



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA – SARIÇAM - SULUCA

622 ADA – 4 PARSEL

BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI

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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	09.08.2016
Rapor No	REYS-201600015
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	05.08.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 Ada, 4 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 9.327.000.- TL KDV Dahil: 11.005.860.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada, 4 parsel sayılı, 18.199,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Karma Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme 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; “Karşıyaka Mahallesi, 6518 Sokak, No: 6, Sarıçam/Adana” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 20 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 23 km doğusunda ve Adana – Osmaniye Karayolu’nun yaklaşık 120 metre kuzeyinde yer almakta olup Devlet Demiryolu’na kuzey yönden cephelidir. Taşınmazın, kuzeydeki Devlet Demiryolu’na yaklaşık 140 m cephesi bulunmakta olup yola göre derinliği yaklaşık 183 m’dir. Parsel girişi doğudan 6518 Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, AFAD Binası, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler, Organize Sanayi Bölgesi ve boş araziler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, eğimli bir topografik yapıda olup geometrik olarak yamuk dörtgenimsi biçimlidir. Etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzeri tel ile çevrilidir. Koordinatları; “36,969891 - 35,553304” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	622
İlçesi	Sarıçam	Parsel No	4
Mahallesi	Suluca	Yüzölçümü (m2)	18.199,00
Köyü	-	Yevmiye No	5103
Sokağı	-	Cilt No	42
Mevkii	-	Sayfa No	4107
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.08.2016
Niteliği	Bir Katlı Karma Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

04.08.2016 günü saat 23:02'de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, 1. derecede, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 12.200.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.06.2016 - 8200).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Sarıçam Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 11.06.2014 gün ve 176 onay sayılı, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS: 0,70, KAKS: 2,40" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Sarıçam Belediyesi'nde taşınmazın üzerindeki depo yapısına ilişkin 24.02.2105 onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Depo; mimari projesine göre, tek katta depolama alanı, çalışma ofisleri, wc ve bölmeli depo bölümlerinden oluşmakta olup yapı inşaat alanı 9.954 m²dir. Dosyasında bulunmadığı için mimari tadilat projesi incelenememiştir. Ayrıca, aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

- 02.03.2015 gün ve 103 sayılı yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 1 kat depo yapısı olarak, 9.954 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.
- 16.05.2016 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 120 m² yapı inşaat alanlı asma kat depo için verilmiştir.
- 17.05.2016 gün ve 103 sayılı tadilat yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, 836 m² yapı inşaat alanlı asma kat depo için verilmiştir.
- 13.06.2016 gün ve 249 sayılı yapı kullanma izin belgesi; 2-C yapı sınıfında, yol üstü 1 kat için, Hmax: 11,9 m olarak, 10.790 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Sarıçam Belediyesi'nde incelenen dosyada tadilat mimari projesi bulunmadığı için, değerlendirme, yapı kullanma izin belgesindeki alanlar üzerinden yapılmıştır.

Taşınmazın yapılanması, konum ve alan olarak yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur. Sarıçam Belediyesinde yapılan incelemede, yapı için herhangi bir olumsuz karara (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; 2/C yapı sınıfında, bir depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu alan dışındaki yaklaşık 8.200 m²'lik bölümde betonlama ve çevre düzenlemesi çalışmaları sürmektedir. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzeri tel ile çevrilidir.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 10.790,00 m ²
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Yok
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Paratoner	: Var
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Galvanize Sac
Dış Cephe	: Var
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Var
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var

Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede; yapımı tamamlanmış deponun 2 bölüme ayrıldığı, yaklaşık 3.750,00 m2'lik bölümünün boş olduğu görülmüş; yaklaşık 7.040,00 m2'lik bölümünün kiraya verilmiş olduğu bilgisi alınmıştır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki yapılanmanın tamamlanması üzerine alınan 13.06.2016 gün ve 249 sayılı yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, 04.08.2016 gün ve 10250 yevmiye no ile taşınmazın, “Arsa” olan niteliği “Bir Katlı Karma Depo ve Arsası” olarak değiştirilmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ 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

- Adana- Osmaniye Karayoluna yakın olması,
- Havaalanı ve lojistik merkezlerine yakın olması,
- Organize sanayi bölgesine yakın olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. 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 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 “konut dışı kentsel çalışma alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 536 - 223 19 86):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, konut dışı kentsel çalışma alanı (K.D.K.Ç.A.) lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 57.000 m² yüzölçümlü arsa 9.250.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 162.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Admin / 506 - 474 59 37):** Taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu'na cepheli, Dağcı Mahallesi, 151 ada 9 parsel sayılı, K.D.K.Ç.A. lejantlı, TAKS: 0,70 ve KAKS: 2,40 olan, 10.580,50 m² yüzölçümlü arsa 1.950.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 184.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Adakon Emlak / 532- 556 62 35):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 160 – 180 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Serttaş Emlak / 322 - 235 93 17):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 150 – 170 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 160.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Duru Gayrimenkul / 544 - 779 89 27):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 140 – 160 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 150.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 150 – 185 TL/m² aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; yüzölçümü, hafriyat durumu, yapılanmış olması, Adana - Osmaniye Karayolu'na cephesinin bulunması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 185.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu arsa değeri; (18.199 m² x 185.- TL) = ~ **3.367.000.- 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	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	10.790	2016	0	460	% 100,00	4.963.400	% 0,00	0	4.963.400
Çevre Düzenlemesi	1-B	8.200	2016	0	180	% 60,00	885.600	% 0,00	0	885.600
							5.849.000		0	5.849.000

Taşınmazın Toplam Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.367.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan 5.849.000.- TL'lik yapı değeri toplamından **9.216.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

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:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

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

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Taç Gayrimenkul / 536 - 223 19 86):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazın deposunun 3.750 m²'lik bölümünün aylık 12.600 USD (~ 37.250.- TL) üzerinden kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,93.- TL*]
- **Kiralık Depo (Serttaş Emlak / 322 - 235 93 17):** Değerleme taşınmazla aynı bölgede, Adana - Osmaniye Karayolu üzerinde, 2-B yapı sınıfında, yaklaşık 3.000 m² kapalı alanı eski yapı yıllık 180.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması:** Çevrede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, değerlendirme konusu taşınmaza benzer yapı ve nitelikteki depoların aylık kira fiyatlarının 9 - 10 TL/m² dolaylarında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira fiyatı: 9,50.- TL*]

Değerlemesi yapılan depolar ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Adana – Osmaniye Karayolu bitişiğinde bulunması, Adana İli merkezine yakın konumda olması, yapı niteliği göz önüne alınarak, değerlendirme konusu deponun aylık kira fiyatının 9.- TL/m² dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki yapıyı sürmekte olan deponun yıllık kira değeri; (10.790 m² x 9.- TL x 12 Ay) = ~ **1.165.000.- 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 değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi 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 | : ~ % 9,25 |
| - Risk Primi | : ~ % 4,00 |
| - TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 8,00 |
| - Güncel Kapasite Kullanım Oranı | : ~ % 70,00 |

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 değeri yaklaşık **9.327.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.165.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 0
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	652.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.367.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 5.849.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	9.216.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 63,47
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,54
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,46
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	238.350
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	414.050
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 9,25
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 4,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 13,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 4,86
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 7,28
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)	720.655
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.573.744
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	9.327.112
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülünmüş 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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	10.790	460	4.963.400
				4.963.400

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak, 28.12.2015 gün ve REYS-201500036 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.367.000.- TL
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 9.216.000.- TL
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, 9.327.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **9.327.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

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

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Suluca Mahallesi, 622 ada, 4 parsel sayılı, 18.199,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Karma 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, 9.327.000.- TL (2.809.458,51.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 11.005.860.- TL (3.315.160,04- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 09.08.2016 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9835.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Fatma Emine TEMEL
SPK Lisans No: 400439



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



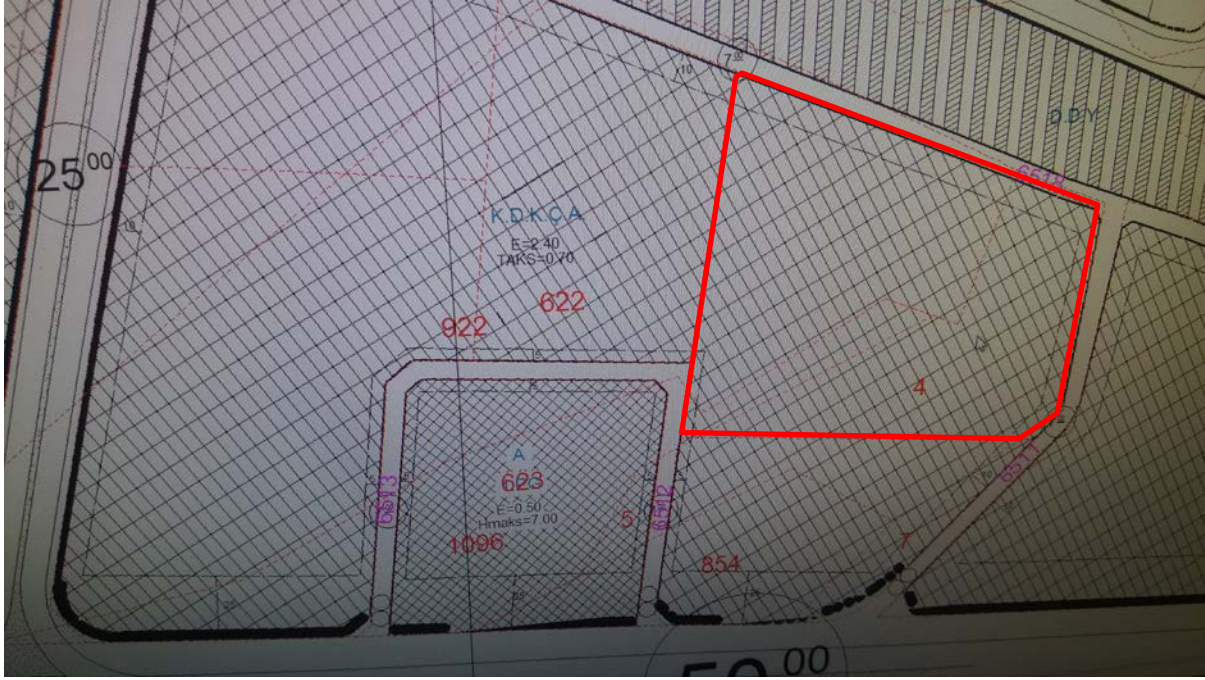
6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.08.2016 23:00:35	2016-14264	20160804005500	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	22923523	Cilt / Sayfa No	42 / 4107	
İl / İlçe	ADANA / SARIÇAM	Ada / Parsel	622 / 4	
Kurum Adı	Sarıçam	Yüzölçüm	18199,00000	
Mahalle / Köy Adı	SULUCA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 24.5.2011 - 5103		

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	12200000,00	1.0	15.6.2016 - 8200
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Sarıçam TM SULUCA Mahallesi 622 Ada 4 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15.6.2016 - 8200

İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SARIÇAM						
Mahallesi	SULUCA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			622	4	ha	m ²	dm ²
		18.199,00 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI KARMA DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22923523					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		10250	42	4107		04/08/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için Tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

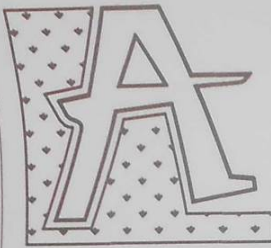


6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

622 ADA 4 PARSEL

MİMARİ TATBİKAT PLANI



AHSEN MİMARLIK

Mustafa ARIÖZ

ARSANIN								
M	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TAR. VE SAYISI
	ADANA	SARIÇAM	SARIÇAM	SULUCA	035A02D1A	622	4	15/06/2011-2011/2212

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			İŞİN ADI	
ADI SOYADI	MUSTAFA ARIÖZ	Mustafa ARIÖZ Mimar Dip No: 449/200 Ode No: 3225	622 Ada 4 Parselin Mimari Proje Yapımı	
ÜNVANI	MİMAR			
ODA SİC. NO	32257			
BÜRO TESCİL BEL. NO	06-2055			
ADRES	Atatürk Mah. Kazım Karabekir Cad. Gıntaş APT. NO:4/5 KAZAN/ANKARA			

MİMARLAR ODASI		SARIÇAM		BELEDİYESİ	

YAPININ	Adı Soyadı	ADRES-TEL	İMZA
MAL SAHİBİ	Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
MÜTEAHHİDİ			

MH İş Aşaması	Kullanma Amacı	Yapım Sistemi	İnşaat Alanı	Taban Alanı	Kat Adeti	B.Bölüm Adeti	Blok Adeti	MHS	YMS	Bölge Katsayısı	Zorluk Katsayısı
DEPO	B.A Prefabrik		9.809.00 m ²	9.809.00 m ²	Z	1	1				

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
 BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI DENETİM ONAYI

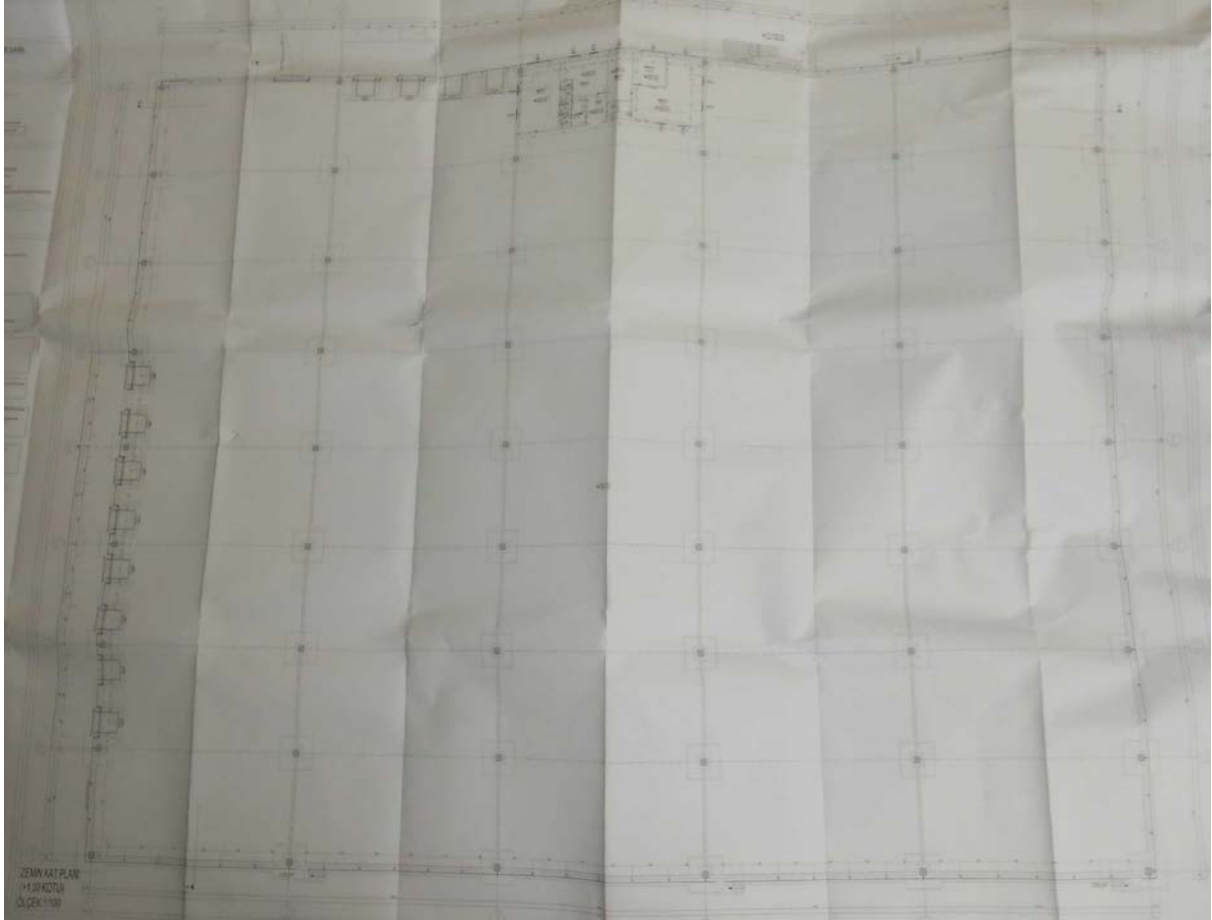
Y. Zemin BATMAN
 Proje ve Uyg. Den.
 Mimar
 No.: 28384 Den.No.: 22938

YUVAM
 YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
 Kurtulus Mah. Ramazanoğlu Cad. İş Apt.
 No: 8 Kat: 1 Daire: 17 Seyhan-ADANA
 Ziyapasa Y. No: 849 2144
 T. Sicil. No.: 25510 C. Belg. No.: 1436

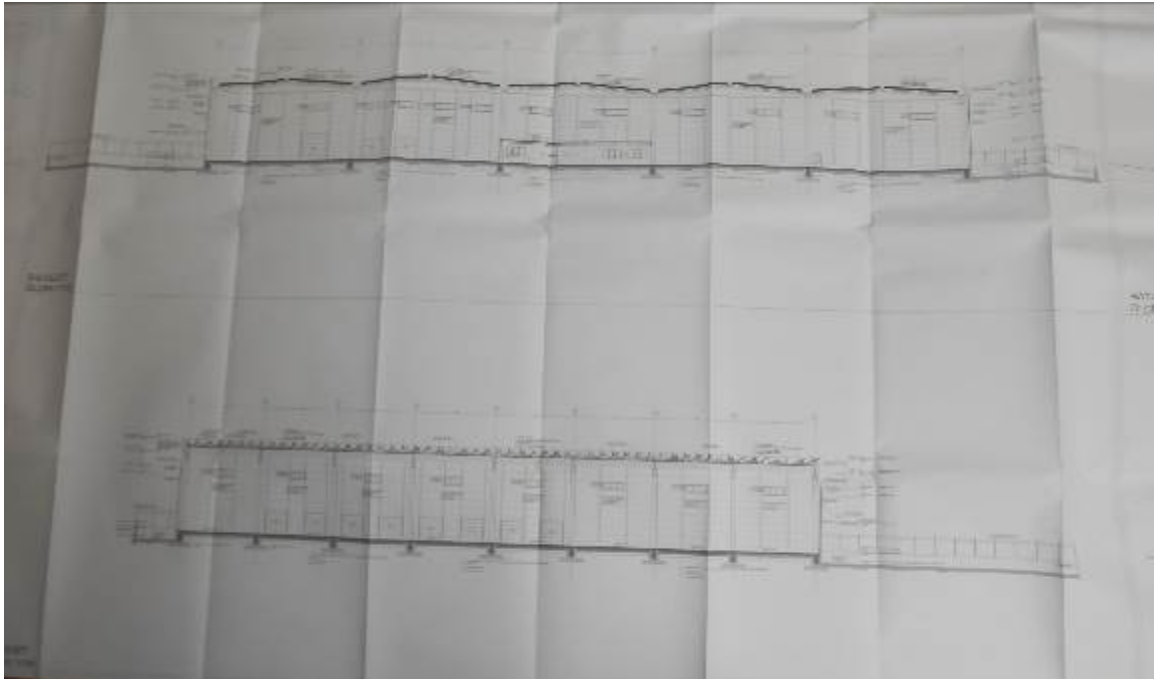
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planı



6.5.4. Kesit



YAPI RUHSATI												127544245
1. Ruhsat Verilen Kurum: SARIÇAM BELEDİYESİ												
2. Ruhsat verilen yapının adresi:												
İl: ADANA				İlçe: SARIÇAM								
Bucak:				Köy:								
3. Belediye: SARIÇAM BELEDİYESİ												
Mahalle: KARŞIYAKA				Mahalle tanıtmı kodu: 4								
Meydan/bulvar/cadde/sokak/köşe adı: 6516 SK.				51. Bağımsız bölüm no:								
Cadde/Sokak tanıtmı kodu: 234				Diğer kapı no: 6								
4. Site adı:												
3. Pafta No:		4. Ada No:		5. Parsel No:		6. Blok No:		7. Bağlımsız bölüm no:				
822		4				REYİŞAŞ						
8. Ruhsatın veriliş amacı:												
1. Yeni yapı		10. Restorasyon		02.03.2015		10. Ruhsat no:		103		11. İlk ruhsat tarihi:		
2. Yenileme		11. Gündüzlenme				13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		
3. Yeniden		12. Kullanım değişikliği				28.11.2014		4245		16. Zemin etüdü onay tarihi:		
4. Ek bina		13. Fosforitlik				17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı:		19. Parselin alanı(m ²):		
5. Kat katması		14. Mekanik tesisat				20. Tapu tesisi belgesi veren kurum:		21. Tapu tesisi belgesi tarihi:		22. Tapu tesisi belgesi no:		
6. İlave		15. Elektrik tesisatı				SARIÇAM TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		24.02.2011		5103		
7. Gecici		16. İklim değişikliği				23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi:		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi:		
8. Tadilat		17. İstisnai duvar								26. Ruhsatın geçerlik tarihi:		
9. Dolgu		18. Bahçe duvarı								02.03.2020		
Yapı Sahibinin												
27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1306014955												
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:												
29. Vergi kimlik no:												
30. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKUROVA / ADANA												
31. İmza:												
32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1306014955												
33. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1306014955												
34. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1306014955												
35. Vergi kimlik no:												
36. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKUROVA / ADANA												
37. Sözleşme tarihi:												
38. Sözleşme no:												
39. Yapı müteahhidi yetki belgesi no:												
40. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKUROVA / ADANA												
41. İmza:												
42. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1306014955												
43. TC kimlik no:												
44. Oda sicil no:												
45. Sigorta sicil no:												
46. Sözleşme tarihi:												
47. Sözleşme no:												
48. Adres: BELEDİYE EVLERİ MAH. 84208 SK. CUMHURİYET APT. SİTESİ NO: 8 İÇ KAPI NO: 08 ÇUKUROVA / ADANA												
49. İmza:												
50. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no, YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1306014955												
51. Bağımsız bölüm no:												
52. Yüzölçümü(m ²):												
53. Benzer yapı sayısı:												
54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı:												
55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:												
56. Yapının taban alanı(m ²):												
57. Yapı inşaat alanı(m ²):												
58. Toplam yapı sayısı:												
59. Toplam bağımsız bölüm sayısı:												
60. Toplam konut birimi(daire) sayısı:												
61. Toplam taban alanı(m ²):												
62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):												
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı:												
64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:												
65. Yapının toplam kat sayısı:												
66. İlave kat sayısı:												
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):												
68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):												
69. Yapının toplam yüksekliği(m):												
70. İlave kat yüksekliği(m):												
71. Yapının sınıfı:												
72. Yapının grubu:												
73. 1 m ² maliyet (TL):												
74. Yapının maliyeti (TL):												
75. Yapının arsa değeri (TL):												
76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):												
77. Form düzenleniş kuralı numarası:												
Toplam: 1252 - Depolar												
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												
Yapı ile İlgili Özellikler												
78. Isınma Sistemi:												
79. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi:												
80. Sıcak Su Temin Şekli:												
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi:												
82. İçme Suyu:												
83. Atık su:												
84. Tesisatlar:												
85. Ortak Kullanım Alanları:												
86. Yapının Tesisatı:												
87. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi:												
88. Döşeme:												
Yapı Projeleri												

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

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

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 13.12.2006	No : 400439
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	
Fatma Emine TEMEL	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN