



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**SAKARYA - ARİFİYE - YUKARIKİREZCE**

**2586 ADA - 70 PARSEL**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500089
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 – 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel, Arifiye/Sakarya
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Tarımsal Amaçlı Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Tarım Alanı
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 2.002.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 2.362.360.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

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

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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 ada, 70 parsel sayılı, 10.326,55 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 Ada, 70 Parsel Arifiye/Sakarya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; batısından geçen Eskişehir Caddesi’ne yaklaşık 250 m, doğusundaki Sakarya Nehri’ne yaklaşık 350 m, kuzeyindeki İstanbul - Ankara Anadolu Otoyolu’na yaklaşık 3,3 km ve Sakarya şehir merkezine yaklaşık 10 km uzaklıktadır. Çevresinde depolama ve üretim amaçlı kullanılan yapılar, boş arsa ve araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak kare biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde tarımsal amaçlı depo, alım binası, kumanda binası ve idari bina bulunmaktadır. Parselin güney sınırı kadastral yola yaklaşık 110 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,618357 - 30,368058” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Sakarya	Ada No	2586
İlçesi	Arifiye	Parsel No	70
Mahallesi	Yukarıkirezce	Yüzölçümü (m2)	10.326,55
Köyü	-	Yevmiye No	955
Sokağı	-	Cilt No	10
Mevkii	-	Sayfa No	959
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.05.2010
Niteliği	Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla		
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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Arifiye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parseli köy yerleşik alan sınırları dışında ve plansız alanda kalmakta olup "Tarım Alanı" niteliklidir. Parselin içinde yer aldığı bölgenin 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yoktur.

(!) **Tarım Alanı:** Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 63. maddesine göre; üst ölçekli planı bulunmayan, yerleşme ve yerleşik alanlar dışı yerlerde bulunan parsellerde; yapı inşaat alanı katsayısı (KAKS) % 5'ten çok olmamak, yapı inşaat alanları toplamı 250 metrekareyi geçmemek, saçak düzeylerinin doğal tabandan yüksekliği 6,5 metreyi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak koşulu ile bir ailenin oturmasına özgü bağ evi ve yazlık ev, kır kahvesi, lokanta ve bunların eklentileri yapılabilir.

*Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden satış aşamasına değin tüm etkinlikleri içeren, bütünlük (entegre) yapı niteliğinde olmamak koşuluyla, konut ile birlikte ya da ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, tahıl ambarları, gübre ve silaj çukurları, arı evleri, balık üretim yapıları ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, çıkış aldığı yola 10 metreden, parsel sınırlarına 5 metreden çok yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ilişkin yapı inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6,50 metreyi ve 2 katı aşmamak koşuluyla yapılabilir.*

*Ayrıca bu yapılarla ilgili olarak, Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı ve öteki ilgili kurum ve kuruluşların taşra örgütlerinin uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağına ilişkin, yapı sahiplerince ilgili yönetime yönelik noter onaylı yüklenimde bulunulması gereklidir.*

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Arifiye Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay ve tarihi bulunmayan mimari proje incelenmiş, 22.11.2007 gün ve 2007/40-1 sayılı yapı ruhsatı ve 25.04.2008 gün ve 2008/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına 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 depo, idari bina, kantar binası ve alım binası bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.850 m<sup>2</sup>'lik bölümde saha betonu ve 310 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depo: Tek katlı olup 350'şer m<sup>2</sup>'lik 4 bölümden oluşmaktadır. Toplam 1.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Alım Binası: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadır. 42 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

### Depo'nun;

**Yapı Tarzı** : Betonarme  
**Yapı Düzeni** : Ayrık

<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-C
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 1.400 m2
<b>Yaşı</b>	: 7
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

**Depo:** 2-C yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış deponun, 350'şer m2'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu ve toplam 1.400 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız olup iç yüksekliği yaklaşık 10 m'dir. Dış cephesi sıvasız ve boyasız olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depoda 4 adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

**İdari Bina:** 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 220 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminleri seramik, duvarları ve tavanları sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencere doğramaları PVC doğrama ve ısıcamdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

**Kantar Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

**Alım Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binasının, tek kattan oluştuğu ve 42 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

## 2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

### 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 niteliği, imar durumu, mülkiyeti ve yüzölçümünün son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

### **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**

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Eskişehir Caddesi'ne yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştırarak, 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 “*Tarımsal Amaçlı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımını sağladığı kanısındayız.

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

**Arazi:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Ahsem Gayrimenkul / 532 - 462 56 10):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, ana yola cepheli, 4.500 m2 yüzölçümlü tarla 600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 133.- TL*]
- **Satılık Arazi (Abdullah Gayrimenkul / 530 - 466 45 46):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 7.000 m2 yüzölçümlü tarla 750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 107.- TL*]
- **Satılık Arazi (Ahsem Gayrimenkul / 532 - 462 56 10):** Taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip, 3.600 m2 yüzölçümlü tarla 420.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 117.- TL*]
- **Satılık Arazi (Zekeriya Öztürk / 541 - 541 30 02):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 3.655 m2 yüzölçümlü tarla 400.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 109.- TL*]



Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 110 - 130 TL/m<sup>2</sup> fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 120.- TL/m<sup>2</sup> olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (10.326,55 m<sup>2</sup> x 110.- TL) = ~ **1.136.000.-TL** bulunmuştur.

### 3.5.2. Maliyet (*Gider*) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m <sup>2</sup>	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	1.400	2008	7	430	602.000	% 10,00	60.200	541.800
İdari Bina	3-A	220	2008	7	590	129.800	% 10,00	12.980	116.820
Kantar Binası	2-B	30	2008	7	370	11.100	% 10,00	1.110	9.990
Alım Binası	2-B	42	2008	7	370	15.540	% 10,00	1.554	13.986
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.850	2008	7	110	203.500	% 10,00	20.350	183.150
						961.940		96.194	<b>865.746</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.136.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 866.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **2.002.000.- 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 edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Remax Gayrimenkul / 537 - 988 02 35):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama kapasitesi kısıtlı ve yapı niteliği daha düşük, 300 m2 kapalı alanlı depolama binası aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Uçan Emlak / 264 - 281 90 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, depolama ve üretim amaçlı kullanılabilen, 3.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,67.- TL*]
- **Kiralık Depo (Winpol Gayrimenkul / 507 - 566 71 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha düşük kapasiteli ve yapı niteliği daha düşük, 300 m2 kapalı alanlı depolama binası, aylık 1.200.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 4,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Ahsem Gayrimenkul / 532 - 462 56 10):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kullanım olanakları ve yapı niteliği daha iyi olan, 7.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 50.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 7,14.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 4 - 7 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 5.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (1.692 m<sup>2</sup> x 5.- TL x 12 Ay) = ~ **102.000.- 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 : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 6,00
- 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*) 18 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 **947.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	18
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	102.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL) [Hg]	81.600
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 1.136.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 866.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	2.002.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 43,26
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,40
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,60
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	46.302
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	35.298
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]	% 6,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 16,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 6,67
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 8,91</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	90.137
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	395.655
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>947.389</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	1.400,00	430	602.000
İdari Bina	3-A	220,00	590	129.800
Kantar Binası	2-B	30,00	370	11.100
Alım Binası	2-B	42,00	370	15.540
				<b>758.440</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

## **BÖLÜM 4**

### **CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.136.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 2.002.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 947.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **2.002.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşmıştır.

#### **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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

#### **4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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 Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumuyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

## **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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Mahallesi, 2586 ada, 70 parsel sayılı, 10.326,55 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Bir Katlı Çelik Karkas Depo Binası ve İki Katlı Betonarme İdari Binası ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 2.002.000.- TL (685.405.- USD) (\*);**

**KDV (% 18) dahil, 2.362.360.- TL (808.778.- 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**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



**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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	
Zemin No	30683988	Cilt / Sayfa No	10 / 958
İl / İlçe	SAKARYA / ARIELİYE	Ada / Parsel	2688 / 70
Kurum Adı	Anfiye	Yüzölçüm	10326,88000
Mahalle / Köy Adı	YUKARIKIREZCE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BINASI VE İKİ KATLI BETONARME İDARI BINASI VE TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Mallik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebepi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişilerin Uzman Değişikliği - 8.5.2010 - 165	

İl:	SAKARYA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotograf		
İlçesi:	ARIFIYE					
Mahallesi:						
Köyü:	YUKARIKIREZCE					
Sokağı:						
Mevki:						
Satış Bedeli:	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	024C08A3A	2586	79	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
				10,326,55 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BİR KATLI ÇELİK KARKAS DEPO BİNASI VE İKİ KATLI BİTYÖNARME İDARİ BİNASI VE TARLA				
	Sınırı	Planındaır Zemin Sistem No: 30083958				
	Edinme Sebebi	Temsili REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüket Kişilikleri Üzerin Değişikliği gereğinden				
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Gözetici	Yayımlı No.	Çizim No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Gizli
Çizim No.	955	19	959		06/03/2010	Çizim No.
Sahne No.						Sahne No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

#### 6.4. Kadastro Paftası



## 6.5. İmar Durumu

İMAR DURUMU	
 <p>T.C. ARIFIYE BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü</p>	<p>ADRES :</p> <p>İmar Durum No: 2015 / ..620</p>
<p>... / ... / 2014 Tarihli dilekçenize karşılık verimmiştir.</p>	
<p>M1 Yol Boyu Ticaret <input type="checkbox"/> İskan Dışı Sahadadır. <input type="checkbox"/> Amme Hizmetine Ayrılan Saha <input type="checkbox"/> K.D.K.Ç.A.</p> <p>M Ticaret <input type="checkbox"/> İskan Sahasıdır. <input type="checkbox"/> Programdadır <input type="checkbox"/> Yerleşik Alan İç</p> <p>M2 Küçük Sanayi <input type="checkbox"/> Sanayi Sahası <input type="checkbox"/> Program Dışıdır. <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Alan Dışı</p>	
	
<p>Yol Genişliği : ———</p> <p>Yapı Düzeni - Kat Adedi : ———</p> <p>Bina Yüksekliği : —</p> <p>Bina Derinliği : ———</p> <p>Ön Bahçe Mesafesi : ———</p> <p>Yan Bahçe Mesafesi : ———</p> <p>Arka bahçe mesafesi : ———</p> <p>EMSAL : ———</p> <p>KAKS : ———</p>	<p>Mahallesi : YUKARIKIRAZCA MAH.</p> <p>Kad. Pafta No. : —</p> <p>Ada No. : 2586</p> <p>Parsel No. : 70</p> <p>Yüzölçümü : 10326,55m<sup>2</sup></p> <p>İmar Pafta No. : PLANSIZ ALINDADIR.</p> <p>İmar Planı Tarihi : —</p> <p>ÜZERİNDEKİ YAPININ TARIMSAL AMAÇLI RUHSATI VE İSKAN İZİN MEVCUTTUR.</p>
<p>Amir Sedat KARA Kadastro Paftasını İmara Adapte Eden 25/11/2015</p>	<p>Osman Oğuz ÇELİK İmr. ve Şeh. Şefi 25/11/2015</p>
<p>Lütfü TANSI İmr. ve Şeh. Müd. V. 26/11/2015</p>	
<p>1-İmar Durumu ile inşaat yapılamaz. İmar Planında bir değişiklik olursa bir hak iddia edilemez. 2-Ruhsat için proje ile müracaat edildiği zaman kadastrodan alınacak röperli kroki ibrazı edilecektir. 3-Kadastro tarafından mülkiyet sınırları tespit edildikten sonra inşaat yeri belediyemiz tarafından tespit edilecektir. 4-Bütün Yapılarda Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır. 5-İŞ BU İMAR DURUMU 01/06/2013 GÜNÜBAYLI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE DÜZENLENMİŞ OLUŞ, PROJELER YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.</p>	



T.C.  
ARIFIYE BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 11731496-3998/4449  
Konu : İmar Durumu

SAKARYA  
26 / 11 / 2015

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
(Kaan ALTINOĞLU)  
İcadiye Mah.Dündar Sk.No:15 Güven Apt.  
Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 24.11.2015 tarih 2523 evrak kayıt nolu dosyanız.

İlgi yazınızda belirtilen, İlçemiz sınırları içerisinde Yukarıkirazca Mahallesi'nde bulunan 2586 ada 70 nolu 10326,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel Köy Yerleşik Alan Sınırları Dışında Plansız Alanda kalmakta olup, Tarım Alanıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta olup, üzerinde bulunan yapıların tarımsal amaçlı ruhsatı ve iskanı mevcuttur.

Gereğini rica ederim.

LUHİB TANSI  
Belediye Başkanı a.  
Başkan Yardımcısı

Ek :  
1 Adet İmar Durumu

ARIFIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Arifbey Mahallesi Atatürk Caddesi No: 247 54580 ARIFIYE / SAKARYA  
Telefon: 0 264 229 10 11 Faks: 0 264 229 10 12 e-mail : bilgi@arifiye.bel.tr

## 6.6. Mimari Proje

### 6.6.1. Proje Kapağı

<b>K GÜNER</b>		* PLAN * PROJE * TAHHÜT * KONTROLLÜK ANKARA CAD. NO:74 KAT:1 D:2 ADAPAZARI TEL : 0 264 281 95 15		
<b>PROJE MÜELLİFİNİN</b>				
MİMAR HAKAN AKGÜN	ODA NO 26695	BÜRO TESCİL NO 54-037	BAĞ-KUR NO	VERGİ DAİRESİ-NO
Proje Müellifi			Oda Onayı	
			2243 12.11.2023 AOG31310	
<b>YAPININ</b>				
SAHİBİ:	-	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJA.Ş		
ADRESİ:	-			
İLİ	-	SAKARYA		
İLÇESİ:	-	MERKEZ		
BELEDİYE:	-	NEHİRKENT		
MAHALLE:	-	YUKARI KİREZCE		
PAFTA:	-	G24C08A3A		
ADA:	-	2586		
PARSEL:	-	41-42		
CİNSİ:	-	BETONARME		
KULLANIM AMACI:	-	DEPO		
KAT ADEDİ:	-			
YAPI BRÜT ALANI:	-			
TABAN ALANI:	-			
ARSA ALANI:	-			
<b>Yapı Denetim</b>				
<b>TETKİK EDİLDİ!</b> ADA DETAY YAPİ DENETİM LTD. ŞTİ. Teğeller Mah. Atatürk Bulv. Tezeminler Apt. Kat: 2 Daire: 6 No: 90 ADAPAZARI TAY Ali Fuat Cebesoy Y.D. 207 741 4372				
YETKİLİ İMZA: <b>KURTULDUK ÖZ</b> Ayhan UÇAR İş. W. No: 11010 Sicil No: 16519 Tasdik Ölünür: Uygundur				
<b>Belediye Onayı</b>				
<b>M MİMARİ PROJE</b>				
<b>ÖLÇEK: 1/50 - 1/200</b>				

## 6.5.2. Vaziyet Planı

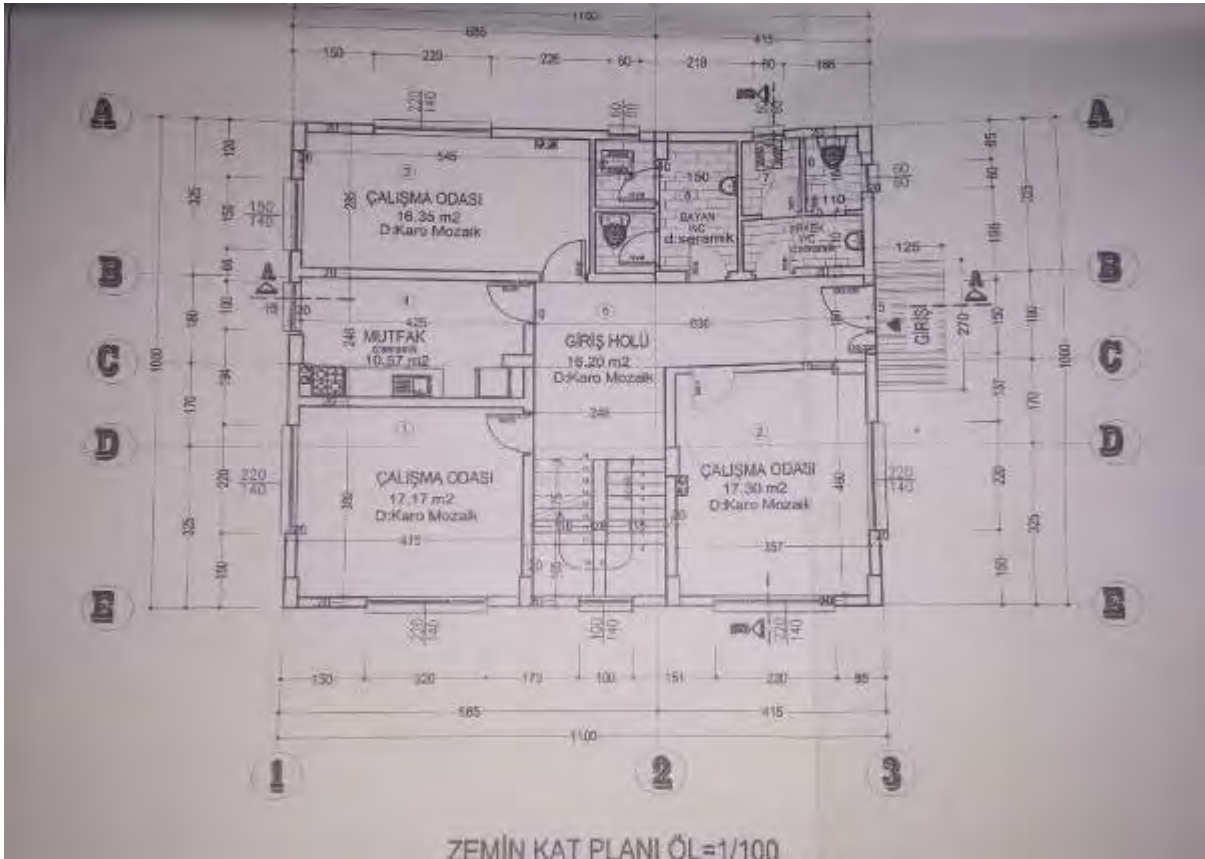
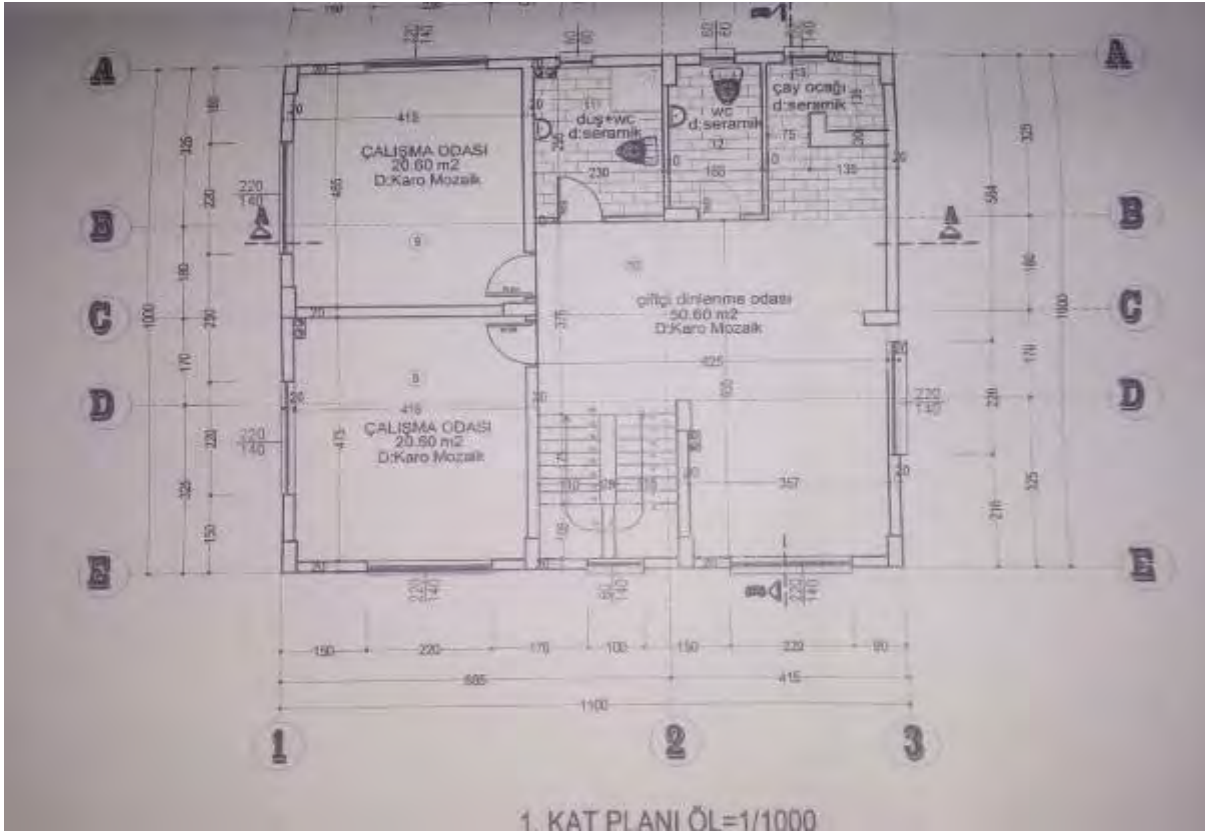


## 6.6.3. Kat Planları

### Depo Kat Planı



İdari Bina





Kantar Binası

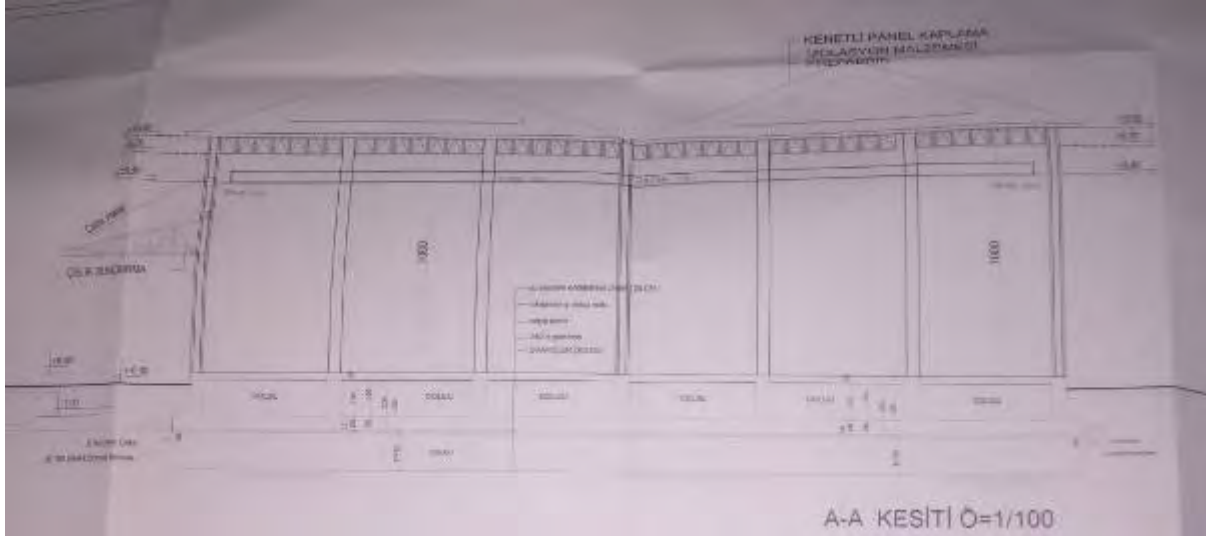


Alım Binası

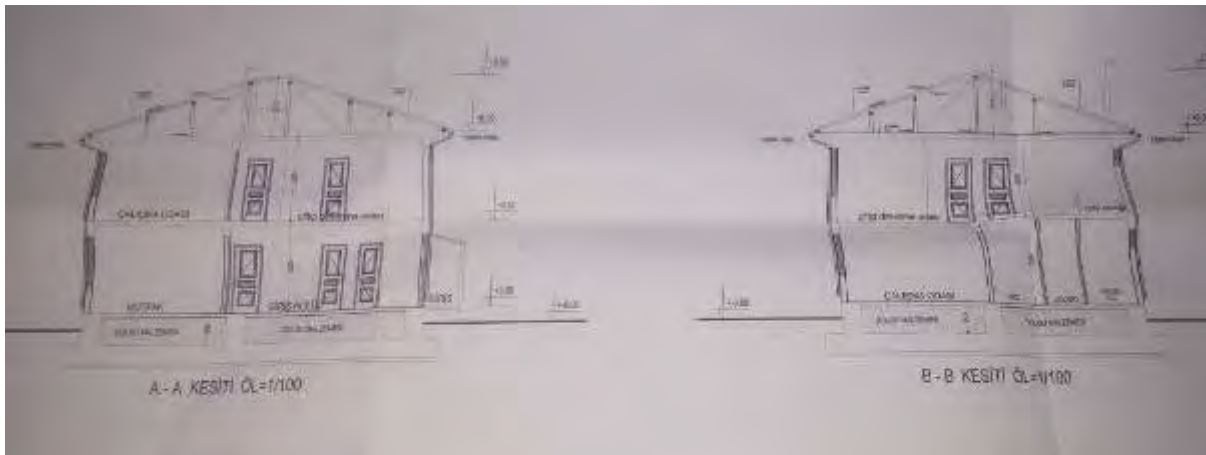


## 6.6.4. Kesitler

### Depo



### İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası







## 6.9. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eg. 9M Kurulu

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)

## 6.10. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

### Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN