



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2087 ADA - 3 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800042
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 550. Sokak, No: 7, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 23.106.000.- TL KDV Dahil: 27.265.080.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel sayılı, 7.037 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

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

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201600071 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600037 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 550. Sokak, No: 7, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Çayırova 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, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak batıya yatık “L” biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin güneybatı sınırı bir bölümü açılmış 546. Sokak’a yaklaşık 102 m, güneydoğu sınırı 551. Sokak’a yaklaşık 87 m, kuzeybatı sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 43 m cephelidir. Parsel, bölgedeki alt yapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.83975121, 29.41135696” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2087
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	7.037,00
Köyü	-	Yevmiye No	3957
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41108
Pafta No	G22B19A1C-2D	Tapu Tarihi	18.05.2010
Niteliği	İki Katlı Karma 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:

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- TL'lik ipotek (11.06.2012 - 3890).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 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, 27.07.2011 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 20.04.2012 gün ve 176 sayılı yeni yapı ruhsatı, 20.02.2013 gün ve 118 sayılı fenni mesul değişikliği yapı ruhsatı, 23.10.2013 gün ve 619 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 26.08.2014 gün ve 184 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1 + yol kotu üstü 1) ve toplam 7.931 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 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, bodrum katta (~ 4.121 m2) sığınak, otopark ve su deposu bölümü, zemin katta (~ 3.702 m2) depo bölümü, asma katta (~ 108 m2) ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Bina toplam yaklaşık 7.931 m2 yapı inşaat alanıdır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.300 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 7.931
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: 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 görülmüştür. Deponun genelinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı olup iç duvarları boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel

sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]

- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.037 m2 x 2.100.- TL) = ~ **14.778.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	7.931	2013	5	1.016	8.057.896	% 6,00	483.474	7.574.422
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.300	2013	5	153	198.900	% 10,00	19.890	179.010
						8.256.796		503.364	7.753.432

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 14.778.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.753.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **22.531.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]

- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m2 depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (7.931 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **1.999.000.- 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 4,96

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 büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **23.106.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.999.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 125.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.179.360
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 14.778.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 7.753.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	22.531.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 34,41
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,38
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,62
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	773.538
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	405.822
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,63
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,96
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	1.179.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	13.979.839
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	23.106.258
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	7.931	1.016	8.057.896
				8.057.896

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin 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.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Akbank T.A.Ş. lehine ipotek”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 14.778.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 22.531.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 23.106.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **23.106.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel sayılı, 7.037 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Karma 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, 23.106.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 27.265.080.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektad.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

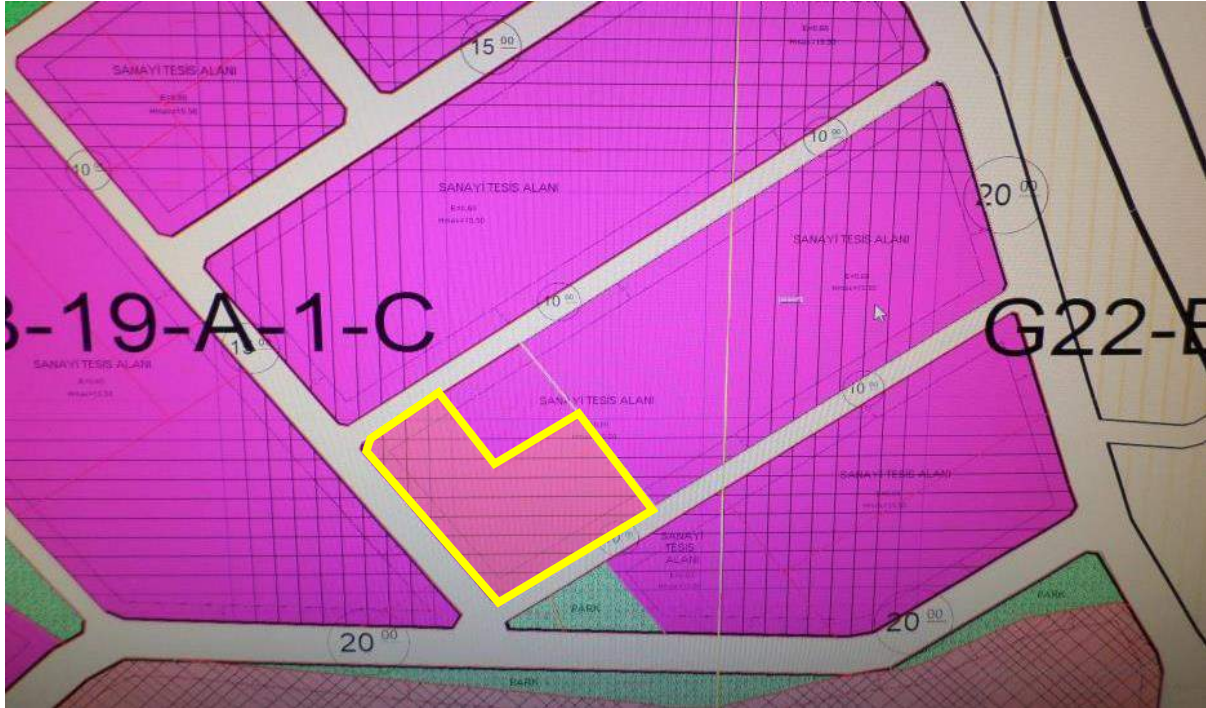
Taahhüt Tipi:	Son Taahhüt	Ada/Parçeli:	2027/3
Taahhüt ID:	42020201	Yatırım Menkul:	7037.00
İl/İlçe:	KOCALIK/ÇAVIRGÖZÜ	Ada Taahhüt Siteliği:	2. Fazla Yerleşim Değeri Sınırı Ve Akademi
Karar Adı:	Çavırögöz T.Ş.		
Makale/Şahıs Adı:	AKIN H		
Mevki:			
Çizim/Sayfa No:	413/41100		
Kayıt Durumu:	Aktif		

(Hisse) Hisse No	Malik	Şİ Sicil No	Hisse Pay/Payda	Net Değer	Edinme Tarihi-Termini	Tarikat Tarihi-Termini
001 110540004	(001-6530300) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YMM:0100000000	-	1 / 1	7037.00	Çavırögöz T.Ş. 16/04/2016 - 2021	-

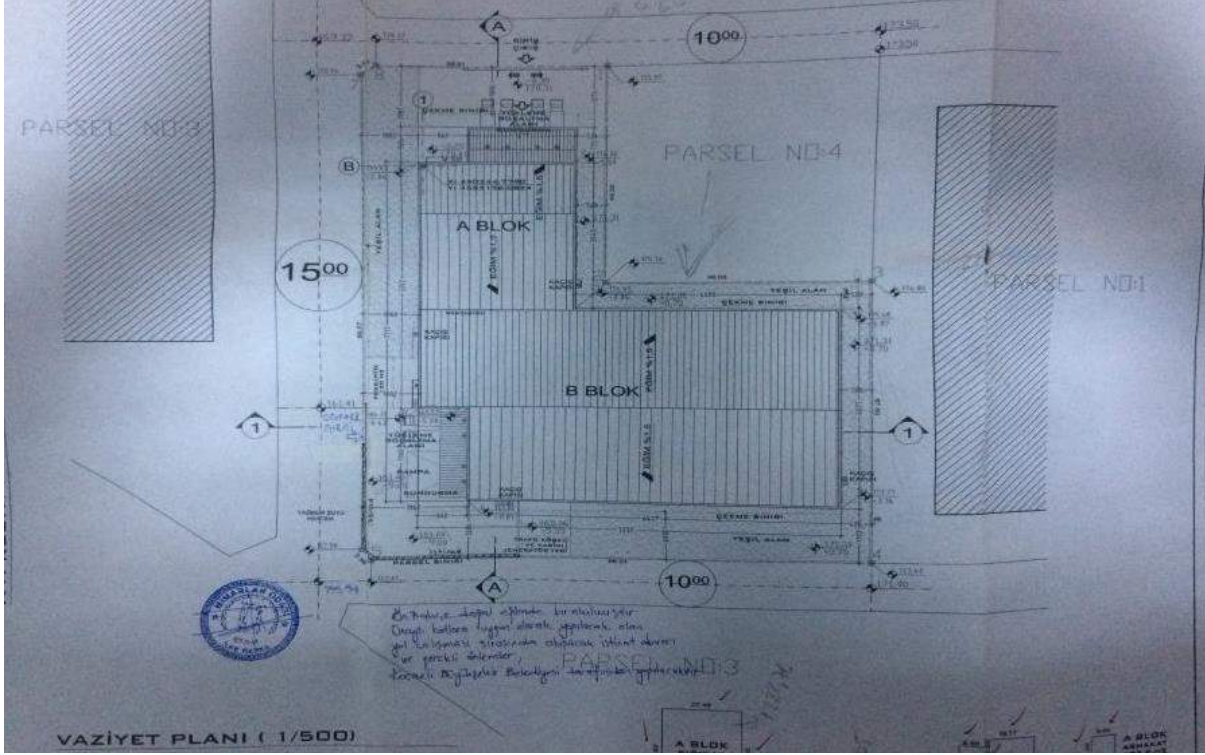
(Malik) Alınanlar	Şahıs	Faiz	Devlet/Şahıs	Yade	Karar Tarihi-Termini	ŞDF Hakkı
(001-6530300) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. YMM:0100000000	10000000.00TL	Yatırım 4 24	Devlet	L/V	F.B.M. Çavırögöz T.Ş. 11/04/2016 - 2021	Yok

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf						
İlçesi	CAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Meykii		TAPU SENEDİ								
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	022b19a1e-2d	Ada No.	2087	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										7,037,00 m ²
Niteliği	2 Katlı Karna Depo Binası Ve Arsası									
Sınırı	Planında									
	Zemin Sistem No : 42890857									
Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği İşleminde									
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi	Yerime No.	Cilt No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Şerhi				
Ca No	675	413	41108		28/01/2015	DİREK				
Sayı No.						Şerh No.				
Sıra No.						Şerh No.				
Sıra No.						Şerh No.				
Sıra No.						Şerh No.				

6.4. İmar Durumu

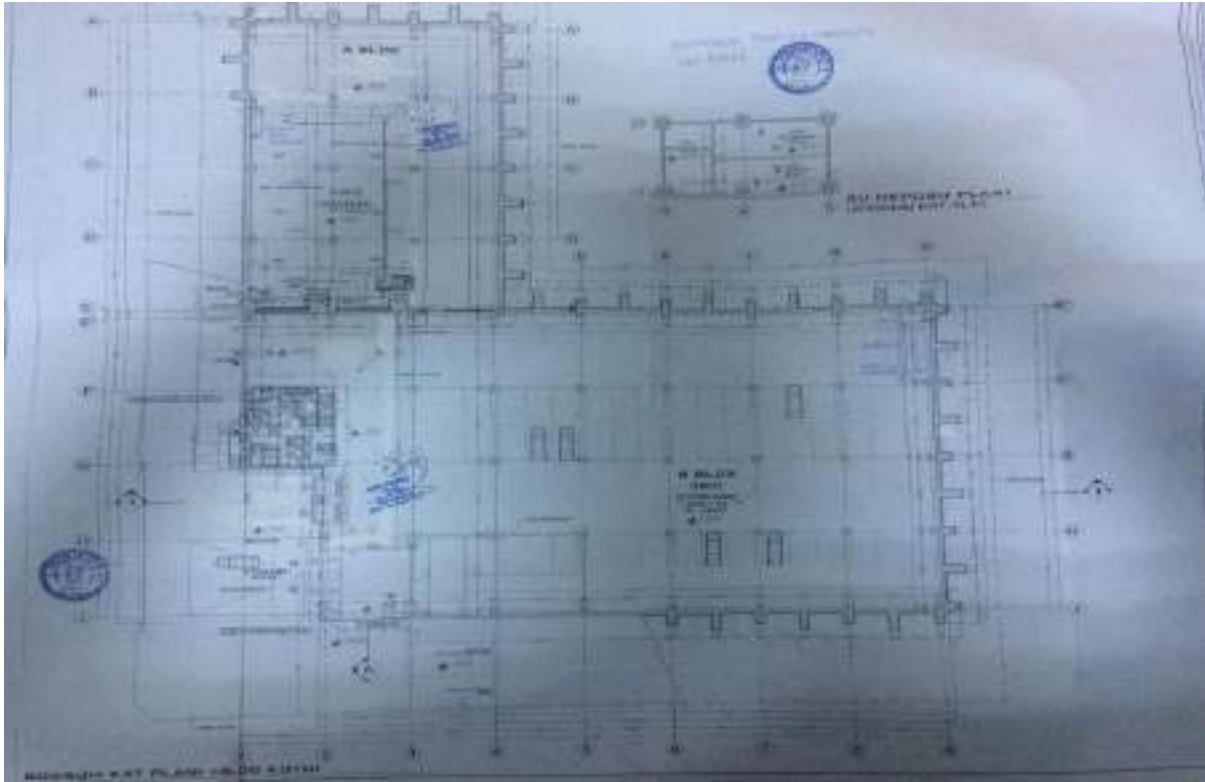


Vaziyet Planı

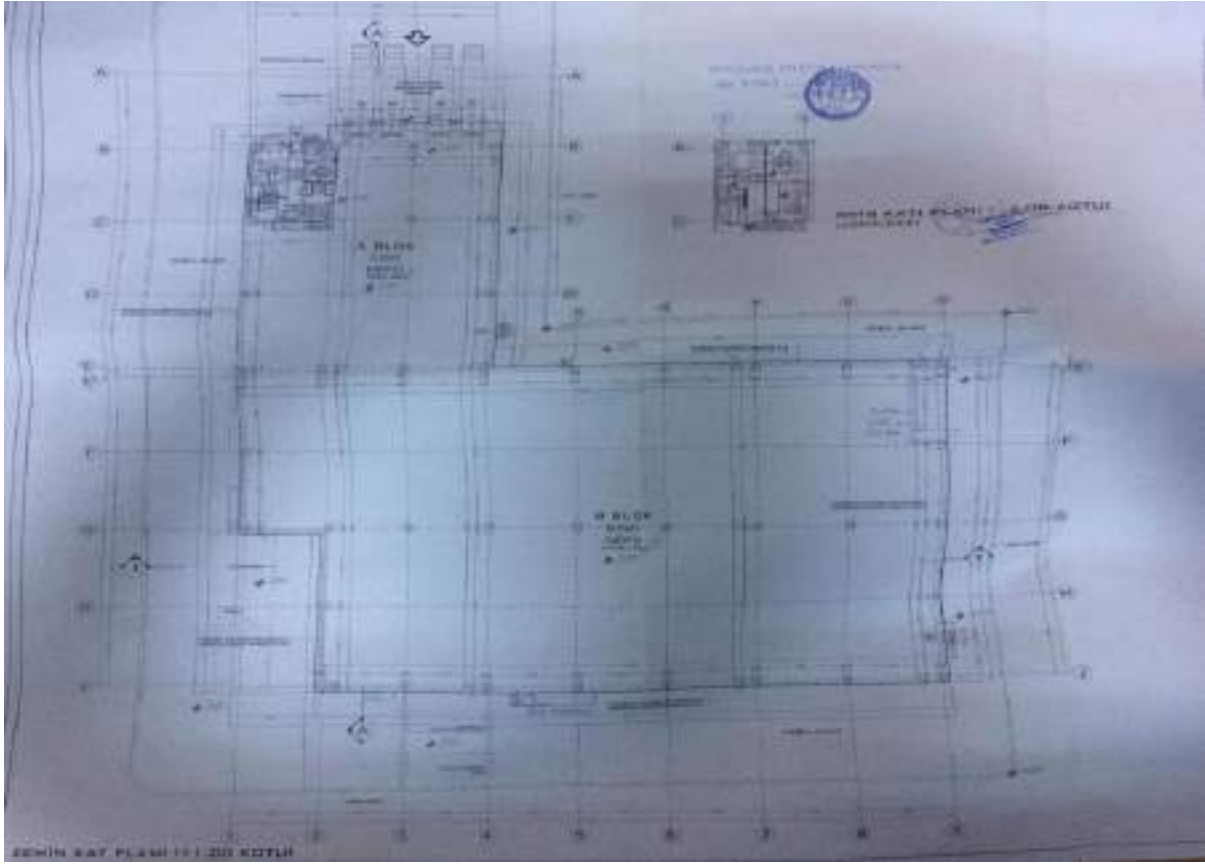


Kat Planları

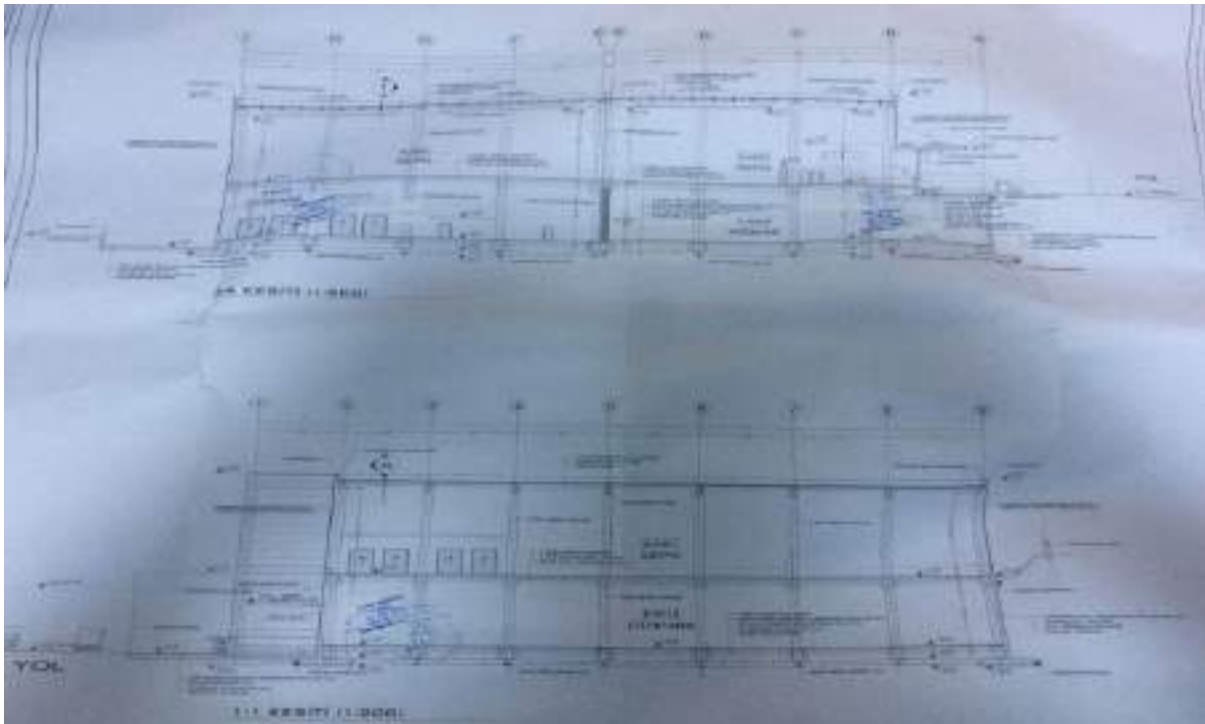
Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



YAPI RUHSATI												1490112			
1. Ruhsat Verilen Kısım 2. Ruhsat verilen yapılaşma adresi				3. Ruhsatın verildiği amaç				6. Ruhsatın imzalı tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no	
K: KOCALI B: MERKEZ M: GAYRİVA BİLEZİYESİ M: KATILIM M: SAĞ. SOK. C: SAĞ. SOK. S: SAĞ. SOK. D: SAĞ. SOK.				<input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2. Tamamı <input type="checkbox"/> 3. Yanlıca <input type="checkbox"/> 4. Ek yapı <input type="checkbox"/> 5. Kat katları <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Depo <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Aksamın değiştirilmesi <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Malzeme değişikliği <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. Isın değiştirilmesi <input type="checkbox"/> 17. Isın değiştirilmesi <input type="checkbox"/> 18. Başka işler <input type="checkbox"/> 19.				23.10.2013		619		30.02.2013		119	
13. İlk plan onay tarihi				14. İlk durumu tarihi				15. İlk durumu no				16. Zemin etabı onay tarihi			
08.01.2004				12.01.2011				310.08.02.20				04.06.2011			
17. Parçeleme plan onay tarihi				18. Parçelenme planı tarihi				19. Parçelenme alanı no				20. Tapu tesviye belgesi tarihi			
				SANAH				7037				1957			
23. CED raporun onay tarihi				24. Planın imzalı başlama tarihi				25. Planın imzalı bitirme tarihi				26. Ruhsatın geçerlik tarihi			
				24.10.2013				24.04.2015				23.10.2015			
27. Adı soyadı unvanı TC kimlik no				28. Adı soyadı unvanı TC kimlik no				29. Adı soyadı unvanı TC kimlik no				30. Adı soyadı unvanı TC kimlik no			
DURMUŞ ÖZGEN REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1188119478				DİLAVER TEMEL ANKA YATIRIM ORGANİZASYON SAN VE TİC LTD ŞTİ. 5363255818				ÖZÜZ (ETİN İNSAAT MÜHÜRÜ)							
31. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				32. Oda adı no				33. Oda adı no				34. Oda adı no			
SANGAKTEPE				43028				1129417526							
35. Vergi levhi no				36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				37. Vergi levhi no				38. Oda adı no			
780941817				ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ				437042003				67913			
39. Adres				40. Sığdırma no				41. Sığdırma tarihi				42. Sığdırma no			
ATAŞEHİR ATATÜRK MAH BEŞİT CAD. MERCANLARI SİTESİ C-02 BLOK NO 80 İÇ KAP. NO 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				801160006				04.02.2013				1			
43. Sığdırma no				44. Sığdırma tarihi				45. Sığdırma no				46. Sığdırma tarihi			
801160006				04.02.2013				801160006				01.02.2013			
47. Sığdırma no				48. Sığdırma tarihi				49. Sığdırma no				50. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
51. Sığdırma no				52. Sığdırma tarihi				53. Sığdırma no				54. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
55. Sığdırma no				56. Sığdırma tarihi				57. Sığdırma no				58. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
59. Sığdırma no				60. Sığdırma tarihi				61. Sığdırma no				62. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
63. Sığdırma no				64. Sığdırma tarihi				65. Sığdırma no				66. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
67. Sığdırma no				68. Sığdırma tarihi				69. Sığdırma no				70. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
71. Sığdırma no				72. Sığdırma tarihi				73. Sığdırma no				74. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
75. Sığdırma no				76. Sığdırma tarihi				77. Sığdırma no				78. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
79. Sığdırma no				80. Sığdırma tarihi				81. Sığdırma no				82. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
83. Sığdırma no				84. Sığdırma tarihi				85. Sığdırma no				86. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
87. Sığdırma no				88. Sığdırma tarihi				89. Sığdırma no				90. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
91. Sığdırma no				92. Sığdırma tarihi				93. Sığdırma no				94. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
95. Sığdırma no				96. Sığdırma tarihi				97. Sığdırma no				98. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
99. Sığdırma no				100. Sığdırma tarihi				101. Sığdırma no				102. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
103. Sığdırma no				104. Sığdırma tarihi				105. Sığdırma no				106. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
107. Sığdırma no				108. Sığdırma tarihi				109. Sığdırma no				110. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
111. Sığdırma no				112. Sığdırma tarihi				113. Sığdırma no				114. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
115. Sığdırma no				116. Sığdırma tarihi				117. Sığdırma no				118. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
119. Sığdırma no				120. Sığdırma tarihi				121. Sığdırma no				122. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
123. Sığdırma no				124. Sığdırma tarihi				125. Sığdırma no				126. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
127. Sığdırma no				128. Sığdırma tarihi				129. Sığdırma no				130. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
131. Sığdırma no				132. Sığdırma tarihi				133. Sığdırma no				134. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
135. Sığdırma no				136. Sığdırma tarihi				137. Sığdırma no				138. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
139. Sığdırma no				140. Sığdırma tarihi				141. Sığdırma no				142. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
143. Sığdırma no				144. Sığdırma tarihi				145. Sığdırma no				146. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
147. Sığdırma no				148. Sığdırma tarihi				149. Sığdırma no				150. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
151. Sığdırma no				152. Sığdırma tarihi				153. Sığdırma no				154. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
155. Sığdırma no				156. Sığdırma tarihi				157. Sığdırma no				158. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
159. Sığdırma no				160. Sığdırma tarihi				161. Sığdırma no				162. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
163. Sığdırma no				164. Sığdırma tarihi				165. Sığdırma no				166. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
167. Sığdırma no				168. Sığdırma tarihi				169. Sığdırma no				170. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
171. Sığdırma no				172. Sığdırma tarihi				173. Sığdırma no				174. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
175. Sığdırma no				176. Sığdırma tarihi				177. Sığdırma no				178. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
179. Sığdırma no				180. Sığdırma tarihi				181. Sığdırma no				182. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
183. Sığdırma no				184. Sığdırma tarihi				185. Sığdırma no				186. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
187. Sığdırma no				188. Sığdırma tarihi				189. Sığdırma no				190. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
191. Sığdırma no				192. Sığdırma tarihi				193. Sığdırma no				194. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
195. Sığdırma no				196. Sığdırma tarihi				197. Sığdırma no				198. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
199. Sığdırma no				200. Sığdırma tarihi				201. Sığdırma no				202. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
203. Sığdırma no				204. Sığdırma tarihi				205. Sığdırma no				206. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
207. Sığdırma no				208. Sığdırma tarihi				209. Sığdırma no				210. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
211. Sığdırma no				212. Sığdırma tarihi				213. Sığdırma no				214. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
215. Sığdırma no				216. Sığdırma tarihi				217. Sığdırma no				218. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
219. Sığdırma no				220. Sığdırma tarihi				221. Sığdırma no				222. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
223. Sığdırma no				224. Sığdırma tarihi				225. Sığdırma no				226. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
227. Sığdırma no				228. Sığdırma tarihi				229. Sığdırma no				230. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
231. Sığdırma no				232. Sığdırma tarihi				233. Sığdırma no				234. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
235. Sığdırma no				236. Sığdırma tarihi				237. Sığdırma no				238. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
239. Sığdırma no				240. Sığdırma tarihi				241. Sığdırma no				242. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
243. Sığdırma no				244. Sığdırma tarihi				245. Sığdırma no				246. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
247. Sığdırma no				248. Sığdırma tarihi				249. Sığdırma no				250. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
251. Sığdırma no				252. Sığdırma tarihi				253. Sığdırma no				254. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
255. Sığdırma no				256. Sığdırma tarihi				257. Sığdırma no				258. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
259. Sığdırma no				260. Sığdırma tarihi				261. Sığdırma no				262. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
263. Sığdırma no				264. Sığdırma tarihi				265. Sığdırma no				266. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
267. Sığdırma no				268. Sığdırma tarihi				269. Sığdırma no				270. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
271. Sığdırma no				272. Sığdırma tarihi				273. Sığdırma no				274. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
275. Sığdırma no				276. Sığdırma tarihi				277. Sığdırma no				278. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
279. Sığdırma no				280. Sığdırma tarihi				281. Sığdırma no				282. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
283. Sığdırma no				284. Sığdırma tarihi				285. Sığdırma no				286. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
287. Sığdırma no				288. Sığdırma tarihi				289. Sığdırma no				290. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
291. Sığdırma no				292. Sığdırma tarihi				293. Sığdırma no				294. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
295. Sığdırma no				296. Sığdırma tarihi				297. Sığdırma no				298. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
299. Sığdırma no				300. Sığdırma tarihi				301. Sığdırma no				302. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
303. Sığdırma no				304. Sığdırma tarihi				305. Sığdırma no				306. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
307. Sığdırma no				308. Sığdırma tarihi				309. Sığdırma no				310. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
311. Sığdırma no				312. Sığdırma tarihi				313. Sığdırma no				314. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
315. Sığdırma no				316. Sığdırma tarihi				317. Sığdırma no				318. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
319. Sığdırma no				320. Sığdırma tarihi				321. Sığdırma no				322. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
323. Sığdırma no				324. Sığdırma tarihi				325. Sığdırma no				326. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
327. Sığdırma no				328. Sığdırma tarihi				329. Sığdırma no				330. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			
331. Sığdırma no				332. Sığdırma tarihi				333. Sığdırma no				334. Sığdırma tarihi			
1				01.02.2013				1				01.02.2013			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN