



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ANKARA – KAZAN – SARAY (İMAR)**

**693 ADA – 1 PARSEL**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-2015000040
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi No:25, Kazan/Ankara
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Yapımı Sürmekte Olan Depolama Yapısı
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 Ada, 1 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 12.252.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 14.457.360.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

#### **1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 ada, 1 parsel sayılı, 11.970 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “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.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “Saray Mahallesi, Bayraktar Caddesi No:25, Kazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Akıncılar Otoyol dönüşünün batısında ve yaklaşık 1,4 km uzağındadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, arsa ve araziler bulunmaktadır. Taşınmaz, Ankara – Bolu Karayolu’nun yaklaşık 1,2 km doğusundadır. Kuzeyinde yer alan Kazan İlçesi merkezine uzaklığı yaklaşık 24 km’dir.

Değerleme konusu taşınmaz, düz bir topografik yapıda olup geometrik üçgenimsi yamuk biçimlidir. Batı cephelerde yollar ile sınırlı olup öteki cephelerde komşu parsellere bitişiktir. Etrafı duvar, tel örgü vb. ile çevrili değildir. Koordinatları; “40.038435, 32.645600” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	693
İlçesi	Kazan	Parsel No	1
Mahallesi	Saray (i)	Yüzölçümü (m2)	11.970,00
Köyü	-	Yevmiye No	4384
Sokağı	-	Cilt No	41
Mevkii	-	Sayfa No	4023
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.08.2010
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

### Serhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 40 m<sup>2</sup>'lik bölümde 99 yıl süreyle 1.- TL'den irtifak hakkı (18.12.2015 - 11557).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; "Sanayi ve Depolama Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Kazan Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 25.08.2014 onay günlü mimari proje incelenmiş; 29.09.2014 gün ve 2014-232 sayılı ilk yapı ruhsatı ile 06.05.2015 gün ve 2015-97 sayılı isim

değişikliği yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 2 ünite sanayi yapısı olarak, 13.833,50 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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 betonarme olarak yapımı sürmekte olan iki katlı depo yapısı bulunmaktadır. Parselde, binanın taban oturumu alanı dışında kalan yaklaşık 5.000 m2'lik bölüm toprak dolgudur.

Depo; onaylı mimari projeye göre, yaklaşık 13.834 m2 yapı inşaat alanıdır. 1. bodrum katında 2 no'lu depo, zemin katında 1 no'lu depo bölümleri bulunmaktadır. 1. bodrum kat 6.782 m2 depo ve 150 m2 idari bölümden, zemin kat 6.664 m2 depo ve 117,15 m2 idari bölümden oluşmaktadır.

#### Depo'nun;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-C
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 13.834
<b>Yaşı</b>	: 1
<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>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: -
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Yol
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 4. Derece

Yerinde yapılan incelemede, depo yapısının mimari projesine uygun olarak yapımının sürmekte olduğu görülmüştür. 1. bodrum katında 8,10 ve zemin katında 10,50 m iç yüksekliği bulunan deponun zeminleri beton kaplama, duvarları henüz yapılmamış, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Tamamlanma oranı yaklaşık % 67'dir.

### 2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur.

## BÖLÜM 3

### TASINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

#### 3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

#### 3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

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

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

#### 3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

##### 3.3.1. Olumlu Faktörler

- Ankara - Bolu Karayolu'na yakın olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması.

##### 3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

#### 3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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



En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

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

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

- **Satılık Arsa (Kadir Cengiz Gayrimenkul / 312 - 346 02 62):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 2.401 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 700.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 292.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ak Emlak / 312 - 330 55 66):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 3.243 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 950.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 293.- TL*]
- **Satılık Arsa (Alı Ağa Kubat / 312 - 814 04 04):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 15.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 250.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Hayati Okkalı / 536 - 472 49 30):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 225 – 250 TL/m<sup>2</sup> dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 238.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 240 - 300 TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (11.970 m<sup>2</sup> x 250.- TL) = ~ **2.993.000.- TL** bulunmuştur.

### 3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m <sup>2</sup>	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	13.834	-	0	430	% 67,00	3.985.575
							<b>3.985.575</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.993.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.986.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.979.000.- TL** değere ulaşılmaktadır. Yapılanmanın bugün tamamlanmış olması koşuluyla, maliyet yöntemine göre taşınmazın değeri 8.942.000.- TL olacaktır.

### 3.5.3. Gelir Yöntemi

#### 3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı



Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibinden / 532 - 436 49 46):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 300 m kuzeyinde, aynı cadde üzerinde, 2.400 m2 kapalı fabrika binası aylık 23.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,58.- TL*]
- **Kiralık İşyeri (Sahibinden / 532 - 215 01 31):** Değerleme konusu taşınmazın 500 m doğusunda, Ansa Sanayi Sitesi içerisinde, 1.200 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,67.- TL*]
- **Kiralık Fabrika Binası (Arsacı Emlak / 532 - 483 85 85):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 500 m kuzeyinde, yaklaşık 2.400 m2 kapalı fabrika binası aylık 16.000 TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,67.- TL*]
- **Kiralık Fabrika Binası (Vip Gayrimenkul / 312 - 397 17 27):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 750 m kuzeyinde, yaklaşık 2.800 m2 kapalı alanlı fabrika binası aylık 22.000 TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 7,86 TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 7 - 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Ankara – Bolu Yolu'na yakınlığı ve yapısı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 9.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (13.834 m2 x 9.- TL x 12 Ay) = ~ **1.494.000.- 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. 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın yapılanması bugün bitmiş olsaydı değeri yaklaşık 14.215.000.- TL olacaktı. Öte yandan, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depolama yapısının % 67 tamamlanma oranında % 100 tamamlanma oranına getirilmesi için yaklaşık 1.963.000.- TL daha harcama yapılması gerekmektedir. Bu harcama tutarı, yapılanmanın bugün bitmiş olması durumundaki değerden düşüldüğünde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **12.252.000.- TL** olmaktadır.

<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]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	1.494.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL) [Hg]	1.195.200
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 2.993.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 5.949.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	8.942.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 66,53
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,66
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,34
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	400.048
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	795.152
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 6,21
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 8,70</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	1.320.244
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	6.058.158
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>14.214.891</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	13.834	430	% 67,00	3.985.575
					<b>3.985.575</b>

### 3.9. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

Şerhler Bölümü'nde; “Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine, 40 m<sup>2</sup>'lik bölümde irtifak hakkı” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

### 3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

### 3.11. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.993.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine (%75 Seviyesine) göre, 6.979.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 12.252.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **12.252.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### 4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

-

#### 4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### 4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

### BÖLÜM 5

#### SONUC

##### 5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

##### 5.2. Sonuç Değer

Ankara İli, Kazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 693 ada, 1 parsel sayılı, 11.970 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 12.252.000.- TL (4.193.913.- USD) (\*)**;

**KDV (% 18) dahil, 14.457.360.000.- TL (4.949.625.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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



**Değerleme Uzmanı**  
**Ömer DEMİRTAŞ**  
SPK Lisans No: 404384



**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. Sıtuasyon Tablosu

İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	Bitmiş	Gerçekleşen
		%	%
<b>TEMEL</b>	<i>Temel</i>	13,00	13,00
<b>KABA İNŞAAT</b>	<i>Kalıp</i>	5,00	5,00
<b>ÇATI</b>	<i>Demir</i>	20,00	20,00
	<i>Beton</i>	20,00	20,00
	<i>Duvar</i>	10,00	0,00
	<i>Çatı</i>	5,00	5,00
<b>DOĞRAMA</b>	<i>Kapılar</i>	2,00	0,00
	<i>Pencereler</i>	1,00	0,00
<b>KAPLAMA İŞLERİ</b>	<i>Zemin Kaplama</i>	3,00	2,00
	<i>Merdiven Mermerleri</i>	1,00	0,00
<b>TESİSAT İŞLERİ</b>	<i>Mekanik Tesisat</i>	5,00	0,00
	<i>Temiz Su</i>	1,00	0,00
	<i>Pis su</i>	1,00	1,00
<b>ELEKTRİK</b>	<i>Boru Döşenmesi</i>	1,50	0,00
	<i>Kablolama</i>	1,50	0,00
	<i>Pano-Sayaç-Sigorta</i>	1,00	0,00
<b>SIVA İŞLERİ</b>	<i>Dış Sıva</i>	1,00	0,00
	<i>İç Sıva</i>	1,50	0,00
<b>BOYA BADANA</b>	<i>Dış Boya</i>	1,00	0,00
	<i>İç Boya</i>	1,50	0,00
<b>ÇEVRE DÜZENLEMESİ</b>	<i>Bahçe Düzenleme İşleri</i>	2,00	1,00
	<i>Bahçe Duvarı</i>	2,00	0,00
<b>TOPLAM %</b>		<b>100,00</b>	<b>67,00</b>

### 6.4. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.12.2015 18.20.22	2015-17179	20151218-824-F01476	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	28495579	Cilt / Sayfa No	41 / 4023	
İl / İlçe	ANKARA / KAZAN	Ada / Parsel	693 / 1	
Kurum Adı	Kazan	Yüzölçüm	11970,00000	
Mahalle / Köy Adı	SARAY(i) Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 6.8.2010 - 4384		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 99 Yıl Müddetle 40 m2 Lik alanda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğüne irtfak hakkı ile )		18.12.2015 - 11557	

İli	ANKARA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	KAZAN					
Mahallesi	SARAY(I)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.300.000,00		693	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				11 970,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 28495579				
	Edinme Sebebi	Tamamı KARDELEN MÜHENDİSLİK MAK.OTOMOTİV SAN.VE TIC.LTD.ŞTİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL. YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.				
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL. YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	4384	41	4023		06/08/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Siciline Uygundur Mustafa FEKİR Kazan Tapu Sicil Müdüğü</p> <p>NOT: * Hükümetin gayri ayni haklar ile ilgili işleri için kamu kurumlarına başvurmanızdır. ** Tebligat Kararına Hükümetin gereğini karşılamak üzere ilgili Tapu Sicil Müdüğüne bildirilecektir.</p>						

## 6.5. İmar Durumu



T.C.  
KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 64004886-310.05.02- *5706/8884*

*26...* / 11 / 2015

Konu : İmar Durumu.

Sn : Ömer DEMİRTAŞ  
İlkbahar Mah. 596. Sokak No : 8/4  
Çankaya / ANKARA

İlgi : 23.11.2015 tarihli ve 2015/7007 sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile sorulan, İlçemiz Saray Mahallesi 693 ada 1 nolu parselin imar durumu aşağıya çıkarılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Levent KARAGÖL  
İmar ve Şeh. Müd.V.

MAHALLESİ	ADA	PARSEL	EMSAL	Hmax	NİZAM	İMAR DURUMU
Saray Mah.	693	1	0.60	SERBEST	AYRIK	SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI

Atatürk Mah. Ankara Bul. No:103 Kazan 06980 ANKARA  
İrtibat : Zeyin SOĞUKKUYU Telefon: (0312) 814 53 00 / 1106 Faks: (0312) 814 10 12  
e-posta: [imarisleri@kazan.bel.tr](mailto:imarisleri@kazan.bel.tr) / Elektronik Ağ : [www.kazan.bel.tr](http://www.kazan.bel.tr)





## 6.6. Mimari Proje

### 6.6.1. Mimari Proje Kapağı

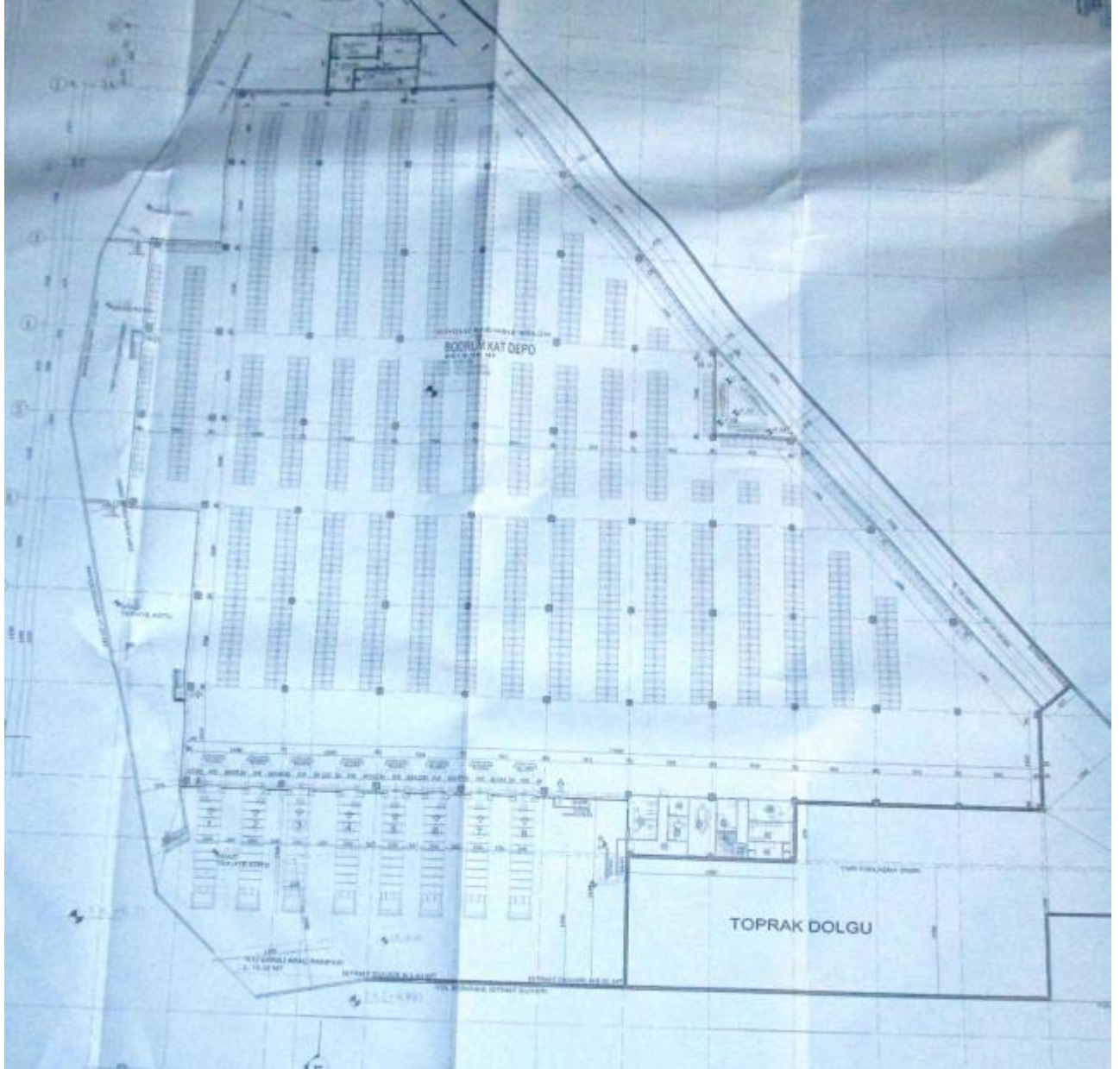
KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
MALİKİ	ILGİLİ EVRAKLAR		
ADAMA	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
693			
PARSEL			
1			
APU	08/07/2014 Tarihli 138 Kayıt Nolu Aplikasyon		
APLIKASYON KROKİSİ	20/08/2014 Tarih ve 2014/235 Nolu İmar Çapı		
İMAR ÇAPI	20/08/2014 Tarih ve 2014/140 Nolu Yol Kotu		
YOL KOTU			
M2 CETVELİ			
VEKALETNAME	03/07/2014 Tarih ve 22489 Nolu Vekaletname		
VEKALETNAME			
TAPU TESCİL DURUMU			
ARAZİ DURUMU			
ARAZİYİ KONTROL EDEN			
MÜKTESEPLER	HEYET KARARI		
TASDİK EDİLDİ.			
PROJİYİ TETKİK EDEN	ONAYLAYAN	TASDİK TARİHİ	İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ
<b>Eray DEMİRER</b> Mimar Kazan Belediye Başkanı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Proje Rüşhat ve İskan Şefi		25-08-2014	<b>Levent KARAGÖL</b> Şehir Planlama Kazan Belediyesi İmar ve Şeh. Müd. V.
<p>ASDIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK İNŞAATININ İNŞAATA BAŞLANMAYACAĞI İNŞAATININ İNŞAATINDAN SONRA FENNİ MESULDEN RAPOR İSTENECEKTİR.</p>		<p>Mimar İRFAN ÇAKALLI tarafından kendi sorumluluğu altında İmar Kanununa, Yapı Denetim Kanununa ve Ankara İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrole görülebilen uyumsuzluklar düzelterek ve imza sahibinin selahiyeti teklif ederek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup, gözden kaçabilen ve inşaatı ve emelyesi sırasında meydana gelebilecek uyumsuzluklardan işin herhangi bir zıyan hususuna meydan vermeyecek surette proje muhtelif ve Yapı Denetim sorumlusunun müdürlüğümüzü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tekmül etmiştir.</p>	
<p>U PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ CIMA VE İŞLETME RÜHSATI VERECEK ÜRÜMLERİN UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ AKTİRDE GECERLİDİR.</p>		<p>Kazan Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>	
<p>YAPILARIN YANGINDAN KORUNMASI AKKINDAKİ YÖNETMELİĞE TABİDİR.</p>			
<p>YAPILARIN KURULUNUN 12 ŞUBAT 1968 GÜNÜNE 3812616 SAYILI KARAR GEREĞİNCE ELEDİYE SİMLERİ DAHİLİNDEKİ YERALTI VE YERÜSTÜ YAPILARINDA KULLANILAN YAPILARIN ALZEMESİ VE YAPILARIN ELEMENLARI TÜRK İNŞAAT STANDARTLARINA UYGUN OLACAKTIR. UYUN KONUSU İSKAN SAHFASINDA AYRICA KONTROL EDİLECEKTİR.</p>			
<p>İNŞAATIN KABA İNŞAATI BİTTİĞİ ZAMAN İNŞAATININ İNŞAATINA MÜRACAT EDEREK İNŞAATIN İZİN BELGESİ VERİLMİYECİKTİR. İNŞAATIN İZİN BELGESİ VERİLMİYECİKTİR.</p>			



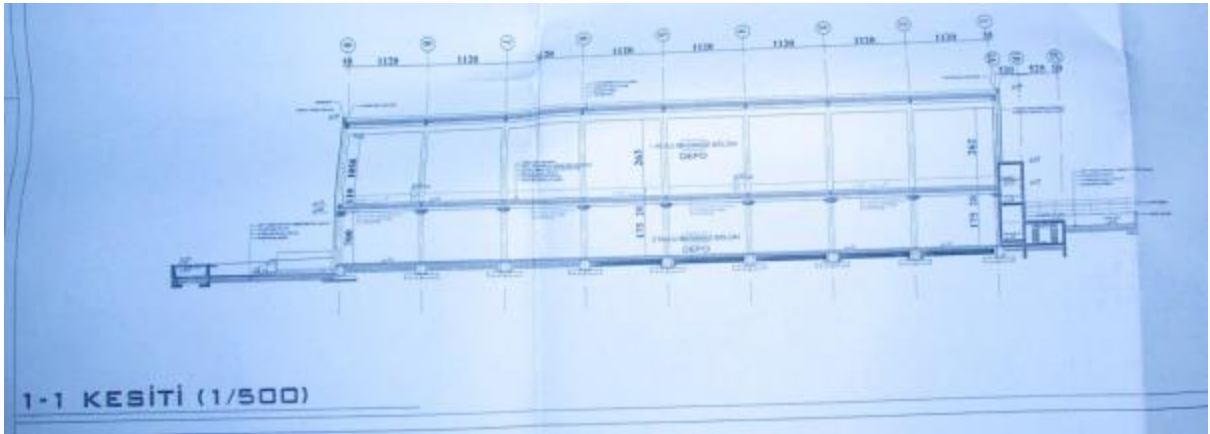
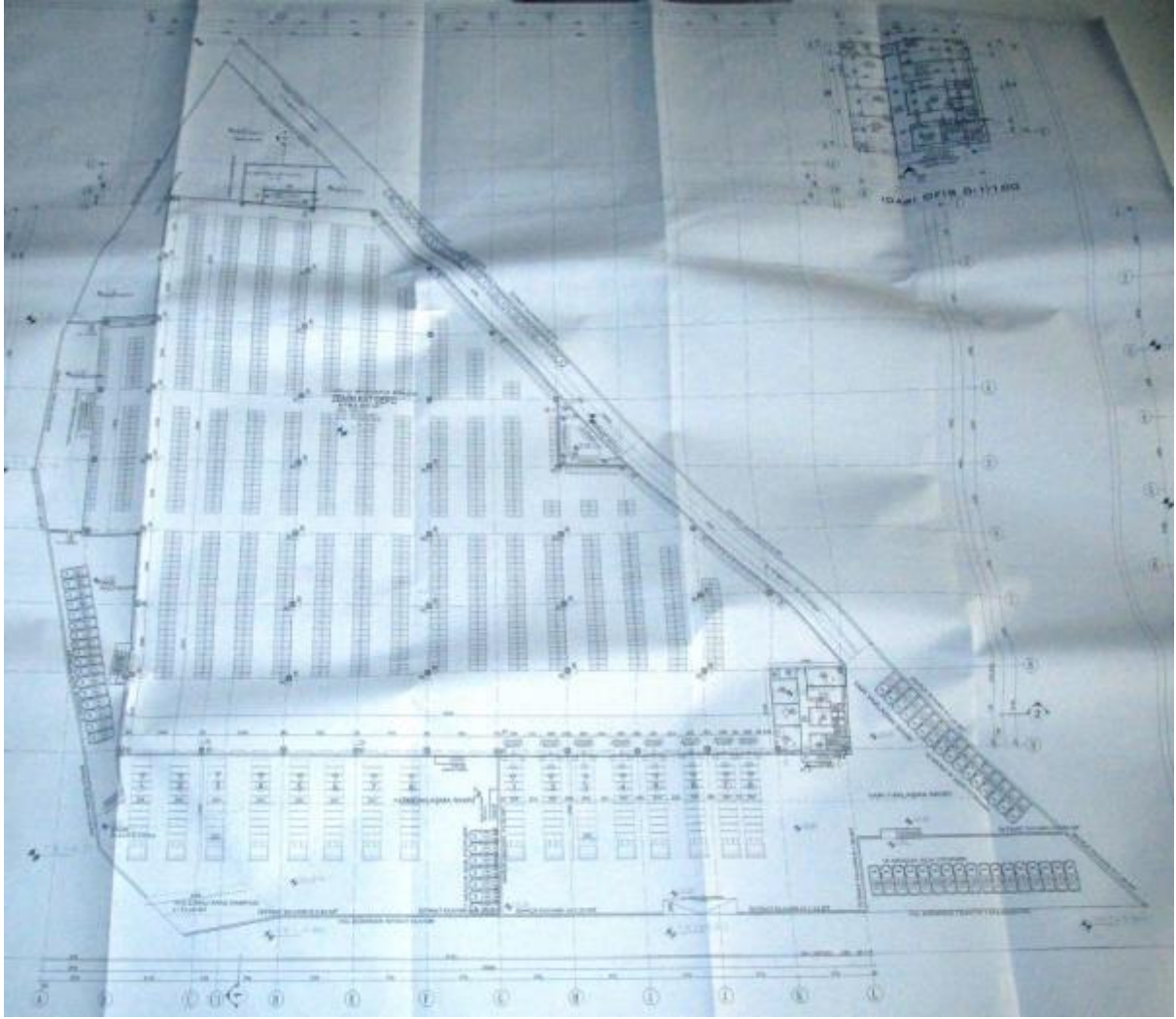


### 6.6.3. Kat Planları ve Kesitler

#### 1. Bodrum Kat Planı



## Zemin Kat Planı





## 6.7. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												125299628							
1 Ruhsat Verilen Kurum: KAZAN BELEDİYESİ				4 Ruhsatın veriliş amacı:				9 Ruhsatın onay tarihi: 06 Haziran 2015		10 Ruhsat no: 2015-97		11 Ruhsat tarihi: 20.06.2014		12 Ruhsat no: 2014-232					
2 Ruhsat verilen yapının adresi:				<input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek binaya <input type="checkbox"/> 13 Fosforizasyon <input type="checkbox"/> 5 Kat katması <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6 İnce <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Depo <input checked="" type="checkbox"/> 16 İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İstisna alanı <input type="checkbox"/> 9 Değişik <input type="checkbox"/> 18 Başka duvar				13 İmar planı onay tarihi: 08.03.2008		14 İmar durumu tarihi: 20.06.2014		15 İmar durumu no: 2014/235		16 Zemin etütü onay tarihi: 25.07.2014					
3 Ruhsat No: H90 238 2C				32 Adı soyadı, TC kimlik no: FLUKAN DEMİR, FM MÜHÜRLEME İNŞAAT ELEKTRİK TURİZM VE TİC LTD Ş, 2330657080				17 Parçalanmış plan onay tarihi: 27.04.2012		18 Parçalanmış kısımların amacı: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI		19 Parçalanmış alan(m <sup>2</sup> ): 11975		20 Tapu kısıtlı belgesi onay tutum: KAZAN TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		21 Tapu kısıtlı belgesi tarihi: 24.03.2015		22 Tapu kısıtlı belgesi no: 4384	
31 Parça No: H90 238 2C				33 Oda sicil no: I.T.0-422718				23 ÇED raporu onay tarihi: / / 20		24 Planlanan inşaat başlama tarihi: / / 20		25 Planlanan inşaat bitirme tarihi: / / 20		26 Ruhsatın geçerlik süresi: 06 Haziran 2015		27 Ruhsatın iptal tarihi: / / 20			
30 Adres: ATAGÜNHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERICANINTEŞ BİTESİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAP: NO: 18 ATAGÜNHİR / İSTANBUL				34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: EDİRNEKALİ VERGİ DAİRESİ				35 Vergi kimlik no: 3880112925		36 Yayımlanmış yapı belge no: 0034315301198830		37 Yayımlanmış yapı belge tarihi: 18.09.2014		38 Yayımlanmış yapı belge no: 98612		39 Yayımlanmış yapı belge tarihi: / / 20		40 Yayımlanmış yapı belge no: / / 20	
37 Adı soyadı, TC kimlik no: ÖZALP KURMUŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 1188815472				38 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				39 Sözleşme no: 08203		41 İsmi: / / 20		42 Adres: KEKLIK PINARI MAH. DİKMEN CAD. METİŞ DOLUK BİTESİ NO: 508 İÇ KAP: NO: 50 ÇANKAYA / ANKARA		43 İsmi: / / 20		44 Adres: / / 20		45 Adres: / / 20	
35 Ruhsatın iptal tarihi: / / 20				36 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				37 Sözleşme no: 08203		38 Sözleşme no: 0034315301198830		39 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		40 Sözleşme no: 98612		41 Sözleşme tarihi: / / 20		42 Sözleşme no: / / 20	
39 Adres: ATAGÜNHİR ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERICANINTEŞ BİTESİ C-1/2 BLOK NO: 80 İÇ KAP: NO: 18 ATAGÜNHİR / İSTANBUL				40 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				41 Sözleşme no: 08203		42 Sözleşme no: 0034315301198830		43 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		44 Sözleşme no: 98612		45 Sözleşme tarihi: / / 20		46 Sözleşme no: / / 20	
38 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				39 Sözleşme no: 08203				40 Sözleşme no: 0034315301198830		41 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		42 Sözleşme no: 98612		43 Sözleşme tarihi: / / 20		44 Sözleşme no: / / 20		45 Sözleşme tarihi: / / 20	
40 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				41 Sözleşme no: 08203				42 Sözleşme no: 0034315301198830		43 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		44 Sözleşme no: 98612		45 Sözleşme tarihi: / / 20		46 Sözleşme no: / / 20		47 Sözleşme tarihi: / / 20	
42 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				43 Sözleşme no: 08203				44 Sözleşme no: 0034315301198830		45 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		46 Sözleşme no: 98612		47 Sözleşme tarihi: / / 20		48 Sözleşme no: / / 20		49 Sözleşme tarihi: / / 20	
44 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				45 Sözleşme no: 08203				46 Sözleşme no: 0034315301198830		47 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		48 Sözleşme no: 98612		49 Sözleşme tarihi: / / 20		50 Sözleşme no: / / 20		51 Sözleşme tarihi: / / 20	
46 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				47 Sözleşme no: 08203				48 Sözleşme no: 0034315301198830		49 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		50 Sözleşme no: 98612		51 Sözleşme tarihi: / / 20		52 Sözleşme no: / / 20		53 Sözleşme tarihi: / / 20	
48 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				49 Sözleşme no: 08203				50 Sözleşme no: 0034315301198830		51 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		52 Sözleşme no: 98612		53 Sözleşme tarihi: / / 20		54 Sözleşme no: / / 20		55 Sözleşme tarihi: / / 20	
50 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				51 Sözleşme no: 08203				52 Sözleşme no: 0034315301198830		53 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		54 Sözleşme no: 98612		55 Sözleşme tarihi: / / 20		56 Sözleşme no: / / 20		57 Sözleşme tarihi: / / 20	
52 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				53 Sözleşme no: 08203				54 Sözleşme no: 0034315301198830		55 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		56 Sözleşme no: 98612		57 Sözleşme tarihi: / / 20		58 Sözleşme no: / / 20		59 Sözleşme tarihi: / / 20	
54 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				55 Sözleşme no: 08203				56 Sözleşme no: 0034315301198830		57 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		58 Sözleşme no: 98612		59 Sözleşme tarihi: / / 20		60 Sözleşme no: / / 20		61 Sözleşme tarihi: / / 20	
56 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				57 Sözleşme no: 08203				58 Sözleşme no: 0034315301198830		59 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		60 Sözleşme no: 98612		61 Sözleşme tarihi: / / 20		62 Sözleşme no: / / 20		63 Sözleşme tarihi: / / 20	
58 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				59 Sözleşme no: 08203				60 Sözleşme no: 0034315301198830		61 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		62 Sözleşme no: 98612		63 Sözleşme tarihi: / / 20		64 Sözleşme no: / / 20		65 Sözleşme tarihi: / / 20	
60 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				61 Sözleşme no: 08203				62 Sözleşme no: 0034315301198830		63 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		64 Sözleşme no: 98612		65 Sözleşme tarihi: / / 20		66 Sözleşme no: / / 20		67 Sözleşme tarihi: / / 20	
62 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				63 Sözleşme no: 08203				64 Sözleşme no: 0034315301198830		65 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		66 Sözleşme no: 98612		67 Sözleşme tarihi: / / 20		68 Sözleşme no: / / 20		69 Sözleşme tarihi: / / 20	
64 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				65 Sözleşme no: 08203				66 Sözleşme no: 0034315301198830		67 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		68 Sözleşme no: 98612		69 Sözleşme tarihi: / / 20		70 Sözleşme no: / / 20		71 Sözleşme tarihi: / / 20	
66 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				67 Sözleşme no: 08203				68 Sözleşme no: 0034315301198830		69 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		70 Sözleşme no: 98612		71 Sözleşme tarihi: / / 20		72 Sözleşme no: / / 20		73 Sözleşme tarihi: / / 20	
68 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				69 Sözleşme no: 08203				70 Sözleşme no: 0034315301198830		71 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		72 Sözleşme no: 98612		73 Sözleşme tarihi: / / 20		74 Sözleşme no: / / 20		75 Sözleşme tarihi: / / 20	
70 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				71 Sözleşme no: 08203				72 Sözleşme no: 0034315301198830		73 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		74 Sözleşme no: 98612		75 Sözleşme tarihi: / / 20		76 Sözleşme no: / / 20		77 Sözleşme tarihi: / / 20	
72 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				73 Sözleşme no: 08203				74 Sözleşme no: 0034315301198830		75 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		76 Sözleşme no: 98612		77 Sözleşme tarihi: / / 20		78 Sözleşme no: / / 20		79 Sözleşme tarihi: / / 20	
74 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				75 Sözleşme no: 08203				76 Sözleşme no: 0034315301198830		77 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		78 Sözleşme no: 98612		79 Sözleşme tarihi: / / 20		80 Sözleşme no: / / 20		81 Sözleşme tarihi: / / 20	
76 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				77 Sözleşme no: 08203				78 Sözleşme no: 0034315301198830		79 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		80 Sözleşme no: 98612		81 Sözleşme tarihi: / / 20		82 Sözleşme no: / / 20		83 Sözleşme tarihi: / / 20	
78 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				79 Sözleşme no: 08203				80 Sözleşme no: 0034315301198830		81 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		82 Sözleşme no: 98612		83 Sözleşme tarihi: / / 20		84 Sözleşme no: / / 20		85 Sözleşme tarihi: / / 20	
80 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				81 Sözleşme no: 08203				82 Sözleşme no: 0034315301198830		83 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		84 Sözleşme no: 98612		85 Sözleşme tarihi: / / 20		86 Sözleşme no: / / 20		87 Sözleşme tarihi: / / 20	
82 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				83 Sözleşme no: 08203				84 Sözleşme no: 0034315301198830		85 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		86 Sözleşme no: 98612		87 Sözleşme tarihi: / / 20		88 Sözleşme no: / / 20		89 Sözleşme tarihi: / / 20	
84 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				85 Sözleşme no: 08203				86 Sözleşme no: 0034315301198830		87 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		88 Sözleşme no: 98612		89 Sözleşme tarihi: / / 20		90 Sözleşme no: / / 20		91 Sözleşme tarihi: / / 20	
86 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				87 Sözleşme no: 08203				88 Sözleşme no: 0034315301198830		89 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		90 Sözleşme no: 98612		91 Sözleşme tarihi: / / 20		92 Sözleşme no: / / 20		93 Sözleşme tarihi: / / 20	
88 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				89 Sözleşme no: 08203				90 Sözleşme no: 0034315301198830		91 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		92 Sözleşme no: 98612		93 Sözleşme tarihi: / / 20		94 Sözleşme no: / / 20		95 Sözleşme tarihi: / / 20	
90 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				91 Sözleşme no: 08203				92 Sözleşme no: 0034315301198830		93 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		94 Sözleşme no: 98612		95 Sözleşme tarihi: / / 20		96 Sözleşme no: / / 20		97 Sözleşme tarihi: / / 20	
92 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				93 Sözleşme no: 08203				94 Sözleşme no: 0034315301198830		95 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		96 Sözleşme no: 98612		97 Sözleşme tarihi: / / 20		98 Sözleşme no: / / 20		99 Sözleşme tarihi: / / 20	
94 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				95 Sözleşme no: 08203				96 Sözleşme no: 0034315301198830		97 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		98 Sözleşme no: 98612		99 Sözleşme tarihi: / / 20		100 Sözleşme no: / / 20		101 Sözleşme tarihi: / / 20	
96 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				97 Sözleşme no: 08203				98 Sözleşme no: 0034315301198830		99 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		100 Sözleşme no: 98612		101 Sözleşme tarihi: / / 20		102 Sözleşme no: / / 20		103 Sözleşme tarihi: / / 20	
98 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				99 Sözleşme no: 08203				100 Sözleşme no: 0034315301198830		101 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		102 Sözleşme no: 98612		103 Sözleşme tarihi: / / 20		104 Sözleşme no: / / 20		105 Sözleşme tarihi: / / 20	
100 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				101 Sözleşme no: 08203				102 Sözleşme no: 0034315301198830		103 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		104 Sözleşme no: 98612		105 Sözleşme tarihi: / / 20		106 Sözleşme no: / / 20		107 Sözleşme tarihi: / / 20	
102 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				103 Sözleşme no: 08203				104 Sözleşme no: 0034315301198830		105 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		106 Sözleşme no: 98612		107 Sözleşme tarihi: / / 20		108 Sözleşme no: / / 20		109 Sözleşme tarihi: / / 20	
104 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				105 Sözleşme no: 08203				106 Sözleşme no: 0034315301198830		107 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		108 Sözleşme no: 98612		109 Sözleşme tarihi: / / 20		110 Sözleşme no: / / 20		111 Sözleşme tarihi: / / 20	
106 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				107 Sözleşme no: 08203				108 Sözleşme no: 0034315301198830		109 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		110 Sözleşme no: 98612		111 Sözleşme tarihi: / / 20		112 Sözleşme no: / / 20		113 Sözleşme tarihi: / / 20	
108 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				109 Sözleşme no: 08203				110 Sözleşme no: 0034315301198830		111 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		112 Sözleşme no: 98612		113 Sözleşme tarihi: / / 20		114 Sözleşme no: / / 20		115 Sözleşme tarihi: / / 20	
110 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				111 Sözleşme no: 08203				112 Sözleşme no: 0034315301198830		113 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		114 Sözleşme no: 98612		115 Sözleşme tarihi: / / 20		116 Sözleşme no: / / 20		117 Sözleşme tarihi: / / 20	
112 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				113 Sözleşme no: 08203				114 Sözleşme no: 0034315301198830		115 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		116 Sözleşme no: 98612		117 Sözleşme tarihi: / / 20		118 Sözleşme no: / / 20		119 Sözleşme tarihi: / / 20	
114 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				115 Sözleşme no: 08203				116 Sözleşme no: 0034315301198830		117 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		118 Sözleşme no: 98612		119 Sözleşme tarihi: / / 20		120 Sözleşme no: / / 20		121 Sözleşme tarihi: / / 20	
116 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				117 Sözleşme no: 08203				118 Sözleşme no: 0034315301198830		119 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		120 Sözleşme no: 98612		121 Sözleşme tarihi: / / 20		122 Sözleşme no: / / 20		123 Sözleşme tarihi: / / 20	
118 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				119 Sözleşme no: 08203				120 Sözleşme no: 0034315301198830		121 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		122 Sözleşme no: 98612		123 Sözleşme tarihi: / / 20		124 Sözleşme no: / / 20		125 Sözleşme tarihi: / / 20	
120 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				121 Sözleşme no: 08203				122 Sözleşme no: 0034315301198830		123 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		124 Sözleşme no: 98612		125 Sözleşme tarihi: / / 20		126 Sözleşme no: / / 20		127 Sözleşme tarihi: / / 20	
122 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				123 Sözleşme no: 08203				124 Sözleşme no: 0034315301198830		125 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		126 Sözleşme no: 98612		127 Sözleşme tarihi: / / 20		128 Sözleşme no: / / 20		129 Sözleşme tarihi: / / 20	
124 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				125 Sözleşme no: 08203				126 Sözleşme no: 0034315301198830		127 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		128 Sözleşme no: 98612		129 Sözleşme tarihi: / / 20		130 Sözleşme no: / / 20		131 Sözleşme tarihi: / / 20	
126 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				127 Sözleşme no: 08203				128 Sözleşme no: 0034315301198830		129 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		130 Sözleşme no: 98612		131 Sözleşme tarihi: / / 20		132 Sözleşme no: / / 20		133 Sözleşme tarihi: / / 20	
128 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				129 Sözleşme no: 08203				130 Sözleşme no: 0034315301198830		131 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		132 Sözleşme no: 98612		133 Sözleşme tarihi: / / 20		134 Sözleşme no: / / 20		135 Sözleşme tarihi: / / 20	
130 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				131 Sözleşme no: 08203				132 Sözleşme no: 0034315301198830		133 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		134 Sözleşme no: 98612		135 Sözleşme tarihi: / / 20		136 Sözleşme no: / / 20		137 Sözleşme tarihi: / / 20	
132 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				133 Sözleşme no: 08203				134 Sözleşme no: 0034315301198830		135 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		136 Sözleşme no: 98612		137 Sözleşme tarihi: / / 20		138 Sözleşme no: / / 20		139 Sözleşme tarihi: / / 20	
134 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				135 Sözleşme no: 08203				136 Sözleşme no: 0034315301198830		137 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		138 Sözleşme no: 98612		139 Sözleşme tarihi: / / 20		140 Sözleşme no: / / 20		141 Sözleşme tarihi: / / 20	
136 Sözleşme tarihi: 24.02.2015				137 Sözleşme no: 08203				138 Sözleşme no: 0034315301198830		139 Sözleşme tarihi: 18.09.2014		140 Sözleşme no: 9861							

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2015 No : 404384

### 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

## Ömer DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR (V)



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN