96. Katman 97. 97. Katman: 97. Katman 98. 98. Katman: 98. Katman 99. 99. Katman: 99. Katman 100. 100. Katman: 100. Katman					
Yapı Projeleri 1. 18.04.2008 2. 18.04.2008 3. 22.04.2008 4. 19.04.2008 5. 24.12.2007		1. M. İMUT ÖZDEMİR (5011223474) 043829 2. AYDAN FIRICI (4881024945) 00144 3. NAZİM KÖŞKÜN (4504033080) 25588 4. ERGİN YILMAZ (1321128430) 411-04750 5. ZİYA ULCAI (50054253408) 10120			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve EĞİTİM KURULU

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



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