



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**GİRESUN - TİREBOLU - İSTİKLAL**

**345 ADA - 25 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**

<b>Rapor No</b>	REYS-201800077
<b>Rapor Tarihi</b>	21.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	19.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 Ada, 25 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	TMO Depo Tesis Alanı, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Fındık Deposu
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 3.915.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 4.619.700.- TL</b>

**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**

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 25 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” 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; 29.12.2016 dün ve REYS-201500058 sayılı, 28.12.2016 gün ve REYS-201600060 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 25 Parsel, Tirebolu/Giresun” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; doğusundan geçen Gümüşhane - Giresun Yolu’na yaklaşık 1 km, güneydoğusundaki Ören Köyü’ne yaklaşık 1,7 km, kuzeybatısındaki Tirebolu İlçesi’ne yaklaşık 7 km ve doğusundan geçen Doğan kent Çayı’na yaklaşık 450 uzaklıktadır. Çevresinde genel olarak boş tarım arazileri ve seyrek olarak konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Batısındaki 10 m genişliğindeki imar yolu yola yaklaşık 89 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.97640631, 38.86148522” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Giresun	Ada No	345 (Eski: 0)
İlçesi	Tirebolu	Parsel No	25 (Eski: 482)
Mahallesi	İstiklal	Yüzölçümü (m2)	16.911,70
Köyü	-	Yevmiye No	43
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	Takırlı	Sayfa No	475
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.01.2013
Niteliği	İki Adet Depo ve İdari Binası ve 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, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tirebolu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.04.2008 onay günlü mevzi imar planı kapsamında, "TMO Depo Tesis Alanı, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Tirebolu Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 08.05.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 08.05.2008 gün ve 1155 sayılı yapı ruhsatı ile 30.06.20008 gün ve 975 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 3.130 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

### 2.4. Yapılaşma Bilgileri

#### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.200 m2'lik bölümde saha betonu ve 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

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

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

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

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

#### Depoların;

**Yapı Tarzı** : Prefabrik Betonarme  
**Yapı Düzeni** : Ayrık  
**Yapı Sınıfı** : 3-A



<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 2.800 (Toplam)
<b>Yaşı</b>	: 10
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

**Depolar:** 3-A yapı sınıfında ve prefabrik betonarme olarak yapılmış depoların her birinin 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m<sup>2</sup>'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarlar sıvasız ve boyasız olup iç yükseklik yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

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

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

**Alım Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme karkas olarak yapılmış alım binalarının her birinin 42 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheler boyalı olup çatıları kiremit örtülüdür.

## 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

- Trabzon – Giresun Karayolu ve Giresun – Gümüşhane Karayolu'na yakın olması.

#### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

#### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arazi (Cebecioğlu Emlak / 532 278 71 61):** Taşınmaza yakın konumda, yola cepheli, 12.500 m2 yüzölçümlü tarla 850.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 68.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Ramazan Demir - Ziraat Odası Eski Başkanı / 535 – 476 64 19):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 55 - 60 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 58.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Nefes Emlak / 532 - 068 28 11):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 60 - 65 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 63.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Tirebolu Emlak / 532 - 068 28 11):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 50 - 60 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 55.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 50 - 65 TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 60.- TL/m<sup>2</sup> olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (16.911,70 m<sup>2</sup> x 60.- TL) = ~ **1.015.000.-TL** bulunmuştur.

### 3.2. 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.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m <sup>2</sup> )	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	3-A	2.800	2008	10	800	2.240.000	% 10,00	224.000	2.016.000
İdari Bina	3-A	220	2008	10	800	176.000	% 10,00	17.600	158.400
Kantar Binası	2-B	30	2008	10	483	14.490	% 10,00	1.449	13.041
Alım Binaları	2-B	84	2008	10	483	40.572	% 10,00	4.057	36.515
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.200	2008	10	153	795.600	% 15,00	119.340	676.260
						3.266.662		366.446	<b>2.900.216</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.015.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.900.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.915.000.- 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:

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



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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. 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 belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, emlak komisyoncuları ve bölgedeki bilirkişilerle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sahibinden / 555 – 877 05 46):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı olan 110 m2 kapalı alanlı depo aylık 600.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,45.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Cebecioğlu Emlak / 532 – 650 77 17):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 6 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Tirebolu Emlak / 532 - 068 28 11):** Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 5 - 6 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,50.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 5 - 6 TL aralığında değişebileceği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 5,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m<sup>2</sup> x 5,50.- TL x 12 Ay) = ~ **207.000.- 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. 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   | : ~ % 6,50  |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı     | : ~ % 10,69 |

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 15 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 **830.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu</b>		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	15
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		207.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)		~ 30.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	91.920
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 1.015.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 2.900.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.915.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 74,07
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 4,94
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 95,06
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		23.831
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		68.089
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]	% 6,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 31,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı		% 6,05
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao]</b>	<b>% 10,69</b>
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)		91.920
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	281.456
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td]</b>	<b>829.950</b>
<i>Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.</i>		

### 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	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	2.800	800	2.240.000
İdari Bina	3-A	220	800	176.000
Kantar Binası	2-B	30	483	14.490
Alım Binaları	2-B	84	483	40.572
				<b>2.471.062</b>

## 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*tarımsal depo 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 durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

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

#### **4.5. 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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” 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 Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUC**

##### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.015.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 3.915.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 830.000.- TL’dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.915.000.- 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**

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 25 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve 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, 3.915.000.- TL;**


**KDV (% 18) dahil, 4.619.700.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
**Değerleme Uzmanı**  
**Müşak Duran SARIOĞLU**  
SPK Lisans No: 406396



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



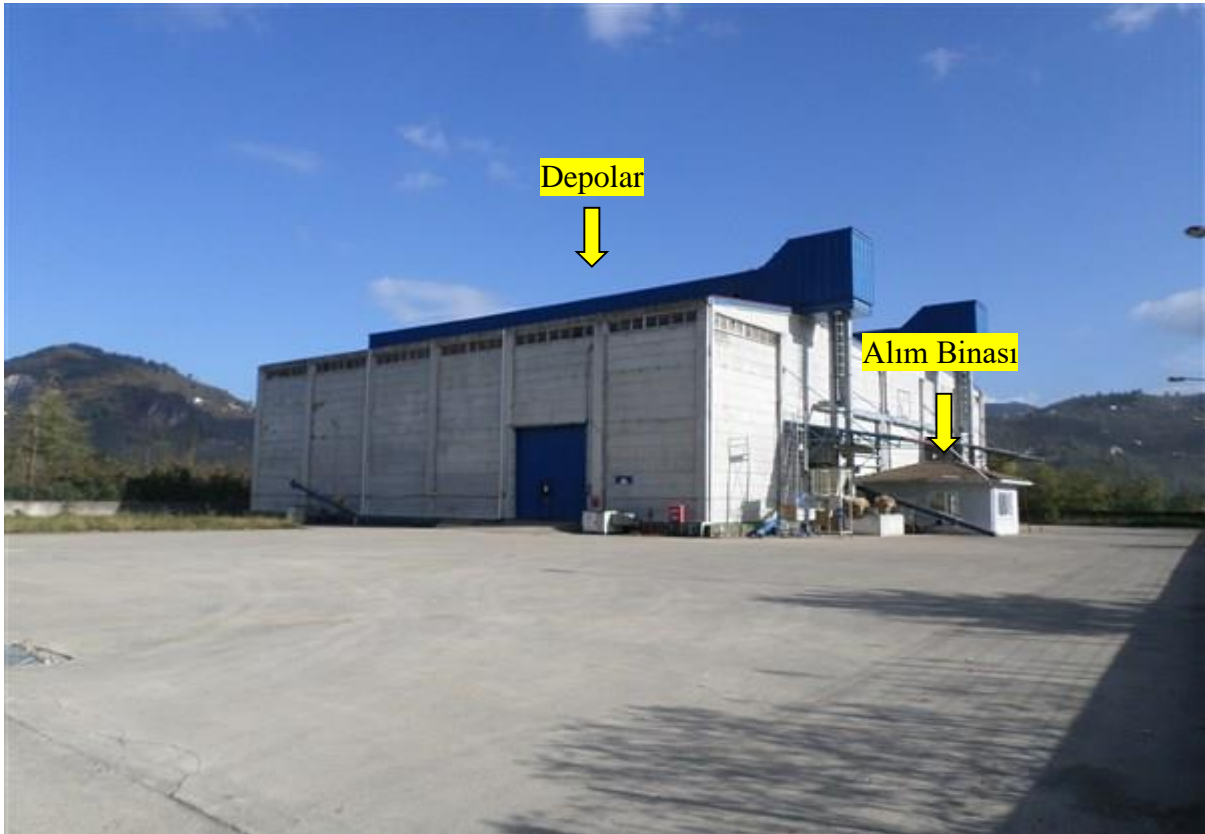
## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar









## 6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	345/25
Taşınmaz ID:	79821687	Yüzölçüm(m2):	16911.70
İl/ilçe	GİRESUN/TİREBOLU	Ana Taşınmaz Nitelik:	İki Adet Depo Ve İdare Binası Ve Arsa
Kurum Adı:	Tirebolu TM		
Mahalle/Köy Adı:	İSTİKLAL M		
Mevki:	Takırlı		
Cilt/Sayfa No:	5/475		
Kayıt Durum:	Aktif		

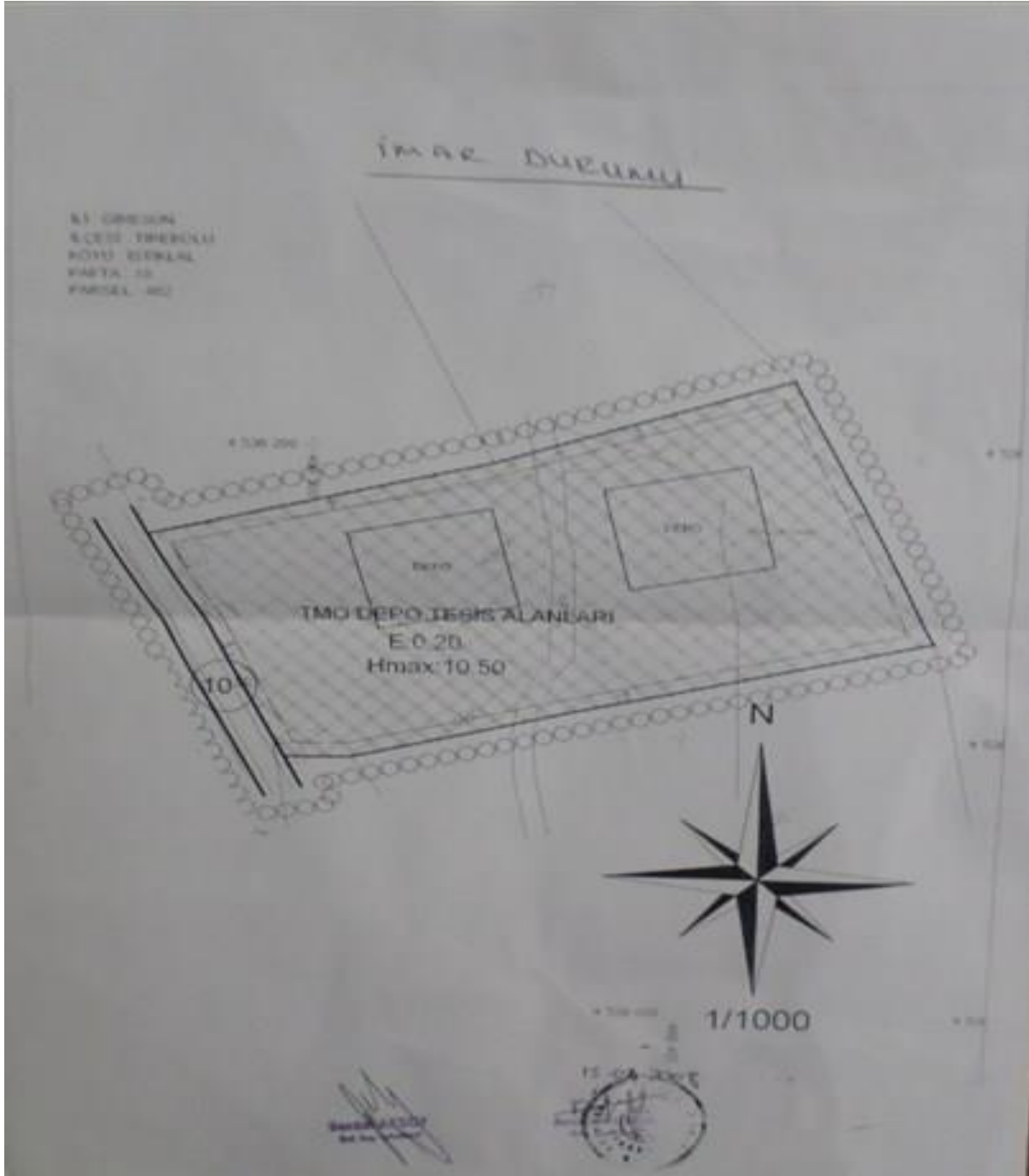
## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 229913852	(SN:7170428) REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	16911.70	Tirebolu TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 07/01/2013 - 43	-




İl	İSTİKLAL	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Emlak		
İlçe	İSTİKLAL					
Mahalle						
Köy						
Sokağı						
Mevkii	Takirli					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Tuzla		
9.00	011 B 01 A 3 C	335	75	10	10	10
Gayrimenkulün Edinme Sebebi	İkt. Adet Depo Ye. İdare Binası Ye. Alan					
	Planındadır					
	Zemin Sistem No : 79821687 QRKodu kullanılarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
Tapu Senedi İşlemleri: 01/11/2018						
REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi						
Geldisi	Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
	43	5	475		07/01/2013	
Cilt No.					Veriliş Tarihi: 01/11/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

#### 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı



# PENAH

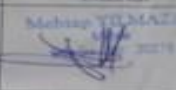
mimarlık mühendislik

\* BU PROJE MÜELLİFİNİN ÇALIŞMA SÜRESİNİN İÇERİSİNDE KESİMLERİNİN VE DETAYLARININ ÇIKARILMASI KULLANILAN HAKKINDA SÖZLEŞME İMZA EDİLMİŞTİR.

\* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİNİN MİMARLIK TASARIMLA İLGİLİ BİR İZLENİMİDİR.

\* İMZA SAĞLAYAN VE SAĞLAYANLARIN İMZA VE MÜHÜRÜNE İLİŞKİN PROJE MÜELLİFİNİNİN KURUM VE ORGANİZASYONUNUN PROJEDEKİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİNİN İZLENİMİNİ YAPILANILAR.

İL: HALİL MİL. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23      GEBZE/KOCAELİ  
 www.penah.com.tr    e-mail: inssara@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com  
 TEL: 0 262 646 85 42    FAKS: 0 262 646 86 50      GSM: 0 533 237 77 44

PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	 Mehtap YILMAZEL 30279		

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
		GİRESUN	TİREBOLU			3B	


YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
		SAHİBİ					
	KULLANMA AMACI						

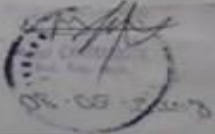
**MESLEK ODASI ONAYI**

**MİMARLAR ODASI**  
 ZEMİN KAT MİMARLIK MÜHÜRÜ ONAYI  
 Mimarlık Odası Başkanlığı tarafından  
 Yetki Belgesi ile Mehtap YILMAZEL tarafından  
 hazırlanmış. İlgili proje, çizimler, parçaların ve standartlara uygunluğu değerlendirilmiştir.  
 Exp: 06/01/56      Tarih: 13 MAY 2008  
 Mimarlar Odası Başkanlığı

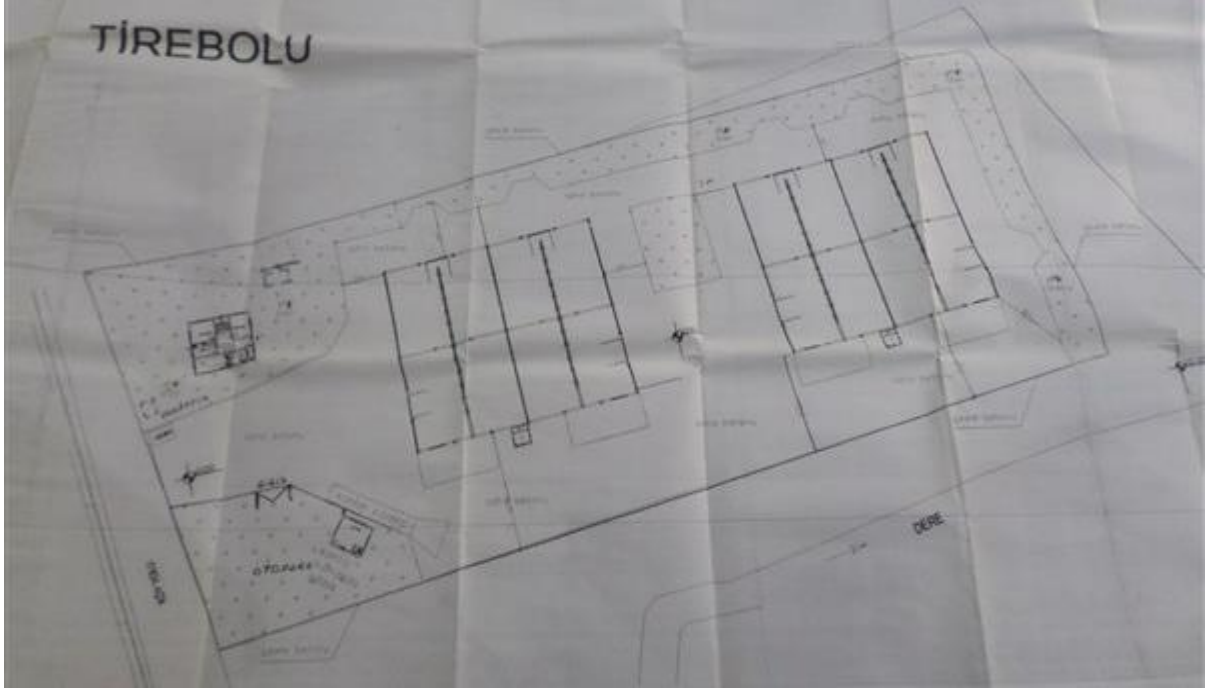
**YAPI DENETİM ONAYI**

**BELEDİYE ONAYI**

  
 Serdar AYDIN  
 Bat. İy. M. B.

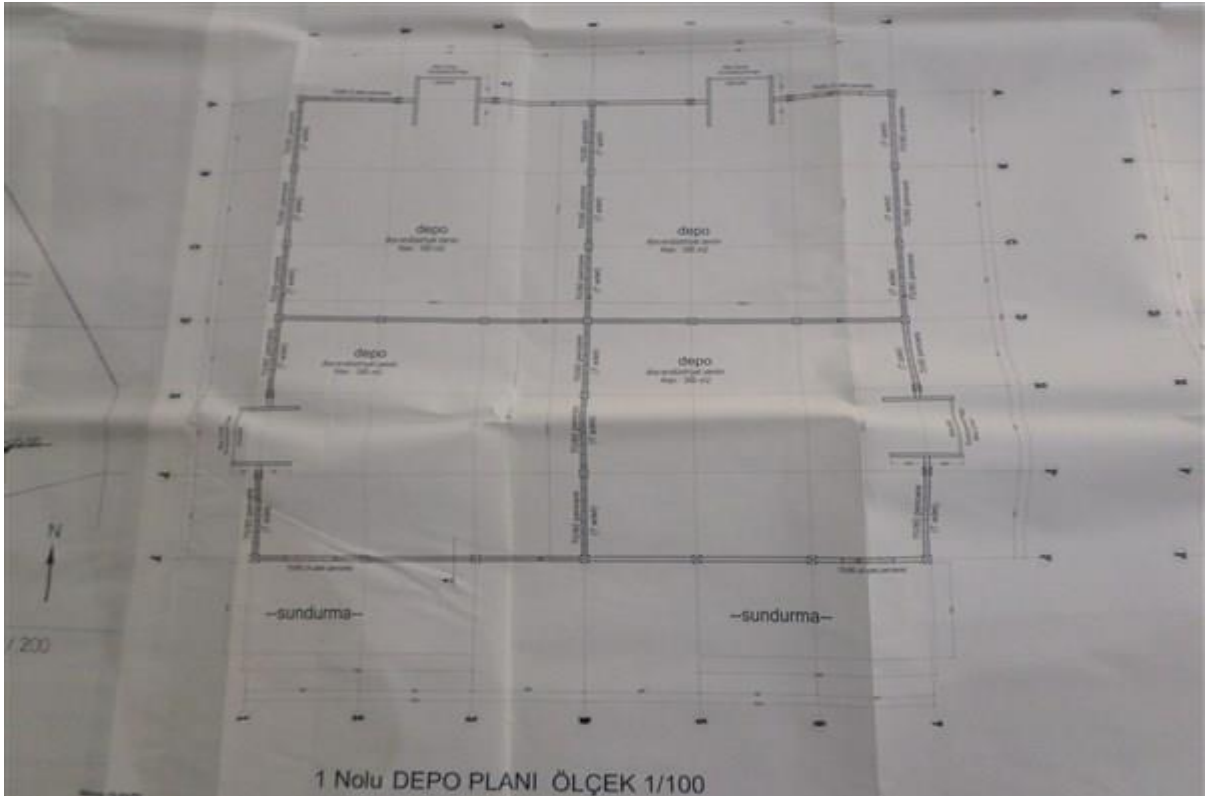


Vaziyet Planı

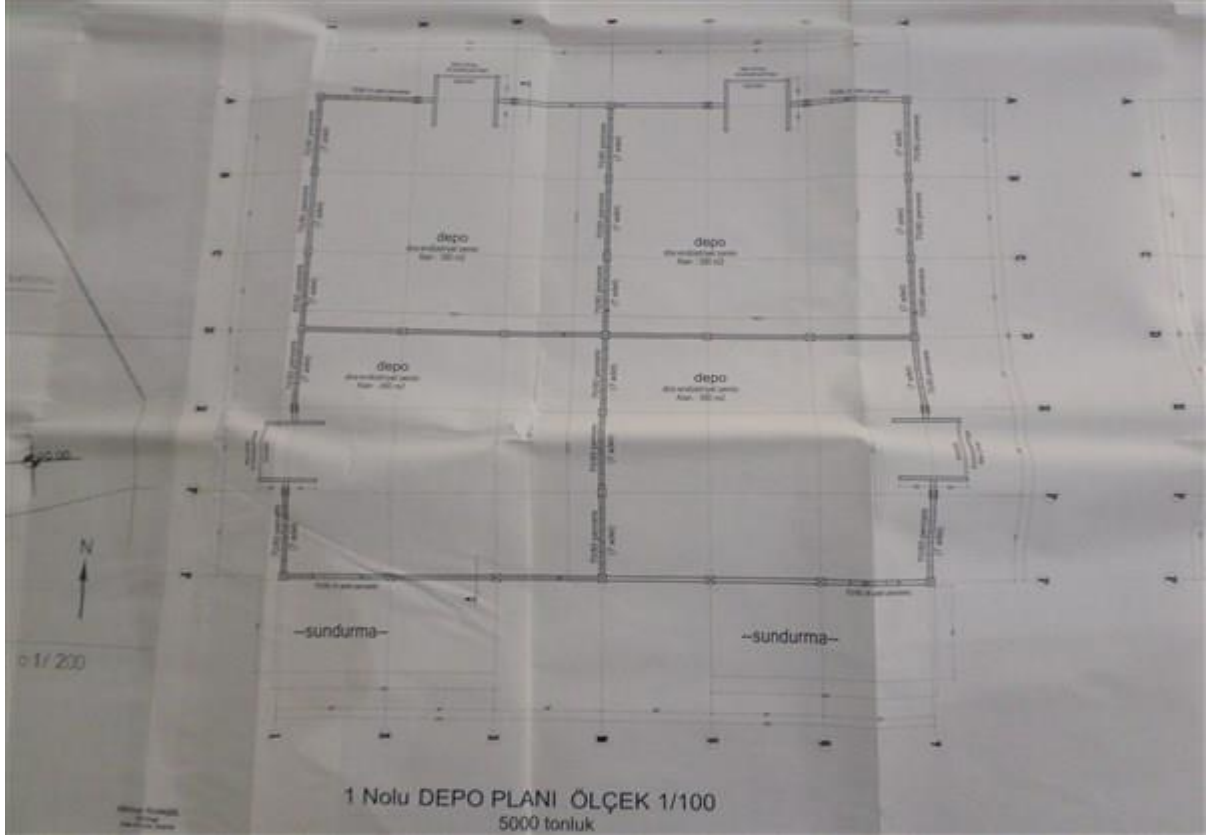


Kat Planları

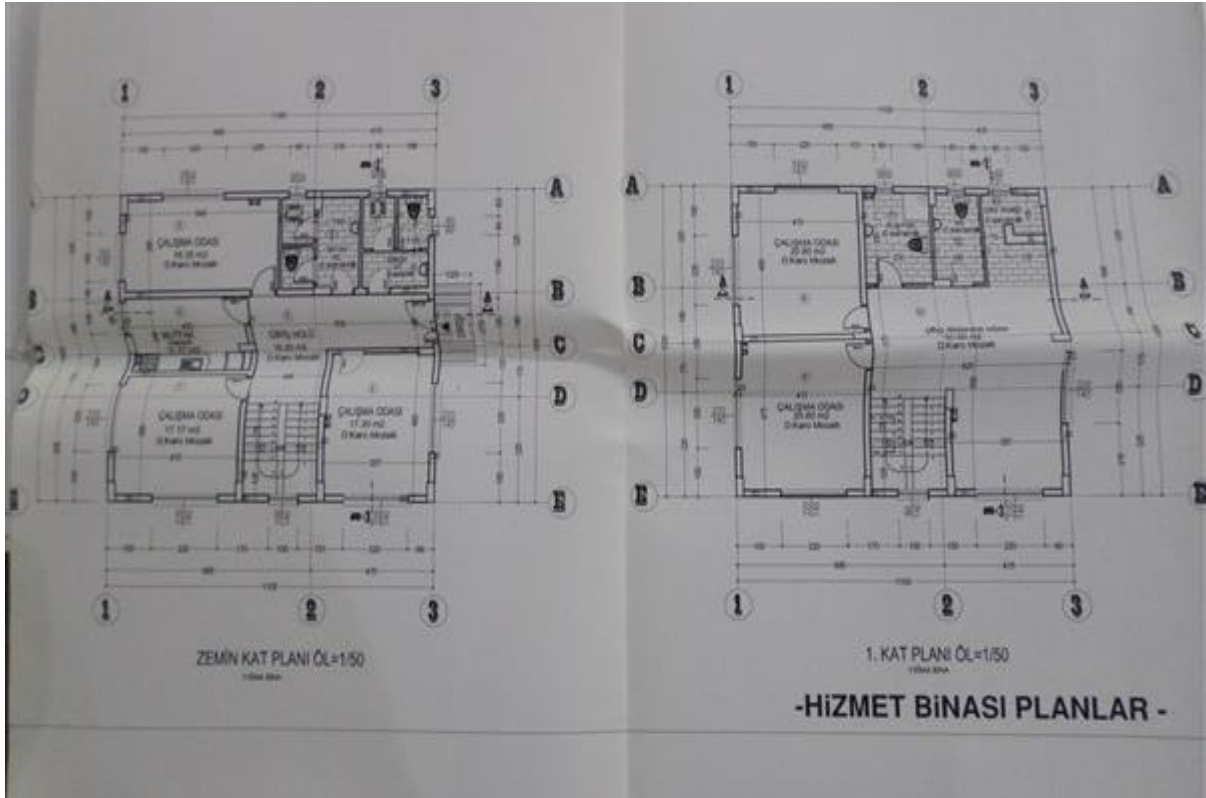
*Depolar*







İdari Bina





*Kantar Binası*



*Alım Binası*



Kesitler

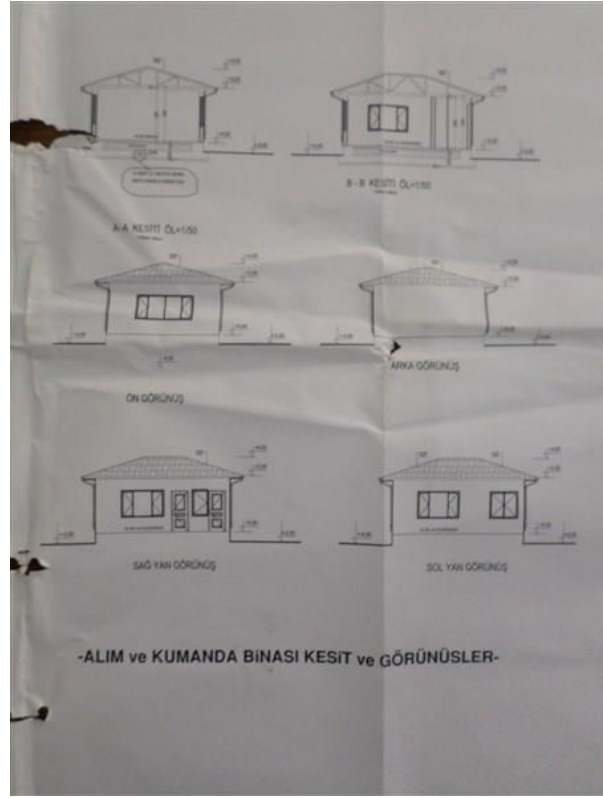
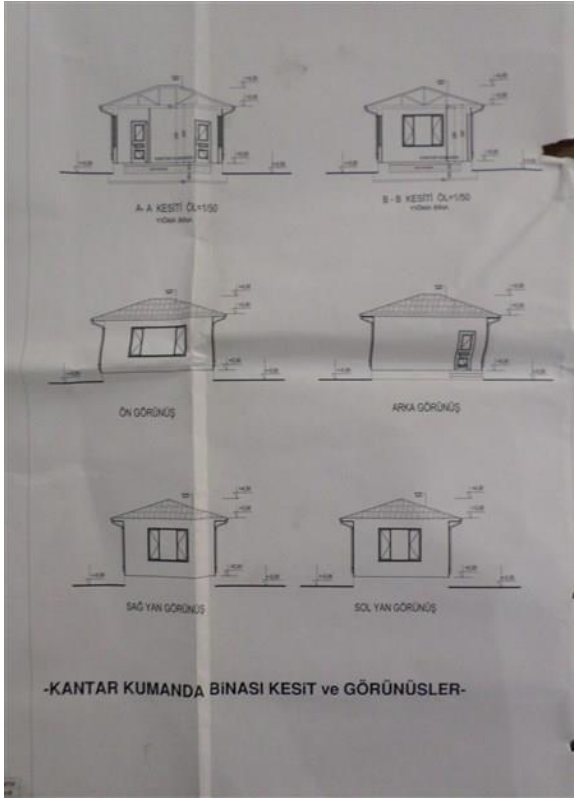
*Depolar*



*İdari Bina*



*Kantar ve Alım Binası*



## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												130821			
1. Ruhsat veriliş kurumu Belediye				8. Ruhsatın verildiği tarih: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Düzeltme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Pasajlık <input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 14. Merdiven katması <input type="checkbox"/> 6. Sıra <input type="checkbox"/> 15. Eskiye restorasyon <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 16. Yeni değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tefahat <input type="checkbox"/> 17. İhtimal durum <input type="checkbox"/> 9. Değişiklik <input type="checkbox"/> 18. Başka türlü				9. Ruhsatın öngörülen tarihi 08.05.2008		10. Ruhsat no 1155		11. İlk ruhsat tarihi		12. İkinci ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi 1. GİRESUN İPE TİREBOLU Bölge MERKEZ KÖY MERKEZ Belediye TİREBOLU BELEDİYESİ Mahalle İSTİKLAL Mahalle numarası: Seyhan, köyü, sokak, sokak numarası TAKIRLI KumeEvler Çoklu/tekli yapı türü 3 Diğ. yapı türü: 95 / Site adı: REYSAŞ-DEPO Marka adı: 3. Yıfta no: 4. Ada no: 5. Parsel no: 6. Blok no: 7. Bağımsız bölüm no: 18 / / 482 / / /				13. İlk plan onay tarihi 06.03.2008				14. İkinci durum tarihi 15.04.2008		15. İlk durum tarihi		16. İkinci durum tarihi			
17. Parasetayın plan onay tarihi				18. Parasetay kullanma amacı BINA-DEPO				19. Parasetay alanı(m <sup>2</sup> ) 19860.00							
20. Tapu tesvi belgesi veriliş kurumu TİREBOLU TAPU SİCİL MÜD.				21. Tapu tesvi belgesi tarihi 08.08.2007				22. Tapu tesvi belgesi no 1169							
23. QED raporu onay tarihi				24. Planlamaya imkân sağlama tarihi 09.05.2008				25. Planlamaya imkân sağlama tarihi 08.05.2013							
26. Planlamaya imkân sağlama tarihi 08.05.2013				27. Ruhsatın geçerlilik tarihi 08.05.2013											
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Yabancı			Yapı Mütahhedinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no 33. Önceki sicil no 34. Önceki durum belge no 35. Önceki vergi kimlik no 36. Önceki sicil no 37. Sicil no 38. Sicil tarihi 39. Sicil no 40. Yapı mütahhedi yetki belge no 41. Sicil esas adres 42. İmza 43. Adres 44. İmza			Şantiye Şefinin 45. Adı soyadı, unvanı 46. TC kimlik no 47. Önceki durum belge no 48. Sicil no 49. Sicil tarihi 50. Sicil no 51. İmza									
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ			29. Vergi kimlik no 7350191735			30. Nispet ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD.NO : 6 SAMANDIRA-KARTAL- İSTANBUL			31. İmza						
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
51. Kullanma amacına göre yapılan bağımsız bölümler ile ortak alanlar		52. Bağımsız bölüm sayısı		53. Yüzölçümü(m <sup>2</sup> )		54. Benzer yapı sayısı		55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı		57. Yapının tabii alanı(m <sup>2</sup> )		58. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
12711 - Tarımsal amaçlı kullanılan depo binası		2		2800.00		6		6		3020.00		3130.00		3130.00	
12204 - İdari işler için kullanılan bina		1		220.00		6		6		3020.00		3130.00		3130.00	
12744 - Listede yer almayan diğer binalar (bina dışında)		3		110.00		2		2		2		2		2	
Toplam 12711 - Tarımsal amaçlı kullanılan depo binası		6		3130.00		11		11		10.50		10.50		10.50	
72. Yapının sınıfı		73. Yapının grubu		74. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		75. Yapının maliyeti (YTL)		76. Yapının ana değer (YTL)		77. Ana değer yapının maliyeti (YTL)		78. Form düzenlenmeden önceki maliyeti (YTL)		79. Form düzenlenenden sonraki maliyeti (YTL)	
B		B		245.00		766850.00		1823.90		768673.90		766850.00		766850.00	
Yapının Teknik Özellikleri															
79. İskele Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskeleli normal katlar <input checked="" type="checkbox"/> 2. İskeleli katlar <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Sabit <input type="checkbox"/> 5. Değişik yapı türleri <input type="checkbox"/> 6. Kirişler <input type="checkbox"/> 7.				85. Tavanlar <input type="checkbox"/> 1. Antrasit <input type="checkbox"/> 2. Basıncı tavanlar <input type="checkbox"/> 3. Değişiklik <input type="checkbox"/> 4. Eski <input type="checkbox"/> 5. Haberciler <input type="checkbox"/> 6. Plafon <input type="checkbox"/> 7. Tavan su <input type="checkbox"/> 8. Haberciler <input type="checkbox"/> 9. Jantlar <input type="checkbox"/> 10. Parasetay <input type="checkbox"/> 11. Yangın izolatör <input type="checkbox"/> 12.				86. Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübeleri <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı depo <input type="checkbox"/> 6. Kirişlik <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürme bandı <input type="checkbox"/> 12.				87. Yapının Yapı Sistemleri <input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perforli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesiz-Perforli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kısmi) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kurum <input type="checkbox"/> 6.			
80. İçerme Amacı Kullanılan Yalıtım Çeşitleri <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kiriş yalıtımı <input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtımı <input type="checkbox"/> 3. Değişiklik <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Eski <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				81. Sıcak Su Temin Sistemi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Termal <input type="checkbox"/> 2. Güneş <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mıknaz <input type="checkbox"/> 6.				82. Soğuk Su Yalıtım Çeşitleri <input type="checkbox"/> 1. Değişiklik <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fıskiye <input type="checkbox"/> 4. Eski <input type="checkbox"/> 5. Kiriş yalıtımı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				83. Su Temin Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Sıhhi su <input type="checkbox"/> 2. Açık su <input type="checkbox"/> 3. Fıskiye <input type="checkbox"/> 4. Tıbbi su <input type="checkbox"/> 5. Fıskiye <input type="checkbox"/> 6. Tıbbi su <input type="checkbox"/> 7.			
84. İçerme suyu <input type="checkbox"/> 1. Sıhhi su <input type="checkbox"/> 2. Açık su <input type="checkbox"/> 3. Fıskiye <input type="checkbox"/> 4. Tıbbi su <input type="checkbox"/> 5. Fıskiye <input type="checkbox"/> 6. Tıbbi su <input type="checkbox"/> 7.				85. İçerme suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fıskiye <input type="checkbox"/> 3. Fıskiye <input type="checkbox"/> 4. Fıskiye <input type="checkbox"/> 5. Fıskiye <input type="checkbox"/> 6. Fıskiye <input type="checkbox"/> 7.				86. İçerme suyu <input type="checkbox"/> 1. Sıhhi su <input type="checkbox"/> 2. Açık su <input type="checkbox"/> 3. Fıskiye <input type="checkbox"/> 4. Eski <input type="checkbox"/> 5. Kiriş yalıtımı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				87. İçerme suyu <input type="checkbox"/> 1. Sıhhi su <input type="checkbox"/> 2. Açık su <input type="checkbox"/> 3. Fıskiye <input type="checkbox"/> 4. Tıbbi su <input type="checkbox"/> 5. Fıskiye <input type="checkbox"/> 6. Tıbbi su <input type="checkbox"/> 7.			
Yapı Projeleri															
90. Çizim tarihi		91. Adı soyadı		92. TC kimlik no		93. Önceki durum belge no		94. Adres		95. İmza		96. İmza		97. İmza	
13.03.2008		MEHTAP YILMAZEL		51100069350		28-0156		HACIHALİL MAH. İSMETPAŞA CAD. GEBZE-KOCAELİ							
29.04.2008		YAVUZ MUTLU		48895050526		61-00170		MUSU MAH. 1381 SOKAK 3/5 DENİZLİ							
12.01.2008		MUSTAFA YAKARIŞIK		15155161230		18		H. MİKTAT MAH. GİRESUN							
29.04.2008		MUSTAFA TÜRKÖĞLU		39578007852		2249		ÇİFTEHAMAM CAD. VAKIF İŞHANI NO: 12/1 SAMSUN							





## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017 No : 406396

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

### Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 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