



**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**

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-2015000041
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.12.2015
<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>	Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Kümeevleri No:190, Kazan/ANKARA
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Kargir Depo ve Arsası
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye(i) Mahallesi, 2733 Ada, 11 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi ve Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: Serbest
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 10.766.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 12.703.880.- TL</b>

**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, 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**

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 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; “*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
	Reyşaş 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 1.051 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 118 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m<sup>2</sup> iade bölümü, yaklaşık 353 m<sup>2</sup> idari bölüm ve yaklaşık 517 m<sup>2</sup> kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluşmaktadır.

#### **Bina'nın:**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayırık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 10.452 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	: 6
<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>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Prefabrik 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>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 4. Derece

Yerinde yapılan incelemede, binanın; yaklaşık 10.452 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 1.051 m<sup>2</sup> depo, yaklaşık 118 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m<sup>2</sup> soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m<sup>2</sup> iade bölümü, yaklaşık 353 m<sup>2</sup> idari bölüm ve yaklaşık 517 m<sup>2</sup> 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 gerçeğçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözömlerler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçeğçi 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, değerleme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi (depolama) alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındaız.

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

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

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.939 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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	<b>4.741.698</b>

**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 m kuzeyinde, 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 9.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (10.452 m<sup>2</sup> 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, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi 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 : ~ % 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.

<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]	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 ( <i>Net</i> ) 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
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 8,68</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)	997.695
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.596.652
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>10.765.811</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 belirlenmesi, “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
				<b>4.494.360</b>

### 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 (*emsal*) yöntemine göre, 4.235.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 8.977.000.- TL;
- yapılı 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

#### 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

Ankara İli, Kazan İlçesi, Orhaniye(i) 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, 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
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkili		
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(l) Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR DEPO VE ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
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		

İl	ANKARA	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	KAZAN					
Mahallesi	ORHANIYE(1)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		2733	11	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Niteliği <b>KARGIR DEPO VE ARSA</b> ✓						
Planındadır Sınırı Zemin Sistem No : 29114555						
Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri işleminden.						
Edinme Sebebi <i>cins fakih</i>						
SAHİBİ <b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b> Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	2961	5	442		28/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Mustafa E. E. E. Kazan Tapu Sicil Müdürlüğü					Sıra No.
Tarih	NOT: * Mülkün pafta, ada, sıra ve sahife için haritası iline mubaçlı değildir. ** Teşkilat Kanunu hükmüyle görevlendirilmiş ve görevi devretmiş Emel Mühür İşçisi bildirilecektir.					Tarih

## 6.4. İmar Durumu



T.C.  
KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 64004886-310.05.02-5703/8890

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: [imarisleri@kazan.bel.tr](mailto:imarisleri@kazan.bel.tr) / Elektronik Ağ : [www.kazan.bel.tr](http://www.kazan.bel.tr)





## 6.5. Mimari Proje

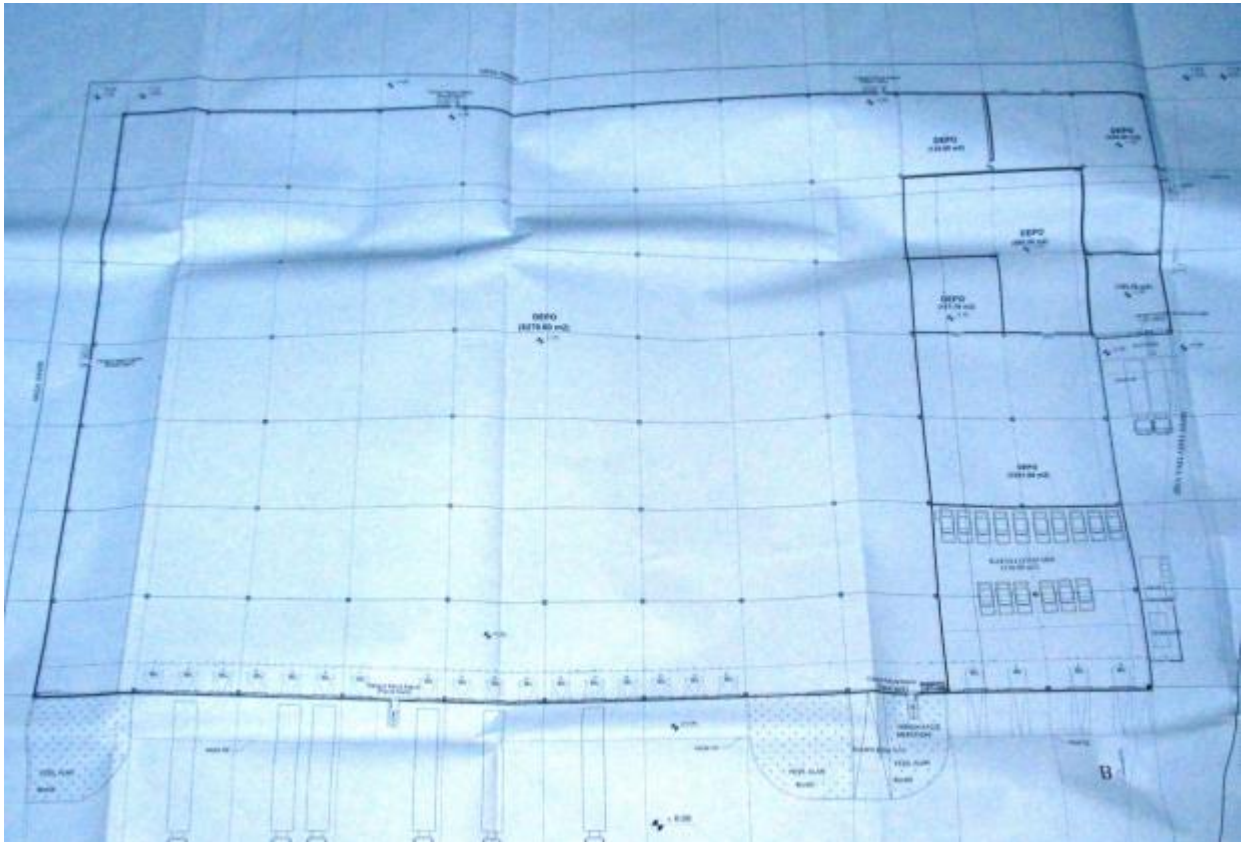
## 6.5.1. Mimari Proje Kapağı

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 Seval BİLTEKİN Mimar Şehircilik ve İmar Müdürlüğü	23 Ocak 2023	

## 6.5.2. Vaziyet Planı



## 6.5.3. Kat Planları ve Kesitler





## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI												553846																													
1. Ruhsat Veren Kurum: KAZAN BELEDİYESİ				8. Ruhsatın Verildiği Amaç:				9. Ruhsatın onay tarihi: 18.09.2009		10. Ruhsat no: 2009/94		11. B. ruhsat tarihi: / /		12. B. ruhsat no: / /																											
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İ: ANKARA İlçe: KAZAN Büyük: / / Koy: / /				<input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yarıdan <input type="checkbox"/> 12 Kilitlenme Değişimi <input type="checkbox"/> 4 Ek Bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 5 Kat Bevece <input type="checkbox"/> 14 Mekanik Tadilat <input type="checkbox"/> 6 İnce <input type="checkbox"/> 15 Elektrik Tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İsim Değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İhtinat Duvarı <input type="checkbox"/> 9 Döğme <input type="checkbox"/> 18 Bahçe Duvarı				13. İmar planı onay tarihi: / /		14. İmar durumu tarihi: 17.09.2008		15. İmar durumu no: 2008/120		16. Zemin etüdü onay tarihi: / /		17. Parşelasyon plan onay tarihi: / /		18. Parşelasyon durumu: SANAYİ-DEPOLAMA ALANI		19. Parşelasyon alanı(m <sup>2</sup> ): 16938		20. Tapu tesviye belgesi vereni kurum: KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21. Tapu tesviye belgesi tarihi: 16.09.2009		22. Tapu tesviye belgesi no: 3618		23. ÇED raporu onay tarihi: / /		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /		26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 18.09.2014							
3. Plafit No: 29L-IVA				4. Adre No: 2733				5. Parsel No: 11				6. Blok No: / / /				7. Bağımsız bölüm no: / / /																									
31. Adres: SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:8 KARTAL-İSTANBUL				32. Adre soyadı,imareti, TC kimlik no: REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470				33. Oda sicil no: ATO-620760				34. Oda sicil durum belge no: OS-210/12171				35. Oda sicil no: 17221061000				36. Adre soyadı, ünvanı: HACER BALCI-ELEKTRİK TEKNİKERİ																					
28. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER				29. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER				30. Oda sicil no: 11668115470				31. Vergi kimlik no: 7350191735				32. Oda sicil durum belge no: / / /				33. Oda sicil no: / / /																					
37. Sigorta sicil no: / / /				38. Sözleşme tarihi: 18.08.2009				39. Sözleşme no: / / /				40. Yapı müteahhidin yurtiçi belge no: / / /				41. Sigorta sicil no: / / /				42. Sözleşme tarihi: / / /				43. Sözleşme no: / / /																	
41. Sicil esas adres: SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:8 KARTAL-İSTANBUL				42. İmar: / / /				43. Adres: ZAFER MAH. MENTEŞE CAD. NO:9/6 POLATLIANKARA				44. İnşaat: / / /				45. İnşaat: / / /				46. İnşaat: / / /																					
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler																																			
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar		52. Bağımsız bölüm sayısı		53. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		54. Benzer yapı sayısı		55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		56. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		57. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		58. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )																											
(12522) Depo (sınai yapı sahasında)		1		10452,3		1		1		1		10452,3		10452,3																											
59. Toplam yapı sayısı		60. Toplam bağımsız bölüm sayısı		61. Toplam konut birimi(daire) sayısı		62. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		63. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		64. Yapının yol kolu altı sayısı		65. Yapının toplam kat sayısı		66. İnce kat sayısı																											
1		1		1		10452,3		10452,3		1		1		1																											
68. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)		69. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m)		70. Yapının toplam yüksekliği(m)		71. İnce kat yüksekliği(m)		72. Yapının sınıfı		73. Yapının grubu		74. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (YTL)		75. Yapının maliyeti (YTL)		76. Yapının enine değeri(YTL)		77. Arsa dahil yapının maliyeti(YTL)		78. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL)																					
11,5		11,5		11,5		11,5		2		B		288		2801216,4		232000		3033216,4		2801216,4																					
Yapının Teknik Özellikleri						79. İçme suyu						80. Tesisatlar						81. Ortak Kullanılan Alanlar						82. Yapının Tesisat Sistemi																	
1. Merkezi sualmalı katlar		2. Bina içi katlar		3. Kat katları		4. Soke		1. Asansör		2. Binek kulübesi		3. Doğalgaz		4. Elektrik		5. Haberleşme		6. Pnösu		7. Temiz su		8. Hidrofor		9. Su deposu		10. Yangın merdiveni		11. Yangın tesisatı		12.		1. Betonarme		2. Ahşap		3. Çelik		4. Yan prefabrik		5. Kama	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
83. İçme suyu						84. Atık su						85. Döşeme																													
1. Şebeke suyu		2. Kıyma suyu		3. Filtre suyu		4. Tıpa suyu		1. Plak Kıs		2. Mantar Döşeme		3. Astroten		4. Ahşap		5. Hazır yapı malzemesi																									
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>																											
Yapı Projeleri						90. Onay tarihi						91. Adre soyadı						92. TC kimlik no						93. Oda sicil durum belge no						94. Adres						95. İmza					
03.08.2009		MUSTAFA ARIÖZ		18754010084		06.3.2006.P.002140		ATATURK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. GÜNTAŞ APT. NO:4/9 KAZAN/ANKARA		U.A.Z																															
31.08.2009		TUFAN TARKAN ERTİN		13561170600		06.14554		İSTANBUL YOLU 28. KM SARAY/ANKARA		Z.Ü.																															
03.08.2009		EMRE YALCIN		25909374380		2143		FEVZİ PAŞA M. RÜZGARLI C. İBRAHİM MÜTEFERİKA S. MEHMET YEŞİL İŞH. NO:1/12 ULUS/ANKARA		Z.Ü.																															
05.08.2009		SELİM AKDERE		13825222106		2130		AKINCILAR SOK. NO:12/9 MALTEPE/ANKARA		Z.Ü.																															
31.07.2008		OSMAN OĞUZ TÜFENKÇİ		15539257728		6171/800		BATIKENT ERGAZI M. 2487 S. YENİ BAŞKENT SAN.SIT. NO:65 YENİMAHALLE/ANKARA		Z.Ü.																															



## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
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 Faal Yette 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