



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA – KAZAN - ORHANIYE

2733 ADA – 11 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	28.12.2015
Rapor No	REYS-2015000041
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri No:190, Kazan/ANKARA
Taşınmazın Kullanım Durumu	Kargir Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye(i) Mahallesi, 2733 Ada, 11 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 10.766.000.- TL KDV Dahil: 12.703.880.- 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

Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel sayılı, 16.939 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo ve Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değeri**nin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri, No: 190, Kazan/Ankara” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Akıncılar Otoyol dönüşünün batısında ve yaklaşık 2,2 km uzağındadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları, boş arsa ve araziler bulunmaktadır. Taşınmaz, Ankara – Bolu Karayolu’nun yaklaşık 600 m doğusundadır. Kuzeyinde yer alan Kazan İlçesi merkezine uzaklığı yaklaşık 16 km’dir.

Değerleme konusu taşınmaz, düz bir topografik yapıda olup geometrik olarak dörtgen biçimlidir. Batı cephelerde yollar ile sınırlı olup öteki cephelerde komşu parsellere bitişiktir. Etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “40.086563, 32.625083” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ankara	Ada No	2733
İlçesi	Kazan	Parsel No	11
Mahallesi	Orhaniye (i)	Yüzölçümü (m2)	16.939,00
Köyü	-	Yevmiye No	2553
Sokağı	-	Cilt No	5
Mevkii	-	Sayfa No	442
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	Kagir Depo ve Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Kazan Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 23.07.2009 onat tarihli mimari proje incelenmiş; 18.09.2009 gün ve 2009/94 sayılı yapı ruhsatı, 27.05.2010 gün ve 2010/317 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, depo olarak, 10.452,30 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; prefabrik betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış tek katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselde, binanın taban oturumu dışında kalan yaklaşık 5.000 m²'lik bölüm beton kaplıdır. Parselin etrafı yaklaşık 1 m'lik beton duvar ve üzerinde tel örgü ile çevrilidir.

Bina; onaylı mimari projesine göre, yaklaşık 10.452 m² yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m² depo, yaklaşık 1.051 m² depo, yaklaşık 118 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m² iade bölümü, yaklaşık 353 m² idari bölüm ve yaklaşık 517 m² kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluşmaktadır.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayırık
Yapı Sınıfı	: 2-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 10.452 m ²
Yaşı	: 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 4. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; yaklaşık 10.452 m² yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m² depo, yaklaşık 1.051 m² depo, yaklaşık 118 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m² iade bölümü, yaklaşık 353 m² idari bölüm ve yaklaşık 517 m² kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluştuğu görülmüştür. Yaklaşık 10 m iç yüksekliği bulunan deponun zeminleri beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. İdari bölümlerde odaların zeminleri seramik, duvar ve tavanları sıva üzeri boyalıdır. Deponun beyaz eşya ve gıda depolamaya dönük kullanıldıkları anlaşılmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

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

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve 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 “*sanayi (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Minaris Emlak / 312 - 814 44 41):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 5.555 m2 yüzölçümlü arsa 1.600.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 288.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ak Emlak / 312 - 330 55 66):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 3.243 m2 yüzölçümlü arsa 950.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 293.- TL*]
- **Satılık Arsa (Alı Ağa Kubat / 312 - 814 04 04):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 15.000 m2 yüzölçümlü arsa 3.750.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 250.- TL*]
- **Satılık Arsa (Öztürk Emlak / 312 - 814 00 54):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, aynı imar koşullarına sahip, 33.000 m2 yüzölçümlü arsa 7.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 227.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 230 - 290 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.939 m² x 250.- TL) = ~ **4.235.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	2-C	10.452	2010	5	430	4.494.360	% 6,00	269.662	4.224.698
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	2008	5	110	550.000	% 6,00	33.000	517.000
						5.044.360		302.662	4.741.698

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.235.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.742.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **8.977.000.- 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:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibinden / 533 - 763 22 66):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 300 km kuzeyinde, 2.000 m2 kapalı fabrika binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 8,50.- TL]
- **Kiralık Fabrika Binası (Sahibi / 535 - 749 09 68):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 500 m güneyinde, yaklaşık 1.300 m2 kapalı fabrika binası aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 9,23.- TL]
- **Kiralık İşyeri (Sahibinden / 532 - 215 01 31):** Değerleme konusu taşınmazın 2,5 km kuzeyinde, Selpa-Ata Sanayi Sitesi içerisinde, 2.000 m2 kapalı alanlı işyeri aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 7,50.- TL]
- **Kiralık Fabrika Binası (Kubatoğlu Emlak / 312 - 814 06 20):** Değerleme konusu taşınmazın 2,5 km kuzeyinde, Ankara- Bolu Yolu'na cepheli, Selpa-Ata Sanayi Sitesi içerisinde, 1.200 m2 kapalı alanlı fabrika binası aylık 13.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 10,83.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 8 - 11 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; Ankara – Bolu Yolu'na yakınlığı ve yapısı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 9.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (10.452 m2 x 9.- TL x 12 Ay) = ~ **1.129.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve

dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 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 **10.766.000.- 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]	20
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	1.129.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL) [Hg]	903.200
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 4.235.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 4.742.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	8.977.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 52,82
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,64
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,36
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	426.095
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	477.105
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı [Ao]	% 8,68
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	997.695
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.596.652
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	10.765.811
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	2-C	10.452	430	4.494.360
				4.494.360

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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 4.235.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 8.977.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 10.766.000.- TL’dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **10.766.000.- 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. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Kagir Depo ve Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye(i) Mahallesi, 2733 ada, 11 parsel sayılı, 16.939 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kargir Depo ve Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 10.766.000.- TL (3.685.850.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 12.703.880.- TL (4.349.303.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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



Değerleme Uzmanı
Ömer DEMİRTAŞ

SPK Lisans No: 404384



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar





6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.12.2015 18:24:03	2015-17180	20151218-824-F01480	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	29114555	Cilt / Sayfa No	5 / 442	
İl / İlçe	ANKARA / KAZAN	Ada / Parsel	2733 / 11	
Kurum Adı	Kazan	Yüzölçüm	16939,00000	
Mahalle / Köy Adı	ORHANIYE(İ) Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR DEPO VE ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 7.5.2010 - 2553	

Sayfa 16 / 24

6.4. İmar Durumu



T.C.
KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 64004886-310.05.02- *573/8890*

26... / 11 / 2015

Konu : İmar Durumu.

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

İlgi : 23.11.2015 tarihli ve 2015/7006 sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile sorulan, İlçemiz Orhaniye Mahallesi 2733 ada 11 nolu parselin imar durumu aşağıya çıkarılmıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Lovent KARAGÖL
İmar ve Şeh. Müd. V.

MAHALLESİ	ADA	PARSEL	EMSAL	Hmax	NİZAM	İMAR DURUMU
Orhaniye	2733	11	0.60	SERBEST	AYRIK	SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI

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



6.5. Mimari Proje

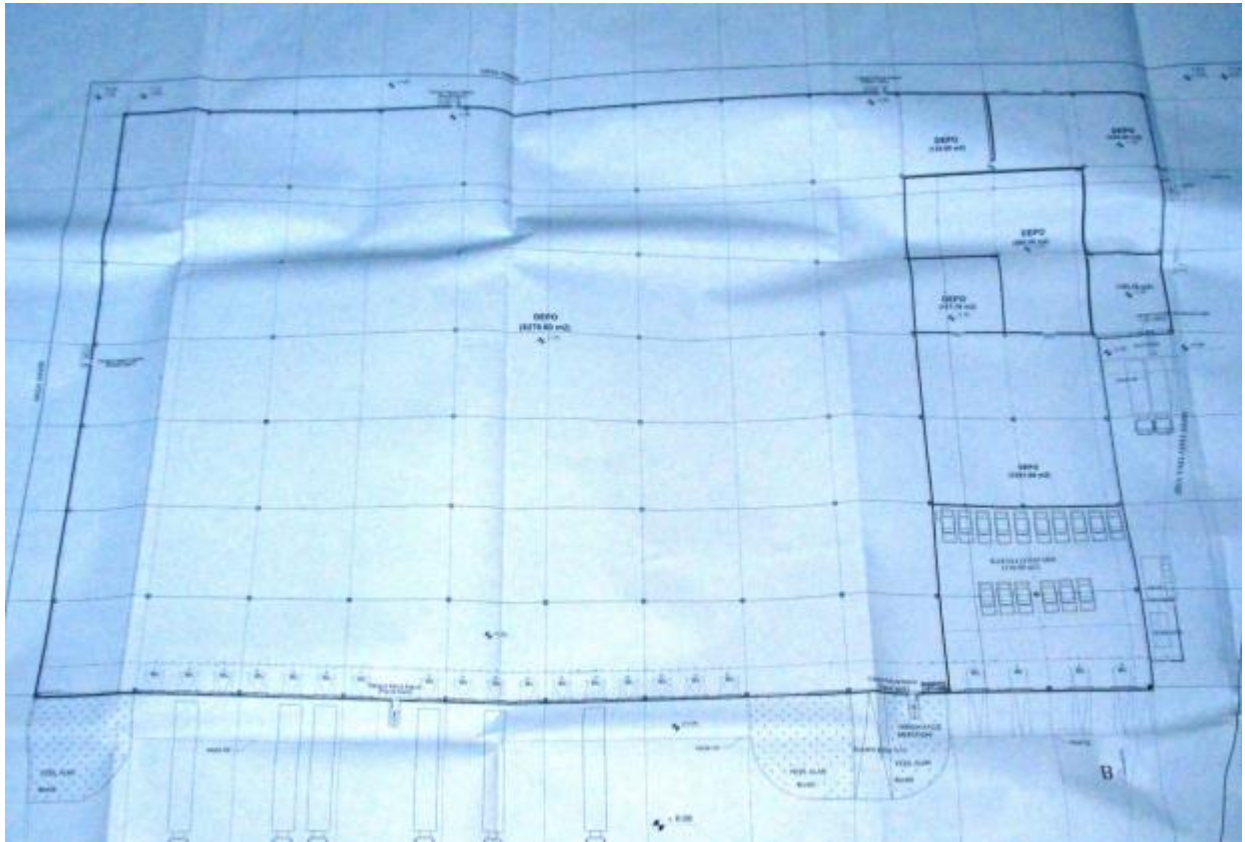
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

ADA	2733	T.C KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	11		
MALİKİ	Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.		
İLGİLİ EVRAKLAR			
Tapu Tescil Durumu			
Arazi Durumu			
Araziyi Kontrol Eden			
Müktesep	Encümen Kararı		
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	 Lale Şevval BİLTEKİN Mimari Şirket Müdürü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	23 Aralık 2013	

6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları ve Kesitler



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Verilen Kurum: KAZAN BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi: ANKARA İlçe: KAZAN				3. Ruhsat no: 553845			
4. Blok: KAZAN BELEDİYESİ				5. Mahalle: ORHANIYE				6. Blok No: 28			
7. Meydan/Buvar/Caddesi/Sokak/Köyü adı: ORHANIYE				8. Caddenin/Sokakın tarafı: 1				9. Dış kapı no: 178			
10. Site adı:				11. Mülkiyet türü:				12. Mülkiyet türü:			
13. Parçesi No: 29L-IVA				14. Ada No: 2733				15. Parsel No: 11			
16. Blok No:				17. Bağımsız bölüm no:				18. Bağımsız bölüm no:			
19. 1. Yeri Yapı				20. 2. Yeri Yapı				21. 3. Yeri Yapı			
22. 4. Yeri Yapı				23. 5. Yeri Yapı				24. 6. Yeri Yapı			
25. 7. Yeri Yapı				26. 8. Yeri Yapı				27. 9. Yeri Yapı			
28. 10. Yeri Yapı				29. 11. Yeri Yapı				30. 12. Yeri Yapı			
31. 13. Yeri Yapı				32. 14. Yeri Yapı				33. 15. Yeri Yapı			
34. 16. Yeri Yapı				35. 17. Yeri Yapı				36. 18. Yeri Yapı			
37. 19. Yeri Yapı				38. 20. Yeri Yapı				39. 21. Yeri Yapı			
40. 22. Yeri Yapı				41. 23. Yeri Yapı				42. 24. Yeri Yapı			
43. 25. Yeri Yapı				44. 26. Yeri Yapı				45. 27. Yeri Yapı			
46. 28. Yeri Yapı				47. 29. Yeri Yapı				48. 30. Yeri Yapı			
49. 31. Yeri Yapı				50. 32. Yeri Yapı				51. 33. Yeri Yapı			
52. 34. Yeri Yapı				53. 35. Yeri Yapı				54. 36. Yeri Yapı			
55. 37. Yeri Yapı				56. 38. Yeri Yapı				57. 39. Yeri Yapı			
58. 40. Yeri Yapı				59. 41. Yeri Yapı				60. 42. Yeri Yapı			
61. 43. Yeri Yapı				62. 44. Yeri Yapı				63. 45. Yeri Yapı			
64. 46. Yeri Yapı				65. 47. Yeri Yapı				66. 48. Yeri Yapı			
67. 49. Yeri Yapı				68. 50. Yeri Yapı				69. 51. Yeri Yapı			
70. 52. Yeri Yapı				71. 53. Yeri Yapı				72. 54. Yeri Yapı			
73. 55. Yeri Yapı				74. 56. Yeri Yapı				75. 57. Yeri Yapı			
76. 58. Yeri Yapı				77. 59. Yeri Yapı				78. 60. Yeri Yapı			
79. 61. Yeri Yapı				80. 62. Yeri Yapı				81. 63. Yeri Yapı			
82. 64. Yeri Yapı				83. 65. Yeri Yapı				84. 66. Yeri Yapı			
85. 67. Yeri Yapı				86. 68. Yeri Yapı				87. 69. Yeri Yapı			
88. 70. Yeri Yapı				89. 71. Yeri Yapı				90. 72. Yeri Yapı			
91. 73. Yeri Yapı				92. 74. Yeri Yapı				93. 75. Yeri Yapı			
94. 76. Yeri Yapı				95. 77. Yeri Yapı				96. 78. Yeri Yapı			
97. 79. Yeri Yapı				98. 80. Yeri Yapı				99. 81. Yeri Yapı			
100. 82. Yeri Yapı				101. 83. Yeri Yapı				102. 84. Yeri Yapı			
103. 85. Yeri Yapı				104. 86. Yeri Yapı				105. 87. Yeri Yapı			
106. 88. Yeri Yapı				107. 89. Yeri Yapı				108. 90. Yeri Yapı			
109. 91. Yeri Yapı				110. 92. Yeri Yapı				111. 93. Yeri Yapı			
112. 94. Yeri Yapı				113. 95. Yeri Yapı				114. 96. Yeri Yapı			
115. 97. Yeri Yapı				116. 98. Yeri Yapı				117. 99. Yeri Yapı			
118. 100. Yeri Yapı				119. 101. Yeri Yapı				120. 102. Yeri Yapı			
121. 103. Yeri Yapı				122. 104. Yeri Yapı				123. 105. Yeri Yapı			
124. 106. Yeri Yapı				125. 107. Yeri Yapı				126. 108. Yeri Yapı			
127. 109. Yeri Yapı				128. 110. Yeri Yapı				129. 111. Yeri Yapı			
130. 112. Yeri Yapı				131. 113. Yeri Yapı				132. 114. Yeri Yapı			
133. 115. Yeri Yapı				134. 116. Yeri Yapı				135. 117. Yeri Yapı			
136. 118. Yeri Yapı				137. 119. Yeri Yapı				138. 120. Yeri Yapı			
139. 121. Yeri Yapı				140. 122. Yeri Yapı				141. 123. Yeri Yapı			
142. 124. Yeri Yapı				143. 125. Yeri Yapı				144. 126. Yeri Yapı			
145. 127. Yeri Yapı				146. 128. Yeri Yapı				147. 129. Yeri Yapı			
148. 130. Yeri Yapı				149. 131. Yeri Yapı				150. 132. Yeri Yapı			
151. 133. Yeri Yapı				152. 134. Yeri Yapı				153. 135. Yeri Yapı			
154. 136. Yeri Yapı				155. 137. Yeri Yapı				156. 138. Yeri Yapı			
157. 139. Yeri Yapı				158. 140. Yeri Yapı				159. 141. Yeri Yapı			
160. 142. Yeri Yapı				161. 143. Yeri Yapı				162. 144. Yeri Yapı			
163. 145. Yeri Yapı				164. 146. Yeri Yapı				165. 147. Yeri Yapı			
166. 148. Yeri Yapı				167. 149. Yeri Yapı				168. 150. Yeri Yapı			
169. 151. Yeri Yapı				170. 152. Yeri Yapı				171. 153. Yeri Yapı			
172. 154. Yeri Yapı				173. 155. Yeri Yapı				174. 156. Yeri Yapı			
175. 157. Yeri Yapı				176. 158. Yeri Yapı				177. 159. Yeri Yapı			
178. 160. Yeri Yapı				179. 161. Yeri Yapı				180. 162. Yeri Yapı			
181. 163. Yeri Yapı				182. 164. Yeri Yapı				183. 165. Yeri Yapı			
184. 166. Yeri Yapı				185. 167. Yeri Yapı				186. 168. Yeri Yapı			
187. 169. Yeri Yapı				188. 170. Yeri Yapı				189. 171. Yeri Yapı			
190. 172. Yeri Yapı				191. 173. Yeri Yapı				192. 174. Yeri Yapı			
193. 175. Yeri Yapı				194. 176. Yeri Yapı				195. 177. Yeri Yapı			
196. 178. Yeri Yapı				197. 179. Yeri Yapı				198. 180. Yeri Yapı			
199. 181. Yeri Yapı				200. 182. Yeri Yapı				201. 183. Yeri Yapı			
202. 184. Yeri Yapı				203. 185. Yeri Yapı				204. 186. Yeri Yapı			
205. 187. Yeri Yapı				206. 188. Yeri Yapı				207. 189. Yeri Yapı			
208. 190. Yeri Yapı				209. 191. Yeri Yapı				210. 192. Yeri Yapı			
211. 193. Yeri Yapı				212. 194. Yeri Yapı				213. 195. Yeri Yapı			
214. 196. Yeri Yapı				215. 197. Yeri Yapı				216. 198. Yeri Yapı			
217. 199. Yeri Yapı				218. 200. Yeri Yapı				219. 201. Yeri Yapı			
220. 202. Yeri Yapı				221. 203. Yeri Yapı				222. 204. Yeri Yapı			
223. 205. Yeri Yapı				224. 206. Yeri Yapı				225. 207. Yeri Yapı			
226. 208. Yeri Yapı				227. 209. Yeri Yapı				228. 210. Yeri Yapı			
229. 211. Yeri Yapı				230. 212. Yeri Yapı				231. 213. Yeri Yapı			
232. 214. Yeri Yapı				233. 215. Yeri Yapı				234. 216. Yeri Yapı			
235. 217. Yeri Yapı				236. 218. Yeri Yapı				237. 219. Yeri Yapı			
238. 220. Yeri Yapı				239. 221. Yeri Yapı				240. 222. Yeri Yapı			
241. 223. Yeri Yapı				242. 224. Yeri Yapı				243. 225. Yeri Yapı			
244. 226. Yeri Yapı				245. 227. Yeri Yapı				246. 228. Yeri Yapı			
247. 229. Yeri Yapı				248. 230. Yeri Yapı				249. 231. Yeri Yapı			
250. 232. Yeri Yapı				251. 233. Yeri Yapı				252. 234. Yeri Yapı			
253. 235. Yeri Yapı				254. 236. Yeri Yapı				255. 237. Yeri Yapı			
256. 238. Yeri Yapı				257. 239. Yeri Yapı				258. 240. Yeri Yapı			
259. 241. Yeri Yapı				260. 242. Yeri Yapı				261. 243. Yeri Yapı			
262. 244. Yeri Yapı				263. 245. Yeri Yapı				264. 246. Yeri Yapı			
265. 247. Yeri Yapı				266. 248. Yeri Yapı				267. 249. Yeri Yapı			
268. 250. Yeri Yapı				269. 251. Yeri Yapı				270. 252. Yeri Yapı			
271. 253. Yeri Yapı				272. 254. Yeri Yapı				273. 255. Yeri Yapı			
274. 256. Yeri Yapı				275. 257. Yeri Yapı				276. 258. Yeri Yapı			
277. 259. Yeri Yapı				278. 260. Yeri Yapı				279. 261. Yeri Yapı			
280. 262. Yeri Yapı				281. 263. Yeri Yapı				282. 264. Yeri Yapı			
283. 265. Yeri Yapı				284. 266. Yeri Yapı				285. 267. Yeri Yapı			
286. 268. Yeri Yapı				287. 269. Yeri Yapı				288. 270. Yeri Yapı			
289. 271. Yeri Yapı				290. 272. Yeri Yapı				291. 273. Yeri Yapı			
292. 274. Yeri Yapı				293. 275. Yeri Yapı				294. 276. Yeri Yapı			
295. 277. Yeri Yapı				296. 278. Yeri Yapı				297. 279. Yeri Yapı			
298. 280. Yeri Yapı				299. 281. Yeri Yapı				300. 282. Yeri Yapı			
301. 283. Yeri Yapı				302. 284. Yeri Yapı				303. 285. Yeri Yapı			
304. 286. Yeri Yapı				305. 287. Yeri Yapı				306. 288. Yeri Yapı			
307. 289. Yeri Yapı				308. 290. Yeri Yapı				309. 291. Yeri Yapı			
310. 292. Yeri Yapı				311. 293. Yeri Yapı				312. 294. Yeri Yapı			
313. 295. Yeri Yapı				314. 296. Yeri Yapı				315. 297. Yeri Yapı			
316. 298. Yeri Yapı				317. 299. Yeri Yapı				318. 300. Yeri Yapı			
319. 301. Yeri Yapı				320. 302. Yeri Yapı				321. 303. Yeri Yapı			
322. 304. Yeri Yapı				323. 305. Yeri Yapı				324. 306. Yeri Yapı			
325. 307. Yeri Yapı				326. 308. Yeri Yapı				327. 309. Yeri Yapı			
328. 310. Yeri Yapı				329. 311. Yeri Yapı				330. 312. Yeri Yapı			
331. 313. Yeri Yapı				332. 314. Yeri Yapı				333. 315. Yeri Yapı			
334. 316. Yeri Yapı				335. 317. Yeri Yapı				336. 318. Yeri Yapı			
337. 319. Yeri Yapı				338. 320. Yeri Yapı				339. 321. Yeri Yapı			
340. 322. Yeri Yapı				341. 323. Yeri Yapı				342. 324. Yeri Yapı			
343. 325. Yeri Yapı				344. 326. Yeri Yapı				345. 327. Yeri Yapı			
346. 328. Yeri Yapı				347. 329. Yeri Yapı				348. 330. Yeri Yapı			
349. 331. Yeri Yapı				350. 332. Yeri Yapı				351. 333. Yeri Yapı			
352. 334. Yeri Yapı				353. 335. Yeri Yapı				354. 336. Yeri Yapı			
355. 337. Yeri Yapı				356. 338. Yeri Yapı				357. 339. Yeri Yapı			
358. 340. Yeri Yapı				359. 341. Yeri Yapı				360. 342. Yeri Yapı			
361. 343. Yeri Yapı				362. 344. Yeri Yapı				363. 345. Yeri Yapı			
364. 346. Yeri Yapı				365. 347. Yeri Yapı				366. 348. Yeri Yapı			
367. 349. Yeri Yapı				368. 350. Yeri Yapı				369. 351. Yeri Yapı			
370. 352. Yeri Yapı				371. 353. Yeri Yapı				372. 354. Yeri Yapı			
373. 355. Yeri Yapı				374. 356. Yeri Yapı				375. 357. Yeri Yapı			
376. 358. Yeri Yapı				377. 359. Yeri Yapı				378. 360. Yeri Yapı			
379. 361. Yeri Yapı				380. 362. Yeri Yapı				381. 363. Yeri Yapı			
382. 364. Yeri Yapı				383. 365. Yeri Yapı				384. 366. Yeri Yapı			
385. 367. Yeri Yapı				386. 368. Yeri Yapı				387. 369. Yeri Yapı			
388. 370. Yeri Yapı				389. 371. Yeri Yapı				390. 372. Yeri Yapı			
391. 373. Yeri Yapı				392. 374. Yeri Yapı				393. 375. Yeri Yapı			
394. 376. Yeri Yapı				395. 377. Yeri Yapı				396. 378. Yeri Yapı			
397. 379. Yeri Yapı				398. 380. Yeri Yapı				399. 381. Yeri Yapı			
400. 382. Yeri Yapı				401. 383. Yeri Yapı				402. 384. Yeri Yapı			
403. 385. Yeri Yapı				404. 386. Yeri Yapı				405. 387. Yeri Yapı			
406. 388. Yeri Yapı				407. 389. Yeri Yapı				408. 390. Yeri Yapı			
409. 391. Yeri Yapı				410. 392. Yeri Yapı				411. 393. Yeri Yapı			
412. 394. Yeri Yapı				413. 395. Yeri Yapı				414. 396. Yeri Yapı			
415. 397. Yeri Yapı				416. 398. Yeri Yapı				417. 399. Yeri Yapı			
418. 400. Yeri Yapı				419. 401. Yeri Yapı				420. 402. Yeri Yapı			
421. 403. Yeri Yapı				422. 404. Yeri Yapı				423. 405. Yeri Yapı			
424. 406. Yeri Yapı				425. 407. Yeri Yapı				426. 408. Yeri Yapı			
427. 409. Yeri Yapı				428. 410. Yeri Yapı				429. 411. Yeri Yapı			
430. 412. Yeri Yapı				431. 413. Yeri Yapı				432. 414. Yeri Yapı			
433. 415. Yeri Yapı				434. 416. Yeri Yapı				435. 417. Yeri Yapı			
436. 418. Yeri Yapı				437. 419. Yeri Yapı				438. 420. Yeri Yapı			
439. 421. Yeri Yapı				440. 422. Yeri Yapı				441. 423. Yeri Yapı			
442. 424. Yeri Yapı				443. 425. Yeri Yapı				444. 426. Yeri Yapı			
445. 427. Yeri Yapı				446. 428. Yeri Yapı				447. 429. Yeri Yapı			
448. 430. Yeri Yapı				449. 431. Yeri Yapı				450. 432. Yeri Yapı			
451. 433. Yeri Yapı				452. 434. Yeri Yapı				453. 435. Yeri Yapı			
454. 436. Yeri Yapı				455. 437. Yeri Yapı				456. 438. Yeri Yapı			
457. 439. Yeri Yapı				458. 440. Yeri Yapı				459. 441. Yeri Yapı			
460. 442. Yeri Yapı				461. 443. Yeri Yapı				462. 444. Yeri Yapı			
463. 445. Yeri Yapı				464. 446. Yeri Yapı				465. 447. Yeri Yapı			
466. 448. Yeri Yapı				467. 449. Yeri Yapı				468. 450. Yeri Yapı			
469. 451. Yeri Yapı				470. 452. Yeri Yapı				471. 453. Yeri Yapı			
472. 454. Yeri Yapı				473. 455. Yeri Yapı				474. 456. Yeri Yapı			
475. 457. Yeri Yapı				476. 458. Yeri Yapı				477. 459. Yeri Yapı			
478. 460. Yeri Yapı				479. 461. Yeri Yapı				480. 462. Yeri Yapı			
481. 463. Yeri Yapı				482. 464. Yeri Yapı				483. 465. Yeri Yapı			
484. 466. Yeri Yapı				485. 467. Yeri Yapı				486. 468. Yeri Yapı			
487. 469. Yeri Yapı				488. 470. Yeri Yapı				489. 471. Yeri Yapı			
490. 472. Yeri Yapı				491. 473. Yeri Yapı				492. 474. Yeri Yapı			
493. 475. Yeri Yapı				494. 476. Yeri Yapı				495. 477. Yeri Yapı			
496. 478. Yeri Yapı				497. 479. Yeri Yapı				498. 480. Yeri Yapı			
499. 481. Yeri Yapı				500. 482. Yeri Yapı				501. 483. Yeri Yapı			
502. 484. Yeri Yapı				503. 485. Yeri Yapı				504. 486. Yeri Yapı			
505. 487. Yeri Yapı				506. 488. Yeri Yapı				507. 489. Yeri Yapı			
508. 490. Yeri Yapı				509. 491. Yeri Yapı							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

799044

1. Başvuru Yürütme Kurumu: KAZAN BELEDİYESİ		8. Başvuru tarihi: ☐ Kağıt kullanılarak ☒ Yayı kullanılarak		10. Başvuru onay tarihi: 27.05.2010		11. Belge no: 2010/2517	
2. Başvuru sahibi: İsmi: ANKARA İli: KAZAN İlçe: KAZAN		12. Başvuru türü: ☒ 1. Yeni Yapı ☐ 2. Eklentide ☐ 3. Haritada ☐ 4. Eklentide ☐ 5. Haritada ☐ 6. Haritada ☐ 7. Diğer ☐ 8. Haritada ☐ 9. Haritada ☐ 10. Haritada ☐ 11. Haritada ☐ 12. Haritada ☐ 13. Haritada ☐ 14. Haritada ☐ 15. Haritada ☐ 16. Haritada ☐ 17. Haritada ☐ 18. Haritada ☐ 19. Haritada ☐ 20. Haritada ☐ 21. Haritada ☐ 22. Haritada ☐ 23. Haritada ☐ 24. Haritada ☐ 25. Haritada ☐ 26. Haritada ☐ 27. Haritada ☐ 28. Haritada ☐ 29. Haritada ☐ 30. Haritada ☐ 31. Haritada ☐ 32. Haritada ☐ 33. Haritada ☐ 34. Haritada ☐ 35. Haritada ☐ 36. Haritada ☐ 37. Haritada ☐ 38. Haritada ☐ 39. Haritada ☐ 40. Haritada ☐ 41. Haritada ☐ 42. Haritada ☐ 43. Haritada ☐ 44. Haritada ☐ 45. Haritada ☐ 46. Haritada ☐ 47. Haritada ☐ 48. Haritada ☐ 49. Haritada ☐ 50. Haritada ☐ 51. Haritada ☐ 52. Haritada ☐ 53. Haritada ☐ 54. Haritada ☐ 55. Haritada ☐ 56. Haritada ☐ 57. Haritada ☐ 58. Haritada ☐ 59. Haritada ☐ 60. Haritada ☐ 61. Haritada ☐ 62. Haritada ☐ 63. Haritada ☐ 64. Haritada ☐ 65. Haritada ☐ 66. Haritada ☐ 67. Haritada ☐ 68. Haritada ☐ 69. Haritada ☐ 70. Haritada ☐ 71. Haritada ☐ 72. Haritada ☐ 73. Haritada ☐ 74. Haritada ☐ 75. Haritada ☐ 76. Haritada ☐ 77. Haritada ☐ 78. Haritada ☐ 79. Haritada ☐ 80. Haritada ☐ 81. Haritada ☐ 82. Haritada ☐ 83. Haritada ☐ 84. Haritada ☐ 85. Haritada ☐ 86. Haritada ☐ 87. Haritada ☐ 88. Haritada ☐ 89. Haritada ☐ 90. Haritada ☐ 91. Haritada ☐ 92. Haritada ☐ 93. Haritada ☐ 94. Haritada ☐ 95. Haritada ☐ 96. Haritada ☐ 97. Haritada ☐ 98. Haritada ☐ 99. Haritada ☐ 100. Haritada ☐ 101. Haritada ☐ 102. Haritada ☐ 103. Haritada ☐ 104. Haritada ☐ 105. Haritada ☐ 106. Haritada ☐ 107. Haritada ☐ 108. Haritada ☐ 109. Haritada ☐ 110. Haritada ☐ 111. Haritada ☐ 112. Haritada ☐ 113. Haritada ☐ 114. Haritada ☐ 115. Haritada ☐ 116. Haritada ☐ 117. Haritada ☐ 118. Haritada ☐ 119. Haritada ☐ 120. Haritada ☐ 121. Haritada ☐ 122. Haritada ☐ 123. Haritada ☐ 124. Haritada ☐ 125. Haritada ☐ 126. Haritada ☐ 127. Haritada ☐ 128. Haritada ☐ 129. Haritada ☐ 130. Haritada ☐ 131. Haritada ☐ 132. Haritada ☐ 133. Haritada ☐ 134. Haritada ☐ 135. Haritada ☐ 136. Haritada ☐ 137. Haritada ☐ 138. Haritada ☐ 139. Haritada ☐ 140. Haritada ☐ 141. Haritada ☐ 142. Haritada ☐ 143. Haritada ☐ 144. Haritada ☐ 145. Haritada ☐ 146. Haritada ☐ 147. Haritada ☐ 148. Haritada ☐ 149. Haritada ☐ 150. Haritada ☐ 151. Haritada ☐ 152. Haritada ☐ 153. Haritada ☐ 154. Haritada ☐ 155. Haritada ☐ 156. Haritada ☐ 157. Haritada ☐ 158. Haritada ☐ 159. Haritada ☐ 160. Haritada ☐ 161. Haritada ☐ 162. Haritada ☐ 163. Haritada ☐ 164. Haritada ☐ 165. Haritada ☐ 166. Haritada ☐ 167. Haritada ☐ 168. Haritada ☐ 169. Haritada ☐ 170. Haritada ☐ 171. Haritada ☐ 172. Haritada ☐ 173. Haritada ☐ 174. Haritada ☐ 175. Haritada ☐ 176. Haritada ☐ 177. Haritada ☐ 178. Haritada ☐ 179. Haritada ☐ 180. Haritada ☐ 181. Haritada ☐ 182. Haritada ☐ 183. Haritada ☐ 184. Haritada ☐ 185. Haritada ☐ 186. Haritada ☐ 187. Haritada ☐ 188. Haritada ☐ 189. Haritada ☐ 190. Haritada ☐ 191. Haritada ☐ 192. Haritada ☐ 193. Haritada ☐ 194. Haritada ☐ 195. Haritada ☐ 196. Haritada ☐ 197. Haritada ☐ 198. Haritada ☐ 199. Haritada ☐ 200. Haritada ☐ 201. Haritada ☐ 202. Haritada ☐ 203. Haritada ☐ 204. Haritada ☐ 205. Haritada ☐ 206. Haritada ☐ 207. Haritada ☐ 208. Haritada ☐ 209. Haritada ☐ 210. Haritada ☐ 211. Haritada ☐ 212. Haritada ☐ 213. Haritada ☐ 214. Haritada ☐ 215. Haritada ☐ 216. Haritada ☐ 217. Haritada ☐ 218. Haritada ☐ 219. Haritada ☐ 220. Haritada ☐ 221. Haritada ☐ 222. Haritada ☐ 223. Haritada ☐ 224. Haritada ☐ 225. Haritada ☐ 226. Haritada ☐ 227. Haritada ☐ 228. Haritada ☐ 229. Haritada ☐ 230. Haritada ☐ 231. Haritada ☐ 232. Haritada ☐ 233. Haritada ☐ 234. Haritada ☐ 235. Haritada ☐ 236. Haritada ☐ 237. Haritada ☐ 238. Haritada ☐ 239. Haritada ☐ 240. Haritada ☐ 241. Haritada ☐ 242. Haritada ☐ 243. Haritada ☐ 244. Haritada ☐ 245. Haritada ☐ 246. Haritada ☐ 247. Haritada ☐ 248. Haritada ☐ 249. Haritada ☐ 250. Haritada ☐ 251. Haritada ☐ 252. Haritada ☐ 253. Haritada ☐ 254. Haritada ☐ 255. Haritada ☐ 256. Haritada ☐ 257. Haritada ☐ 258. Haritada ☐ 259. Haritada ☐ 260. Haritada ☐ 261. Haritada ☐ 262. Haritada ☐ 263. Haritada ☐ 264. Haritada ☐ 265. Haritada ☐ 266. Haritada ☐ 267. Haritada ☐ 268. Haritada ☐ 269. Haritada ☐ 270. Haritada ☐ 271. Haritada ☐ 272. Haritada ☐ 273. Haritada ☐ 274. Haritada ☐ 275. Haritada ☐ 276. Haritada ☐ 277. Haritada ☐ 278. Haritada ☐ 279. Haritada ☐ 280. Haritada ☐ 281. Haritada ☐ 282. Haritada ☐ 283. Haritada ☐ 284. Haritada ☐ 285. Haritada ☐ 286. Haritada ☐ 287. Haritada ☐ 288. Haritada ☐ 289. Haritada ☐ 290. Haritada ☐ 291. Haritada ☐ 292. Haritada ☐ 293. Haritada ☐ 294. Haritada ☐ 295. Haritada ☐ 296. Haritada ☐ 297. Haritada ☐ 298. Haritada ☐ 299. Haritada ☐ 300. Haritada ☐ 301.					

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2015

No : 404384

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ömer DEMİRTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	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