



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**BOLU - MERKEZ - SARAYCIK**

**120 ADA - 18 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-201800071
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Aylin KUYUMCU - 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>	Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde, 120 Ada, 18 Parsel, Saraycık/Bolu
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 Ada, 18 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: Serbest
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 17.877.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 21.094.860.- 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**

Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada, 18 parsel sayılı, 21.315,59 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Prefabrik Fabrika 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-201500052 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600053 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

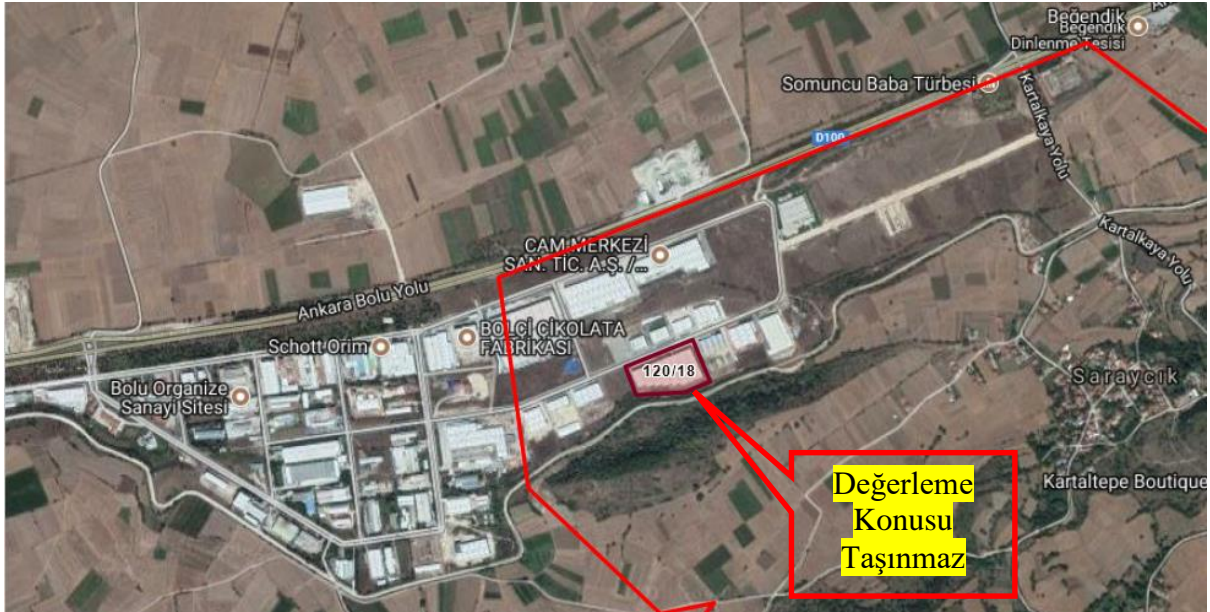
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Bolu Organize Sanayi Bölgesi, 9. Cadde, 120 Ada, 18 Parsel, Saraycık/Bolu” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bolu Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak sanayi amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Taşınmaz, Saraycık Köyü’nün yaklaşık 1 km doğusunda, Bolu Komanda Tugayı’nın yaklaşık 3,2 km kuzeydoğusunda, Bolu İli merkezinin yaklaşık 12 km batısında yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak düz kenarlı beşgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve düz bir yapıdadır. Üzerinde depo binası bulunmaktadır. Parselin, kuzey cephesi imar yoluna yaklaşık 196 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; “40.73891553, 31.72553923” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Bolu	Ada No	120
İlçesi	Merkez	Parsel No	18
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	21.315,59
Köyü	Saraycık	Yevmiye No	17294
Sokağı	-	Cilt No	17
Mevkii	-	Sayfa No	1641
Pafta No	-	Tapu Tarihi	03.10.2018
Niteliği	Tek Katlı Prefabrik Fabrika 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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

**Beyanlar Bölümü:**

- İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk alınması zorunludur (03.10.2018 - 17294).
- 3402 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir (08.08.2018 – 13628).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 20.07.2016 onay günlü 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, “Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,70, Hmax: Serbest” biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Bolu Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 11.11.2014 onay günlü mimari proje incelenmiş; 07.05.2014 gün ve 2014/03 sayılı ilk yapı ruhsatı, 14.11.2014 gün ve 2014/08 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 19.11.2014 gün ve 2014/09 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı ile 24.12.2014 gün ve 2014/ 05 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 12.259 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları 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**

Taşınmazın parseli üzerinde 1 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.800 m2'lik bölümde saha betonu ve yaklaşık 550 uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre, depo; zemin katta depolama ve sığınak bölümlerinden oluşmakta olup 12.159 m2 yapı inşaat alanıdır.

**Depo'nun;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 12.159
<b>Yaşı</b>	: 4
<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>	: Alüminyum Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum Panel Kaplama
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Seksiyonel ( <i>Kapı</i> ) PVC ( <i>Pencere</i> )
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların panel kaplama olduğu görülmüştür. Dış cephe duvarları ve çatısı alüminyum panel kaplamadır. Depoda toplam 14 adet seksiyonel (katlanabilir) nakliye kapısı bulunmaktadır.

#### 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 yakınlığı nedeniyle ulaşımın kolay 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 taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Denge Gayrimenkul / 554 858 45 80):** Değerleme konusu taşınmaz 700 m uzaklıkta, D-100 Karayolu'na 70 m cepheli, ticaret alanı imarlı ( KAKS: 0,65), 22.460 m2 yüzölçümlü arsa 6.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 278.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Remax İmge / 533 212 52 52):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde altyapısı tamamlanmış arsaların metrekare satış fiyatlarının 280 - 300 TL aralığında değiştiği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 290.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Bilge Emlak / 530 692 25 25):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde altyapısı tamamlanmış arsaların metrekare satış fiyatlarının 250 - 300 TL aralığında değiştiği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 275.- TL]
- **Piyasa Araştırması (OSB Genel Müdürlüğü / 374 - 243 81 52):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde altyapısı tamamlanmış arsaların metrekare satış fiyatlarının 260 - 300 TL dolayında olduğu bilgisi edinilmiştir. [metrekare satış fiyatı: 280.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 250 - 300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 275.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın arsa değeri; (21.315,59 m2 x 275.- TL) = ~ **5.862.000.- TL** olarak 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 (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli ( TL)
Depo	4-A	12.159	2014	4	1.016	12.353.544	% 6,00	741.213	11.612.331
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.800	2014	4	153	428.400	% 6,00	25.704	402.696
						12.781.944		766.917	<b>12.015.027</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 5.862.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 12.015.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **17.877.000.- 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:

Yılsonlarında 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 (Denge Gayrimenkul / 554 858 45 80):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Organize Sanayi Bölgesi içinde, benzer yapı nitelikli, yaklaşık 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiş 1.300 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 15,38.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Bilge Emlak / 530 692 25 25):** Yapılan görüşmede; benzer nitelikli depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 12 - 14 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 13.- TL*]



- **Piyasa Araştırması (Remax İmge / 533 212 52 52):** Yapılan görüşmede; benzer nitelikli depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 13 - 15 TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 14.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (OSB Genel Müdürlüğü / 374 - 243 81 52):** Yapılan görüşmede; Bolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer nitelikli depo ya da üretim amaçlı kullanılabilir yapıların aylık metrekare kira fiyatının 13 - 15 TL dolayında olduğu bilgisi edilmiştir. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 14,00.- TL*]

Kira değeri belirlemesi için yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 13 - 15 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların deposunun, yapı niteliği ve yaşı, D-100 Karayolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira değerinin 14. - TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (12.159 m<sup>2</sup> x 14.- TL x 12 Ay) = ~ **2.043.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî 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 : ~ % 4,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 7,10

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 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 **16.431.000.- 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] 21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	2.043.000
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] 1.207.520
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 5.862.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 12.015.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	17.877.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo] ~ % 67,21
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya] ~ % 3,20
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,80
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	395.955
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	811.565
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] % 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo] % 29,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo] % 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 4,03
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao] % 7,10</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)	1.207.520
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud] 7.990.351
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td] 16.430.981</b>
<b>Not:</b> 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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	12.159	1.016	12.353.544
				<b>12.353.544</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, 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 parselinin de kapsayan bölgede 30.06.2016 gününde birleştirme (*tevhit*) ve ayırma (*ifraz*) işlemleri yapılmıştır. Önce 120 ada 5 parsel ile 120 ada 6 ve 7 parseller (taşınmazın eski parselleri) ve 1509 parsel birleştirilerek, 120 ada 15 parsel oluşturulmuştur. Sonra 120 ada 15 parselden yapılan ayırma işlemiyle değerlendirme konusu taşınmaz (120 ada 18 parsel) oluşturulmuştur. Birleştirme ve ayırma işlemleri öncesinde, eski 6 parsel (11.868 m<sup>2</sup>) ve 7 parsel (8.786 m<sup>2</sup>) toplam 20.654 m<sup>2</sup> yüzölçümlüyken, birleştirme ve ayırma işlemleri sonrasında oluşturulan 120 ada 18 parselin yüzölçümü 21.315,59 m<sup>2</sup> olmuştur.

Taşınmazın yüzölçümü ve yapılanma durumu son üç yıl içinde değişmemiştir. Taşınmaz, Bolu Karma ve Tekstil İhtisas Organize Sanayi Bölgesi mülkiyetinde ve Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye özgülenmiş iken, 03.10.2018 günü yapılan tapu devir işlemiyle Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetine geçmiştir. Niteliği “*Arsa*” iken,

06.11.2018 günü yapılan cins değişikliği ile “Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” olmuştur.

#### 4.4. Yasal Gereker, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları 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 kütüğünün;

Beyanlar Bölümü’nde;

- “İcra yoluyla satış da içinde olmak üzere, taşınmazın üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk alınması zorunludur”
- “3402 sayılı Kanun’un Ek 1. maddesi uygulamasına tabidir”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Prefabrik Fabrika 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, “Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” 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, 5.862.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 17.877.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 16.431.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **17.877.000.- 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

Bolu İli, Merkez İlçesi, Saraycık Köyü, 120 ada, 18 parsel sayılı, 21.315,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Prefabrik Fabrika 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, 17.877.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 21.094.860.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Aylin KUYUMCU**

SPK Lisans No: 404146



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Osaköy 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

MakbuzNo:005918297241	DekontNo:20181112001753	BaşvuruNo:29724				
<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTaşınmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	120/19			
<b>Taşınmaz ID:</b>	94524969	<b>Yüzölçüm(m2):</b>	21315.59			
<b>İl/ilçe</b>	BOLU/MERKEZ	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası			
<b>Kurum Adı:</b>	Bolu TM					
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	SARAYCIK K					
<b>Mevki:</b>						
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	17/1641					
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif					
<b>TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ</b>						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.	-	Bolu TM 08/08/2018 - 13628	-		
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 448341582	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	21315.59	Bolu TM Satış 03/10/2018 - 17294	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.03/10/2018 TR. 468 SAYILI YAZI ) Tarih: - Sayı: -	(SN:7742177) BOLU KARMA VE TEKSTİL İHTİSAS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1790047611,	Bolu TM 03/10/2018 - 17294	-		

İli	BOLU	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi							
Köyü	SARAYCIK						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			120	18	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					21.315,59 m <sup>2</sup>		
Niteliği	Tek Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası						
Sınırı	Planındadır						
	Zemin Sistem No : 94524969 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Diğer Cins Değişiklikleri. İşleminden.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	19830	17	1641		06/11/2018	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sıllına Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Müjdat İsmail ZENGİNER</p> <p style="text-align: center;">Yetkili Müdür / Ortakçısı</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	<p>NOT : * Mükoyetin gıptı aynı haklar ile getiren bir tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebliğat Kanununa Nükdemin gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>					Tarih	

## 6.4. İmar Durumu



Bolu Karapınar teki Organize Sanayi Bölgesine ait ...16... paftadan ibaret ...1/1000... ölçekli İmar Planı REVİZYONU incelendi. 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. Maddesi uyarınca 26.7.2016 tarih ve 1699 sayılı Genel Müdürlük Makamının kararı ile onandı. 03 Ağustos 2016

BİLİM, SANAYİ ve TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü

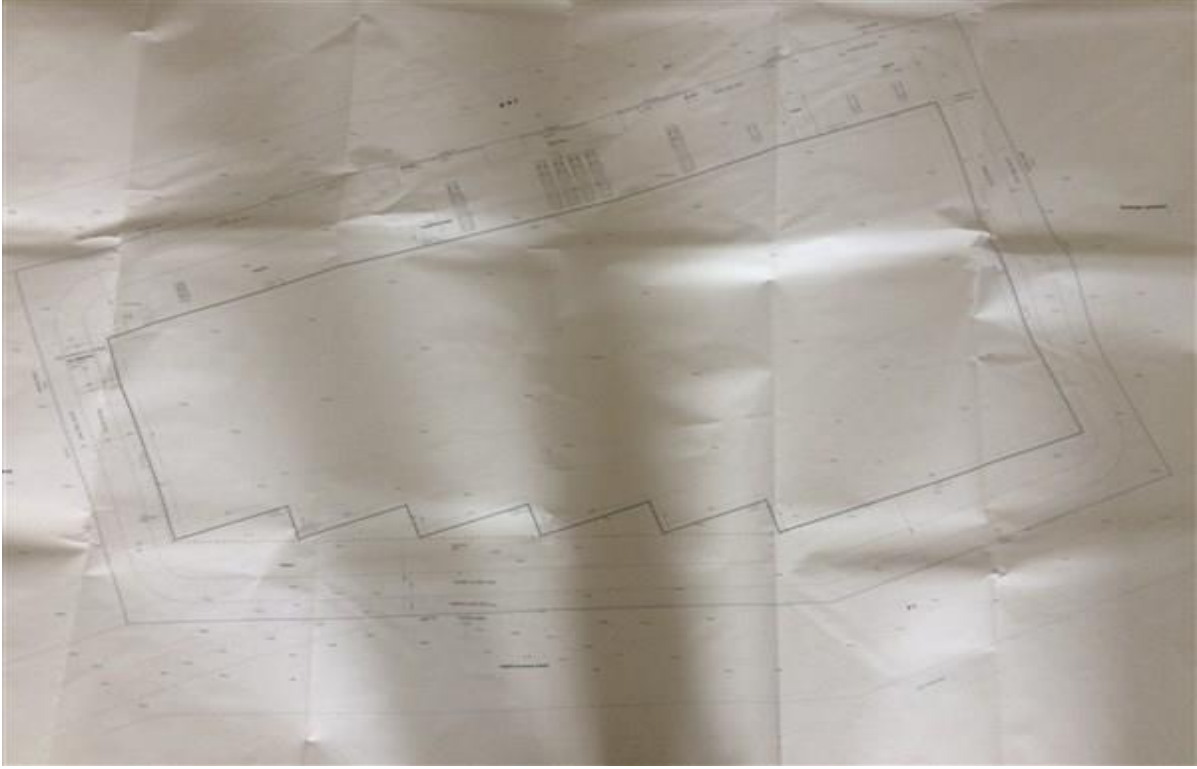


## 6.5. Mimari Proje

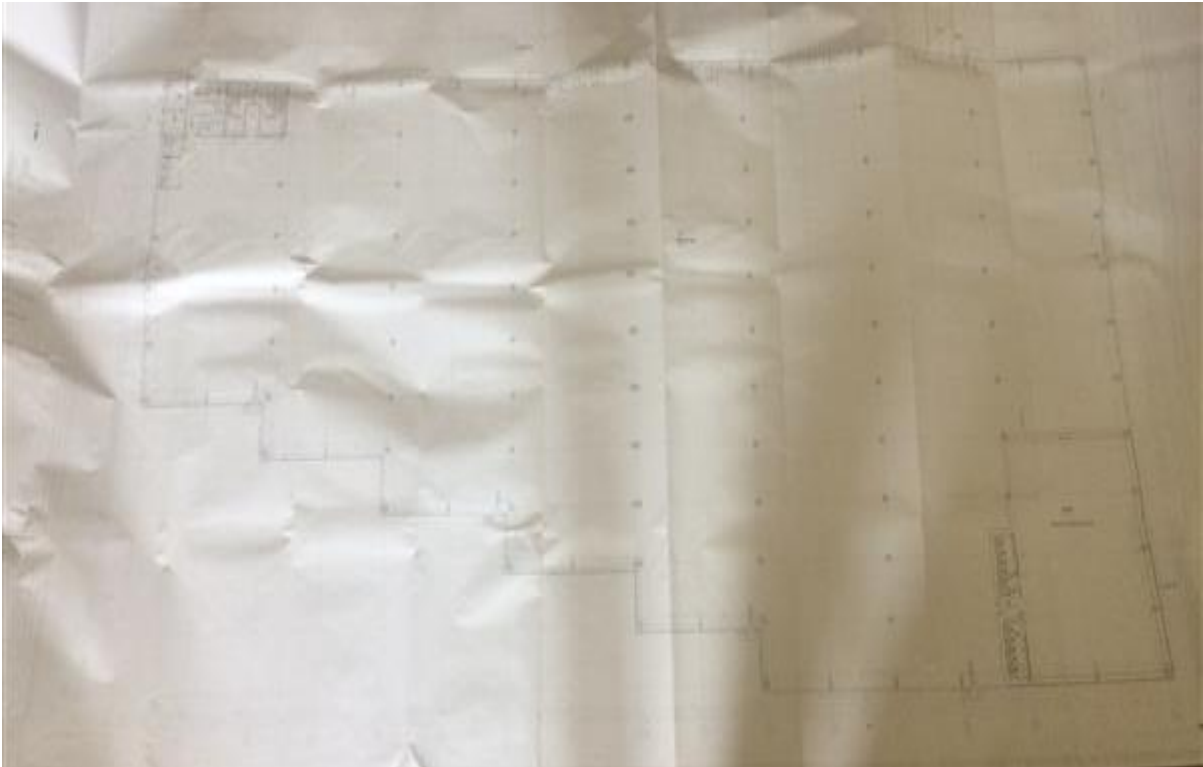
### Mimari Proje Kapağı

MİMARİ PROJE			
PROJE SAHİBİ		PROJE MÜELLİFİ	
ADL SOYADI	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş.	ADL SOYADI	MAHMUT YANGEL
ADRESİ	BOLU	UNVANI	MİMAR
MÜTEAHHİDİ	*	ODA SİCİL NO	24285
VERGİ DAİRESİ / NO	*	ODA BELGE NO	34 - 3046
		ADRESİ	KONSEPTA MİMARLIK MÜHÜRLEME SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Abdülkârim Buharı Beşinci Residence No:18-44 Beyköy Mah. Bolu www.konsepta.com.tr info@konsept.com.tr
YAPI DENETİM ONAYI		MİMARLAR ODASI ONAYI	
<p>BOLU KÖRGEYİ YAPI DENETİM NİLEYYİN ÖZSOY Proje ve İnşaat Kontrolörleri Denetim ve Hesap</p>			
ARSA BİLGİLERİ		YAPI BİLGİLERİ	
İLGİLİ İDARE	BOLU KIRMA VE TEKSİLT. ORGANİZE SANAYİ EMİ	YAPI SINIFISİSTEMİ	2 - C / PREFABRİK
İL	BOLU	BLOK ADEKİ	1
İLÇESİ	MERKEZ	KAT ADEKİ	2 + A
KÖYÜ	SAKAYCIK	BOD. KAT ALANI (m <sup>2</sup> )	-
MAHALLESİ	-	ZEM. KAT ALANI (m <sup>2</sup> )	12.132,86
MEVKİ	-	ASMA KAT ALANI (m <sup>2</sup> )	195,73
PAFTA NO	037D 05b 16/21 S IV	ÇATI KATI ALANI (m <sup>2</sup> )	-
ADA NO	120	TOP. ZEM. ALANI (m <sup>2</sup> )	12.328,71
PARSEL NO	6 - 7	YATIRIL. HAR. DEĞERİ (m)	10,0
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	21.366	BİAÇIMSIZ BÖLÜM ADEKİ	1
İMAR DURUMU TARİHİ	-	ZEM. EMN. LERİ (Kg/m <sup>2</sup> )	-
		KULLANMA AMACI	DEPO 1.20/136 Prefabrik
İLGİLİ İDARE KONTROL VE ONAYI			
YÜRÜRLÜK İZİNİ / BİLGİSİZ BİLETTİRİM İZİNİ ALAN VEYA BİLETTİRİM YAPILAN BİR PROJE ÜZERİNDE KAYITLI İMZA PLANLARI YONETİMLERİNE VE İLGİLİ OLUŞUMLARIN İZİNİ ALAN VE İZİNİ ALAN İZİNLERİNE GÖRE YAPILAN İZİNLERDİR.			
KONTROL		ONAY	
		<p>Mustafa GÖLEN İmza Müdürü B.S. Bölge Müdürü</p>	

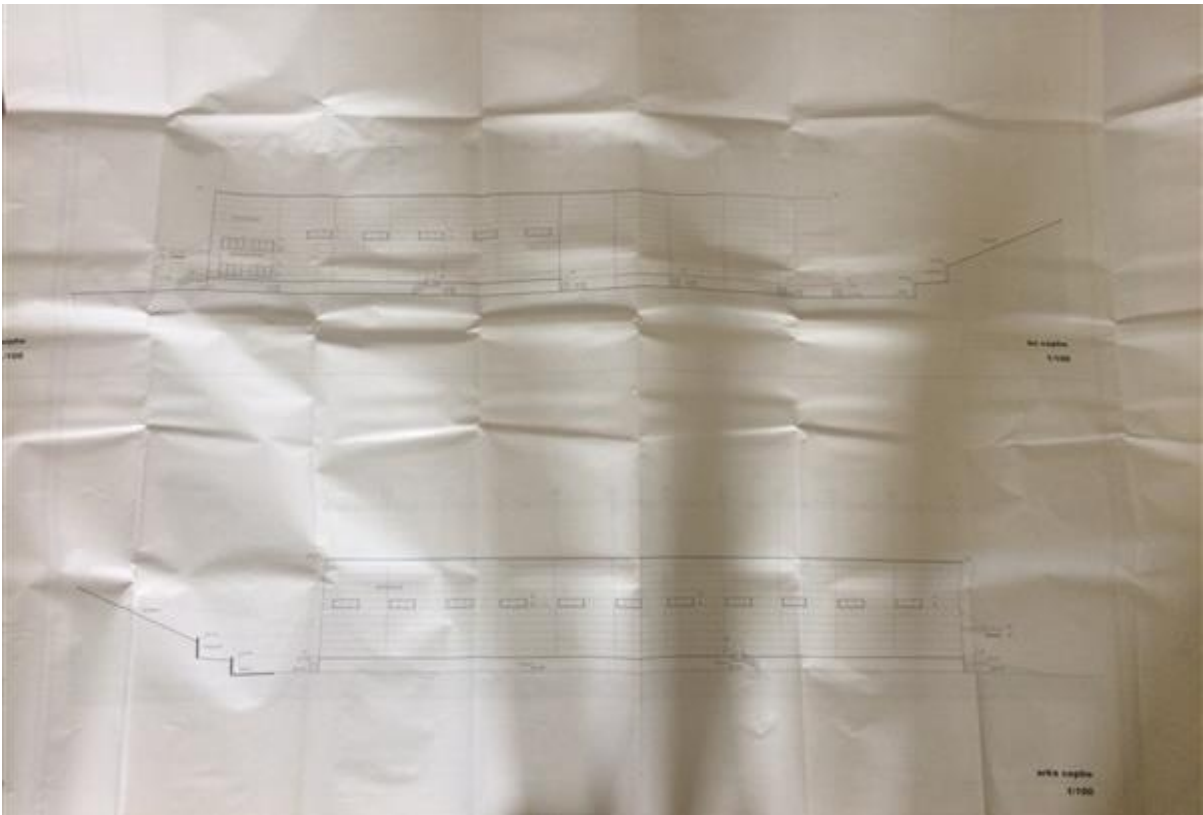
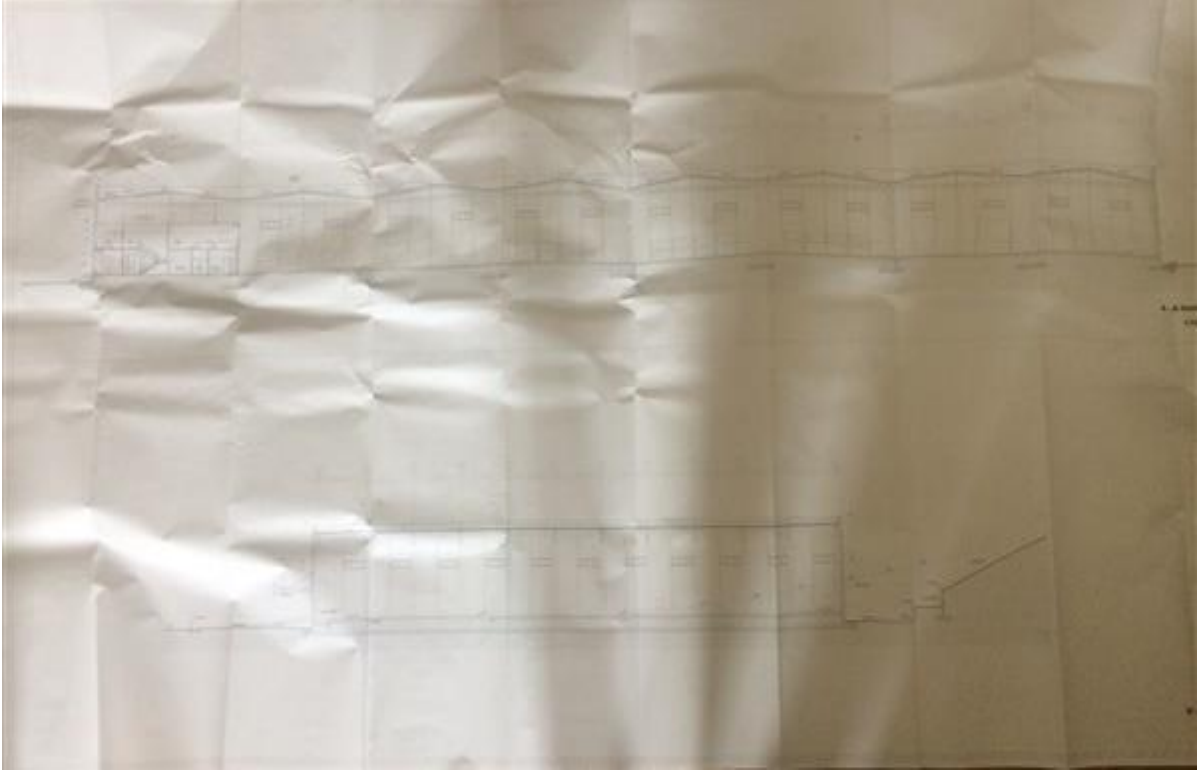
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesitler





YAPI RUHSATI											
<p>1. Ruhsatın Adı: ...</p> <p>2. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>3. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>4. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>5. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>6. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>7. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>8. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>9. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>10. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p>				<p>11. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>12. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>13. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>14. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>15. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p>		<p>16. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>17. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>18. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>19. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>20. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p>		<p>21. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>22. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>23. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>24. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>25. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p>		<p>26. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>27. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>28. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>29. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p> <p>30. Ruhsatın Alanı (Pafta No): ...</p>	
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin					
<p>31. Adı Soyadı: ...</p> <p>32. Doğum Tarihi: ...</p> <p>33. Kimlik No: ...</p> <p>34. İmza: ...</p>			<p>35. Adı Soyadı: ...</p> <p>36. Doğum Tarihi: ...</p> <p>37. Kimlik No: ...</p> <p>38. İmza: ...</p>			<p>39. Adı Soyadı: ...</p> <p>40. Doğum Tarihi: ...</p> <p>41. Kimlik No: ...</p> <p>42. İmza: ...</p>					
m Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler					Yapı ile İlgili Özellikler						
<p>43. ...</p> <p>44. ...</p> <p>45. ...</p>					<p>46. ...</p> <p>47. ...</p> <p>48. ...</p>						
Yapının Teknik Özellikleri											
<p>49. ...</p> <p>50. ...</p> <p>51. ...</p> <p>52. ...</p> <p>53. ...</p> <p>54. ...</p> <p>55. ...</p> <p>56. ...</p> <p>57. ...</p> <p>58. ...</p> <p>59. ...</p> <p>60. ...</p> <p>61. ...</p> <p>62. ...</p> <p>63. ...</p> <p>64. ...</p> <p>65. ...</p> <p>66. ...</p> <p>67. ...</p> <p>68. ...</p> <p>69. ...</p> <p>70. ...</p> <p>71. ...</p> <p>72. ...</p> <p>73. ...</p> <p>74. ...</p> <p>75. ...</p> <p>76. ...</p> <p>77. ...</p> <p>78. ...</p> <p>79. ...</p> <p>80. ...</p> <p>81. ...</p> <p>82. ...</p> <p>83. ...</p> <p>84. ...</p> <p>85. ...</p> <p>86. ...</p> <p>87. ...</p> <p>88. ...</p> <p>89. ...</p> <p>90. ...</p>											
Yapı Projeleri											
<p>91. ...</p> <p>92. ...</p> <p>93. ...</p> <p>94. ...</p> <p>95. ...</p> <p>96. ...</p> <p>97. ...</p> <p>98. ...</p> <p>99. ...</p> <p>100. ...</p>											







## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.03.2015No : 404146

### 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

## Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



## 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