



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE**

**2087 ADA - 5 PARSEL**

**DEPO**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor No</b>	REYS-201800043
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 5 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 103.195.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 121.770.100.- TL</b>

### **Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 1

### DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

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

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 5 parsel sayılı, 20.871,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

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

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

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

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

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

#### **1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler**

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201500079 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600038 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

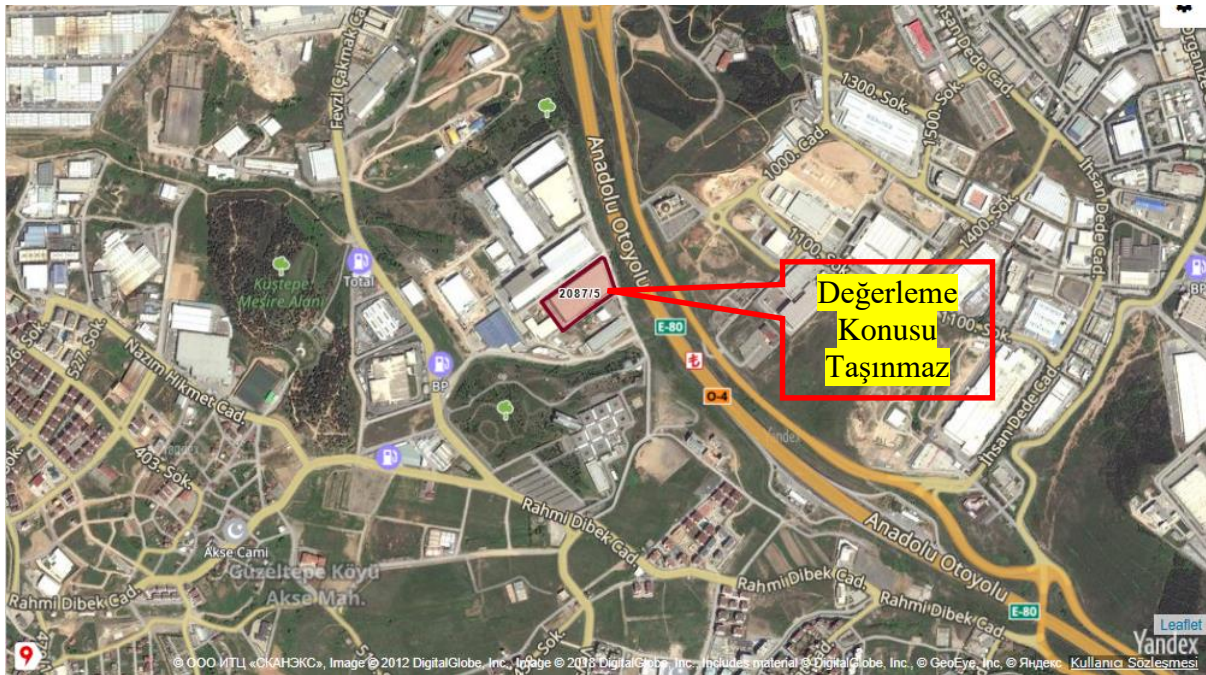
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılar ve sanayi yapıları bulunmakta olup yapılaşma sürmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 4 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeybatı sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 218 m, kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 105 m ve güneydoğu sınırı 551. Sokak’a yaklaşık 190 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84072436, 29.41275663” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2087
İlçesi	Çayırova	Parsel No	5
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	20.871,43
Köyü	-	Yevmiye No	9330
Sokağı	-	Cilt No	427
Mevkii	-	Sayfa No	42496
Pafta No	G22B18B2B	Tapu Tarihi	05.12.2017
Niteliği	Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası		

Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

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

**Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:**

- Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 27.900.000.- USD'lik ipotek (03.09.2014 - 6134).
- Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan 10.830.000.- EURO ipotek (30.09.2015 - 7988).

**2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

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

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 25.06.2015 onay günlü mimari proje incelenmiş; 17.07.2015 gün ve 331 sayılı ilk yapı ruhsatı, 18.06.2016 gün ve 399 sayılı ad değişikliği yenileme yapı ruhsatı, 12.04.2017 gün ve 173 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 20.07.2017 gün ve 135 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

İlk yapı ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.547 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Yenileme (ad değişikliği) ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.547 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Tadilat ruhsatı: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.654 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) ve 42.654 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

**2.4. Yapılaşma Bilgileri**

**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Parsel üzerinde, 4 katlı (2 bodrum, zemin ve 1 normal kat) depo binası bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.500 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta (~ 13.739 m<sup>2</sup>) otopark ve sığınak bölümü; 1. bodrum katta (~ 13.904 m<sup>2</sup>) depo bölümü, zemin katta (~ 13.789 m<sup>2</sup>) depo ve mekanik tesisat bölümleri; 1. katta (~ 936 m<sup>2</sup>) personel + idari bölüm ile mescit bölümü

bulunmaktadır. Depo binası toplam yaklaşık 42.368 m2 yapı inşaat alanlı olup ayrıca binanın 2. bodrum katına bitişik ve toprak altında 179 m2 kapalı alanlı su deposu bulunmaktadır.

**Depo'nun;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 4
<b>Yapı İnşaat Alanı (m2)</b>	: 42.368
<b>Yaşı</b>	: 2
<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>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<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>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; 2. bodrum kat, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. normal kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın zeminleri sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar sıvalı, dış cephesi betonarme duvar üzeri alüminyum panel, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum panel kaplıdır. Binada 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta katlanabilir kapılar bulunmaktadır. Binanın 2. bodrum katında yaklaşık 400 m2, 1. bodrum katında yaklaşık 2.485 m2 olmak üzere, iç hacimlerin tavan yüksekliklerinden yararlanılarak çelik iskelet üzeri sert zeminden imal edilmiş depolama alanları oluşturulmuştur. Söz konusu alanlar, kat alanlarının içerisine ve sökülüp takılabilir malzemedan yapılmış olması nedeniyle, değerlemede göz önüne alınmamıştır.

#### **2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma**

-

##### **2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri**

-

#### **2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma**

-

#### **2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma**

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL*]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL*]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL*]

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (20.871,43 m<sup>2</sup> x 2.100.- TL) = ~ **43.830.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	42.368	2016	2	1.016	43.045.888	% 4,00	1.721.836	41.324.052
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.500	2016	2	153	994.500	% 6,00	59.670	934.830
						44.040.388		1.781.506	<b>42.258.882</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 43.830.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre depo için bulunan yaklaşık 42.259.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **86.089.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi" uygulanmıştır.

#### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

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:

$$A_o = [(((R_o + R_p) - E_o) / (1 + E_o)) \times (1 - Y_a)] + Y_a$$

A<sub>o</sub>: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı

R<sub>o</sub>: Risksiz getiri oranı

R<sub>p</sub>: Risk primi

E<sub>o</sub>: Enflasyon oranı

Y<sub>a</sub>: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m<sup>2</sup> ofis + 25.490 m<sup>2</sup> depo olmak üzere, toplam 25.790 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m<sup>2</sup> ofis + 11.300 m<sup>2</sup> depo olmak üzere, toplam 14.400 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL*]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL*]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m<sup>2</sup> ofis + 5.768 m<sup>2</sup> depo olmak üzere, toplam 6.000 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL*]

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

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (42.368 m<sup>2</sup> x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **10.677.000.- 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 değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- |                                                            |             |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi                                               | : ~ % 3,50  |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı    | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme ( <i>Kapitalizasyon</i> ) Oranı     | : ~ % 5,88  |

### Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapının kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 yıl olacak;
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **103.195.000.- 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]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	10.677.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 175.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	6.266.200
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 43.830.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 42.259.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	86.089.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 49,09
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,34
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,66
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	3.190.275
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	3.075.925
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 3,63
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 5,88</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	6.266.200
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	56.815.992
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>103.195.350</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	42.368	1.016	43.045.888
				<b>43.045.888</b>

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### **4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

#### **4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın 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, değerlendirilmesi konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir. Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği; “*Arsa*” iken, 05.12.2017 günlü cins değişikliği işlemiyle “*Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

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

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Odea Bank A.Ş. lehine iki ayrı ipotek" kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

### BÖLÜM 5

#### SONUC

##### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre 43.830.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 86.089.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 103.195.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **103.195.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

##### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

##### 5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 5 parsel sayılı, 20.871,43 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Dört Katlı Betonarme Depo ve Arsası" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 103.195.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 121.770.100.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

  
Değerleme Uzmanı

Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Üsküdar V.D. - 3330 730 793  
www.emektd.com.tr

  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

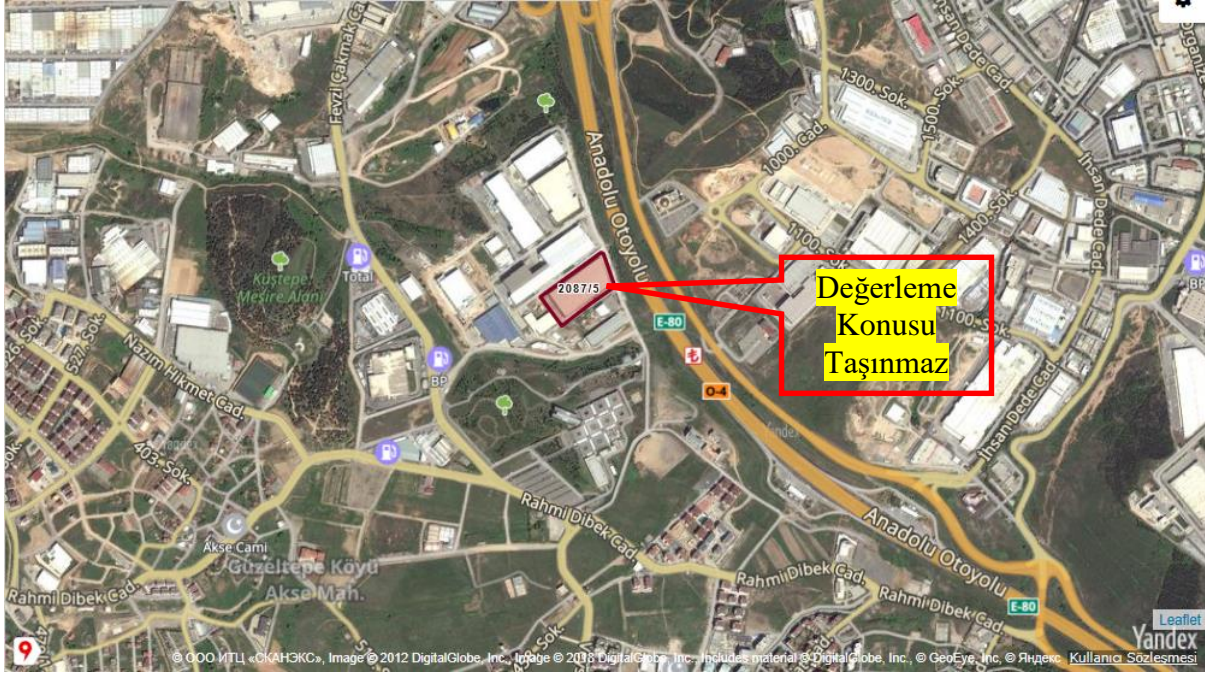
SPK Lisans No: 400799

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

## BÖLÜM 6

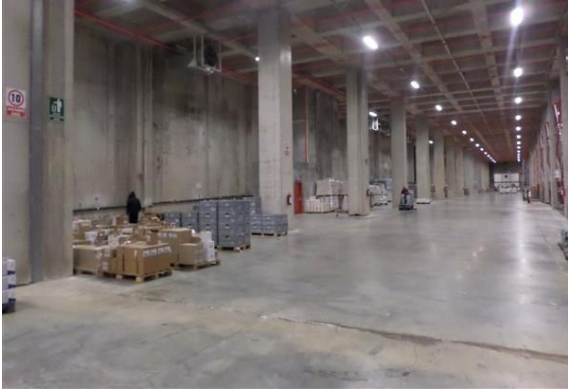
### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü

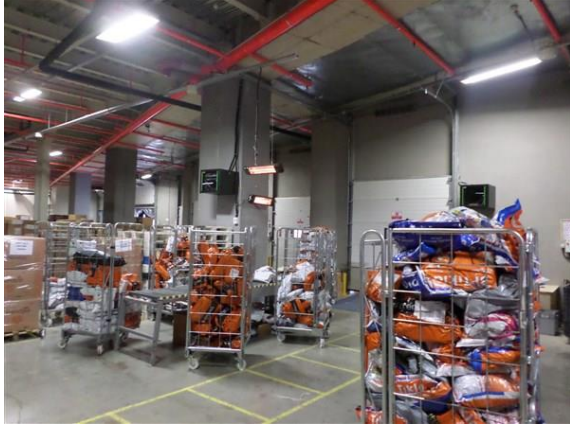


## 6.2. Fotoğraflar









### 6.3. Tapu Kaydı

<b>Taşınmaz Tipi:</b>	AnaTasınmaz	<b>Ada/Parsel:</b>	2087/5
<b>Taşınmaz ID:</b>	87896240	<b>Yüzölçüm(m2):</b>	20871.43
<b>il/ilçe</b>	KOCAELİ/ÇAYIROVA	<b>Ana Taşınmaz Nitelik:</b>	Dört katlı betonarme depo ve arsası
<b>Kurum Adı:</b>	Çayirova TM		
<b>Mahalle/Köy Adı:</b>	AKSE M		
<b>Mevki:</b>			
<b>Cilt/Sayfa No:</b>	427/42496		
<b>Kayıt Durum:</b>	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 291217429	(SN:7807825) REYSAŞ GAİRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	20871.43	Çayirova TM Tevhit İşlemi (TSM) 28/01/2015 - 652	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	27900000.00USD	₺ 18 değişken	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 03/09/2014 - 6134	Yok
(SN:7762411) ODEA BANK A.Ş VKN:6340421973	10830000.00EUR	₺ 18 değişken	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 30/09/2015 - 7988	Var

İli	KOCAELİ	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf			
İlçesi	ÇAYIROVA							
Mahallesi	AKSE							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00		G22b19c-2	2087	5	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					20.871,43 m <sup>2</sup>			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Dört katlı betonarme depo ve arsası						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 87896240						
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	9330	427	42496		05/12/2017	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakkı ile ilgili işlemler için Tapu Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>								

#### 6.4. İmar Durumu



## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

**arCAD**  
Mimarlık Hizmetleri Ltd. Şti.

ADRES : Birik Sokak Akıncılar sitesi C Blok No:22 D.9  
34340 - 1.Levent / İSTANBUL  
TEL-FAKS : 0-212-279 64 63 / 0-212-283 73 53 - 283 70 49  
E-MAIL : arcad.reyas@arcaditd.com  
WEB : http://www.arcaditd.com

	ADI SOYADI – ÜNVANI	ODA NO	DİPL. NO	BÜRO TSC.BEL. NO	V.D. SİC. NO	İMZA
MİMARİ	Zeycan ÖNDER – Y. Mimar	17038	61312965	34-3193	073 001 4609	 <b>arCAD</b> Mimarlık Hizmetleri ve Tic. Ltd. Şti. Birik Sok. Akıncılar Sit.C Blok N:22 D:9 1.Levent/İST. Tel:279 64 63 Tic. Sicil No: 305637/253219 Beşiktaş, Y.D. 073 001 4609
PEYZAJ						
STATİK						
ELEKTRİK						
TESİSAT						
T.U.S.						

**YAPININ**

SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş.
KULLANILIŞI	DEPO BİNASI

BELEDİYE  
ARŞİVİ

**ARSANIN**

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU NO	TARİH
KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	-	G22 B19 C2D	2087	5	310.05.02-153	03.03.2015

**BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ**

MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK

DOSYA

TARİH

NO

RUHSAT

TARİH

NO

ÖLÇEK

1/500-1/200

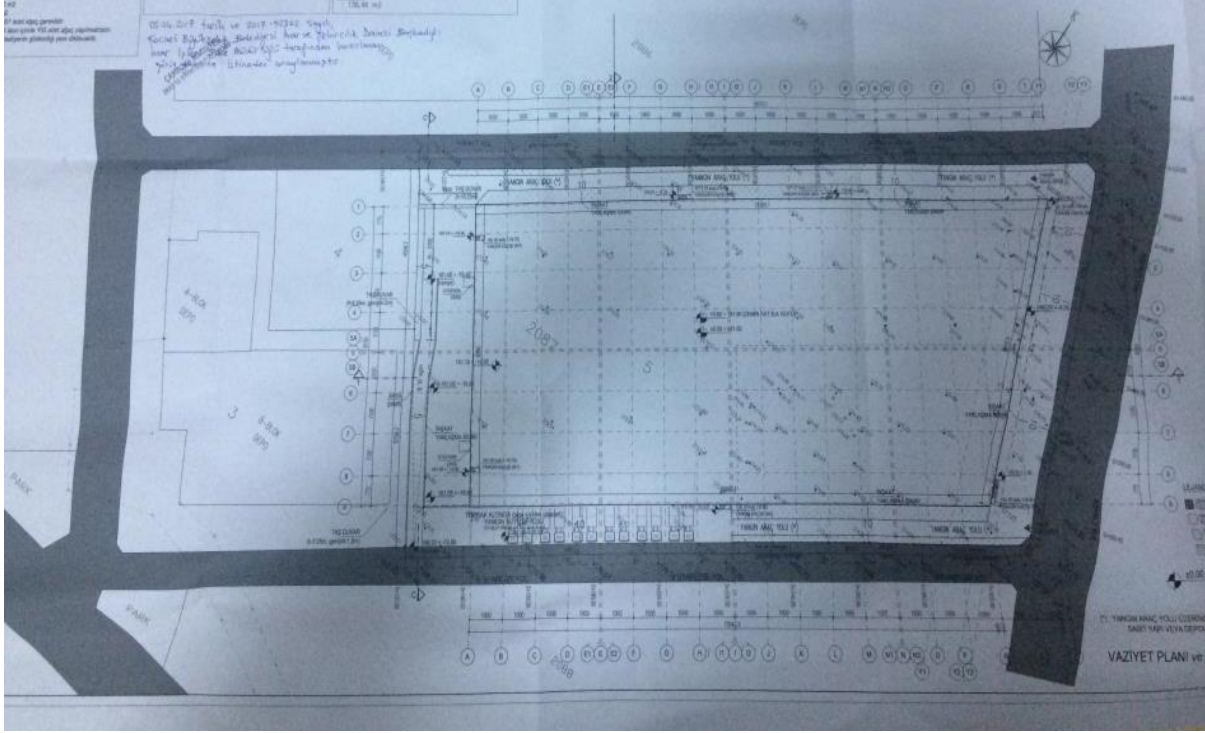
**ONAYLAR**

EMEK SİNERJİ BELEDİYESİ  
Mimar  
25.06.2015  
ÇAYIROVA BELEDİYESİ  
MİMARİ İZİN MÜBÜRÜĞÜ

**EMEK**  
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
Özgeçmiş Cad. No: 119  
Etiler / Beşiktaş / İSTANBUL  
Tic. Sicil No: 292017/0705

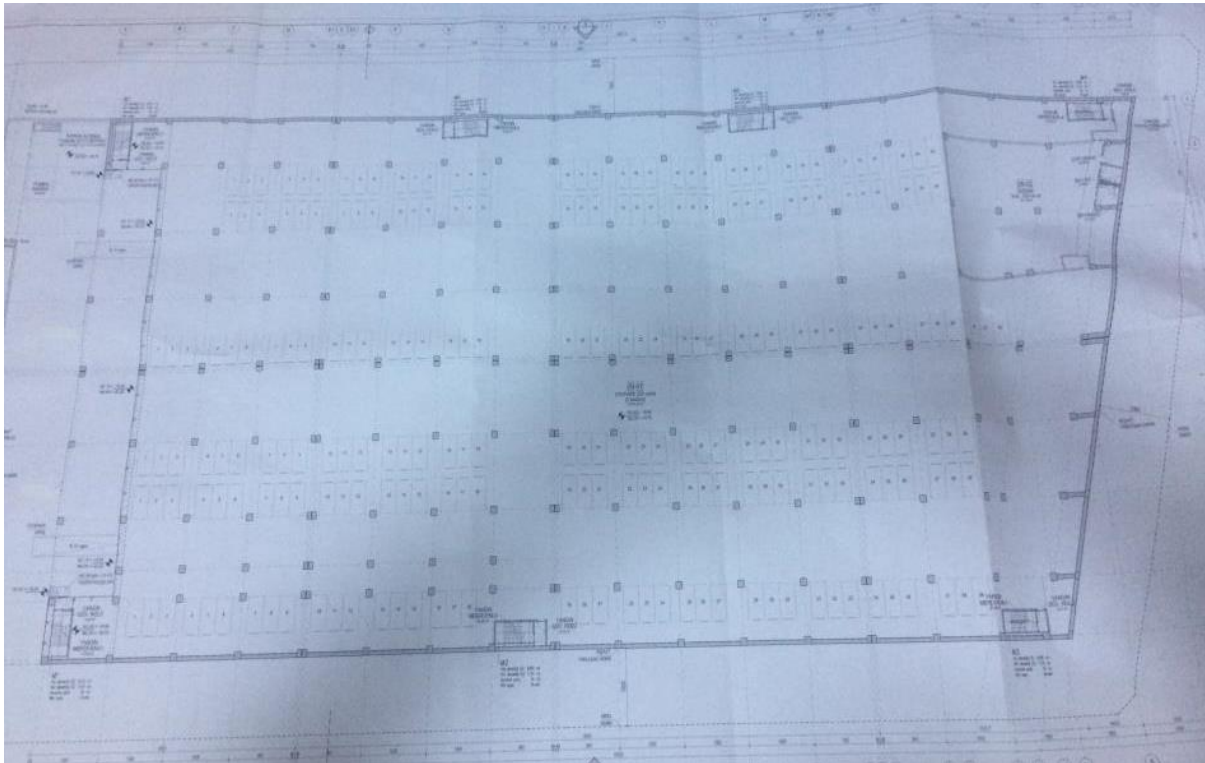
Adı Soyadı: [İmza]  
Proje ve İnceleme Sorumlusu

Vaziyet Planı

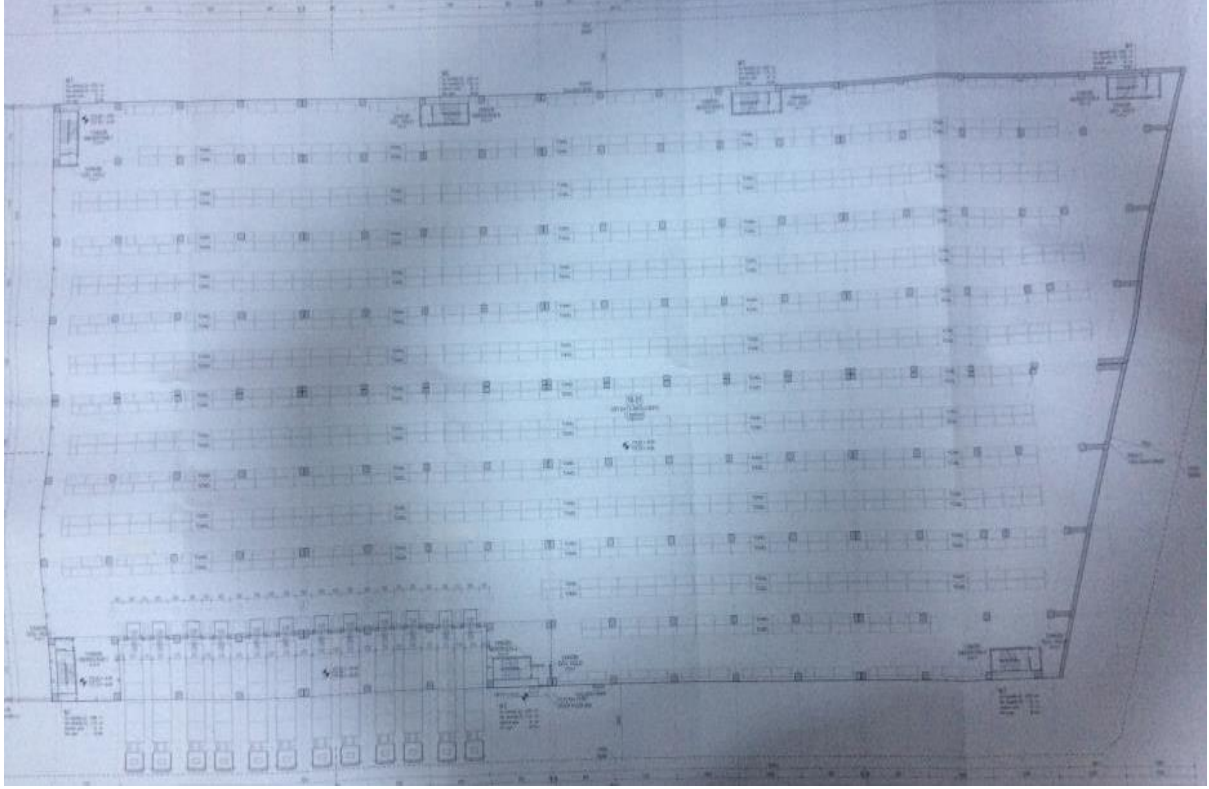


Kat Planları

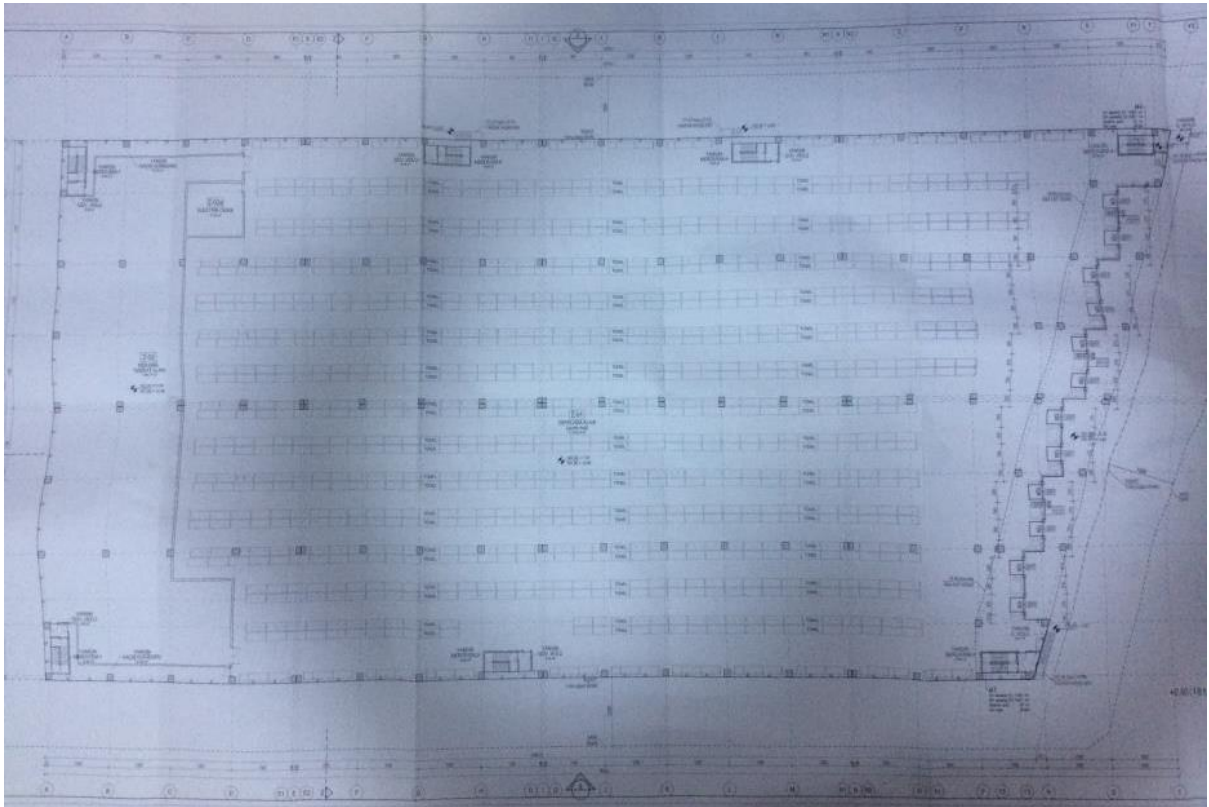
*İkinci Bodrum Kat*



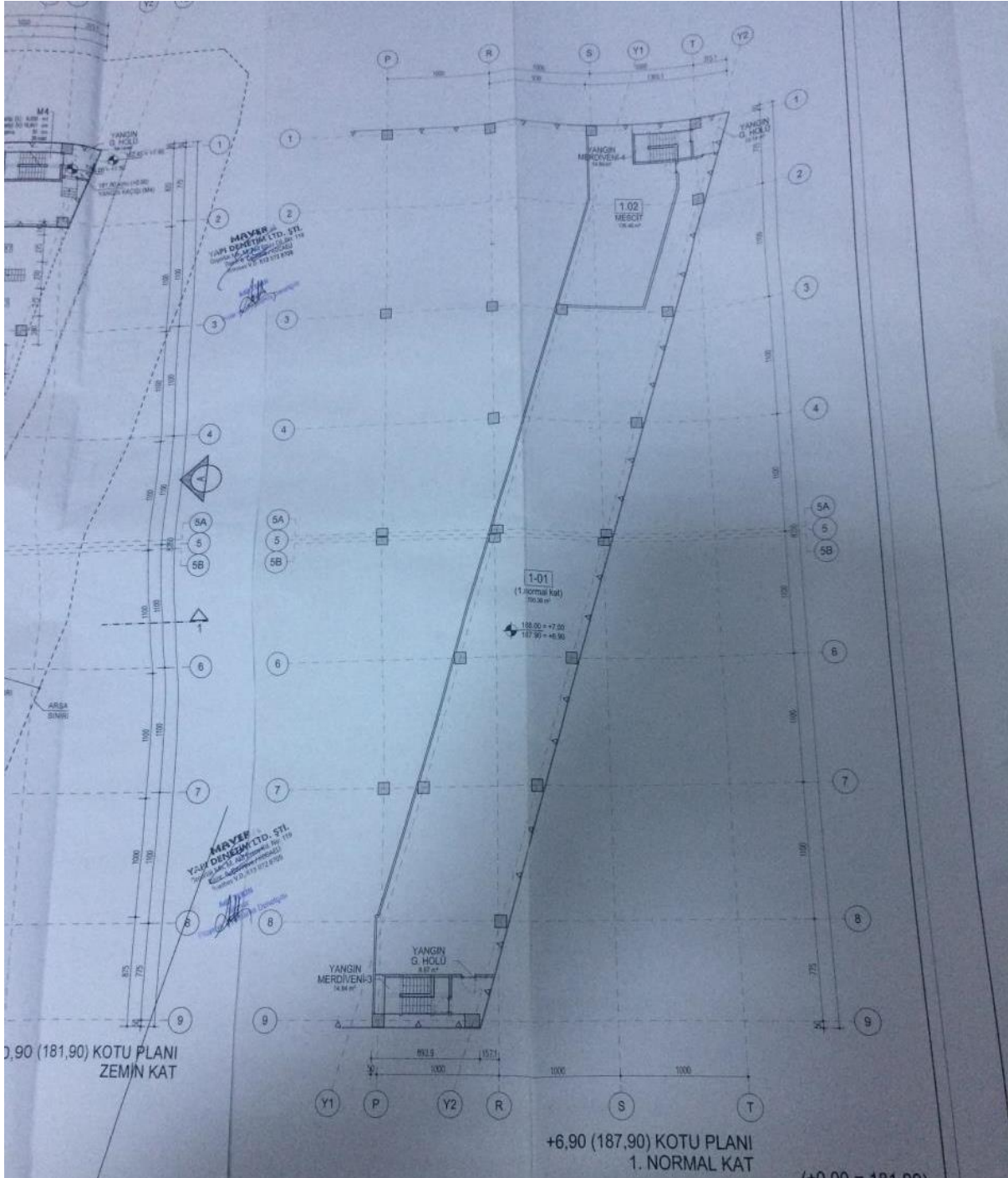
*Birinci Bodrum Kat*



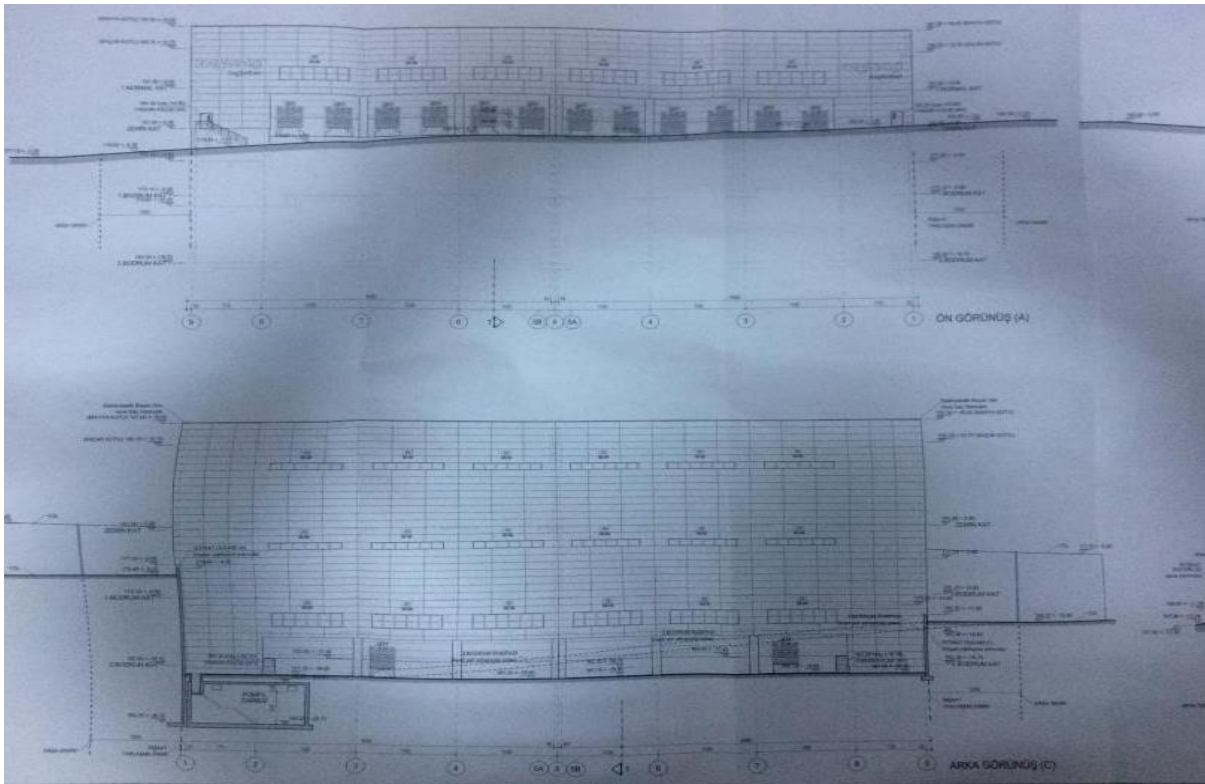
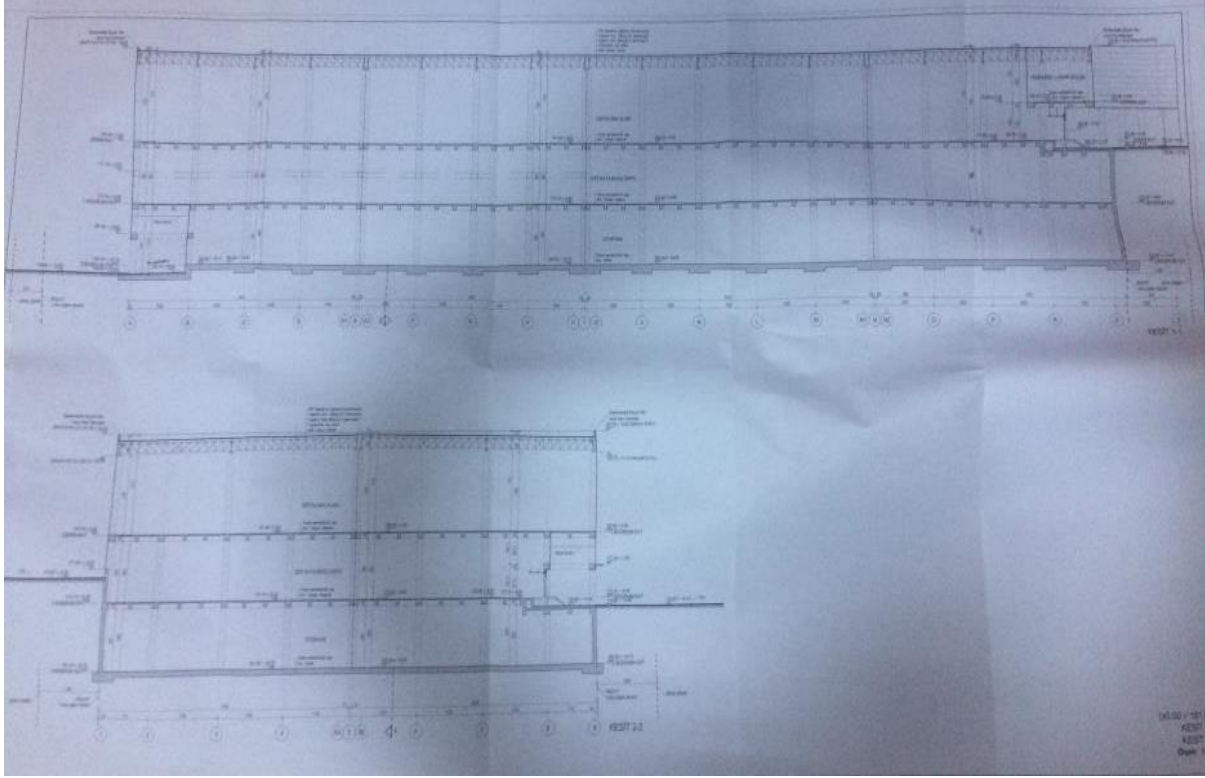
*Zemin Kat*



Birinci Normal Kat



Kesitler





6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI												1497/1497			
İlçe: ÇAYIROVA Köy:				9. Ruhsat onay tarihi: 15.07.2015 10. Ruhsat no: 331 11. İlk ruhsat tarihi:				12. İlk ruhsat no:							
Mahalle tanımlı kodu: 28 Dış kapı no: 51 Mevki adı:				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004 14. İmar durumu tarihi: 03.03.2015 15. İmar durumu no: 310.06.02.153 16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015				17. Parselasyon plan onay tarihi:				18. Parselin kullanım amacı: SANAYİ ALANI 19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 20.371,43			
4. Ada No: 2087 5. Parsel No: 5 6. Blok No:				7. Başlangıç bölüm no:				20. Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 21. Tapu tescil belgesi tarihi: 26.02.2015 22. Tapu tescil belgesi no: 1514				23. ÇED raporu onay tarihi: 22.06.2015 24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 16.07.2015 25. Planlanan inşaat bitme tarihi: 16.07.2016 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 16.07.2020			
Sahibinin:				Yapı Mütahhedinin:				Şantiye Şefinin:							
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MAHMUT MALKAMAK, 2M PROJE GELİŞTİRME MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 34768290214				42. Adı soyadı, unvanı: SELİM İMAMOĞLU, ELEKTRİK MÜHENDİSİ											
33. Oda sicil no: 800415				43. TC kimlik no: 57793467794											
34. Başlı ve diğer yapı projeleri adı: ÖMRANİYE				35. Yergi kimlik no: 10715470				44. Oda sicil no: 16211							
36. Sigorta sicil no: 270100707125014604				38. Sicil no: 1				39. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034311617834731				45. Sigorta sicil no: 3400018091806 46. Sözleşme tarihi: 10.06.2015 47. Başlangıç tarihi:			
41. İmza:				48. Adres: HACHHALI MAH. YENİ BAĞDAT CAD. BENOĞUL APT. BİTESİ NO: 378 İÇ KAPLI NO: 19 GEBZE / KOCAELİ				49. İmza:							
Planlanan Kısımla İlgili Özellikler															
51. Başlangıç bölüm sayısı: 1		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 29419,74		53. Betonat yapı sayısı: 1		54. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 1		55. Yapıda kat bini(dere) sayısı: 1		56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 42547		57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 42547			
58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 1		60. Toplam kat bini(dere) sayısı: 1		61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 42547		62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 42547		63. Yapının toplam kat sayısı: 4		64. Kat sayısı: 4			
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2		66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2		67. Yapının toplam kat sayısı: 18,7		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 16		69. Yapının toplam yüksekliği(m): 34,7		70. İsva kat yüksekliği(m):		71. Form dışındaki katın yüksekliği(m):			
72. Yapının grubu: C		73. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 430		74. Yapının maliyeti (TL): 18295210		75. Yapının arsa değeri (TL): 4385296,16		76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 22050506,16		77. Form dışındaki katın maliyeti (TL): 18295210		78. Form dışındaki katın maliyeti (TL):			
Teknik Özellikler															
84. Tesisatler:				85. Ortak Kullanılan Alanlar:				86. Yapının Tappıcı Sistem:							
1. Arama 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberciyet 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı				1. Asansör 2. Bakım kulübesi 3. Açık oturma 4. Kapalı oturma 5. Kapalı dairesi 6. Kızılözellilik 7. Ornak depo 8. Sığınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu				1. İskelet (Karkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yarı prefabrik 5. Betonarme 6. Ahşap 7. Çelik 8. Yarı betonarme 9. Karma							
87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:				88. Döşeme:											
1. Briket 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kargıç 6. Beton blok 7. Beton blok				1. 1.1. Çerçevesiz sistem 1.1.2. Perdeli sistem 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Gazbeton 6. Huff panel 7. Kaset											

YAPI RUHSATI												1367848											
Ruhsat Veren Kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 18.08.2016	10. Ruhsat no: 399	11. İlk ruhsat tarihi: 15.07.2015	12. İlk ruhsat no: 331												
Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/>				13. İmar planı onay tarihi: 06.01.2004		14. İmar durumu tarihi: 03.09.2015		15. İmar durumu no: 310.05.02.153		16. Zemin etüdü onay tarihi: 04.05.2015									
KODAE: KOCaeli İlçe: ÇAYIROVA				2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Göglenleme <input type="checkbox"/>				17. Parselasyon plan onay tarihi: / /		15. Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALANI		19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 20871.43		20. Zemin etüdü onay tarihi: / /									
Kısık: MERKEZ Köy: /				3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>				20. Tapu tesisi belgesi veren kurum: ÇAYIROVA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesisi belgesi tarihi: 26.02.2015		22. Tapu tesisi belgesi no: 1544		23. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /									
Belediye: ÇAYIROVA BELEDİYESİ				4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/>				23. ÇED raporu onay tarihi: 22.06.2015		24. Planlanan inşaat başlangıcı tarihi: 19.08.2016		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 19.08.2017		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 18.08.2021									
Mahalle: AKSE MAH. Mahalle tanımlama kodu: 28				5. Kat sayısı <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>																			
Meydan/buvar/çöplük sokak/köşe adı: 562				6. İave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>																			
Çaddar/Sokak tanımlama kodu: /				7. Depci <input type="checkbox"/> 16. İlim değişikliği <input checked="" type="checkbox"/>																			
Site adı: /				8. İave <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/>																			
3. Pafta No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlısız bölüm no:				9. Doğru <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>																			
022619C-2 2087 5																							
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mühendisinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>															
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DÜRMEŞ DÖVEN, REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, 11988115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FLUAT BAYRAM, İF YAPI TAHHÜT İNŞAAT MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ, 58942470122				42. Adı soyadı, unvanı: SEFA ÇOBAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ															
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SANCAKTEPE				23. Oda sicil no: 20637				43. TC kimlik no: 44520070362															
29. Vergi kimlik no: 7350541817				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ULLUÇINAR				44. Oda sicil no: 111132															
30. Adres: ATATÜRK MAH. SEDEF CAD. MERCANPAZARİŞİTESİ C-12 BLOK NO: 86 İÇ KAPI NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sigorta sicil no: 37. Sözleşme tarihi: 11.04.2016 38. Sözleşme no: 1				35. Vergi kimlik no: 470095009															
31. İmza:				39. Sigorta sicil no: 39942470122				45. Sigorta sicil no: 4301200806430															
32. İmza:				36. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0041313355863020				46. Sözleşme tarihi: 01.08.2016															
33. İmza:				37. Sicil esas adres: TATLILIKUYU MAH. 1306. SK. NO: 23 İÇ KAPI NO: A GEBZE / KOCaeli				47. Sözleşme no: 1															
34. İmza:				41. İmza:				48. Adres: ADEM YAVUZ MAH. 2334/2. SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 2 GEBZE / KOCaeli															
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>				<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>																			
50. Kullanma amacına göre yapının bağlisız bölümleri ile ortak alanları: 1252 - Depolar: 1				51. Bağlısız bölümler sayısı: 29418,74		52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ): 1		53. Binlerce yapı sayısı: 1		54. Yapıda bağlisız bölüm sayısı: 1		55. Yapıda konut birim(dairesi) sayısı: 13918,37		56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ): 42547		57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ): 42547							
3002 - Ortak Alan (Genel): 1				12515,42		3005 - Ortak Alan (Büyük): 1		611,84		58. Toplam yapı sayısı: 1		59. Toplam bağlisız bölüm sayısı: 1		60. Toplam konut birim(dairesi) sayısı: 13918,37		61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ): 42547							
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2				64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2		65. Yapının toplam kat sayısı: 4		66. İlave kat sayısı: 0		67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 18,7		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 18		69. Yapının toplam yüksekliği(m): 34,7		70. İlave kat yüksekliği(m): 0							
71. Yapının sınıfı: B				72. Yapının grubu: C		73. 1. m <sup>2</sup> maliyeti (TL): 460		74. Yapının maliyeti (TL): 19571620		75. Yapının ana değeri (TL): 4507602,74		76. Ana cepheli yapının maliyeti (TL): 24078222,74		77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 19571620									
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																							
78. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz ısıtma <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				84. Tesisatlar: 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın basıncı <input type="checkbox"/> 12. /				85. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız atarık <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı daireler <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yazma havuzu <input type="checkbox"/> 12. ÇÖP ODASI <input type="checkbox"/>				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. /											
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				80. Sıcak Su Temin Sistemi: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sınırben <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıgınerci <input type="checkbox"/> 6. Kombi <input type="checkbox"/> 7. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				81. Sıcak Su Yalıtım Cinsi: 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Sınırben <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Mıgınerci <input type="checkbox"/> 6. Kombi <input type="checkbox"/> 7. YOK <input checked="" type="checkbox"/>				82. İçme Suyu: 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 83. Abık su: 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/>				87. Duvar Doğru Malzemesi Cinsi: 1. Brüt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ağıp <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Taşbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. /				88. Özyeme: 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Manzar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Alümin <input type="checkbox"/> 4. Ağıp <input type="checkbox"/> 5. Hacı yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. KASET <input type="checkbox"/>			
<b>Yapı Projeleri</b>																							

### YAPI RUHSATI

110461798

1 Başvuru Tarihi No: 12.04.2017		8 Durum: 173		11 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
2 Başvuru Alanı: K.01.02.0010.01		10 Plan No: 173		12 İkinci inşaat tarihi: 13.04.2017	
3 Alan: 2000 m <sup>2</sup>		13 İnce plan yapı değeri: 30.000 TL		14 İkinci inşaat tarihi: 13.04.2017	
4 Şehir: Kocaeli		15 İmar durumu: 10		16 İmar durumu no: 10.02.01.01.01.01	
5 İlçe: Kocaeli		16 İmar durumu no: 10.02.01.01.01.01		17 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
6 İlçe: Kocaeli		17 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		18 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
7 İnşaat alanı: 2000 m <sup>2</sup>		18 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		19 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
8 İnşaat alanı: 2000 m <sup>2</sup>		19 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		20 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
9 İnşaat alanı: 2000 m <sup>2</sup>		20 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		21 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
10 İnşaat alanı: 2000 m <sup>2</sup>		21 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		22 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
11 İnşaat alanı: 2000 m <sup>2</sup>		22 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		23 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	
12 İnşaat alanı: 2000 m <sup>2</sup>		23 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017		24 İlk inşaat tarihi: 12.04.2017	

Yapı Sahibinin			Yapı Mühendisinin			Şantiye Şefinin		
13 Adı: ...			14 Adı: ...			15 Adı: ...		
16 Adres: ...			17 Adres: ...			18 Adres: ...		
19 İmza: ...			20 İmza: ...			21 İmza: ...		
22 Tarih: 12.04.2017			23 Tarih: 13.04.2017			24 Tarih: 12.04.2017		

Form Dönüşümüne Kısmen İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler					
25 Duvar kalınlığı: 200 mm		26 Duvar kalınlığı: 200 mm		27 Duvar kalınlığı: 200 mm		28 Duvar kalınlığı: 200 mm		29 Duvar kalınlığı: 200 mm		30 Duvar kalınlığı: 200 mm	
31 Çatı kalınlığı: 100 mm		32 Çatı kalınlığı: 100 mm		33 Çatı kalınlığı: 100 mm		34 Çatı kalınlığı: 100 mm		35 Çatı kalınlığı: 100 mm		36 Çatı kalınlığı: 100 mm	
37 Zemin kalınlığı: 100 mm		38 Zemin kalınlığı: 100 mm		39 Zemin kalınlığı: 100 mm		40 Zemin kalınlığı: 100 mm		41 Zemin kalınlığı: 100 mm		42 Zemin kalınlığı: 100 mm	
43 Zemin kalınlığı: 100 mm		44 Zemin kalınlığı: 100 mm		45 Zemin kalınlığı: 100 mm		46 Zemin kalınlığı: 100 mm		47 Zemin kalınlığı: 100 mm		48 Zemin kalınlığı: 100 mm	
49 Zemin kalınlığı: 100 mm		50 Zemin kalınlığı: 100 mm		51 Zemin kalınlığı: 100 mm		52 Zemin kalınlığı: 100 mm		53 Zemin kalınlığı: 100 mm		54 Zemin kalınlığı: 100 mm	

Yapının Teknik Özellikleri					
55 Duvar kalınlığı: 200 mm		56 Duvar kalınlığı: 200 mm		57 Duvar kalınlığı: 200 mm	
58 Çatı kalınlığı: 100 mm		59 Çatı kalınlığı: 100 mm		60 Çatı kalınlığı: 100 mm	
61 Zemin kalınlığı: 100 mm		62 Zemin kalınlığı: 100 mm		63 Zemin kalınlığı: 100 mm	
64 Zemin kalınlığı: 100 mm		65 Zemin kalınlığı: 100 mm		66 Zemin kalınlığı: 100 mm	
67 Zemin kalınlığı: 100 mm		68 Zemin kalınlığı: 100 mm		69 Zemin kalınlığı: 100 mm	

Yapı Projeleri					
70 No: 1	71 Adı: ...	72 Tarih: 07.04.17	73 No: 2	74 Adı: ...	75 Tarih: 09.04.17
76 No: 3	77 Adı: ...	78 Tarih: 10.04.2018	79 No: 4	80 Adı: ...	81 Tarih: 09.04.17
82 No: 5	83 Adı: ...	84 Tarih: ...	85 No: 6	86 Adı: ...	87 Tarih: ...
88 No: 7	89 Adı: ...	90 Tarih: ...	91 No: 8	92 Adı: ...	93 Tarih: ...

## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			447200658
1. Başvuru No: 447200658 2. Başvuru Tarihi: 20.07.17			135
3. Başvuru Yeri: ÇAYIRCIYA BELLEDİRESİ			1. Başvuru Tarihi: 20.07.17
4. Başvuru Türü:			135
5. Başvuru Türü:			135
6. Başvuru Türü:			135
7. Başvuru Türü:			135
8. Başvuru Türü:			135
9. Başvuru Türü:			135
10. Başvuru Türü:			135
11. Başvuru Türü:			135
12. Başvuru Türü:			135
13. Başvuru Türü:			135
14. Başvuru Türü:			135
15. Başvuru Türü:			135
16. Başvuru Türü:			135
17. Başvuru Türü:			135
18. Başvuru Türü:			135
19. Başvuru Türü:			135
20. Başvuru Türü:			135
21. Başvuru Türü:			135
22. Başvuru Türü:			135
23. Başvuru Türü:			135
24. Başvuru Türü:			135
25. Başvuru Türü:			135
26. Başvuru Türü:			135
27. Başvuru Türü:			135
28. Başvuru Türü:			135
29. Başvuru Türü:			135
30. Başvuru Türü:			135
31. Başvuru Türü:			135
32. Başvuru Türü:			135
33. Başvuru Türü:			135
34. Başvuru Türü:			135
35. Başvuru Türü:			135
36. Başvuru Türü:			135
37. Başvuru Türü:			135
38. Başvuru Türü:			135
39. Başvuru Türü:			135
40. Başvuru Türü:			135
41. Başvuru Türü:			135
42. Başvuru Türü:			135
43. Başvuru Türü:			135
44. Başvuru Türü:			135
45. Başvuru Türü:			135
46. Başvuru Türü:			135
47. Başvuru Türü:			135
48. Başvuru Türü:			135
49. Başvuru Türü:			135
50. Başvuru Türü:			135
51. Başvuru Türü:			135
52. Başvuru Türü:			135
53. Başvuru Türü:			135
54. Başvuru Türü:			135
55. Başvuru Türü:			135
56. Başvuru Türü:			135
57. Başvuru Türü:			135
58. Başvuru Türü:			135
59. Başvuru Türü:			135
60. Başvuru Türü:			135
61. Başvuru Türü:			135
62. Başvuru Türü:			135
63. Başvuru Türü:			135
64. Başvuru Türü:			135
65. Başvuru Türü:			135
66. Başvuru Türü:			135
67. Başvuru Türü:			135
68. Başvuru Türü:			135
69. Başvuru Türü:			135
70. Başvuru Türü:			135
71. Başvuru Türü:			135
72. Başvuru Türü:			135
73. Başvuru Türü:			135
74. Başvuru Türü:			135
75. Başvuru Türü:			135
76. Başvuru Türü:			135
77. Başvuru Türü:			135
78. Başvuru Türü:			135
79. Başvuru Türü:			135
80. Başvuru Türü:			135
81. Başvuru Türü:			135
82. Başvuru Türü:			135
83. Başvuru Türü:			135
84. Başvuru Türü:			135
85. Başvuru Türü:			135
86. Başvuru Türü:			135
87. Başvuru Türü:			135
88. Başvuru Türü:			135
89. Başvuru Türü:			135
90. Başvuru Türü:			135
91. Başvuru Türü:			135
92. Başvuru Türü:			135
93. Başvuru Türü:			135
94. Başvuru Türü:			135
95. Başvuru Türü:			135
96. Başvuru Türü:			135
97. Başvuru Türü:			135
98. Başvuru Türü:			135
99. Başvuru Türü:			135
100. Başvuru Türü:			135

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Eyup AYKUT**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN