



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE

2085 ADA – 3 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500070
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - 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 Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 14 Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C Pafta, 2085 Ada, 3 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 50.502.000.- TL KDV Dahil: 59.592.360.- 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 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, 553. Sokak, No: 14 Çayirova/Kocaeli*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayirova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak kulağı kesik dörtgen biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimlidir. Üzerinde bir adet yaklaşık 8.620 m2 taban oturumlu ve 3 katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 546. Sokak’a (imar yolunun tümü henüz açılmamış) 135 m, güney sınırı 553. Sokak’a 145 m, güneybatı sınırı 545. Sokak’a 70 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,839661 – 29,409918” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.357,45
Köyü	-	Yevmiye No	6661
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41098
Pafta No	-	Tapu Tarihi	28.09.2012
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:

- Denizbank A.Ş. lehine, 1. derecede, 24.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (23.11.2012 – 7817).
- Denizbank A.Ş. lehine, 2. derecede, 28.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (10.08.2015 – 6691).

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'nde taşınmaza ilişkin 20.07.2007 onay tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiş, 20.07.2007 gün ve 139 sayılı yapı ruhsatı, 01.04.2008 gün ve 54 sayılı istinat duvarıyla ilgili yapı ruhsatı, 20.07.2010 gün ve 60 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat ve toplam 26.124 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. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, bir adet yaklaşık 8.620 m2 taban oturumlu 3 katlı depolama binası bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, 2. bodrum katta (8.614 m2) otopark bölümü, 1. bodrum katta (8.614 m2) sığınak ve depo bölümü ve zemin katta (8.614 m2) depolama bölümü bulunmaktadır.

Parsel alanının, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.300 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplanmıştır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 25.842
Yaşı	: 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın depolama amaçlı kullanıldığı ve toplam 25.842 m2 yapı inşaat alanından oluştuğu görülmüştür. Deponun genelinde zemin sıkıştırılmış beton

kaplı olup iç duvarları boyasızdır. Depoda toplam 19 adet seksiyonel (katlanabilir) nakliye kapısı bulunmakta olup her katına nakliye aracı ile erişim sağlanabilmektedir. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede, zemin katta kuzeydoğu cephesi boyunca yaklaşık 15 m genişliğinde hafif galvaniz sac ile kapalı alan oluşturulduğu görülmüştür.

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

Yoktur.

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

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

Bu çerçevede, değerlendirilmesi yapılan 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 araştırmalarda 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, satış için 1.000 – 1.150 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (14.357,45 m2 x 1.150.- TL) = **16.511.000.- 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	3-A	25.842	2010	5	590	15.246.780	% 10,00	1.524.678	13.722.102
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2010	5	110	583.000	% 10,00	58.300	524.700
						15.829.780		1.582.978	14.246.802

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 16.511.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 14.247.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **30.758.000.- 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 belirlenmesi 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 depolama 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 depolama binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Cem Demir / 532 – 232 39 67):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç yüksekliği nedeniyle depolama kapasitesi daha az olan, 2.800 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 – 13 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (25.842 m² x 12,50.- TL x 12 Ay) = ~ **3.876.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi 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 : ~ % 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*) 20 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 **50.502.000.- 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]	20
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	3.876.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	3.100.800
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 16.511.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 14.247.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	30.758.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 46,32
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)	1.664.520
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.436.280
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]	% 7,93
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)	3.425.212
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	18.657.338
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	50.501.809
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı 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	3-A	25.842	590	15.246780
				15.246.780

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 depo ile ilgili olarak, 29.01.2015 gün ve REYS-201500004 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, 16.511.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 30.758.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 50.502.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **50.502.000.- 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; "Denizbank A.Ş. lehine, 1 ve 2. derecede ipotek" kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların 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 planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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 belgesi 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, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 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, 50.502.000.- TL (17.332.601.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 59.592.360.- TL (20.452.469.- 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	Ana Taşınmaz	Mevkii	
Zemin No	42890851	Cilt / Sayfa No	413 / 41098
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2085 / 3
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	14357,45000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malk	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 28.9.2012 - 6661	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
DENİZBANK A.Ş.	24000000,00	1.0	23.11.2012 - 7817
DENİZBANK A.Ş.	28000000,00	2.0	10.8.2015 - 6691
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23.11.2012 - 7817
DENİZBANK A.Ş.	24000000,00	1.0	23.11.2012 - 7817
DENİZBANK A.Ş.	28000000,00	2.0	10.8.2015 - 6691
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.8.2015 - 6691

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevki										
Satış Bedeli	50.000.000,00	Pafta No.	G22b19a1c	Ada No.	2085	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²	14.357,45 m ²			
Niteliği	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890851									
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULÜN Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	6661	413	41098		28/09/2012	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Sicilne Üyedir</p> <p>Erdal TOKAT</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT: İşlemin tamamlanması ile birlikte tapu kütüğüne bu belge ile işlemler yapılmıştır. İşlemler tamamlandıktan sonra tapu senedi ile ilgili işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>										

6.4. İmar Durumu

ünplere verilecektir. Uzunluk sınırı Belediye tarafından tayin edilecektir.

*Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile Çayirova 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notlarına uyulacaktır.

*Taraflı kısım emsal dahilinde kalmak kaydıyla yapı yapılacak alandır.

*Tesis için kapasite raporu getirilecektir.

*Bu alanda 26.10.1983 gün ve 18203 sayılı resmi gazetede yayınlanan "gayri sihhi müesseseler" yönetmeliğine uyulacaktır.

Zemin etüt ve araştırma raporlarına esas olmak üzere zemin durum belgesi Belediyemizce verilecek. azırlanacak raporlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesine onaylatılacaktır.

BINANIN		ARSANIN		İMAR KADASTRO	
Yüksekliği	Yönetmelik	EMSAL	E+0.60	Pafta No.	022B19A1C
Dennliği	15.50 (Hmax)	İnşaat Nizamı	ayrık	Ada No.	2085
İnşaat Mesafesi	Yönetmelik	Azami Taban Alanı	8614.47 M2	Parsel No.	3
Sahçe Mesafesi	10.00 m	Azami İnşaat Alanı	8614.47 M2	Yüzölçümü	14357.45 M2
Sahçe Mesafesi	5.00 m	İmar Şartı	Yönetmelik	Cinsi	Arsa
Sahçe Mesafesi	---	Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik	Adresi	Aksak mah.

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Proje Kapağı

MİMARLIK & MÜHÜRLEME

ANŞİV

PROJE MÜHÜRLEME

ADI SOYADI: BEHTAP YILMAZEL
SİYASİ DURUM: MİMAR
T.C. İMZA NO: 2079
PROJE MÜHÜRLEME NO: 41-038

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MARKEZİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	022B19A1C	2085	3	14357.45

YAPININ

İSİMİ	TANIMI	KAT ADI	ZEMİN KAT TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT İNŞAAT ALANI	HİRETELİ YÜK
3B	BAKIM DEĞER	B1H0+2	8614.47 M ²	25.842 M ²	

BELEDİYE

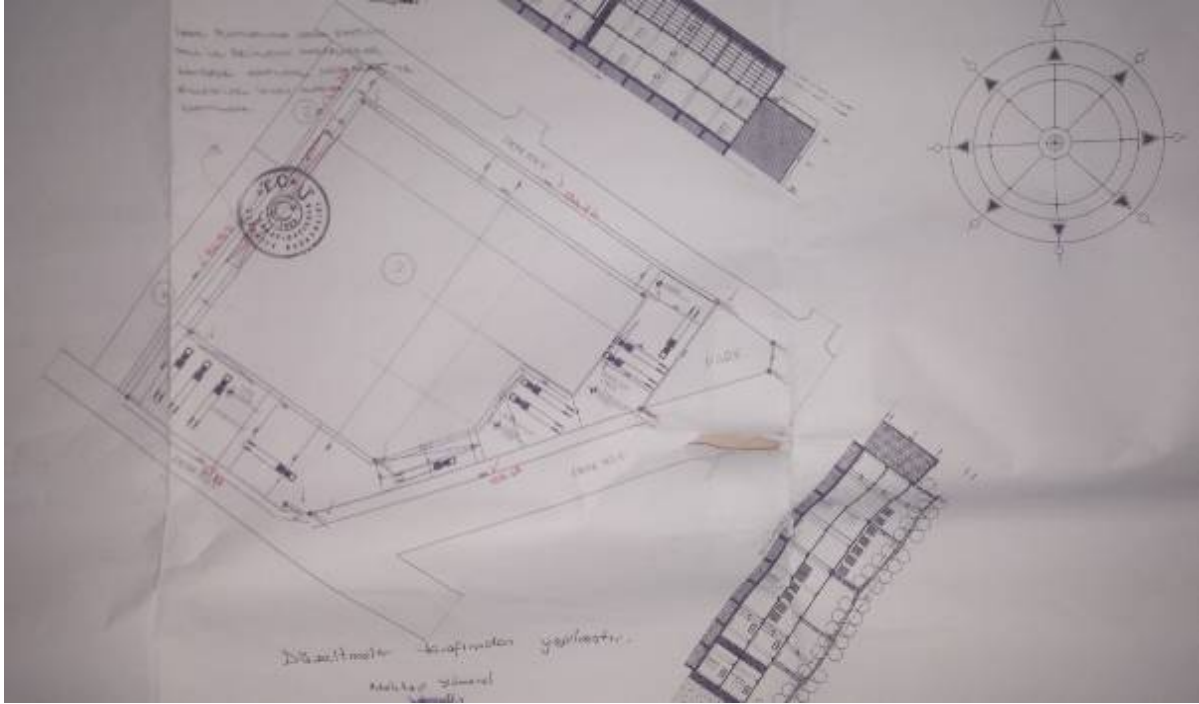
MESLEK ÖZELİ ONAYI: [Stamp]

YERLEŞİM ONAYI: [Stamp]

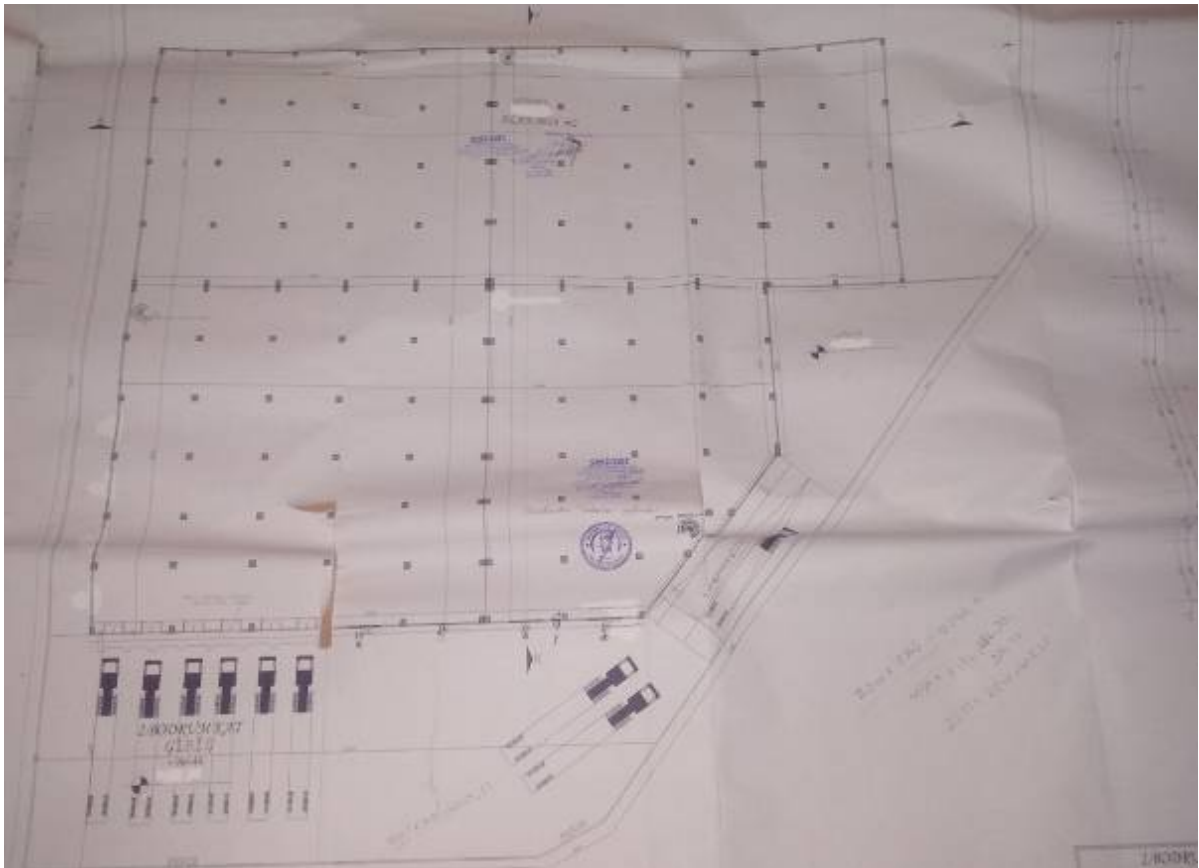
ÇAYIROVA BELEDİYESİ ONAYI: [Stamp]

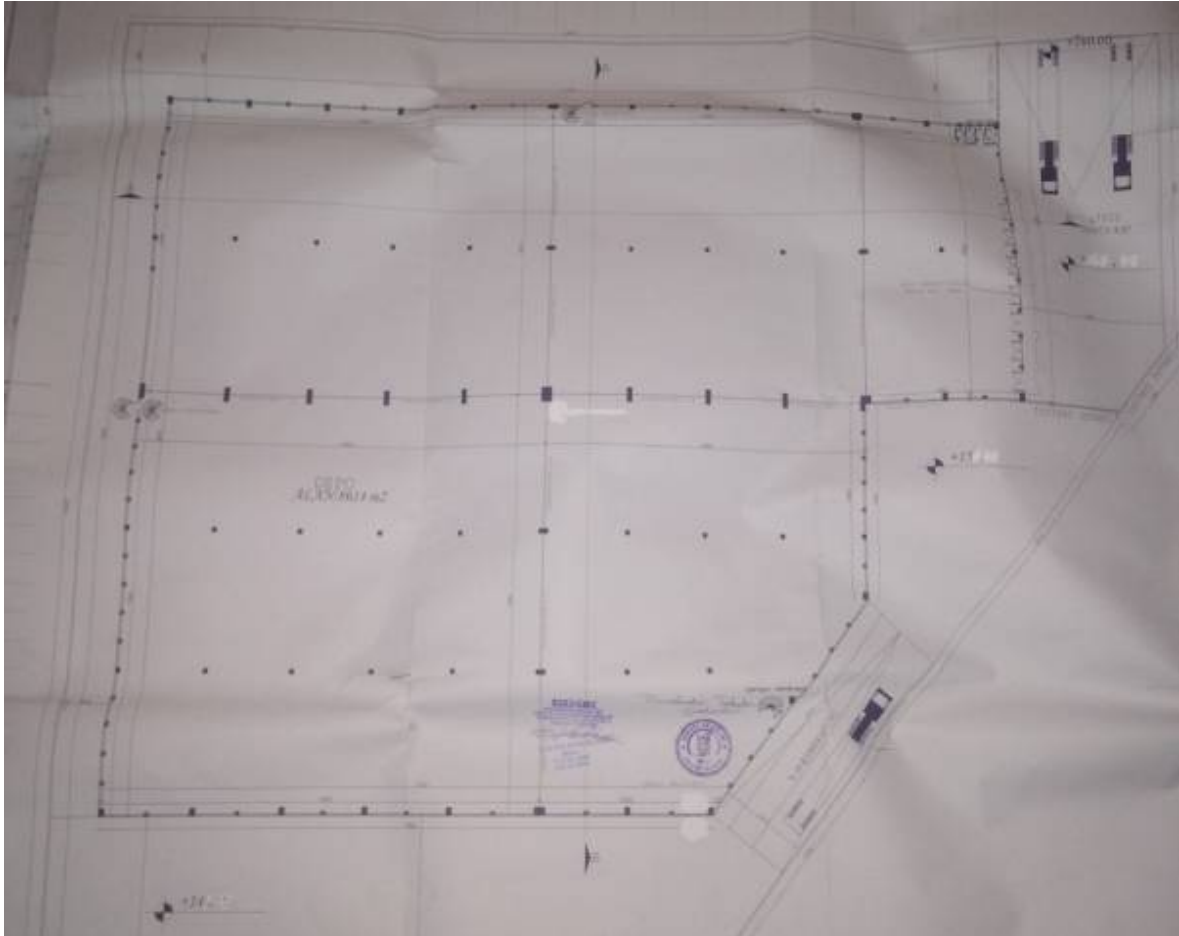
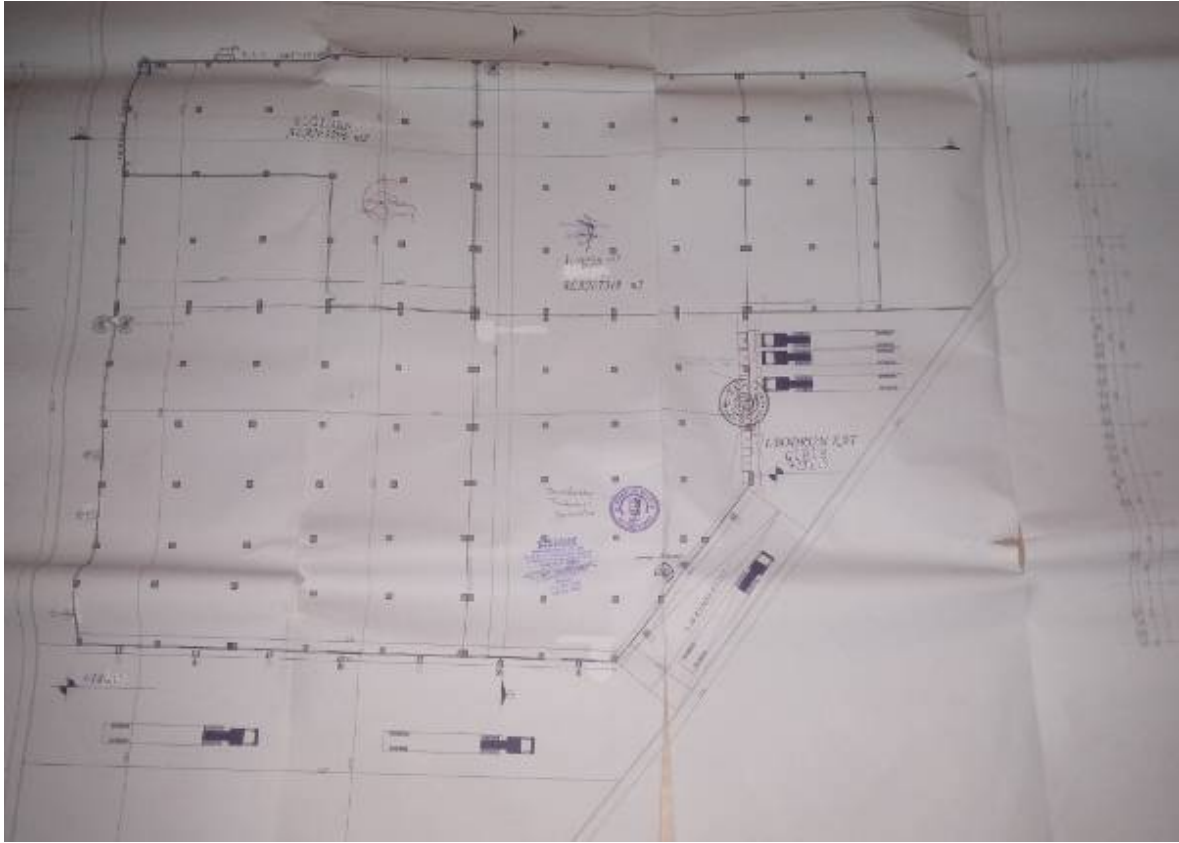
ARSIV

6.5.2. Vaziyet Planı

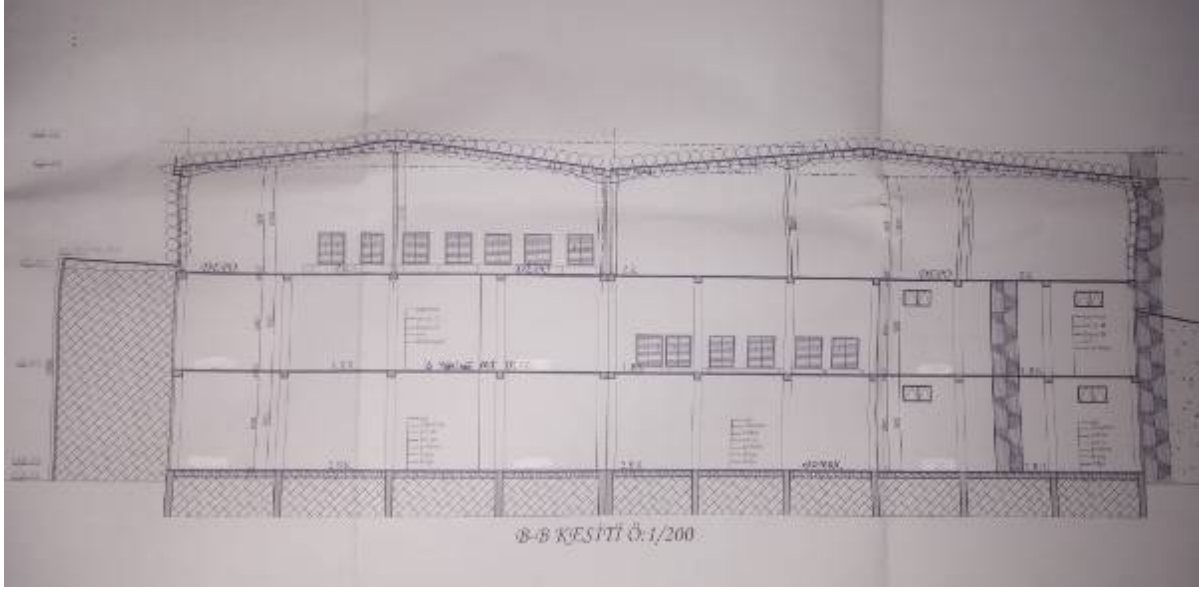


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesit



6.6. Yapı Ruhsatı

1. Ruhsat veren kurum Çeyrova Belediyesi		2. Ruhsatın verilmiş amacı				3. Ruhsatın onay tarihi: 20.07/2007		4. Ruhsat no: 133	
Kocaeli Çeyrova		<input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı	<input type="checkbox"/> İleve	<input type="checkbox"/> Kat katman	<input type="checkbox"/> Tadilat	5. Parsel no: G21B1941c	6. Ada no: 2085	7. Parsel no: 3	
		<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği	<input type="checkbox"/> Fesih	<input type="checkbox"/> Kanal	<input type="checkbox"/> Bahçe				
		<input type="checkbox"/> Yeniden	<input type="checkbox"/> Yeniden	<input type="checkbox"/> Duvan	<input type="checkbox"/> Duvan				
8. İmar planı onay tarihi: 05/01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:			10. İmar durumu tarihi ve no: 12/06/2007 - 229				
11. Parselin kullanım amacı ve alan (m ²) Sığınma Alanı - 14357,45		12. Tapu tesis belgesi veren kurum Gelen 2. MÜHÜR: YAPI SİCİL MÜD.			13. Tapu tesis belgesi tarihi ve no: 01/12/2006 - 12083				
14. Zemin etüdü onay tarihi: .../.../20...		15. ÇED raporu onay tarihi: .../.../20...		16. Planlaşma imzaları bulaşma tarihi: 20.07/2007		17. Planlaşma imzaları bulaşma tarihi: 20.01/2008		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.07/2012	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				SANTİYE SEFINİN			
Adı soyadı, unvanı: İN ANRS Finansal Kiralama Anonim şirketi		24. Adı soyadı, unvanı: Ak İnşaat emlak sanayi ve ticaret limited şirketi				25. Hukuki durumu: Ltd.Şti.			
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		26. Kurum sicil no: 10190				27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Pendik		28. Vergi dairesi sicil no: 013 003 2174	
29. Bağlı olduğu vergi dairesi: RESKİTAS		30. Sigorta sicil no		31. Sicil no (Etiler - İstanbul)		32. Sigorta sicil no		33. Sığınma tarihi ve no	
34. Vergi dairesi sicil no: 002 011 4800		35. Sigorta sicil no		36. Sicil no (Etiler - İstanbul)		37. Sığınma tarihi ve no		38. Sığınma tarihi ve no	
39. Adres: Etiler / İSTANBUL		40. Adres: Etiler / İSTANBUL		41. İmar		42. İmar		43. İmar	
44. Yapının kullanılma amacı: Depo		45. Yürütülen alan (m ²): 8614		46. Yürütülen alan (m ²): 8614		47. Yapının taban alanı (m ²): 8614		48. Yapının taban alanı (m ²): 8614	
49. Yapının toplam kat sayı: 1		50. Yapının toplam kat sayı: 1		51. Yapının toplam kat sayı: 1		52. Yapının toplam kat sayı: 1		53. Yapının toplam kat sayı: 1	
54. Yapının toplam kat sayı: 1		55. Yapının toplam kat sayı: 1		56. Yapının toplam kat sayı: 1		57. Yapının toplam kat sayı: 1		58. Yapının toplam kat sayı: 1	
59. Yapının toplam kat sayı: 1		60. Yapının toplam kat sayı: 1		61. Yapının toplam kat sayı: 1		62. Yapının toplam kat sayı: 1		63. Yapının toplam kat sayı: 1	
64. Yapının toplam kat sayı: 1		65. Yapının toplam kat sayı: 1		66. Yapının toplam kat sayı: 1		67. Yapının toplam kat sayı: 1		68. Yapının toplam kat sayı: 1	
69. Yapının toplam kat sayı: 1		70. Yapının toplam kat sayı: 1		71. Yapının toplam kat sayı: 1		72. Yapının toplam kat sayı: 1		73. Yapının toplam kat sayı: 1	
74. Yapının toplam kat sayı: 1		75. Yapının toplam kat sayı: 1		76. Yapının toplam kat sayı: 1		77. Yapının toplam kat sayı: 1		78. Yapının toplam kat sayı: 1	
79. Yapının toplam kat sayı: 1		80. Yapının toplam kat sayı: 1		81. Yapının toplam kat sayı: 1		82. Yapının toplam kat sayı: 1		83. Yapının toplam kat sayı: 1	
84. Yapının toplam kat sayı: 1		85. Yapının toplam kat sayı: 1		86. Yapının toplam kat sayı: 1		87. Yapının toplam kat sayı: 1		88. Yapının toplam kat sayı: 1	
89. Yapının toplam kat sayı: 1		90. Yapının toplam kat sayı: 1		91. Yapının toplam kat sayı: 1		92. Yapının toplam kat sayı: 1		93. Yapının toplam kat sayı: 1	
94. Yapının toplam kat sayı: 1		95. Yapının toplam kat sayı: 1		96. Yapının toplam kat sayı: 1		97. Yapının toplam kat sayı: 1		98. Yapının toplam kat sayı: 1	
99. Yapının toplam kat sayı: 1		100. Yapının toplam kat sayı: 1		101. Yapının toplam kat sayı: 1		102. Yapının toplam kat sayı: 1		103. Yapının toplam kat sayı: 1	
104. Yapının toplam kat sayı: 1		105. Yapının toplam kat sayı: 1		106. Yapının toplam kat sayı: 1		107. Yapının toplam kat sayı: 1		108. Yapının toplam kat sayı: 1	
109. Yapının toplam kat sayı: 1		110. Yapının toplam kat sayı: 1		111. Yapının toplam kat sayı: 1		112. Yapının toplam kat sayı: 1		113. Yapının toplam kat sayı: 1	
114. Yapının toplam kat sayı: 1		115. Yapının toplam kat sayı: 1		116. Yapının toplam kat sayı: 1		117. Yapının toplam kat sayı: 1		118. Yapının toplam kat sayı: 1	
119. Yapının toplam kat sayı: 1		120. Yapının toplam kat sayı: 1		121. Yapının toplam kat sayı: 1		122. Yapının toplam kat sayı: 1		123. Yapının toplam kat sayı: 1	
124. Yapının toplam kat sayı: 1		125. Yapının toplam kat sayı: 1		126. Yapının toplam kat sayı: 1		127. Yapının toplam kat sayı: 1		128. Yapının toplam kat sayı: 1	
129. Yapının toplam kat sayı: 1		130. Yapının toplam kat sayı: 1		131. Yapının toplam kat sayı: 1		132. Yapının toplam kat sayı: 1		133. Yapının toplam kat sayı: 1	
134. Yapının toplam kat sayı: 1		135. Yapının toplam kat sayı: 1		136. Yapının toplam kat sayı: 1		137. Yapının toplam kat sayı: 1		138. Yapının toplam kat sayı: 1	
139. Yapının toplam kat sayı: 1		140. Yapının toplam kat sayı: 1		141. Yapının toplam kat sayı: 1		142. Yapının toplam kat sayı: 1		143. Yapının toplam kat sayı: 1	
144. Yapının toplam kat sayı: 1		145. Yapının toplam kat sayı: 1		146. Yapının toplam kat sayı: 1		147. Yapının toplam kat sayı: 1		148. Yapının toplam kat sayı: 1	
149. Yapının toplam kat sayı: 1		150. Yapının toplam kat sayı: 1		151. Yapının toplam kat sayı: 1		152. Yapının toplam kat sayı: 1		153. Yapının toplam kat sayı: 1	
154. Yapının toplam kat sayı: 1		155. Yapının toplam kat sayı: 1		156. Yapının toplam kat sayı: 1		157. Yapının toplam kat sayı: 1		158. Yapının toplam kat sayı: 1	
159. Yapının toplam kat sayı: 1		160. Yapının toplam kat sayı: 1		161. Yapının toplam kat sayı: 1		162. Yapının toplam kat sayı: 1		163. Yapının toplam kat sayı: 1	
164. Yapının toplam kat sayı: 1		165. Yapının toplam kat sayı: 1		166. Yapının toplam kat sayı: 1		167. Yapının toplam kat sayı: 1		168. Yapının toplam kat sayı: 1	
169. Yapının toplam kat sayı: 1		170. Yapının toplam kat sayı: 1		171. Yapının toplam kat sayı: 1		172. Yapının toplam kat sayı: 1		173. Yapının toplam kat sayı: 1	
174. Yapının toplam kat sayı: 1		175. Yapının toplam kat sayı: 1		176. Yapının toplam kat sayı: 1		177. Yapının toplam kat sayı: 1		178. Yapının toplam kat sayı: 1	
179. Yapının toplam kat sayı: 1		180. Yapının toplam kat sayı: 1		181. Yapının toplam kat sayı: 1		182. Yapının toplam kat sayı: 1		183. Yapının toplam kat sayı: 1	
184. Yapının toplam kat sayı: 1		185. Yapının toplam kat sayı: 1		186. Yapının toplam kat sayı: 1		187. Yapının toplam kat sayı: 1		188. Yapının toplam kat sayı: 1	
189. Yapının toplam kat sayı: 1		190. Yapının toplam kat sayı: 1		191. Yapının toplam kat sayı: 1		192. Yapının toplam kat sayı: 1		193. Yapının toplam kat sayı: 1	
194. Yapının toplam kat sayı: 1		195. Yapının toplam kat sayı: 1		196. Yapının toplam kat sayı: 1		197. Yapının toplam kat sayı: 1		198. Yapının toplam kat sayı: 1	
199. Yapının toplam kat sayı: 1		200. Yapının toplam kat sayı: 1		201. Yapının toplam kat sayı: 1		202. Yapının toplam kat sayı: 1		203. Yapının toplam kat sayı: 1	
204. Yapının toplam kat sayı: 1		205. Yapının toplam kat sayı: 1		206. Yapının toplam kat sayı: 1		207. Yapının toplam kat sayı: 1		208. Yapının toplam kat sayı: 1	
209. Yapının toplam kat sayı: 1		210. Yapının toplam kat sayı: 1		211. Yapının toplam kat sayı: 1		212. Yapının toplam kat sayı: 1		213. Yapının toplam kat sayı: 1	
214. Yapının toplam kat sayı: 1		215. Yapının toplam kat sayı: 1		216. Yapının toplam kat sayı: 1		217. Yapının toplam kat sayı: 1		218. Yapının toplam kat sayı: 1	
219. Yapının toplam kat sayı: 1		220. Yapının toplam kat sayı: 1		221. Yapının toplam kat sayı: 1		222. Yapının toplam kat sayı: 1		223. Yapının toplam kat sayı: 1	
224. Yapının toplam kat sayı: 1		225. Yapının toplam kat sayı: 1		226. Yapının toplam kat sayı: 1		227. Yapının toplam kat sayı: 1		228. Yapının toplam kat sayı: 1	
229. Yapının toplam kat sayı: 1		230. Yapının toplam kat sayı: 1		231. Yapının toplam kat sayı: 1		232. Yapının toplam kat sayı: 1		233. Yapının toplam kat sayı: 1	
234. Yapının toplam kat sayı: 1		235. Yapının toplam kat sayı: 1		236. Yapının toplam kat sayı: 1		237. Yapının toplam kat sayı: 1		238. Yapının toplam kat sayı: 1	
239. Yapının toplam kat sayı: 1		240. Yapının toplam kat sayı: 1		241. Yapının toplam kat sayı: 1		242. Yapının toplam kat sayı: 1		243. Yapının toplam kat sayı: 1	
244. Yapının toplam kat sayı: 1		245. Yapının toplam kat sayı: 1		246. Yapının toplam kat sayı: 1		247. Yapının toplam kat sayı: 1		248. Yapının toplam kat sayı: 1	
249. Yapının toplam kat sayı: 1		250. Yapının toplam kat sayı: 1		251. Yapının toplam kat sayı: 1		252. Yapının toplam kat sayı: 1		253. Yapının toplam kat sayı: 1	
254. Yapının toplam kat sayı: 1		255. Yapının toplam kat sayı: 1		256. Yapının toplam kat sayı: 1		257. Yapının toplam kat sayı: 1		258. Yapının toplam kat sayı: 1	
259. Yapının toplam kat sayı: 1		260. Yapının toplam kat sayı: 1		261. Yapının toplam kat sayı: 1		262. Yapının toplam kat sayı: 1		263. Yapının toplam kat sayı: 1	
264. Yapının toplam kat sayı: 1		265. Yapının toplam kat sayı: 1		266. Yapının toplam kat sayı: 1		267. Yapının toplam kat sayı: 1		268. Yapının toplam kat sayı: 1	
269. Yapının toplam kat sayı: 1		270. Yapının toplam kat sayı: 1		271. Yapının toplam kat sayı: 1		272. Yapının toplam kat sayı: 1		273. Yapının toplam kat sayı: 1	
274. Yapının toplam kat sayı: 1		275. Yapının toplam kat sayı: 1		276. Yapının toplam kat sayı: 1		277. Yapının toplam kat sayı: 1		278. Yapının toplam kat sayı: 1	
279. Yapının toplam kat sayı: 1		280. Yapının toplam kat sayı: 1		281. Yapının toplam kat sayı: 1		282. Yapının toplam kat sayı: 1		283. Yapının toplam kat sayı: 1	
284. Yapının toplam kat sayı: 1		285. Yapının toplam kat sayı: 1		286. Yapının toplam kat sayı: 1		287. Yapının toplam kat sayı: 1		288. Yapının toplam kat sayı: 1	
289. Yapının toplam kat sayı: 1		290. Yapının toplam kat sayı: 1		291. Yapının toplam kat sayı: 1		292. Yapının toplam kat sayı: 1		293. Yapının toplam kat sayı: 1	
294. Yapının toplam kat sayı: 1		295. Yapının toplam kat sayı: 1		296. Yapının toplam kat sayı: 1		297. Yapının toplam kat sayı: 1		298. Yapının toplam kat sayı: 1	
299. Yapının toplam kat sayı: 1		300. Yapının toplam kat sayı: 1		301. Yapının toplam kat sayı: 1		302. Yapının toplam kat sayı: 1		303. Yapının toplam kat sayı: 1	

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPILARIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
1. Katın yüksekliği (m)	2. Katın yüksekliği (m)	3. Katın yüksekliği (m)	4. Katın yüksekliği (m)
5. Katın yüksekliği (m)	6. Katın yüksekliği (m)	7. Katın yüksekliği (m)	8. Katın yüksekliği (m)
9. Katın yüksekliği (m)	10. Katın yüksekliği (m)	11. Katın yüksekliği (m)	12. Katın yüksekliği (m)
13. Katın yüksekliği (m)	14. Katın yüksekliği (m)	15. Katın yüksekliği (m)	16. Katın yüksekliği (m)
17. Katın yüksekliği (m)	18. Katın yüksekliği (m)	19. Katın yüksekliği (m)	20. Katın yüksekliği (m)
21. Katın yüksekliği (m)	22. Katın yüksekliği (m)	23. Katın yüksekliği (m)	24. Katın yüksekliği (m)
25. Katın yüksekliği (m)	26. Katın yüksekliği (m)	27. Katın yüksekliği (m)	28. Katın yüksekliği (m)
29. Katın yüksekliği (m)	30. Katın yüksekliği (m)	31. Katın yüksekliği (m)	32. Katın yüksekliği (m)
33. Katın yüksekliği (m)	34. Katın yüksekliği (m)	35. Katın yüksekliği (m)	36. Katın yüksekliği (m)
37. Katın yüksekliği (m)	38. Katın yüksekliği (m)	39. Katın yüksekliği (m)	40. Katın yüksekliği (m)
41. Katın yüksekliği (m)	42. Katın yüksekliği (m)	43. Katın yüksekliği (m)	44. Katın yüksekliği (m)
45. Katın yüksekliği (m)	46. Katın yüksekliği (m)	47. Katın yüksekliği (m)	48. Katın yüksekliği (m)
49. Katın yüksekliği (m)	50. Katın yüksekliği (m)	51. Katın yüksekliği (m)	52. Katın yüksekliği (m)
53. Katın yüksekliği (m)	54. Katın yüksekliği (m)	55. Katın yüksekliği (m)	56. Katın yüksekliği (m)
57. Katın yüksekliği (m)	58. Katın yüksekliği (m)	59. Katın yüksekliği (m)	60. Katın yüksekliği (m)

Sahibinin		Yapı Mütteshhdinin		Şantiye Şefinin	
Adı Soyadı	AKIN, ALI	Adı Soyadı	AKIN, ALI	Adı Soyadı	AKIN, ALI
Adres	AKIN, ALI AKIN, ALI AKIN, ALI	Adres	AKIN, ALI AKIN, ALI AKIN, ALI	Adres	AKIN, ALI AKIN, ALI AKIN, ALI
İmza	[Signature]	İmza	[Signature]	İmza	[Signature]

Yapı ile İlgili Özellikler			
1. Katın yüksekliği (m)	2. Katın yüksekliği (m)	3. Katın yüksekliği (m)	4. Katın yüksekliği (m)
5. Katın yüksekliği (m)	6. Katın yüksekliği (m)	7. Katın yüksekliği (m)	8. Katın yüksekliği (m)
9. Katın yüksekliği (m)	10. Katın yüksekliği (m)	11. Katın yüksekliği (m)	12. Katın yüksekliği (m)
13. Katın yüksekliği (m)	14. Katın yüksekliği (m)	15. Katın yüksekliği (m)	16. Katın yüksekliği (m)
17. Katın yüksekliği (m)	18. Katın yüksekliği (m)	19. Katın yüksekliği (m)	20. Katın yüksekliği (m)
21. Katın yüksekliği (m)	22. Katın yüksekliği (m)	23. Katın yüksekliği (m)	24. Katın yüksekliği (m)
25. Katın yüksekliği (m)	26. Katın yüksekliği (m)	27. Katın yüksekliği (m)	28. Katın yüksekliği (m)
29. Katın yüksekliği (m)	30. Katın yüksekliği (m)	31. Katın yüksekliği (m)	32. Katın yüksekliği (m)
33. Katın yüksekliği (m)	34. Katın yüksekliği (m)	35. Katın yüksekliği (m)	36. Katın yüksekliği (m)
37. Katın yüksekliği (m)	38. Katın yüksekliği (m)	39. Katın yüksekliği (m)	40. Katın yüksekliği (m)
41. Katın yüksekliği (m)	42. Katın yüksekliği (m)	43. Katın yüksekliği (m)	44. Katın yüksekliği (m)
45. Katın yüksekliği (m)	46. Katın yüksekliği (m)	47. Katın yüksekliği (m)	48. Katın yüksekliği (m)
49. Katın yüksekliği (m)	50. Katın yüksekliği (m)	51. Katın yüksekliği (m)	52. Katın yüksekliği (m)
53. Katın yüksekliği (m)	54. Katın yüksekliği (m)	55. Katın yüksekliği (m)	56. Katın yüksekliği (m)
57. Katın yüksekliği (m)	58. Katın yüksekliği (m)	59. Katın yüksekliği (m)	60. Katın yüksekliği (m)

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN