



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ – ÇAYIROVA - AKSE**

**2085 ADA – 3 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>	29.12.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500070
<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>	25.12.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 – 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygunudur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 14 Çayırova/Kocaeli
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1C Pafta, 2085 Ada, 3 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 50.502.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 59.592.360.- 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**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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; “*Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 14 Çayirova/Kocaeli*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayirova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak kulağı kesik dörtgen biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimlidir. Üzerinde bir adet yaklaşık 8.620 m2 taban oturumlu ve 3 katlı depolama binası bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı 546. Sokak’a (imar yolunun tümü henüz açılmamış) 135 m, güney sınırı 553. Sokak’a 145 m, güneybatı sınırı 545. Sokak’a 70 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,839661 – 29,409918” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.357,45
Köyü	-	Yevmiye No	6661
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41098
Pafta No	-	Tapu Tarihi	28.09.2012
Niteliği	Betonarme Depo Binası 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:**

- Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 24.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (23.11.2012 – 7817).
- Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 28.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (10.08.2015 – 6691).

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

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

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 20.07.2007 onay tarihli tadilatlı mimari projesi incelenmiş, 20.07.2007 gün ve 139 sayılı yapı ruhsatı, 01.04.2008 gün ve 54 sayılı istinat duvarıyla ilgili yapı ruhsatı, 20.07.2010 gün ve 60 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 bodrum kat + zemin kat ve toplam 26.124 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, bir adet yaklaşık 8.620 m<sup>2</sup> taban oturumlu 3 katlı depolama binası bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, 2. bodrum katta (8.614 m<sup>2</sup>) otopark bölümü, 1. bodrum katta (8.614 m<sup>2</sup>) sığınak ve depo bölümü ve zemin katta (8.614 m<sup>2</sup>) depolama bölümü bulunmaktadır.

Parsel alanının, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.300 m<sup>2</sup>'lik bölümü saha betonu ile kaplanmıştır.

#### Depo'nun;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 3
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 25.842
<b>Yaşı</b>	: 8
<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>	: Klima
<b>Paratoner</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; taşınmazın depolama amaçlı kullanıldığı ve toplam 25.842 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanından oluştuğu görülmüştür. Deponun genelinde zemin sıkıştırılmış beton

kaplı olup iç duvarları boyasızdır. Depoda toplam 19 adet seksiyonel (katlanabilir) nakliye kapısı bulunmakta olup her katına nakliye aracı ile erişim sağlanabilmektedir. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede, zemin katta kuzeydoğu cephesi boyunca yaklaşık 15 m genişliğinde hafif galvaniz sac ile kapalı alan oluşturulduğu görülmüştür.

#### 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

##### 2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

##### 2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

#### 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

#### 2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür.

### **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,
- TEM Otoyolu'na 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 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 yapılan taşınmazın parselinin “*Sanayi Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

### 3.5. Değerleme Yöntemleri

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

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

- **Satılık Arsa (Cenke Gayrimenkul / 532 – 465 80 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.610 m2 yüzölçümlü arsa 1.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.087.- TL*]

- **Satılık Arsa (Sefertaş Emlak / 532 – 520 49 41):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.950 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.026.- TL]
- **Satılık Arsa (Yesiş Darıca Emlak / 532 – 653 11 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Realty World Gayrimenkul / 532 – 326 55 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 1.608 m2 yüzölçümlü arsa 1.850.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.150.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satış için 1.000 – 1.150 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (14.357,45 m2 x 1.150.- TL) = **16.511.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	3-A	25.842	2010	5	590	15.246.780	% 10,00	1.524.678	13.722.102
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2010	5	110	583.000	% 10,00	58.300	524.700
						15.829.780		1.582.978	<b>14.246.802</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 16.511.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 14.247.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **30.758.000.- 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 edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Çınar Paşa Gayrimenkul / 532 – 604 21 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.500 m2 kapalı alanlı depolama binası, aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,82.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Eksen / 532 – 561 97 25):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 15.900 m2 kapalı alanlı depo aylık 215.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,52.- TL*]
- **Kiralık Depo (Koşuyolu Emlak / 532 – 320 34 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 5.000 m2 kapalı alanlı depolama binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Cem Demir / 532 – 232 39 67):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, iç yüksekliği nedeniyle depolama kapasitesi daha az olan, 2.800 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 30.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,71.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 – 13 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (25.842 m<sup>2</sup> x 12,50.- TL x 12 Ay) = ~ **3.876.000.- 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. Tersî 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 : ~ % 5,00
- 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*) 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 **50.502.000.- 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)	3.876.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL) [Hg]	3.100.800
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 16.511.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 14.247.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	30.758.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 46,32
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,32
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,68
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.664.520
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.436.280
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]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 5,75
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 7,93</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)	3.425.212
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	18.657.338
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>50.501.809</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	3-A	25.842	590	15.246780
				<b>15.246.780</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazın üzerinde yer alan depo ile ilgili olarak, 29.01.2015 gün ve REYS-201500004 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 16.511.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 30.758.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 50.502.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **50.502.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu**

Yapılaşma projesi yoktur.

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "*Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1 ve 2. derecede ipotek*"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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 "*Betonarme Depo Binası ve Arsası*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "*Betonarme Depo Binası ve Arsası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

## 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

Kocaeli İli, Çayıröva İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Betonarme Depo Binası 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, 50.502.000.- TL (17.332.601.- USD) (\*);**  
**KDV (% 18) dahil, 59.592.360.- TL (20.452.469.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(\*): Merkez Bankası'nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- 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	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	42890851	Cilt / Sayfa No	413 / 41098
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2085 / 3
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	14357,45000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
MÖLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 28.9.2012 - 6661	
<b>İpotek</b>			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
DENİZBANK A.Ş.	24000000,00	1.0	23.11.2012 - 7817
DENİZBANK A.Ş.	28000000,00	2.0	10.8.2015 - 6691
<b>İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23.11.2012 - 7817
DENİZBANK A.Ş.	24000000,00	1.0	23.11.2012 - 7817
DENİZBANK A.Ş.	28000000,00	2.0	10.8.2015 - 6691
<b>İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Teslis Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2085 Ada 3 Parsel	1000/1000	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	10.8.2015 - 6691



İli	KOCAELİ	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf						
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevki										
Satış Bedeli	50.000.000,00	Pafta No.	G22b19a1c	Ada No.	2085	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	14.357,45 m <sup>2</sup>			
Niteliği	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI									
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890851									
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULÜN Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	6661	413	41098		28/09/2012	Cilt No.				
Sahife No.	 Sicilne Uzmanıdır <b>Erdal TOKAT</b> Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT: İşlemin tam olarak ve zorunlu olarak yapılması için gerekli olan tüm belgelerin ve diğer belgelerin tamamının sağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde işlem yapılamaz.										

## 6.4. İmar Durumu

ünpl verilecektir. Lükm sanası Belediye tarafından tayin edilecektir.

\*Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile Çayirova 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı notlarına uyulacaktır.

\*Taraflı kısım emsal dahilinde kalmak kaydıyla yapı yapılacak alandır.

\*Tesis için kapasite raporu getirilecektir.

"Bu alanda 26.10.1983 gün ve 18203 sayılı resmi gazetede yayınlanan "gayri sihhi müesseseler" yönetmeliğine uyulacaktır.

Zemin etüt ve araştırma raporlarına esas olmak üzere zemin durum belgesi Belediyemizce verilecek. azırlanacak raporlar kocaeli Büyükşehir Belediyesine onaylatılacaktır.

BINANIN		ARSANIN		İMAR KADASTRO	
Yüksekliği	Yönetmelik 15.50 (Hmax)	EMSAL	E+0.60	Pafta No.	022B19A1C
Dennliği	Yönetmelik	İnşaat Nizamı	ayrık	Ada No.	2085
İhçe Mesafesi	10.00 m	Azami Taban Alanı	8614.47 M2	Parsel No.	3
İhçe Mesafesi	5.00 m	Azami İnşaat Alanı	8614.47 M2	Yüzölçümü	14357.45 M2
Sahçe Mesafesi	---	İmar Şartı	Yönetmelik	Cinsi	Arsa
		Kot Alınacak Nokta	Yönetmelik	Adresi	Aksak mah.

## 6.5. Mimari Proje

### 6.5.1. Proje Kapağı

**MİMARLIK & MÜHÜRÜSÜLİK**

**ANŞİV**

PROJE MÜHÜRÜSÜLÜĞÜ

ADI SOYADI: BEHTAP YILMAZEL  
SİYASİ: MİMAR  
DOK. BEL. NO: 207/N  
SİGORTA NO: 41-038

PROJE MÜHÜRÜSÜLÜĞÜ  
MÜHÜR NO: 207/N

İL	İLÇESİ	MARKEZİ	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
KOCAELİ	ÇAYIROVA	AKSE	022B19A1C	2085	3	HORTALIK

YAPIMIN	İSİMİ	TASIVICI	KAT ADEDI	ZEMİN KAT TOPLAM İNŞ. ALAN	KAT İNŞ. HİRENETLİK ALAN	YÜK
BAZELİ	BAZELİ	BAZELİ	B1H0+2	8614.47 M <sup>2</sup>	25.842 M <sup>2</sup>	

BELEDİYE

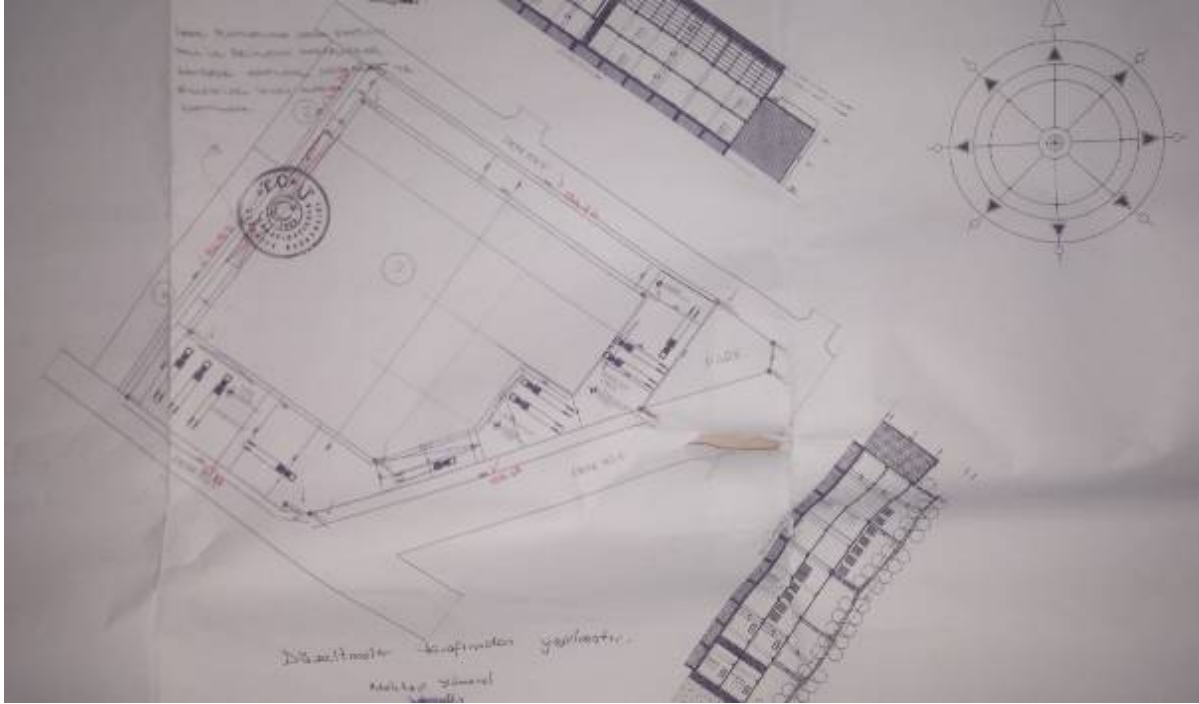
MESLEK ODASI ONAYI

YERLEŞTİRME ONAYI

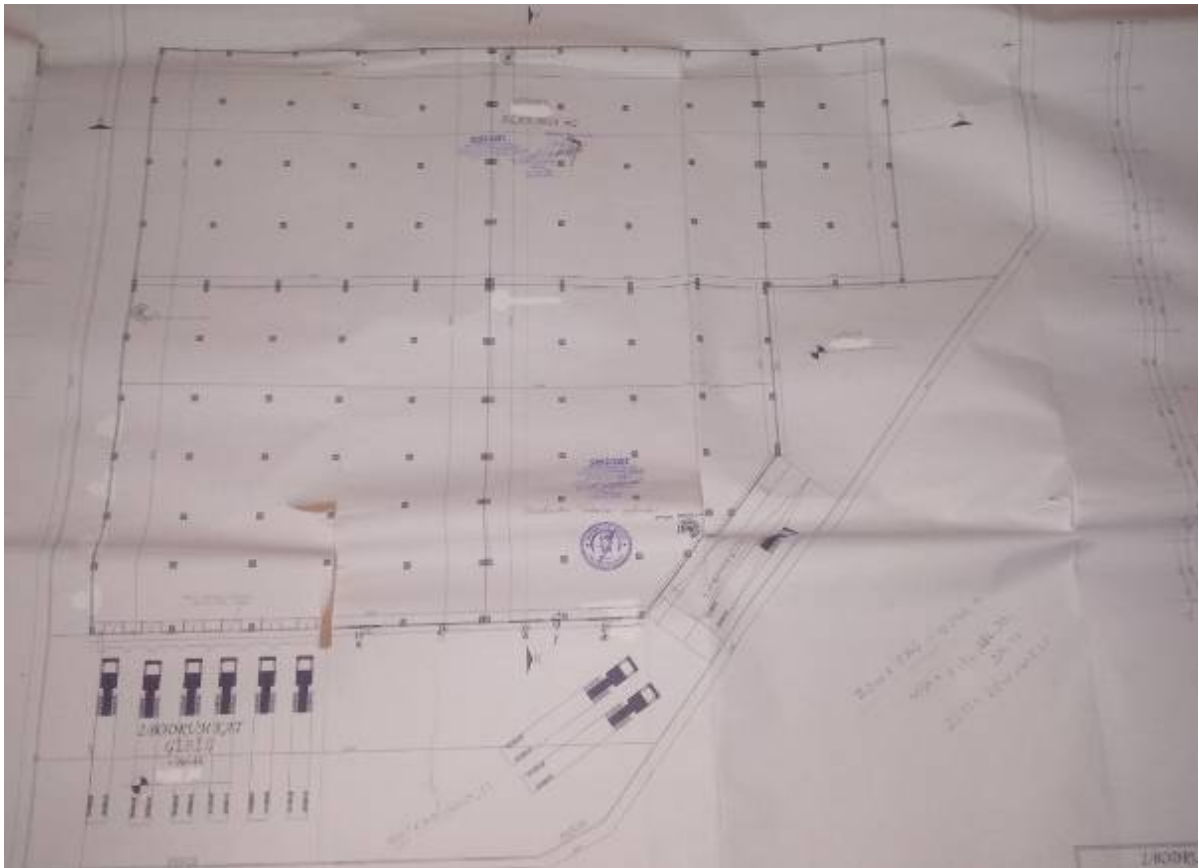
ÇAYIROVA BELEDİYE ONAYI

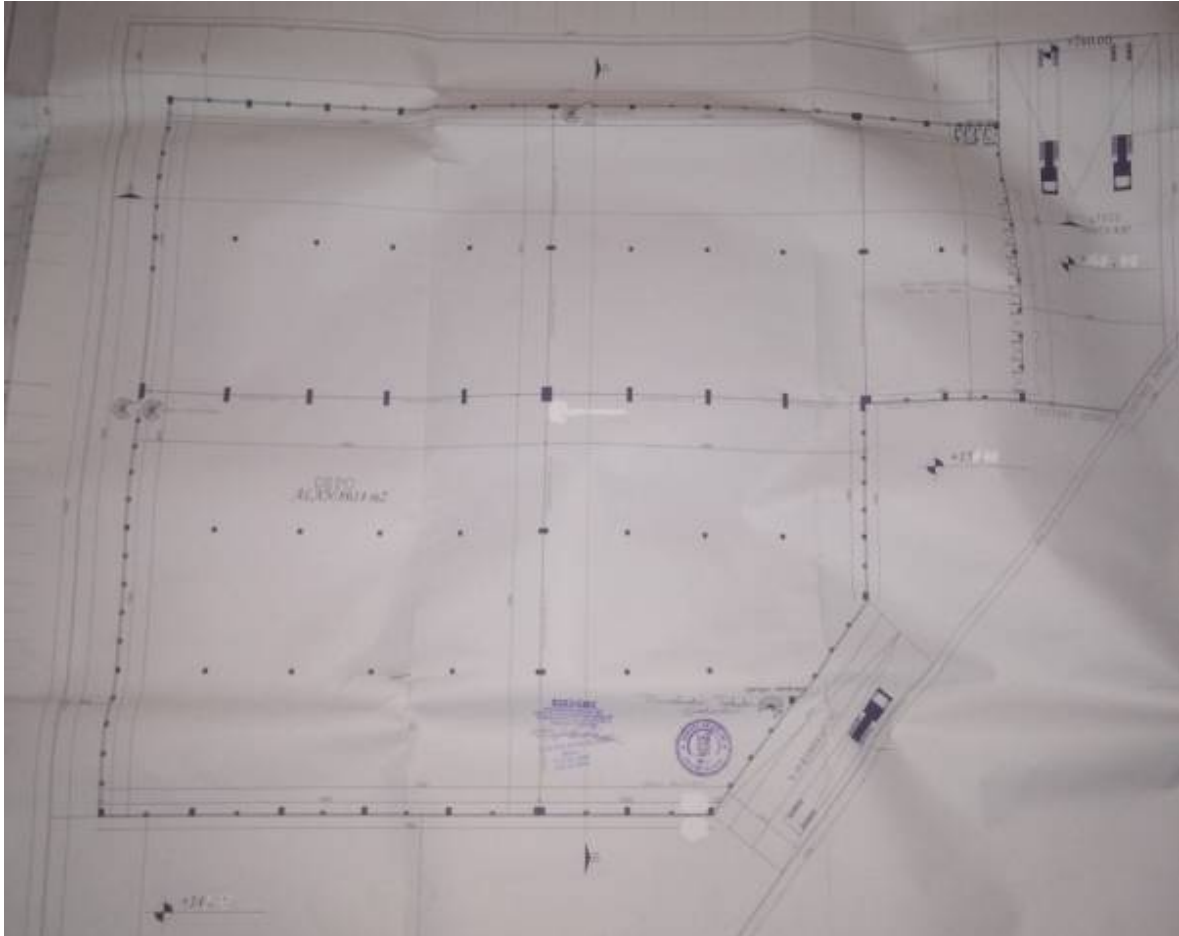
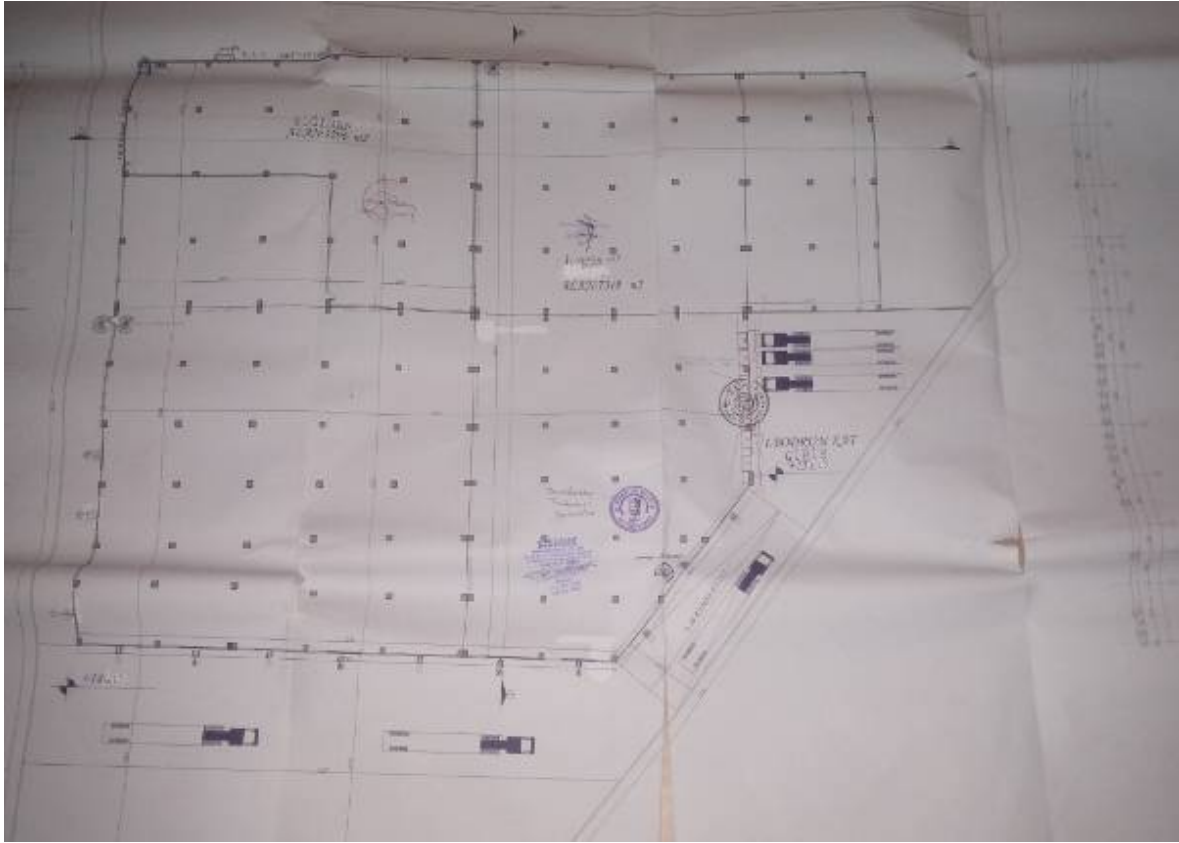
ARSİV

### 6.5.2. Vaziyet Planı

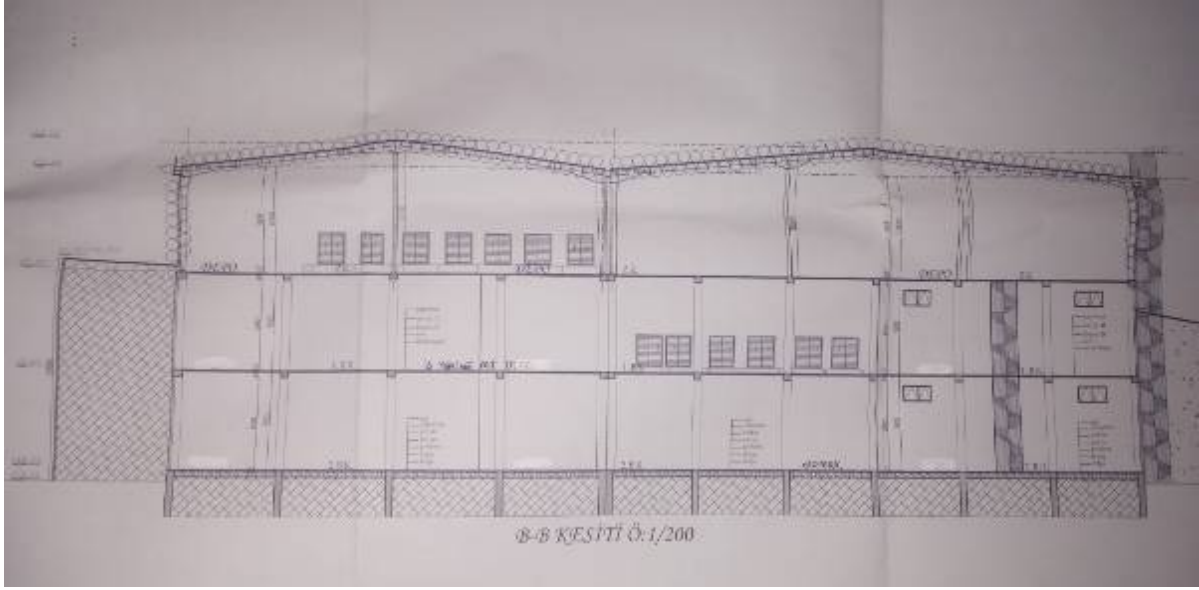


### 6.5.3. Kat Planları





#### 6.5.4. Kesit





## 6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPILAN BİLGİLER		YAPILANIN DURUMU		YAPILANIN İZİN BELGESİ	
1. Adres	2. Bina türü	3. Bina türü	4. Bina türü	5. Bina türü	6. Bina türü
3. Bina türü	4. Bina türü	5. Bina türü	6. Bina türü	7. Bina türü	8. Bina türü
9. Bina türü	10. Bina türü	11. Bina türü	12. Bina türü	13. Bina türü	14. Bina türü
15. Bina türü	16. Bina türü	17. Bina türü	18. Bina türü	19. Bina türü	20. Bina türü
21. Bina türü	22. Bina türü	23. Bina türü	24. Bina türü	25. Bina türü	26. Bina türü
27. Bina türü	28. Bina türü	29. Bina türü	30. Bina türü	31. Bina türü	32. Bina türü
33. Bina türü	34. Bina türü	35. Bina türü	36. Bina türü	37. Bina türü	38. Bina türü
39. Bina türü	40. Bina türü	41. Bina türü	42. Bina türü	43. Bina türü	44. Bina türü
45. Bina türü	46. Bina türü	47. Bina türü	48. Bina türü	49. Bina türü	50. Bina türü
51. Bina türü	52. Bina türü	53. Bina türü	54. Bina türü	55. Bina türü	56. Bina türü
57. Bina türü	58. Bina türü	59. Bina türü	60. Bina türü	61. Bina türü	62. Bina türü
63. Bina türü	64. Bina türü	65. Bina türü	66. Bina türü	67. Bina türü	68. Bina türü
69. Bina türü	70. Bina türü	71. Bina türü	72. Bina türü	73. Bina türü	74. Bina türü
75. Bina türü	76. Bina türü	77. Bina türü	78. Bina türü	79. Bina türü	80. Bina türü
81. Bina türü	82. Bina türü	83. Bina türü	84. Bina türü	85. Bina türü	86. Bina türü
87. Bina türü	88. Bina türü	89. Bina türü	90. Bina türü	91. Bina türü	92. Bina türü
93. Bina türü	94. Bina türü	95. Bina türü	96. Bina türü	97. Bina türü	98. Bina türü
99. Bina türü	100. Bina türü	101. Bina türü	102. Bina türü	103. Bina türü	104. Bina türü
105. Bina türü	106. Bina türü	107. Bina türü	108. Bina türü	109. Bina türü	110. Bina türü
111. Bina türü	112. Bina türü	113. Bina türü	114. Bina türü	115. Bina türü	116. Bina türü
117. Bina türü	118. Bina türü	119. Bina türü	120. Bina türü	121. Bina türü	122. Bina türü
123. Bina türü	124. Bina türü	125. Bina türü	126. Bina türü	127. Bina türü	128. Bina türü
129. Bina türü	130. Bina türü	131. Bina türü	132. Bina türü	133. Bina türü	134. Bina türü
135. Bina türü	136. Bina türü	137. Bina türü	138. Bina türü	139. Bina türü	140. Bina türü
141. Bina türü	142. Bina türü	143. Bina türü	144. Bina türü	145. Bina türü	146. Bina türü
147. Bina türü	148. Bina türü	149. Bina türü	150. Bina türü	151. Bina türü	152. Bina türü
153. Bina türü	154. Bina türü	155. Bina türü	156. Bina türü	157. Bina türü	158. Bina türü
159. Bina türü	160. Bina türü	161. Bina türü	162. Bina türü	163. Bina türü	164. Bina türü
165. Bina türü	166. Bina türü	167. Bina türü	168. Bina türü	169. Bina türü	170. Bina türü
171. Bina türü	172. Bina türü	173. Bina türü	174. Bina türü	175. Bina türü	176. Bina türü
177. Bina türü	178. Bina türü	179. Bina türü	180. Bina türü	181. Bina türü	182. Bina türü
183. Bina türü	184. Bina türü	185. Bina türü	186. Bina türü	187. Bina türü	188. Bina türü
189. Bina türü	190. Bina türü	191. Bina türü	192. Bina türü	193. Bina türü	194. Bina türü
195. Bina türü	196. Bina türü	197. Bina türü	198. Bina türü	199. Bina türü	200. Bina türü

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



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



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