



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2086 ADA - 5 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800041
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 141.556.000.- TL KDV Dahil: 167.036.080.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo 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; 11.02.2015 gün ve REYS-201500006 sayılı kira değeri belirleme raporumuz, 01.04.2015 gün ve REYS-201500019 sayılı değerlendirme raporumuz, 28.10.2015 gün ve REYS-201500034 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve

REYS-201500078 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600036 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 100 m, güneydoğu sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 305 m, güneybatı sınırı 546. Sokak’a yaklaşık 99 m ve kuzeybatı sınırı 549. Sokak’a yaklaşık 323 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84136891, 29.41166526” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2086
İlçesi	Çayırova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	31.240,00
Köyü	-	Yevmiye No	4003
Sokağı	-	Cilt No	425
Mevkii	-	Sayfa No	42298

Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2015
Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

(12269/15620 Pay Üzerinde)

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- TL'lik ipotek (11.06.2012 - 3891).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 25.000.000.- TL'lik ipotek (06.09.2012 - 6071).
- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 3. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 40.000.000.- TL'lik ipotek (01.10.2014 - 6975).

(3351/15620 Pay Üzerinde)

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 75.000.000.- TL'lik ipotek (15.05.2015 - 4298).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede; parsel üzerinde yapılan ilk depoya ilişkin onay tarihi ve sayısı belirtilmemiş onaylı mimari proje, 14.04.2006 gün ve 29 sayılı ilk ruhsat, 01.03.2007 gün ve 22 sayılı tadilat ruhsatı ve 30.03.2007 gün ve 08 sayılı yapı kullanma izin belgesi; ek depoya ilişkin 12.12.2013 onay günlü mimari proje, 15.08.2012 gün ve 382 sayılı yapı ruhsatı, 24.12.2013 gün ve 718 sayılı tadilat ruhsatı ve 12.03.2014 gün ve 58 sayılı yapı kullanma izin belgesi; en son yapılan depoya ilişkin 10.02.2014 gün ve 122 onay sayılı mimari proje, 17.03.2014 gün ve 122 sayılı yapı ruhsatı, 07.01.2016 gün ve 7 sayılı tadilat ruhsatı ve 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

İlk depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 33.089 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Ek depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2 ve yol kotu üstü 1) ve 12.835 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Son depoya ilişkin yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 3 ve yol kotu üstü 1) ve 17.265 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde prefabrik betonarme olarak yapılmış üç bölümlü depolama yapısı bulunmaktadır. Depoların oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 9.700 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

İlk Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta su deposu ve otopark, zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Toplam 33.089 m² yapı inşaat alanıdır.

İlk Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m ²)	: 33.089
Yaşı	: 11
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin beton üzeri epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

Ek Depo: Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama alanı bulunmaktadır. Toplam 12.835 m² yapı inşaat alanıdır.

Ek Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A

Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı	: 12.835
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencereleler	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

Son Depo: Onaylı mimari projesine göre; 3 bodrum kat + zemin kat olmak üzere, toplam 4 katlıdır. 3. bodrum katta otopark ve sığınak, 2. bodrum katta otopark ve sığınak, 1. bodrum katta depo ve zemin katta depolama ve personel idari bölümü bulunmaktadır. Toplam 17.265 m² yapı inşaat alanıdır.

Son Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı	: 17.265
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencereleler	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok

Yangın Tesisatı : Var
Deprem Bölgesi : 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depolama amaçlı olarak kullanıldığı, iç zemininin epoksi kaplama, iç duvarlarının sıva üzeri boyalı olduğu görülmüştür. Dış cephesi alüminyum panel kaplı, çatısı ise çelik konstrüksiyon üzerine panel sacdır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]

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

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

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (31.240 m2 x 2.100.- TL) = **65.604.000.- 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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	33.089	2007	11	1.016	33.618.424	% 15,00	5.042.764	28.575.660
Ek Depo	4-A	12.835	2013	5	1.016	13.040.360	% 6,00	782.422	12.257.938
Son Depo	4-A	17.265	2015	3	1.016	17.541.240	% 4,00	701.650	16.839.590
Çevre Düzenlemesi	1-A	9.700	2015	3	153	1.484.100	% 10,00	148.410	1.335.690
						65.684.124		6.675.245	59.008.879

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 65.604.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 59.098.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **124.613.000.- 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 belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

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

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

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

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (63.189 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **15.924.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 6,31

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 17 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 **141.556.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		15.924.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~	400.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	9.234.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	65.604.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	59.009.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		124.613.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 47,35
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,79
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 97,21
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.861.560
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		4.372.840
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 3,63
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 6,31
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)		9.234.400
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	74.588.201
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	141.556.113
<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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	33.089	1.016	33.618.424
Ek Depo	4-A	12.835	1.016	13.040.360
Son Depo	4-A	17.265	1.016	17.541.240
				64.200.024

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 yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Taşınmaz üzerindeki ilk yapılan depo binasına ilişkin 30.03.2007 gün ve 08 sayılı, ek depo binasına ilişkin 12.03.2014 gün ve 58 sayılı, en son yapılan depo binasına ilişkin 09.03.2016 gün ve 44 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve niteliği “*Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir. verilmiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

(12269/15620 Pay Üzerinde)

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine üç ayrı ipotek"

(3351/15620 Pay Üzerinde)

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

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 "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo 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, 65.604.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 124.613.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 141.556.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **141.556.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2086 ada, 5 parsel sayılı, 31.240 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo, Dört Katlı Betonarme Depo 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, 141.556.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 167.036.080.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Osaködar 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





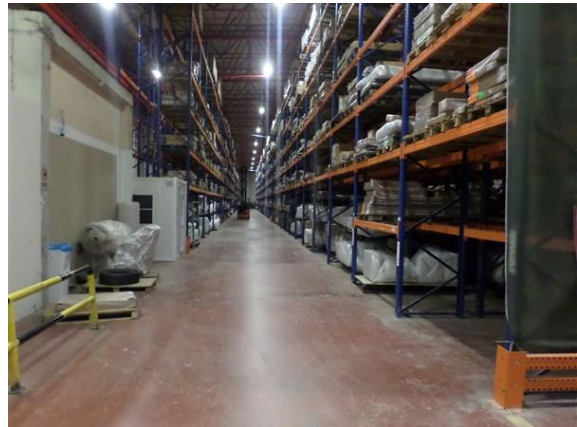
6.2. Fotoğraflar





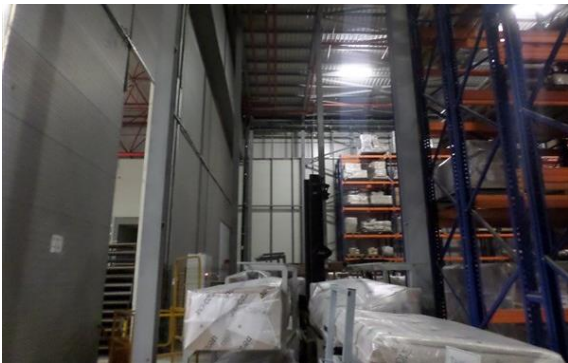


İlk Depo

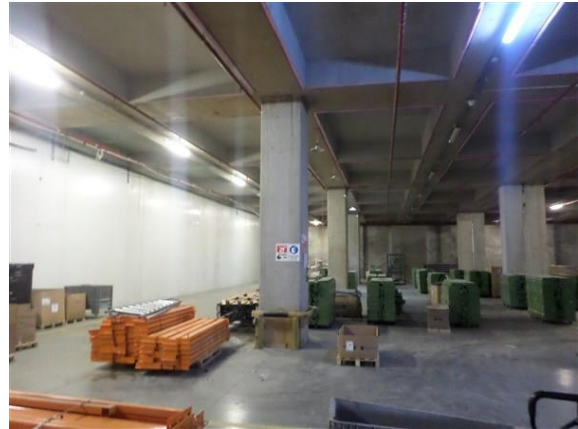
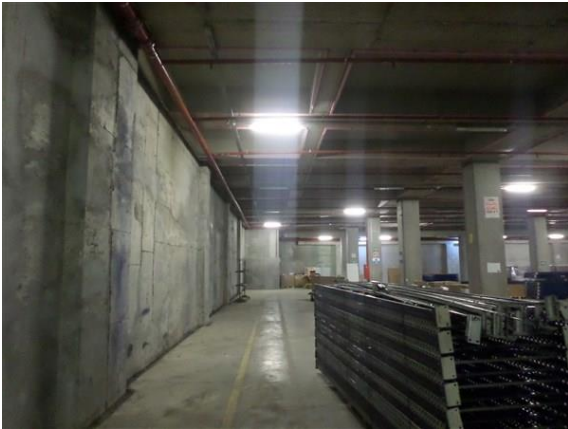




Ek Depo



Son Depo



6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2086/5
Taşınmaz ID:	82547112	Yüzölçüm(m2) :	31240.00
il/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	ZEMİN KAT DEPO, UÇ KATLI BETONARME DEPO, 4 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayıröva TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	425/42298		
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) 250740158	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	12269 / 15620	24538.00	Çayıröva TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/10/2013 - 7269	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	10000000.00TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayıröva TM 11/06/2012 - 3891	Yok
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	25000000.00TL	% 34 değişken	2/0	F.B.K.	Çayıröva TM 06/09/2012 - 6071	Var
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	40000000.00TL	%37değişken	3/0	F.B.K.	Çayıröva TM 01/10/2014 - 6975	Var

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 300947564	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	3351 / 15620	6702.00	Çayıröva TM Satış 07/05/2015 - 4003	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	75000000.00TL	%37 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Çayıröva TM 15/05/2015 - 4298	Yok

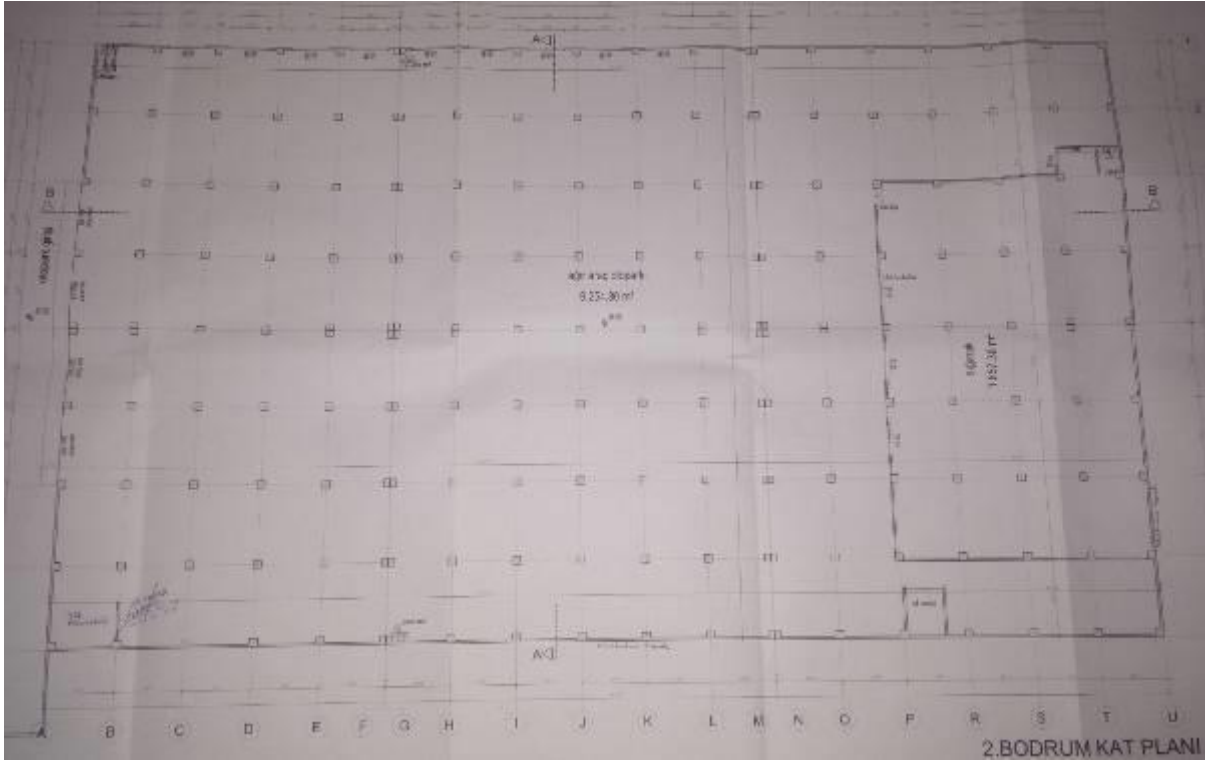
İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
11.945.821,00	G22B19A1C-2D	2086	5	ha	m ²	dm ²	
					31.240,00 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Zemin Kat Depo, Üç Katlı Betonarme Depo Ve Arsası					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 82547112					
	Edinme Sebebi	3351/15620 pay REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 3351/ 15620					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4003	425	42298		07/05/2015	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * Mükayyetin gayri menkul hakları ile ilgili işlemler için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir. - Tebliğat Kanunu hükümlerine göre belge edinme işlemiyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

Vaziyet Planı

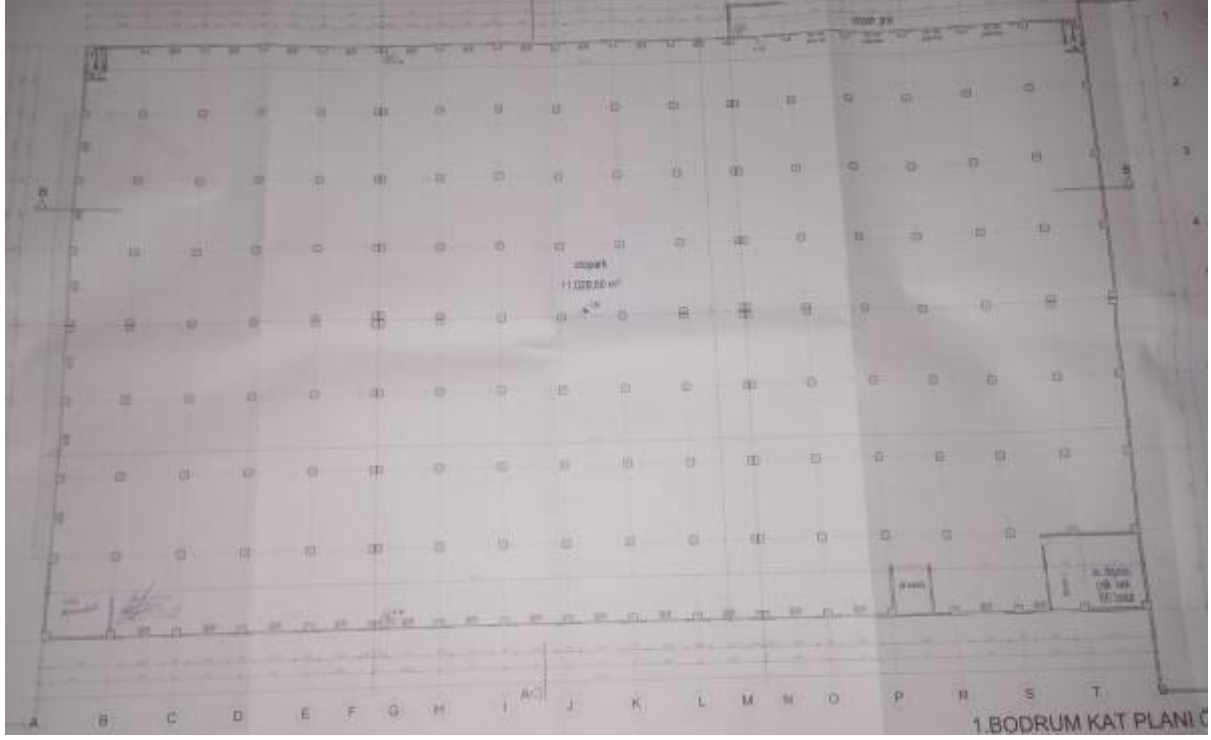


Kat Planları

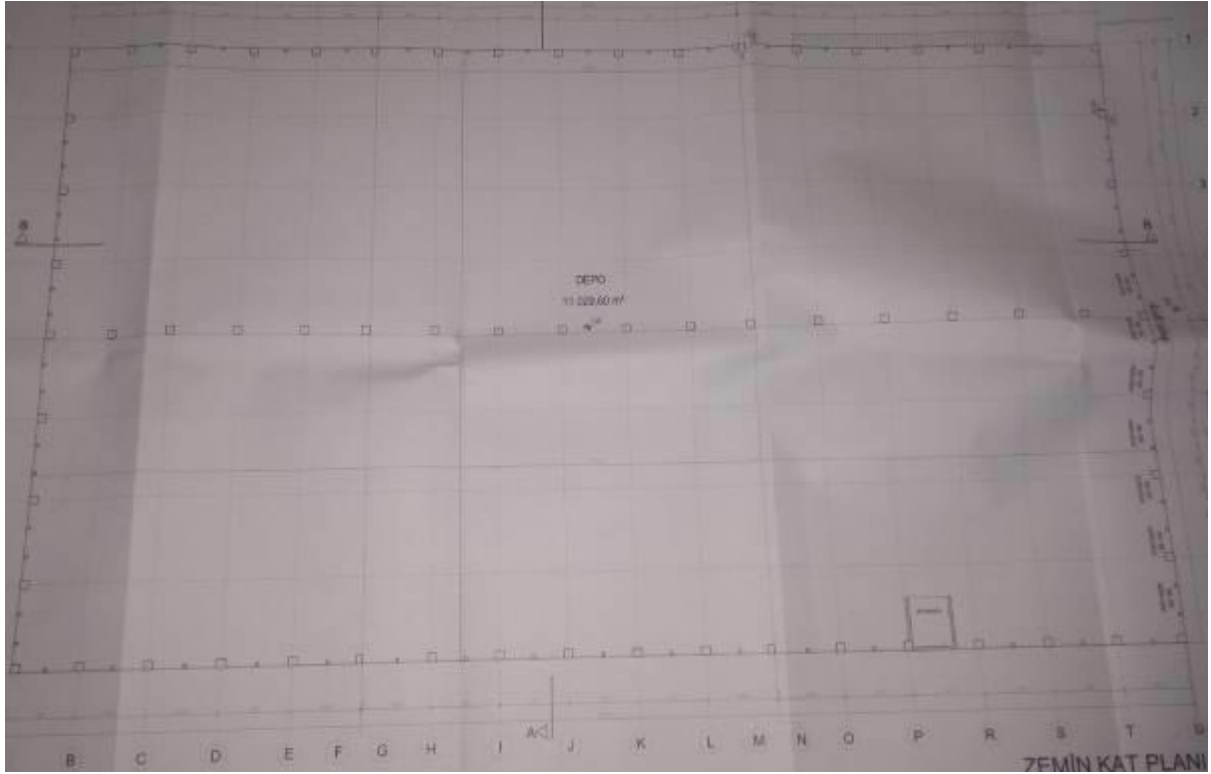
İkinci Bodrum Kat



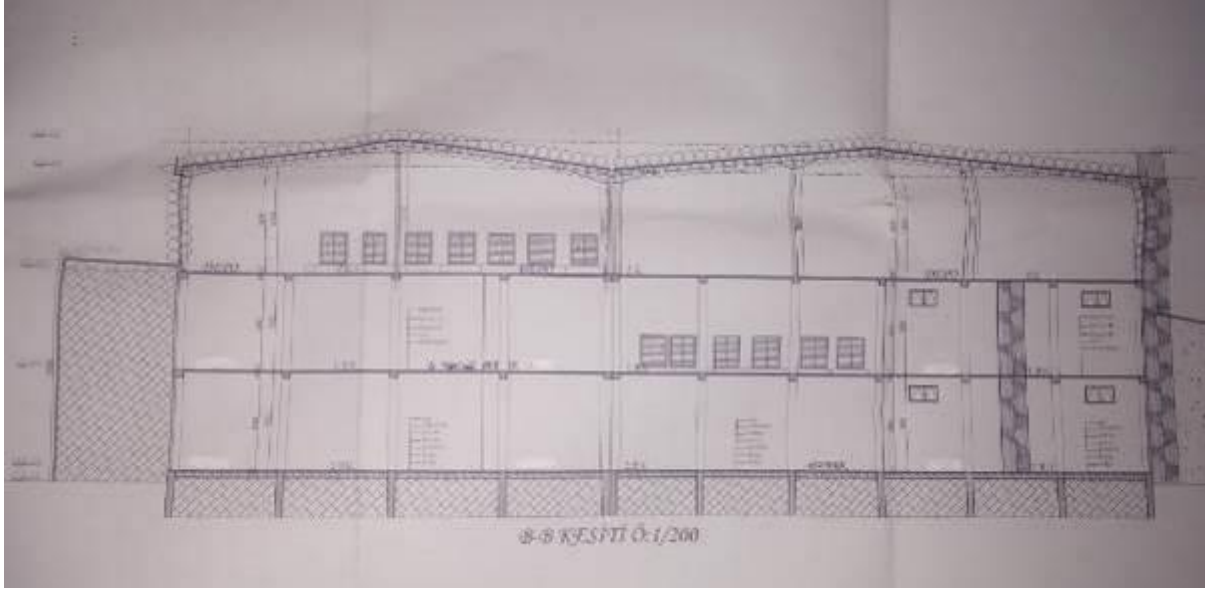
Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



Ek Depo

Mimari Proje Kapağı

PROJE MÜELLİFLERİ		ŞİHA NO	BURCUK NO	PROJE MÜELLİFLERİNİN MÜHÜR VE İMZA																					
M	YERLİKÇİ	13748	13748																						
	MUSTAFA YILMAZ	13748	13748																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>İL</th> <th>İLÇE</th> <th>MADDELER</th> <th>PROJE ADI</th> <th>ADRES</th> <th>PARSEL NO</th> <th>ALAN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KOCAELİ</td> <td>ÇAYIROVA</td> <td>4018</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>TEKİRKÖY</td> <td>4</td> <td>20700m²</td> </tr> </tbody> </table>					İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	ADRES	PARSEL NO	ALAN	KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	TEKİRKÖY	4	20700m ²							
İL	İLÇE	MADDELER	PROJE ADI	ADRES	PARSEL NO	ALAN																			
KOCAELİ	ÇAYIROVA	4018	TEKİRKÖY	TEKİRKÖY	4	20700m ²																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>YAPININ</th> <th>YAPILAN YERİ</th> <th>KAT SAYISI</th> <th>ZEMİN KAT ALANI</th> <th>TOPLAM KAT ALANI</th> <th>KAT YÜKÜ</th> <th>İMPAZETLİ YÜK</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KARAR</td> <td>REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</td> <td>300.00</td> <td>4028m²</td> <td>10138m²</td> <td>1000</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KULLANIM AMACI</td> <td>DEPO BİNASI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>TADILAT PROJESİ</td> </tr> </tbody> </table>					YAPININ	YAPILAN YERİ	KAT SAYISI	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM KAT ALANI	KAT YÜKÜ	İMPAZETLİ YÜK	KARAR	REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	300.00	4028m ²	10138m ²	1000		KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					TADILAT PROJESİ
YAPININ	YAPILAN YERİ	KAT SAYISI	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM KAT ALANI	KAT YÜKÜ	İMPAZETLİ YÜK																			
KARAR	REYSAŞ GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	300.00	4028m ²	10138m ²	1000																				
KULLANIM AMACI	DEPO BİNASI					TADILAT PROJESİ																			
<p>BELEDİYE ARŞİVİ</p> <p>tekden</p> <p>M. Barbaros Toz Mühür ve İmza T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI</p>																									
<p>BELEDİYE BAŞLI</p> <p>16.07.2013</p> <p></p>																									

Vaziyet Planı



Kat Planları

İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



Son Depo

Mimari Proje Kapağı

PROJE ADI: REYSAŞ – DEPO-10 YAPI ERZURUM İLİ, ÇAYIROVA İLÇESİ, ÇAYIROVA MAHALLESİ, ÇAYIROVA SOKAĞI, PAFTA NO: 2086, ADA NO: 5, PARSEL NO: 310.05.02.410, İNŞAAT TARİHİ: 13.11.2013

ARCAD Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti. ADRES: Bank Vakıfı Arslanlar C. Blok No: 22/9, 31440 – Lüleci Ç. SİĞIRCI, İZMİR. TEL-FAKS: 0-232-279 64 63 / 0-232-383 73 33 – 383 70 49. E-MAIL: arcad@arcad.com.tr, www.arcad.com.tr

MİMAR	ADİ SOYADI – ÖNÜVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÖRÖ TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
PEYZAJ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4809	
STATİK						
ELEKTRİK						
TESİSAT						
T.U.S.						

YAPININ ADI: TADILAT - BELEDİYE ARŞİVİ

SAHİBİ: REYSAŞ GYO A.Ş.

KULLANILIŞI: DEPO BİNASI

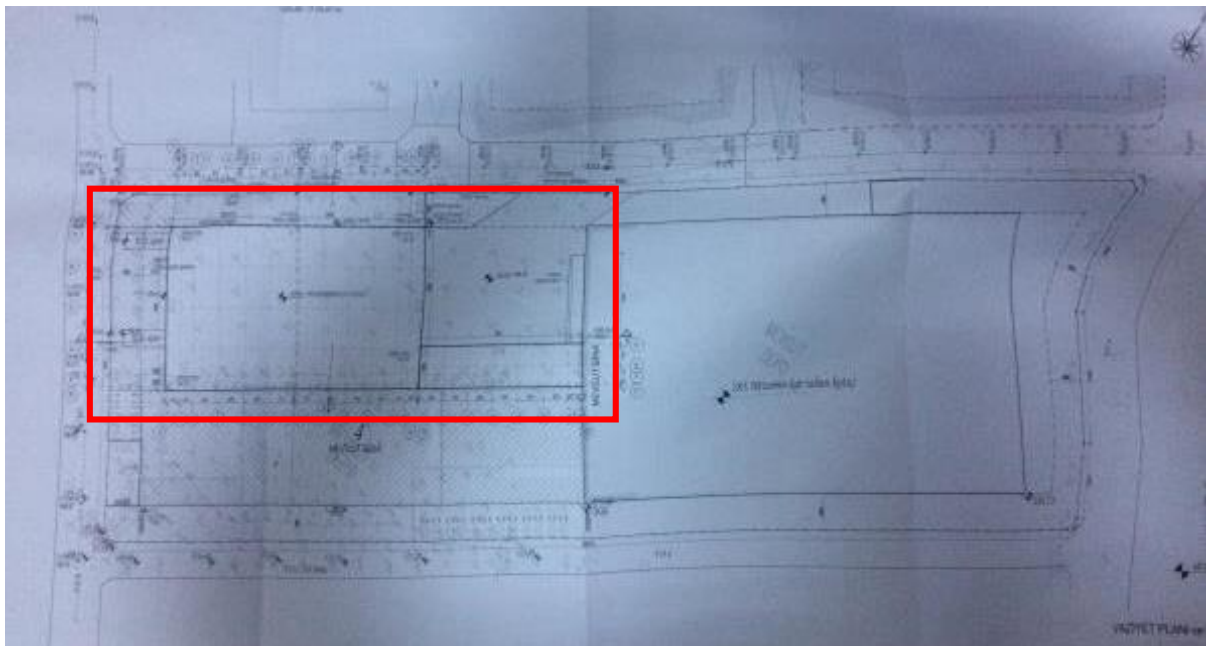
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İNŞAAT TARİHİ
KOCAELİ	ÇAYIROVA	-	-	-	2086	5	310.05.02.410 13.11.2013

MİMARİ SINIF	STATİK SINIF	MAJİYET GRUBU	KAT ADI	ALAN m ²	İNŞAAT SÜRECİ	TASPRO SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA TARİHİ: NO: RUIHSAT TARİHİ: NO: ÖLÇEK: 1/500-1/100

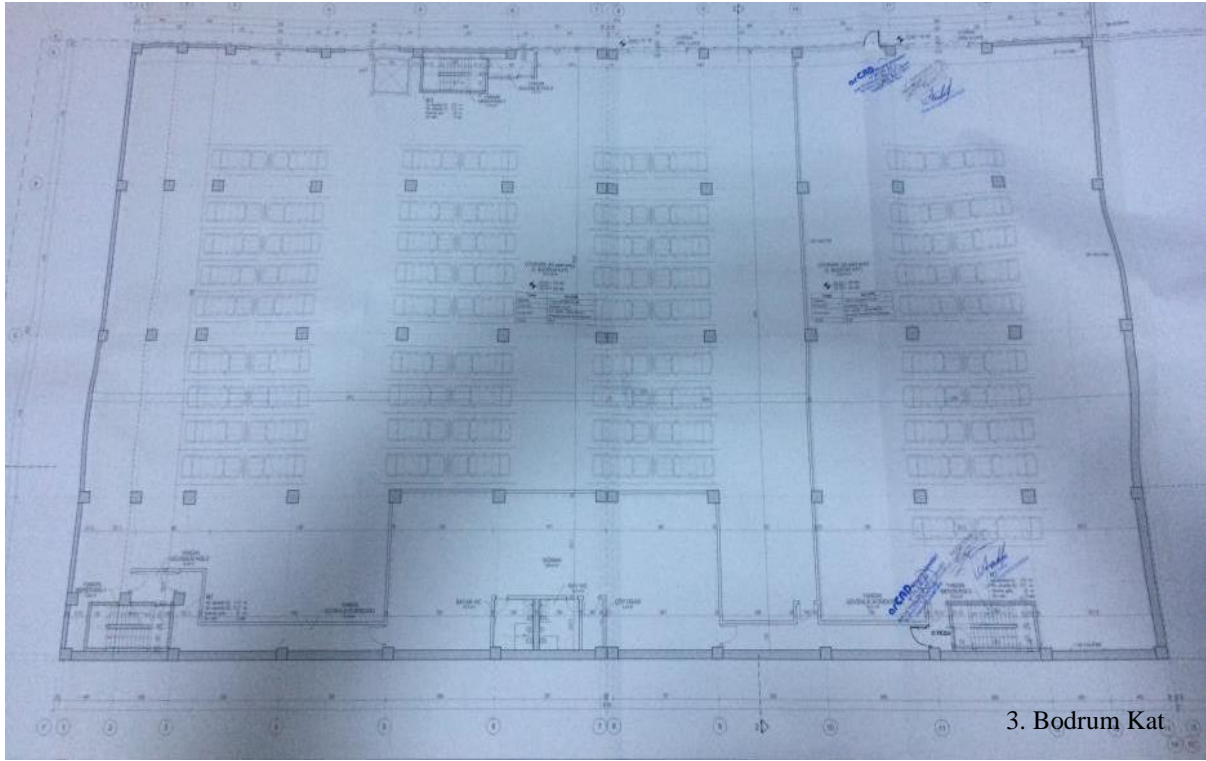
ONAYLAR: EMK İNŞAAT VE TİC. LİMİTEDİ, ÇAYIROVA MAHALLESİ, ÇAYIROVA SOKAĞI, 16.11.2015. (Blue circular stamp of Emek İnşaat ve Tic. Ltd. Şti.)

Vaziyet Planı

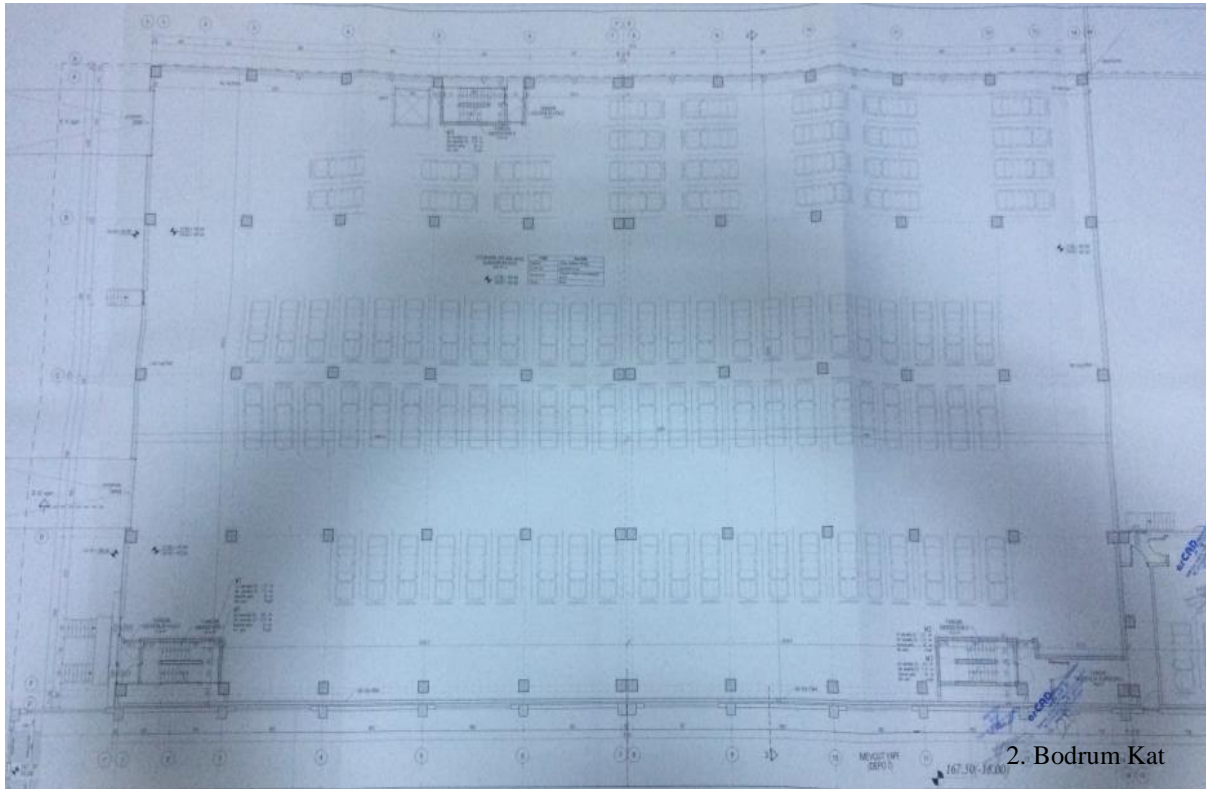


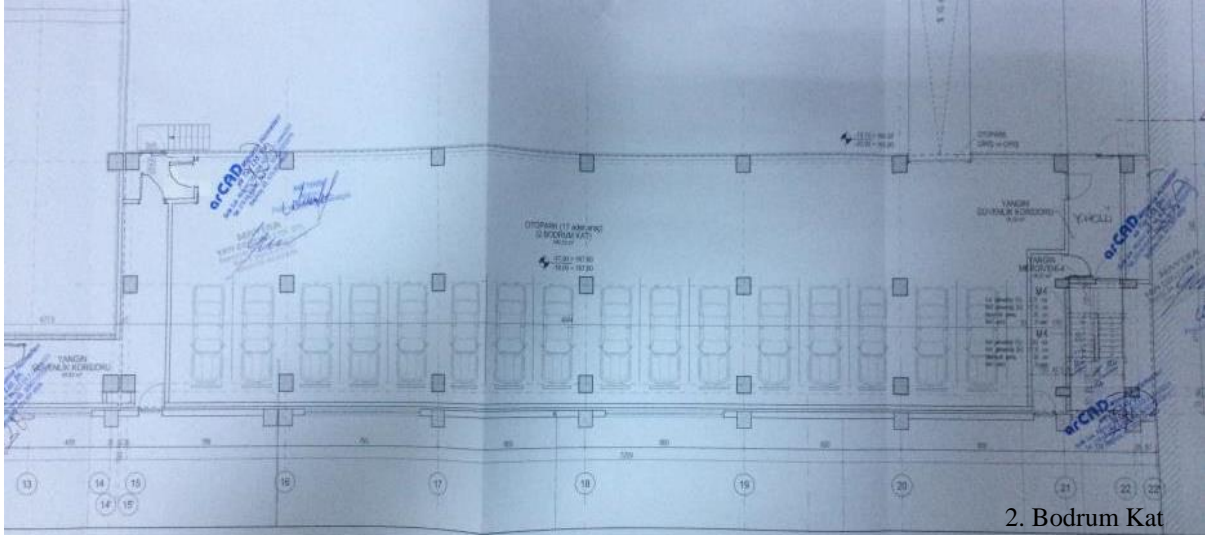
Kat Planları

Üçüncü Bodrum Kat



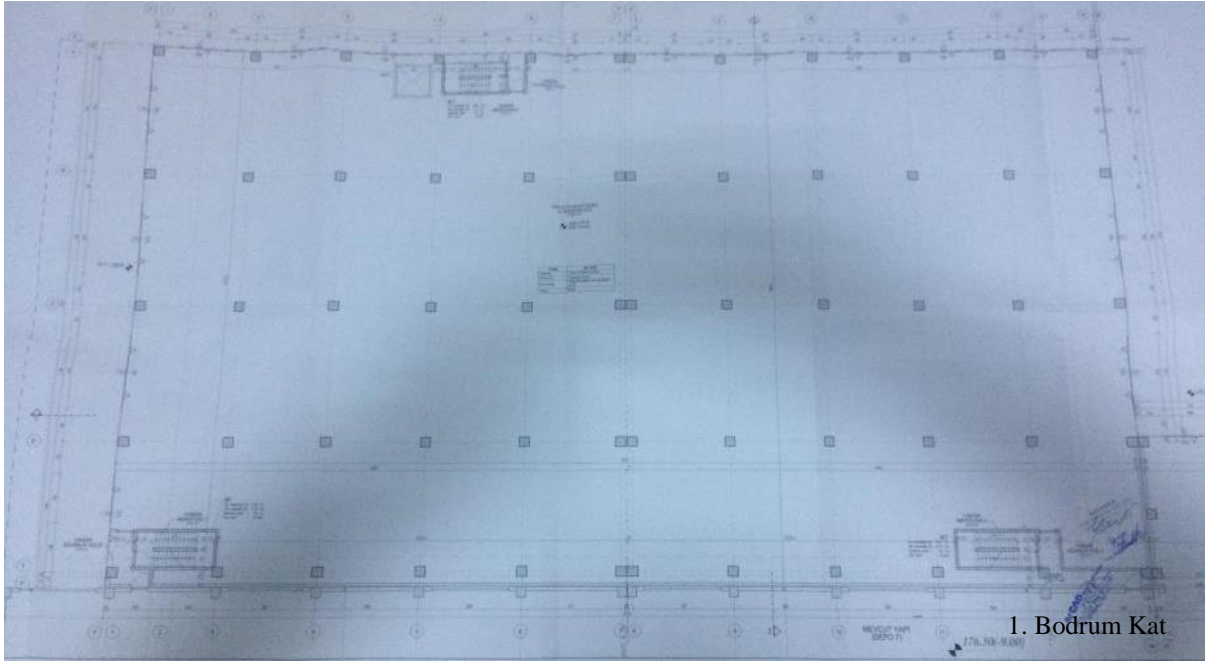
İkinci Bodrum Kat



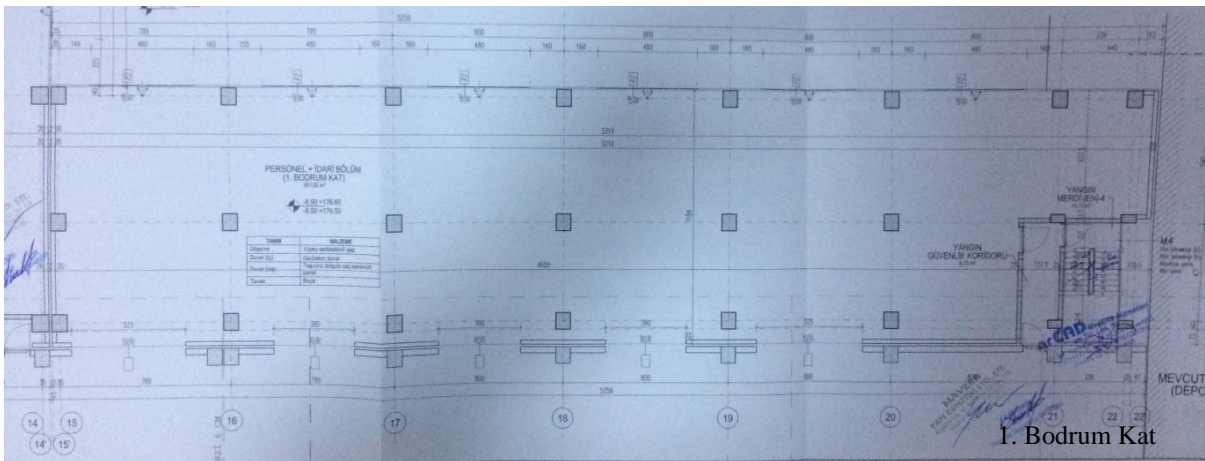


2. Bodrum Kat

Birinci Bodrum Kat

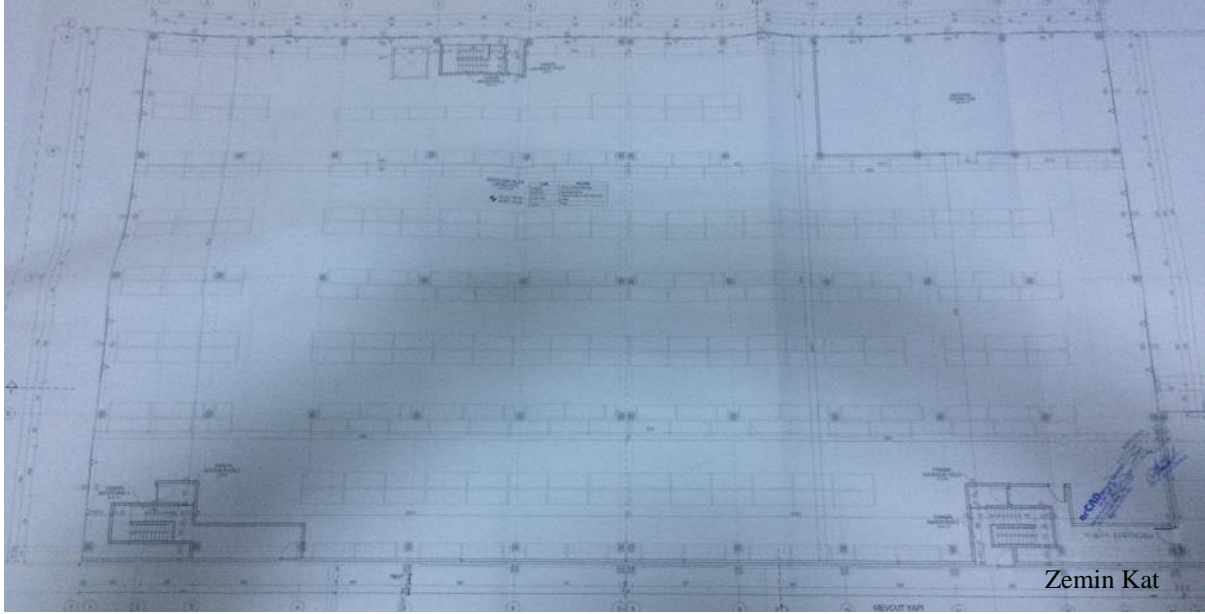


1. Bodrum Kat

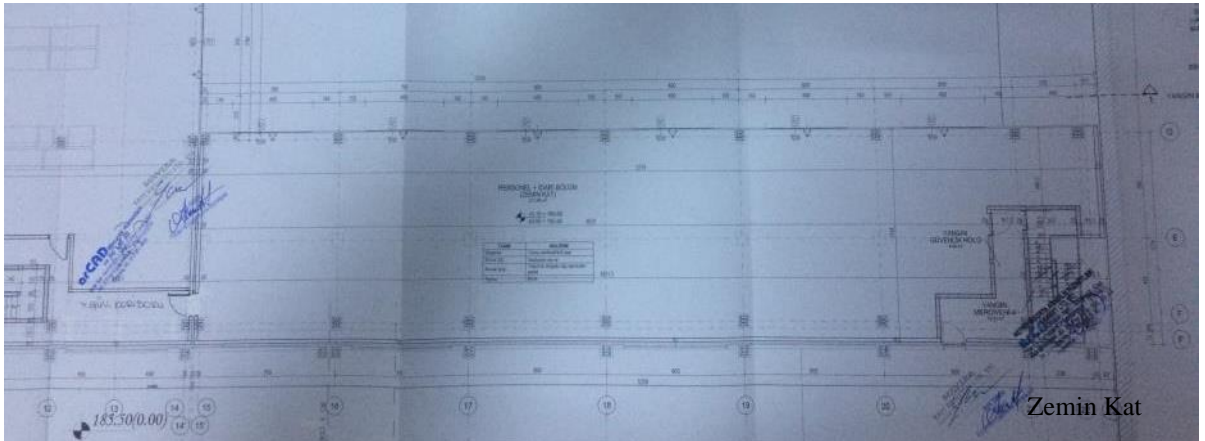


I. Bodrum Kat

Zemin Kat

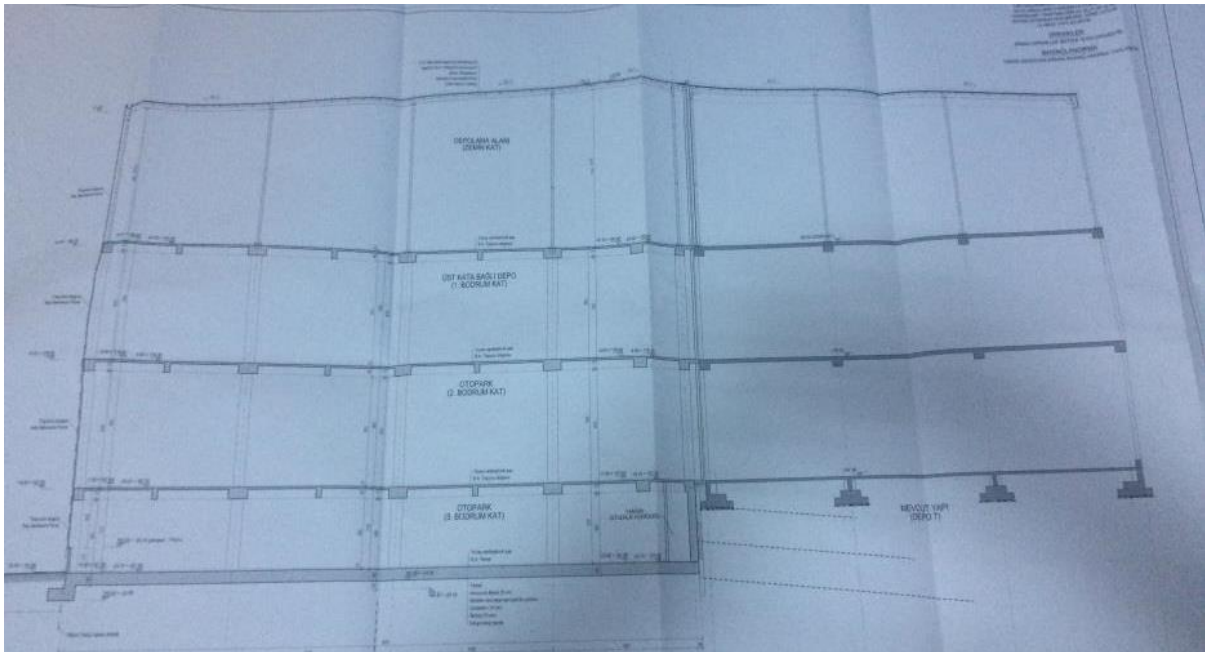
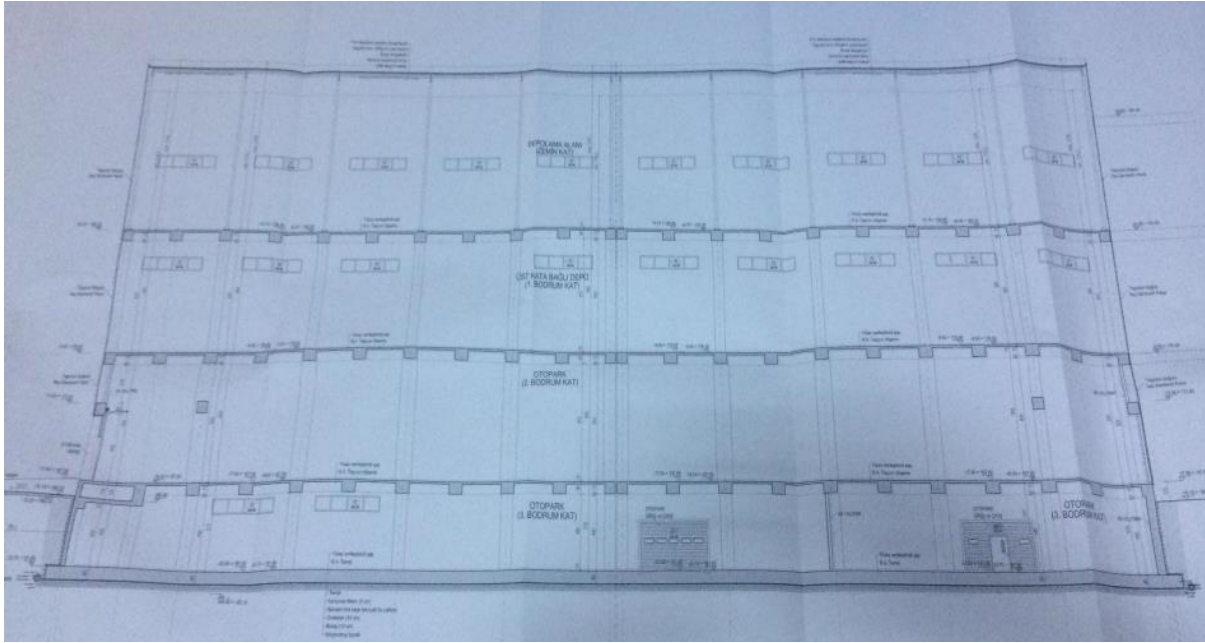


Zemin Kat



Zemin Kat

Kesitler



6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

İlk Depo

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		0 0 0 0 0 9		0 7	
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ		2. Belgenin verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 20.03.2007		5. Belge no 09	
3. Belgeye Esas Ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İllave <input type="checkbox"/> Kat daresi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden		6. Pafta no 19a-1c		7. Ada no 2086		8. Parsel no 1	
9. İmar planı onay tarihi 06/01/2004		10. Parselasyon planı onay tarihi 06/01/2004		11. İmar durumu tarihi ve no 20/03/2006 - 42		12. Parselin kullanma amacı ve alanı Sanayi - 18441,00	
13. ÇED raporu onay tarihi 14/03/2007		14. Zemin etüdü onay tarihi 02/07/2002		15. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 21/02/2006 - 1495	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 30/12/2005 - 108		18. Tadilat ruhsatı tarihi 01/03/2007		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
21. Ruhsat takip no 22							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
22. Adı soyadı, unvanı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.		28. Hukuki durumu Anonim Şirketi		37. Adı soyadı, unvanı		38. Oda sicil no	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi X Özel Kamu		29. Kurum sicil no 9 / 738		30. Bağlı olduğu vergi dai. CUMHURİYET		31. Vergi dairesi sicil no. 735 019 1735	
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no. 22.11.2005		34. Müteahhithlik karne no.	
25. Adres: Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		26. İmza		35. Adres: Abdurrahman Gazı Mah. Elmas Cad. No:34087 Samandıra Kartal / İSTANBUL		36. İmza	
27. Yapının ünitelerinin inşaa amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı	
49. Ortak Alan (Su deposu, elektrik, asansör, otopark, vs.)		50. Yapının taban alanı (m ²) 11029		51. Toplam taban alanı (m ²) 11029		52. Yapıda bağımsız bölme sayısı	
53. Yapının toplam kat sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²) 33089		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 33089		56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İllave kat sayısı		60. Yapının yüksekliği (m) +11,50	
61. İllave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı		63. Yapının grubu		64. 1 m ² maliyeti (YTL.) 375,00 YTL	
65. Yapının inşaat maliyeti (YTL.) 12.408.375,00 YTL		66. Yapının arsa değeri (YTL.) 3.250.000,00 YTL		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) 15.658.375,00 YTL			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ	
Uzaktan ısıtm. Kalorifer Bina içi kalorifer Kat kaloriferi Doğal gaz sobası Soba		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik Tes. <input type="checkbox"/> Jeneratör <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Kalorifer <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Sıhhi		<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Kazan dairesi		<input type="checkbox"/> Yığma (Kargir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	
71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME			
<input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Katı Yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Briket <input checked="" type="checkbox"/> Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton		<input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmofen <input type="checkbox"/> Ahşap			
75. YAKIT CİNSİ		76. YAKIT CİNSİ		77. Ünitelerin Adı		78. Daire sayısı	
Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		Katı yakıt <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/>		79. Ünitelerin Adı		80. Daire sayısı	
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER		1 odalı		2 odalı	
Tarih ve Numarası		77. Ünitelerin Adı		3 odalı		4 odalı	
				5 odalı		6 odalı	
				7+ odalı		8 odalı	
				TOPLAM			

Son Depo

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																															
1. Başvuru tarihi kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				8. Belgelenen yapı türü: <input checked="" type="checkbox"/> Yıkım Kullanıma İzin <input type="checkbox"/> Yapı Kullanıma İzin				10. Belgelenen onay tarihi: 09.03.2016		11. Belge no: 44																					
2. Başvuru yapılan yerleşim adresi: KOCATEPE				3. Başvuru amacı türü: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yarıdan <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat bina <input type="checkbox"/> 6. Kat bina <input type="checkbox"/> 7. Çatı <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Döşme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Özgendirme <input type="checkbox"/> 12. Kilitlenme başlığı <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mezarlık tesisleri <input type="checkbox"/>				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 17.03.2014				14. İk. yapı ruhsatı no: 122		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 07.01.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 007		17. Yeniden ruhsat tarihi: / /													
4. KOCATEPE				5. ÇAYIROVA				18. Yeniden ruhsat tarihi: / /				19. Tadilat ruhsatı tarihi: / /				20. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004				21. İmar durumu tarihi: 29.12.2015				22. İmar durumu no: 310.05.02.959							
6. KOCATEPE BELEDİYESİ				7. MİHALİME TARİHİ KODU: 29				23. Zemin etüdü onay tarihi: 13.02.2014				24. CED raporu onay tarihi: 29.12.2015				25. Tapu tesvi belgesi tarihi: 28.10.2013				26. Tapu tesvi belgesi no: 7269											
8. MİHALİME MAH. AKŞE MAH.				9. MİHALİME TARİHİ KODU: 29				27. Tapu tesvi belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28. Parselasyon planı onay tarihi: / /				29. Parselasyon kullanma amacı: SANAYİ				30. Parsel alanı(m ²): 31240											
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: DURSUN DOĞAN, REYAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 11988119470				32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: NESLİHAN ÖZTÜRK, MDC EĞİTİM VE DANIŞMANLIK SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 30736575802				33. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ERKİN KABAL, MAKİNA MÜHENDİSİ				34. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: / / /				35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: / / /															
36. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SULTANBEYLÜ				37. Oda sicil no: 676122				38. Vergi kimlik no: 6130668554				39. Oda sicil no: 4603410318				40. Oda sicil no: 69696															
41. Sigorta sicil no: 24840804113002043				42. Sözleşme tarihi: 04.12.2014				43. Sözleşme no: 1				44. Yapı mülkiyeti yetki belge no: 0034312556164200				45. Sözleşme tarihi: 04.12.2014				46. Sözleşme no: 1											
47. Adres: ABCURRANMANGAZI MAH. BAHRIYE SK. NO: 8 SANCaktepe / İSTANBUL				48. Adres: İÇMELER MAH. AYDINLI YOLU CAD. - SİTESİ - BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 TUZLA / İSTANBUL				49. Adres: HACIHALİL MAH. HURRIYET CAD. NO: 35 İÇ KAPI NO: 6 GEBZE / KOCATEPE				50. Adres: / / /				51. Adres: / / /															
52. İmza: [İmza]				53. İmza: [İmza]				54. İmza: [İmza]				55. İmza: [İmza]				56. İmza: [İmza]															
57. Benzer yapı sayısı: 1				58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1				59. Yapıda konut birim(dere) sayısı: 4482,86				60. Yapının taban alanı(m ²): 17265				61. Yapı inşaat alanı(m ²): 17265															
62. Toplam yapı sayısı: 3				63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 3				64. Toplam konut birim(dere) sayısı: 12				65. Toplam taban alanı(m ²): 51795				66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 51795															
67. Yapının yol kotu alt kat sayısı: 3				68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1				69. Yapının toplam kat sayısı: 4				70. İnce kat sayısı: /				71. Yapının yol kotu alt yüksekliği(m): 23,7				72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 9,06				73. Yapının toplam yüksekliği(m): 32,76				74. İnce kat yüksekliği(m): /			
75. Yapının sınıfı: B				76. Yapının grubu: C				77. 1 m ² maliyeti(TL): 430				78. Yapının maliyeti(TL): 7423660				79. Yapının alsa değeri(TL): 6409610,8				80. Araza dahil yapının maliyeti(TL): 1383460,8				81. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL): 7423660							
82. İyileştirme Sistemi										83. Ortak Kullanım Alanları										84. Yapının Taahhüt Sistemi											
85. Ortak Kullanım Alanları										86. Yapının Taahhüt Sistemi										87. Yapının Taahhüt Sistemi											
88. Ortak Kullanım Alanları										89. Yapının Taahhüt Sistemi										90. Yapının Taahhüt Sistemi											
91. Ortak Kullanım Alanları										92. Yapının Taahhüt Sistemi										93. Yapının Taahhüt Sistemi											
94. Ortak Kullanım Alanları										95. Yapının Taahhüt Sistemi										96. Yapının Taahhüt Sistemi											
97. Ortak Kullanım Alanları										98. Yapının Taahhüt Sistemi										99. Yapının Taahhüt Sistemi											
100. Ortak Kullanım Alanları										101. Yapının Taahhüt Sistemi										102. Yapının Taahhüt Sistemi											
103. Ortak Kullanım Alanları										104. Yapının Taahhüt Sistemi										105. Yapının Taahhüt Sistemi											
106. Ortak Kullanım Alanları										107. Yapının Taahhüt Sistemi										108. Yapının Taahhüt Sistemi											
109. Ortak Kullanım Alanları										110. Yapının Taahhüt Sistemi										111. Yapının Taahhüt Sistemi											
112. Ortak Kullanım Alanları										113. Yapının Taahhüt Sistemi										114. Yapının Taahhüt Sistemi											
115. Ortak Kullanım Alanları										116. Yapının Taahhüt Sistemi										117. Yapının Taahhüt Sistemi											
118. Ortak Kullanım Alanları										119. Yapının Taahhüt Sistemi										120. Yapının Taahhüt Sistemi											
121. Ortak Kullanım Alanları										122. Yapının Taahhüt Sistemi										123. Yapının Taahhüt Sistemi											
124. Ortak Kullanım Alanları										125. Yapının Taahhüt Sistemi										126. Yapının Taahhüt Sistemi											
127. Ortak Kullanım Alanları										128. Yapının Taahhüt Sistemi										129. Yapının Taahhüt Sistemi											
130. Ortak Kullanım Alanları										131. Yapının Taahhüt Sistemi										132. Yapının Taahhüt Sistemi											
133. Ortak Kullanım Alanları										134. Yapının Taahhüt Sistemi										135. Yapının Taahhüt Sistemi											
136. Ortak Kullanım Alanları										137. Yapının Taahhüt Sistemi										138. Yapının Taahhüt Sistemi											
139. Ortak Kullanım Alanları										140. Yapının Taahhüt Sistemi										141. Yapının Taahhüt Sistemi											
142. Ortak Kullanım Alanları										143. Yapının Taahhüt Sistemi										144. Yapının Taahhüt Sistemi											
145. Ortak Kullanım Alanları										146. Yapının Taahhüt Sistemi										147. Yapının Taahhüt Sistemi											
148. Ortak Kullanım Alanları										149. Yapının Taahhüt Sistemi										150. Yapının Taahhüt Sistemi											
151. Ortak Kullanım Alanları										152. Yapının Taahhüt Sistemi										153. Yapının Taahhüt Sistemi											
154. Ortak Kullanım Alanları										155. Yapının Taahhüt Sistemi										156. Yapının Taahhüt Sistemi											
157. Ortak Kullanım Alanları										158. Yapının Taahhüt Sistemi										159. Yapının Taahhüt Sistemi											
160. Ortak Kullanım Alanları										161. Yapının Taahhüt Sistemi										162. Yapının Taahhüt Sistemi											
163. Ortak Kullanım Alanları										164. Yapının Taahhüt Sistemi										165. Yapının Taahhüt Sistemi											
166. Ortak Kullanım Alanları										167. Yapının Taahhüt Sistemi										168. Yapının Taahhüt Sistemi											
169. Ortak Kullanım Alanları										170. Yapının Taahhüt Sistemi										171. Yapının Taahhüt Sistemi											
172. Ortak Kullanım Alanları										173. Yapının Taahhüt Sistemi										174. Yapının Taahhüt Sistemi											
175. Ortak Kullanım Alanları										176. Yapının Taahhüt Sistemi										177. Yapının Taahhüt Sistemi											
178. Ortak Kullanım Alanları										179. Yapının Taahhüt Sistemi										180. Yapının Taahhüt Sistemi											
181. Ortak Kullanım Alanları										182. Yapının Taahhüt Sistemi										183. Yapının Taahhüt Sistemi											
184. Ortak Kullanım Alanları										185. Yapının Taahhüt Sistemi										186. Yapının Taahhüt Sistemi											
187. Ortak Kullanım Alanları										188. Yapının Taahhüt Sistemi										189. Yapının Taahhüt Sistemi											
190. Ortak Kullanım Alanları										191. Yapının Taahhüt Sistemi										192. Yapının Taahhüt Sistemi											
193. Ortak Kullanım Alanları										194. Yapının Taahhüt Sistemi										195. Yapının Taahhüt Sistemi											
196. Ortak Kullanım Alanları										197. Yapının Taahhüt Sistemi										198. Yapının Taahhüt Sistemi											
199. Ortak Kullanım Alanları										200. Yapının Taahhüt Sistemi										201. Yapının Taahhüt Sistemi											
202. Ortak Kullanım Alanları										203. Yapının Taahhüt Sistemi										204. Yapının Taahhüt Sistemi											
205. Ortak Kullanım Alanları										206. Yapının Taahhüt Sistemi										207. Yapının Taahhüt Sistemi											
208. Ortak Kullanım Alanları										209. Yapının Taahhüt Sistemi										210. Yapının Taahhüt Sistemi											
211. Ortak Kullanım Alanları										212. Yapının Taahhüt Sistemi										213. Yapının Taahhüt Sistemi											
214. Ortak Kullanım Alanları										215. Yapının Taahhüt Sistemi										216. Yapının Taahhüt Sistemi											
217. Ortak Kullanım Alanları										218. Yapının Taahhüt Sistemi										219. Yapının Taahhüt Sistemi											
220. Ortak Kullanım Alanları										221. Yapının Taahhüt Sistemi										222. Yapının Taahhüt Sistemi											
223. Ortak Kullanım Alanları										224. Yapının Taahhüt Sistemi										225. Yapının Taahhüt Sistemi											
226. Ortak Kullanım Alanları										227. Yapının Taahhüt Sistemi										228. Yapının Taahhüt Sistemi											
229. Ortak Kullanım Alanları										230. Yapının Taahhüt Sistemi										231. Yapının Taahhüt Sistemi											
232. Ortak Kullanım Alanları										233. Yapının Taahhüt Sistemi										234. Yapının Taahhüt Sistemi											
235. Ortak Kullanım Alanları										236. Yapının Taahhüt Sistemi										237. Yapının Taahhüt Sistemi											
238. Ortak Kullanım Alanları										239. Yapının Taahhüt Sistemi										240. Yapının Taahhüt Sistemi											
241. Ortak Kullanım Alanları										242. Yapının Taahhüt Sistemi										243. Yapının Taahhüt Sistemi											
244. Ortak Kullanım Alanları										245. Yapının Taahhüt Sistemi										246. Yapının Taahhüt Sistemi											
247. Ortak Kullanım Alanları										248. Yapının Taahhüt Sistemi										249. Yapının Taahhüt Sistemi											
250. Ortak Kullanım Alanları										251. Yapının Taahhüt Sistemi										252. Yapının Taahhüt Sistemi											
253. Ortak Kullanım Alanları										254. Yapının Taahhüt Sistemi										255. Yapının Taahhüt Sistemi											
256. Ortak Kullanım Alanları										257. Yapının Taahhüt Sistemi										258. Yapının Taahhüt Sistemi											
259. Ortak Kullanım Alanları										260. Yapının Taahhüt Sistemi										261. Yapının Taahhüt Sistemi											
262. Ortak Kullanım Alanları										263. Yapının Taahhüt Sistemi										264. Yapının Taahhüt Sistemi											
265. Ortak Kullanım Alanları										266. Yapının Taahhüt Sistemi										267. Yapının Taahhüt Sistemi											
268. Ortak Kullanım Alanları										269. Yapının Taahhüt Sistemi										270. Yapının Taahhüt Sistemi											
271. Ortak Kullanım Alanları										272. Yapının Taahhüt Sistemi										273. Yapının Taahhüt Sistemi											
274. Ortak Kullanım Alanları										275. Yapının Taahhüt Sistemi										276. Yapının Taahhüt Sistemi											
277. Ortak Kullanım Alanları										278. Yapının Taahhüt Sistemi										279. Yapının Taahhüt Sistemi											
280. Ortak Kullanım Alanları										281. Yapının Taahhüt Sistemi										282. Yapının Taahhüt Sistemi											
283. Ortak Kullanım Alanları										284. Yapının Taahhüt Sistemi										285. Yapının Taahhüt Sistemi											
286. Ortak Kullanım Alanları										287. Yapının Taahhüt Sistemi										288. Yapının Taahhüt Sistemi											
289. Ortak Kullanım Alanları										290. Yapının Taahhüt Sistemi										291. Yapının Taahhüt Sistemi											
292. Ortak Kullanım Alanları										293. Yapının Taahhüt Sistemi										294. Yapının Taahhüt Sistemi											
295. Ortak Kullanım Alanları										296. Yapının Taahhüt Sistemi										297. Yapının Taahhüt Sistemi											
298. Ortak Kullanım Alanları										299. Yapının Taahhüt Sistemi										300. Yapının Taahhüt Sistemi											
301. Ortak Kullanım Alanları										302. Yapının Taahhüt Sistemi										303. Yapının Taahhüt Sistemi											
304. Ortak Kullanım Alanları										305. Yapının Taahhüt Sistemi										306. Yapının Taahhüt Sistemi											
307. Ortak Kullanım Alanları										308. Yapının Taahhüt Sistemi										309. Yapının Taahhüt Sistemi											
310. Ortak Kullanım Alanları										311. Yapının Taahhüt Sistemi										312. Yapının Taahhüt Sistemi											
313. Ortak Kullanım Alanları										314. Yapının Taahhüt Sistemi										315. Yapının Taahhüt Sistemi											
316. Ortak Kullanım Alanları										317. Yapının Taahhüt Sistemi										318. Yapının Taahhüt Sistemi											
319. Ortak Kullanım Alanları										320. Yapının Taahhüt Sistemi										321. Yapının Taahhüt Sistemi											
322. Ortak Kullanım Alanları										323. Yapının Taahhüt Sistemi										324. Yapının Taahhüt Sistemi											
325. Ortak Kullanım Alanları										326. Yapının Taahhüt Sistemi										327. Yapının Taahhüt Sistemi											
328. Ortak Kullanım Alanları										329. Yapının Taahhüt Sistemi										330. Yapının Taahhüt Sistemi											
331. Ortak Kullanım Alanları										332. Yapının Taahhüt Sistemi										333. Yapının Taahhüt Sistemi											
334. Ortak Kullanım Alanları										335. Yapının Taahhüt Sistemi										336. Yapının Taahhüt Sistemi											
337. Ortak Kullanım Alanları										338. Yapının Taahhüt Sistemi										339. Yapının Taahhüt Sistemi											
340. Ortak Kullanım Alanları										341. Yapının Taahhüt Sistemi										342. Yapının Taahhüt Sistemi											
343. Ortak Kullanım Alanları										344. Yapının Taahhüt Sistemi										345. Yapının Taahhüt Sistemi											
346. Ortak Kullanım Alanları										347. Yapının Taahhüt Sistemi										348. Yapının Taahhüt Sistemi											
349. Ortak Kullanım Alanları										350. Yapının Taahhüt Sistemi										351. Yapının Taahhüt Sistemi											
352. Ortak Kullanım Alanları										353. Yapının Taahhüt Sistemi										354. Yapının Taahhüt Sistemi											
355. Ortak Kullanım Alanları										356. Yapının Taahhüt Sistemi										357. Yapının Taahhüt Sistemi											
358. Ortak Kullanım Alanları										359. Yapının Taahhüt Sistemi										360. Yapının Taahhüt Sistemi											
361. Ortak Kullanım Alanları										362. Yapının Taahhüt Sistemi										363. Yapının Taahhüt Sistemi											
364. Ortak Kullanım Alanları										365. Yapının Taahhüt Sistemi										366. Yapının Taahhüt Sistemi											
367. Ortak Kullanım Alanları										368. Yapının Taahhüt Sistemi										369. Yapının Taahhüt Sistemi											
370. Ortak Kullanım Alanları										371. Yapının Taahhüt Sistemi										372. Yapının Taahhüt Sistemi											
373. Ortak Kullanım Alanları										374. Yapının Taahhüt Sistemi										375. Yapının Taahhüt Sistemi											
376. Ortak Kullanım Alanları										377. Yapının Taahhüt Sistemi										378. Yapının Taahhüt Sistemi											
379. Ortak Kullanım Alanları										380. Yapının Taahhüt Sistemi										381. Yapının Taahhüt Sistemi											
382. Ortak Kullanım Alanları										383. Yapının Taahhüt Sistemi										384. Yapının Taahhüt Sistemi											
385. Ortak Kullanım Alanları										386. Yapının Taahhüt Sistemi										387. Yapının Taahhüt Sistemi											
388. Ortak Kullanım Alanları										389. Yapının Taahhüt Sistemi										390. Yapının Taahhüt Sistemi											
391. Ortak Kullanım Alanları										392. Yapının Taahhüt Sistemi										393. Yapının Taahhüt Sistemi											
394. Ortak Kullanım Alanları										395. Yapının Taahhüt Sistemi										396. Yapının Taahhüt Sistemi											
397. Ortak Kullanım Alanları										398. Yapının Taahhüt Sistemi										399. Yapının Taahhüt Sistemi											
400. Ortak Kullanım Alanları										401. Yapının Taahhüt Sistemi										402. Yapının Taahhüt Sistemi											
403. Ortak Kullanım Alanları										404. Yapının Taahhüt Sistemi										405. Yapının Taahhüt Sistemi											
406. Ortak Kullanım Alanları										407. Yapının Taahhüt Sistemi										408. Yapının Taahhüt Sistemi											
409. Ortak Kullanım Alanları										410. Yapının Taahhüt Sistemi										411. Yapının Taahhüt Sistemi											
412. Ortak Kullanım Alanları										413. Yapının Taahhüt Sistemi										414. Yapının Taahhüt Sistemi											
415. Ortak Kullanım Alanları										416. Yapının Taahhüt Sistemi										417. Yapının Taahhüt Sistemi											
418. Ortak Kullanım Alanları										419. Yapının Taahhüt Sistemi										420. Yapının Taahhüt Sistemi											
421. Ortak Kullanım Alanları										422. Yapının Taahhüt Sistemi										423. Yapının Taahhüt Sistemi											
424. Ortak Kullanım Alanları										425. Yapının Taahhüt Sistemi										426. Yapının Taahhüt Sistemi											
427. Ortak Kullanım Alanları										428. Yapının Taahhüt Sistemi										429. Yapının Taahhüt Sistemi											
430. Ortak Kullanım Alanları										431. Yapının Taahhüt Sistemi										432. Yapının Taahhüt Sistemi											
433. Ortak Kullanım Alanları										434. Yapının Taahhüt Sistemi										435. Yapının Taahhüt Sistemi											
436. Ortak Kullanım Alanları										437. Yapının Taahhüt Sistemi										438. Yapının Taahhüt Sistemi											
439. Ortak Kullanım Alanları										440. Yapının Taahhüt Sistemi										441. Yapının Taahhüt Sistemi											
442. Ortak Kullanım Alanları										443. Yapının Taahhüt Sistemi										444. Yapının Taahhüt Sistemi											
443. Ortak Kullanım Alanları										444. Yapının Taahhüt Sistemi										445. Yapının Taahhüt Sistemi											
444. Ortak Kullanım Alanları										445. Yapının Taahhüt Sistemi										446. Yapının Taahhüt Sistemi											
445. Ortak Kullanım Alanları										446. Yapının Taahhüt Sistemi										447. Yapının Taahhüt Sistemi											
446. Ortak Kullanım Alanları										447. Yapının Taahhüt Sistemi										448. Yapının Taahhüt Sistemi											
447. Ortak Kullanım Alanları										448. Yapının Taahhüt Sistemi										449. Yapının Taahhüt Sistemi											
448. Ortak Kullanım Alanları										449. Yapının Taahhüt Sistemi										450. Yapının Taahhüt Sistemi											
449. Ortak Kullanım Alanları										450. Yapının Taahhüt Sistemi										451. Yapının Taahhüt Sistemi											
450. Ortak Kullanım Alanları										451. Yapının Taahhüt Sistemi										452. Yapının Taahhüt Sistemi											
451. Ortak Kullanım Alanları										452. Yapının Taahhüt Sistemi										453. Yapının Taahhüt Sistemi											
452. Ortak Kullanım Alanları										453. Yapının Taahhüt Sistemi										454. Yapının Taahhüt Sistemi											
453. Ortak Kullanım Alanları										454. Yapının Taahhüt Sistemi										455. Yapının Taahhüt Sistemi											
454. Ortak Kullanım Alanları										455. Yapının Taahhüt Sistemi										456. Yapının Taahhüt Sistemi											
455. Ortak Kullanım Alanları										456. Yapının Taahhüt Sistemi										457. Yapının Taahhüt Sistemi											
456. Ortak Kullanım Alanları										457. Yapının Taahhüt Sistemi										458. Yapının Taahhüt Sistemi											
457. Ortak Kullanım Alanları										458. Yapının Taahhüt Sistemi										459. Yapının Taahhüt Sistemi											
458. Ortak Kullanım Alanları										459. Yapının Taahhüt Sistemi										460. Yapının Taahhüt Sistemi											
459. Ortak Kullanım Alanları										460. Yapının Taahhüt Sistemi										461. Yapının Taahhüt Sistemi											
460. Ortak Kullanım Alanları										461. Yapının Taahhüt Sistemi										462. Yapının Taahhüt Sistemi											
461. Ortak Kullanım Alanları										4																					

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014

No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008

No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN