



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA – SARIÇAM - SULUCA

622 ADA – 4 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	28.12.2015
Rapor No	REYS-201500036
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana
Taşınmazın Kullanım Durumu	Yapımı Süren Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 Ada, 4 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70 KAKS: 2,40 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 8.069.000- TL KDV Dahil: 9.521.420.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada, 4 parsel sayılı, 18.199,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” 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.

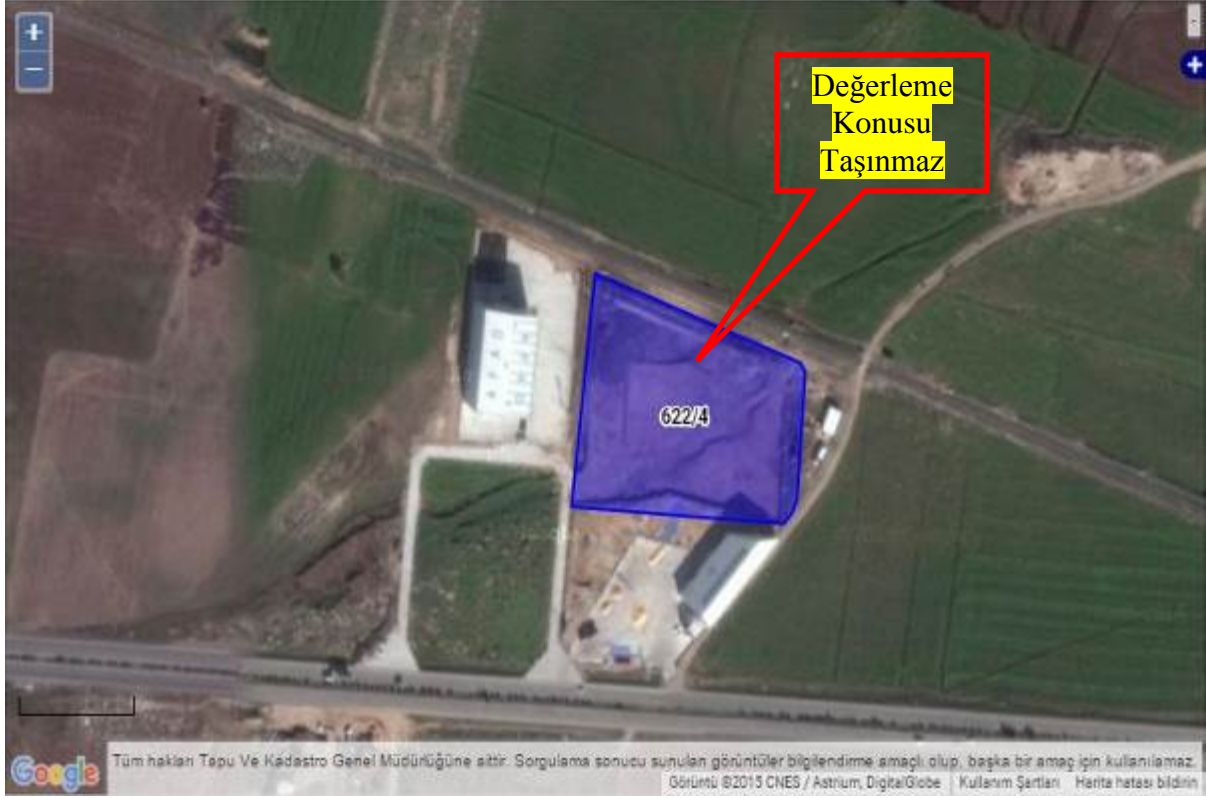
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 20 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 23 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu’nun yaklaşık 120 m kuzeyinde yer almakta olup Demiryolu’na kuzey yönden cephelidir. Taşınmazın, kuzeydeki Demiryolu’na yaklaşık 140 m cephesi bulunmakta olup yola göre derinliği yaklaşık 183 m’dir. Parsel girişi doğudan ve 6518 Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, eğimli bir topografik yapıda olup geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimlidir. Etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ile çevrilidir. Koordinatları; “36.969891, 35.553304” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	622
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	4
Mahallesi	Suluca	Yüzölçümü (m2)	18.199,00
Köyü	-	Yevmiye No	5103
Sokağı	-	Cilt No	42
Mevkii	-	Sayfa No	4107
Pafta No	-	Tapu Tarihi	24.05.2011
Niteliği	Arsa		
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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40*” biçimindedir.

Taşınmazın parselinin sürmekte olan yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Sarıçam Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 24.02.2105 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 02.03.2015 gün ve 103 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 1 kat depo yapısı olarak, 9.954 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak yapı ruhsatı ile uyumludur. Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, betonarme prefabrik olarak yapımı sürmekte olan tek katlı bir depo yapısı bulunmaktadır. Parselin bina oturumu dışında kalan yaklaşık bölümleri boş olup çevre düzenlemesi yapılmamıştır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ile çevrilidir.

Depo; mimari projesine göre, tek katta depolama alanı, çalışma ofisleri, wc ve bölmeli depo bölümlerinden oluşmakta olup yapı inşaat alanı 9.954 m2'dir.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 9.954
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Yok
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Betonarme Kirişler (Çatı Kaplaması Yok)
Dış Cephe	: Yok
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun yapımının sürmekte olduğu görülmüştür. Zeminler şap beton durumunda olup kolonlar dikilmiş, ancak dış ve iç duvarlar örülmemiştir. Çatı kaplaması için kirişler yapılmış, ancak çatı örtülmemiştir. Binanın tamamlanma oranı yaklaşık % 61'dir.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki sürmekte olan yapılaşma yapı ruhsatına uygundur.

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

- Adana- Osmaniye Karayoluna yakın olması,
- Havaalanı ve lojistik merkezlerine yakın olması,
- Organize sanayi bölgesine yakın 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 “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Yeşil Emlak / 546 - 596 26 47):** Taşınmazla bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde, Suluca mevkiinde, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 35.000 m2 yüzölçümlü arsanın 5.600 m2’lik payı 1.100.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 196.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sahibinden / 536 - 223 19 86):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 57.000 m2 yüzölçümlü arsa 9.150.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 161.- TL*]
- **Satılık Depo (Musa Şenel / 322 - 235 44 66):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 10.000 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki yaklaşık 2.000 m2 kapalı alanlı bina 2.600.000.- TL’den satılıktır. [*Yıpranmalı bina değeri (2-B): 629.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 5): 130.000.- TL; Arsa metrekare değeri: (2.600.000.- TL – 629.000.- TL – 130.000.- TL) = 1.841.000.- TL / 10.000 m2 = 184.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Duru Gayrimenkul / 544 - 779 89 27):** Yapılan görüşmede; taşınmazın yer aldığı bölgede, Adana – Osmaniye Karayolu’na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı arsaların 200.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Metrekare satış fiyatı: 200.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 160 – 200 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; yüzölçümü, hafriyat durumu, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare fiyatının 170.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu arsa değeri; (18.199 m² x 170.- TL) = ~ **3.094.000.- 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 Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Tamamlanma Oranı	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	9.954	-	0	430	4.280.220	% 61,00	2.610.934
						4.280.220		2.610.934

Taşınmazın Toplam Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.094.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan 2.611.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **5.705.000.-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:

$$Ao = \frac{(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)}{d} + Ya$$

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 edilecektir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Bina (Sahibinden / 537 - 947 44 20):** Değerleme konusu taşınmaza 4 km uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 7.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 3.000 m² kapalı alanlı işyeri aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 6,67.- TL*]
- **Kiralık Bina (Sahibinden / 322 - 385 30 40):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 1 km uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, idari binasıyla birlikte 3.800 m² kapalı alanlı, yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça düşük ve niteliksiz olan bina aylık 11.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,89.- TL*]
- **Kiralık Bina (Özbay Gayrimenkul / 532 - 422 33 88):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 600 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 30.000 m² arsa üzerinde, idari binasıyla birlikte 12.500 m² kapalı alanlı, yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça düşük ve niteliksiz olan taşınmaz aylık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,40.- TL*]
- **Kiralık Depo (Görgün Emlak / 322 - 454 75 07):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 400 m uzaklıkta, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, 10.000 m² kapalı alanlı, yapı kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça düşük ve niteliksiz depo aylık 31.250.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,13.- TL*]
- **Piyasa Araştırması:** Çevrede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, değerlendirme konusu taşınmaza benzer yapı ve nitelikteki depoların aylık kira fiyatlarının 7 - 10 TL/m² dolaylarında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira fiyatı: 8,50.- TL*]

Değerlemesi yapılan depolar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 7 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür.

Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu bitişğinde bulunması, Adana İli merkezine yakın konumda olması, yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun aylık kira fiyatının 8,25.- TL/m2 dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki yapımı sürmekte olan deponun yıllık kira değeri; $(9.954 \text{ m}^2 \times 8,25.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{985.000.- \text{ TL}}$ 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme 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 : ~ % 5,50
- 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*) 25 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 yapılanması bugün bitmiş olsaydı değeri yaklaşık 9.738.000.- TL olacaktı. Öte yandan, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depolama yapısının % 54 tamamlanma oranında % 100 tamamlanma oranına getirilmesi için yaklaşık 1.669.000.- TL daha harcama yapılması gerekmektedir. Bu harcama tutarı, yapılanmanın bugün bitmiş olması durumundaki değerden düşüldüğünde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **8.069.000.- TL** olmaktadır.

"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]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	985.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	788.000
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.094.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 4.280.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	7.374.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 58,04
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,32
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,68
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	330.631
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	457.369
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]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 8,38
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)	870.442
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.281.809
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	9.737.607
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 yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	9.954	430	4.280.220
				4.280.220

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazın üzerinde yer alan depolarla ilgili olarak rapor yoktur.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.094.000 TL
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 5.705.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, 8.069.000- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **8.069.000.- 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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin sürmekte olan yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada, 4 parsel sayılı, 18.199,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 8.069.000.- TL (2.762.505.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 9.521.420.- TL (3.259.756.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Fatma Emine TEMEL
SPK Lisans No: 400439



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

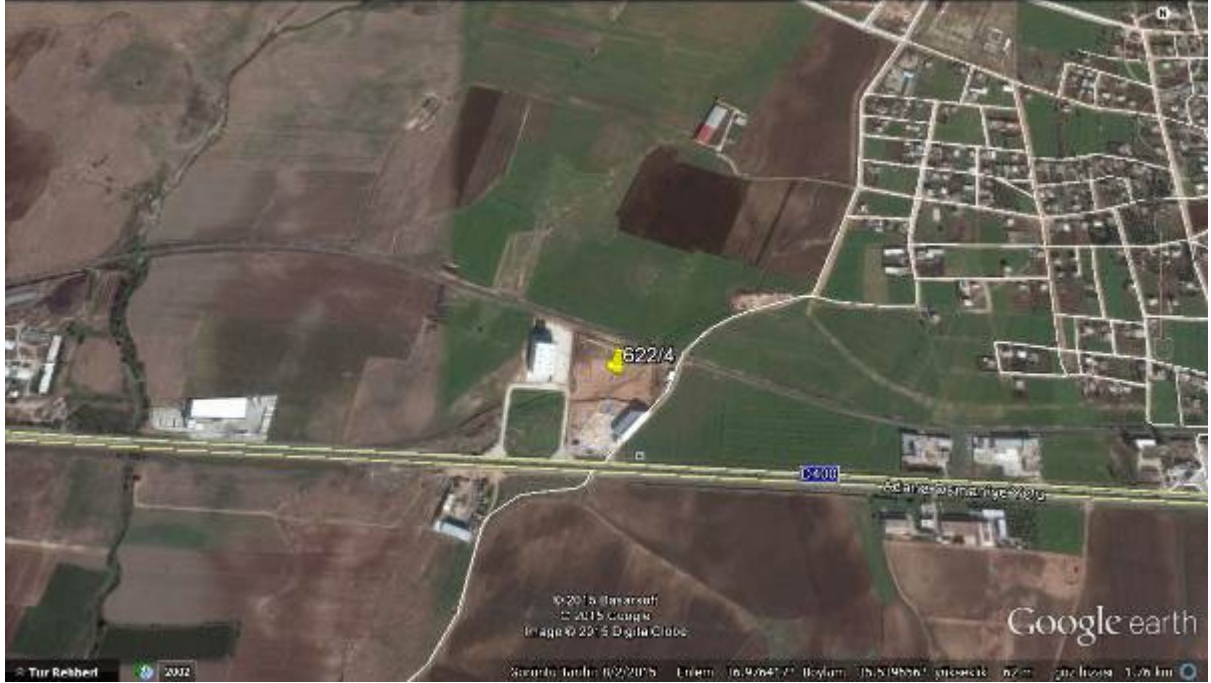


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Sütiasyon Tablosu

İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	Bitmiş	Gerçekleşen
		%	%
TEMEL	<i>Temel</i>	13,00	13,00
KABA İNŞAAT	<i>Kalıp</i>	5,00	5,00
ÇATI	<i>Demir</i>	20,00	20,00
	<i>Beton</i>	20,00	20,00
	<i>Duvar</i>	10,00	0,00
	<i>Çatı</i>	5,00	0,00
DOĞRAMA	<i>Kapılar</i>	2,00	0,00
	<i>Pencereler</i>	1,00	0,00
KAPLAMA İŞLERİ	<i>Zemin Kaplama</i>	3,00	3,00
	<i>Merdiven Mermerleri</i>	1,00	0,00
TESİSAT İŞLERİ	<i>Mekanik Tesisat</i>	5,00	0,00
	<i>Temiz Su</i>	1,00	0,00
	<i>Pis su</i>	1,00	0,00
ELEKTRİK	<i>Boru Döşenmesi</i>	1,50	0,00
	<i>Kablolama</i>	1,50	0,00
	<i>Pano-Sayaç-Sigorta</i>	1,00	0,00
SIVA İŞLERİ	<i>Dış Sıva</i>	1,00	0,00
	<i>İç Sıva</i>	1,50	0,00
BOYA BADANA	<i>Dış Boya</i>	1,00	0,00
	<i>İç Boya</i>	1,50	0,00
ÇEVRE DÜZENLEMESİ	<i>Bahçe Düzenleme İşleri</i>	2,00	0,00
	<i>Bahçe Duvarı</i>	2,00	0,00
TOPLAM %		100,00	61,00

6.4. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.12.2015 11:20:00	2015-20433	20151218-824-F00547	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki		
Zemin No	22923523	Çift / Sayfa No	42 / 4107	
İl / İlçe	ADANA / SARIÇAM	Ada / Parsel	622 / 4	
Kurum Adı	Sarıçam	Yüzölçüm	18196,00000	
Mahalle / Köy Adı	SULUCA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Payı/Payda	1000 / 1000	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
				Satış - 24.5.2011 - 5103

İli	ADANA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	SARIÇAM						
Mahallesi	SULUCA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
909.950,00			622	4	ha	m ²	dm ²
						8.199,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22923523					
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		5103	42	4107		24/05/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Adnan ORAN Sarıçam Yetkili Müşteri Temsilcisi					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile seneler için tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

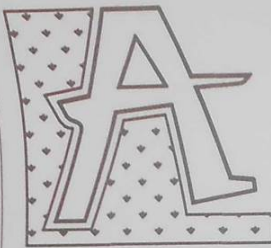
6.5. İmar Durumu



6.6. Mimari Proje

6.6.1. Mimari Proje Kapağı

622 ADA 4 PARSEL MİMARİ TATBİKAT PLANI



AHSEN MİMARLIK

Mustafa ARIÖZ

ARSANIN								
M	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TAR. VE SAYISI
	ADANA	SARIÇAM	SARIÇAM	SULUCA	035A02D1A	622	4	15/06/2011-2011/2212

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			İŞİN ADI	
ADI SOYADI	MUSTAFA ARIÖZ	Mustafa ARIÖZ Mimar Dip No: 449/200 Ode No: 3225	622 Ada 4 Parselin Mimari Proje Yapımı	
ÜNVANI	MİMAR			
ODA SİC. NO	32257			
BÜRO TESCİL BEL. NO	06-2055			
ADRES	Atatürk Mah Kazımkarabekir Cad. Güntaş APT. NO:4/5 KAZAN/ANKARA			

MİMARLAR ODASI	SARIÇAM	BELEDİYESİ ONAYI
MİMARİ TATBİKAT PLANI UYGUNDUR	İmza ve Mühür	24.02.2015

YAPININ	Adı Soyadı	ADRES-TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
MÜTEAHHİDİ			

MH İş Aşaması	Kullanma Amacı	Yapım Sistemi	İnşaat Alanı	Taban Alanı	Kat Adeti	B.Bölüm Adeti	Blok Adeti	MHS	YMS	Bölge Katsayısı	Zorluk Katsayısı
DEPO	B.A Prefabrik		9.809.00 m ²	9.809.00 m ²	Z	1	1				

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI
GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI DENETİM ONAYI

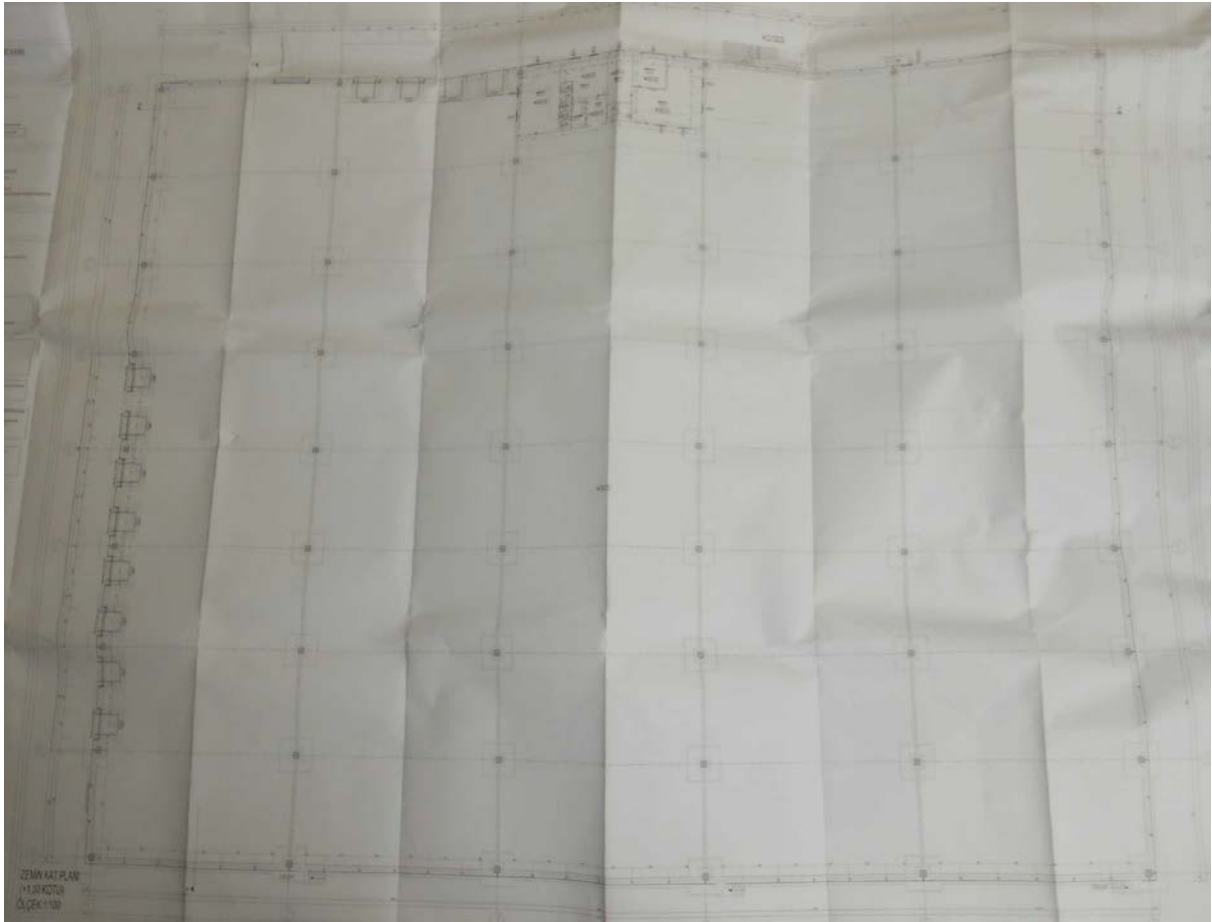
Yapının BATMAN
Proje ve Uyg. Den.
Mimar
No.: 28384 Den.No.: 22938

YUVAM
YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Kurtuluş Mah. Çarşıbağ Cad. İş Apt.
No: 8 Kat: 1 Daire: 12 Sivaslı ADANA
Ziyapazarı Y. 015 049 2144
T. Sicil. No.: 555000 Belg. No.: 1436

6.6.2. Vaziyet Planı



6.6.3. Kat Planı



6.6.4. Kesit



6.7. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI																																
1. Ruhsat Veren Kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ	2. Ruhsat verilen yapının adresi: ADANA	3. Ruhsat verilen yapının ilçesi: SARIÇAM	4. Belediye: SARIÇAM BELEDİYESİ	5. Mahalle: KARŞIYAKA	6. Mahalle tanımlama kodu: 4	7. Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: 6518 SK.	8. Cadde/Sokak tanımlama kodu: 234	9. Site adı:	10. 3. Pafta No: 622	11. 4. Ada No: 4	12. 5. Parşel No: REYSAŞ	13. 6. Blok No:	14. 7. Bağimsız bölüm no:	15. 8. Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı	16. 9. Ruhsatın onay tarihi: 02.03.2015	17. 10. Ruhsat no: 103	18. 11. İlk ruhsat tarihi:	19. 12. İlk ruhsat no:	20. 13. İmar planı onay tarihi:	21. 14. İmar durumu tarihi: 28.11.2014	22. 15. İmar durumu no: 4245	23. 16. Zemin etüdü onay tarihi: 14.10.2011	24. 17. Parselasyon plan onay tarihi:	25. 18. Parselin kullanma amacı: DEPO	26. 19. Parselin alanı(m ²): 18199	27. 20. Tapu tescil belgesi veren kurum: SARIÇAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	28. 21. Tapu tescil belgesi tarihi: 24.02.2011	29. 22. Tapu tescil belgesi no: 5103	30. 23. ÇED raporu onay tarihi:	31. 24. Planlanan inşaat başlama tarihi:	32. 25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	33. 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 02.03.2020
27. 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÇENGİZ GÖKMEN, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 13080149501	28. 28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:	29. 29. Vergi kimlik no:	30. 30. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKURDOVA / ADANA	31. 31. Adres: SARIÇAM BELEDİYESİ SAKAL M. SAKAL M. SAKAL M. SAKAL M.	32. 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERKAN ZEKI YANIK	33. 33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERKAN ZEKI YANIK	34. 34. TC kimlik no: 31148491764	35. 35. Vergi kimlik no: 10715470	36. 36. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKURDOVA / ADANA	37. 37. Adres: ÇUMHURİYET MAH. ORHAN EKİNCİ BUL. İSODVEN SİTESİ A BLOK NO: 84 İÇ KAPI NO: 3EYHAN / ADANA																						
38. 38. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	39. 39. Sözleşme no: 1	40. 40. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	41. 41. Sözleşme no: 1	42. 42. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	43. 43. Sözleşme no: 1	44. 44. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	45. 45. Sözleşme no: 1	46. 46. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	47. 47. Sözleşme no: 1	48. 48. Sözleşme tarihi: 10.12.2014																						
39. 39. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	40. 40. Sözleşme no: 1	41. 41. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	42. 42. Sözleşme no: 1	43. 43. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	44. 44. Sözleşme no: 1	45. 45. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	46. 46. Sözleşme no: 1	47. 47. Sözleşme tarihi: 10.12.2014	48. 48. Sözleşme no: 1	49. 49. Sözleşme tarihi: 10.12.2014																						
50. 50. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar	51. 51. Bağimsız bölüm sayısı: 1	52. 52. Yüzölçümü (m ²): 9954	53. 53. Benzer yapı sayısı: 1	54. 54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı: 1	55. 55. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 9954	56. 56. Yapının taban alanı(m ²): 9954	57. 57. Yapı inşaat alanı(m ²): 9954	58. 58. Toplam yapı sayısı: 1	59. 59. Toplam bağimsız bölüm sayısı: 1	60. 60. Toplam konut birim(daire) sayısı: 9954	61. 61. Toplam taban alanı(m ²): 9954	62. 62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 9954	63. 63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	64. 64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	65. 65. Yapının toplam kat sayısı: 1	66. 66. İlaive kat sayısı: 0	67. 67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 11,9	68. 68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11,9	69. 69. Yapının toplam yüksekliği(m): 11,9	70. 70. İlaive kat yüksekliği(m): 0	71. 71. Yapının sınıfı: II	72. 72. Yapının grubu: C	73. 73. 1 m ² maliyeti (TL): 400	74. 74. Yapının maliyeti (TL): 3981600	75. 75. Yapının arsa değeri (TL): 454075	76. 76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 4436575	77. 77. Form düzenlenen kurum maliyeti (TL): 3681800					
78. 78. İzleme Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi işletim kabinleri <input type="checkbox"/> 2. Birim içi kabinleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kabinleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...	79. 79. İzleme Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...	80. 80. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Milyonler <input type="checkbox"/> 6. ...	81. 81. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...	82. 82. İkme Suyu: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosforik <input type="checkbox"/> 7. ...	83. 83. Abık su: <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3. ...	84. 84. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Anıtme <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...	85. 85. Ortak Kullanılan Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yazma havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...	86. 86. Yapının Taşınır Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...	87. 87. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Brikel <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. ...	88. 88. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdalı sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Pardel sistem <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Manto döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...																						
89. 89. Onay tarihi: 24.02.2015	90. 90. Adı soyadı: MUSTAFA ARIÖZ	91. 91. TC kimlik no: 18754010084	92. 92. Oda sicil no: 32257	93. 93. Adres: ATATÜRK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 4G KAZAN / ANKARA	94. 94. İmza: M. A. Z.																											
95. 95. Onay tarihi: 24.02.2015	96. 96. Adı soyadı: GÖKHAN DÖRDÜ	97. 97. TC kimlik no: 11179390472	98. 98. Oda sicil no: 44855	99. 99. Adres: İNÖRLÜK CUMHURİYET MAH. İNÖRLÜK BUL. KAM BETON BLOK NO: 80 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR / ADANA	100. 100. İmza: G. D. Ö.																											
101. 101. Onay tarihi: / / 20	102. 102. Adı soyadı: UMUT ÇETİN SAĞDİÇOĞLU	103. 103. TC kimlik no: 10369004282	104. 104. Oda sicil no: 51221	105. 105. Adres: ANITTEPE MAH. TURGUT REİS CAD. NO: 80 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	106. 106. İmza: U. Ç.																											
107. 107. Onay tarihi: / / 20	108. 108. Adı soyadı: SELİM AKDERE	109. 109. TC kimlik no: 13825222106	110. 110. Oda sicil no: 35321	111. 111. Adres: ANITTEPE MAH. TURGUT REİS CAD. NO: 80 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA	112. 112. İmza: S. A. K.																											
113. 113. Onay tarihi: 14.10.2013	114. 114. Adı soyadı: YÜCEL AYDIL	115. 115. TC kimlik no: 32114099608	116. 116. Oda sicil no: 2836/2010	117. 117. Adres: ÇINARLI MAH. 61019 SK. ERDOĞAN APARTMAN SİTESİ A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 03 SEYHAN / ADANA	118. 118. İmza: Y. A.																											
119. 119. Onay tarihi: 24.02.2015	120. 120. Adı soyadı: ALİ SİCİM	121. 121. TC kimlik no: 23371017028	122. 122. Oda sicil no: 1884	123. 123. Adres: KURTULUŞ MAH. 84017 SK. BENLİ APARTMAN SİTESİ NO: 15 İÇ KAPI NO: 04 SEYHAN / ADANA	124. 124. İmza: A. S.																											

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 13.12.2006
No : 400439

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

Fatma Emine TEMEL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008
No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN