



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA – AKSE

841 ADA – 12 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: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202400003
Rapor Tarihi	26.06.2024
Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER – Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	24.06.2024 / 09
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 534. Sokak, No: 23 Çayırova/Kocaeli
Taşınmaz ID	94915481
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 Ada, 12 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihine Göre Taşınmazdaki Reysas GYO Payının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	376.394.000.- TL
		KDV (% 20) Dahil	451.672.800.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	376.394.000.- TL
		KDV (% 20) Dahil	451.672.800.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu 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 hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler 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, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 ada, 12 parsel sayılı, 6.433,40 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç 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 Varsayımları

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

Taşınmazla ilgili, 23.12.2022 gün ve REYS-202200021 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 534. Sokak, No: 23 Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Yakın çevrede; Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, değişik büyüklüklerde depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru oldukça eğimli ve hafif engebeli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; güney sınırı 538. Sokak’a yaklaşık 45 m, kuzey sınırı yeni açılmış imar yoluna yaklaşık 43 m cepheli olup öteki sınırlar komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40.8433, 29.3974” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	841
İlçesi	Çayırova	Parsel No	12
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	6.433,40
Köyü	-	Yevmiye No	5289
Sokağı	-	Cilt No	430
Mevkii	-	Sayfa No	42826
Pafta No	G22B18B2BC	Tapu Tarihi	10.07.2017

Niteliği	Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.	Tam

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

Şerhler Bölümü:

- Finansal kiralama şerhi.

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, "Küçük Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 01.11.2021 tarihli onaylı tadilat mimari projesi incelenmiş; 14.09.2019 gün ve 358 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.07.2021 gün ve 228 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 08.07.2022 gün ve 160 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-C yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 2) ve toplam 8.858 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde 3 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 2.500 m2'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (~ 3.511 m2) zemin kata bağlı depo bölümü, zemin katta (~ 2.790 m2) depo bölümü ve 1. katta (~ 2.557 m2) depolama bölümünden oluşmaktadır. Depo toplam yaklaşık 8.858 m2 yapı inşaat alanıdır.

Deponun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Sayısı	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 8.858
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima

Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencere	: Demir Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzeri Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların boyasız olduğu görülmüştür. Depoda toplam 14 adet sekiyonel (*katlanabilir*) nakliye kapısı bulunmakta olup her katına nakliye aracı ile erişim sağlanabilmektedir. Dış cephesi alüminyum doğrama kaplı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

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 ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

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

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

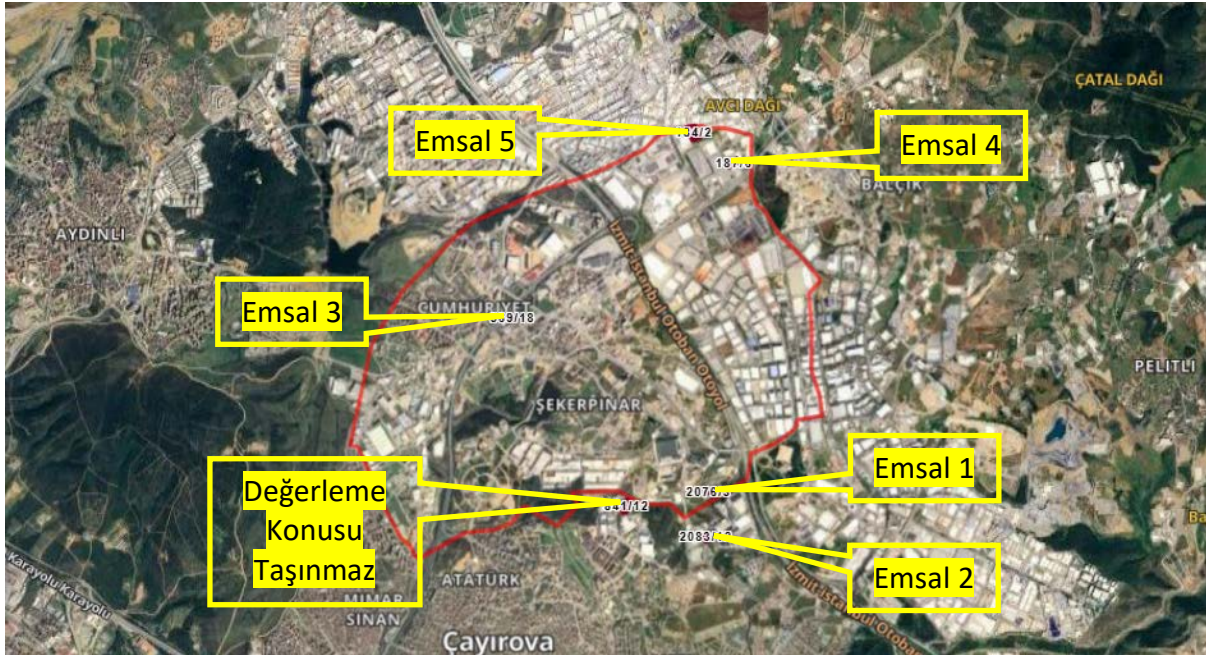
3.1.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (Emsal) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Arsa (Remax Story / 544 – 194 41 34):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yakın bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Akse Mahallesi, 2076 ada 3 parsel sayılı, 1.528 m2 yüzölçümlü arsa 33.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 21.924.- TL]
- **Satılık Arsa (Emlakyp Gayrimenkul / 532 – 524 04 04):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yakın bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Akse Mahallesi, 2083 ada 12 parsel sayılı, 4.200 m2 yüzölçümlü arsa 79.950.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 19.036.- TL]
- **Satılık Arsa (Advance Gayrimenkul / 532 – 401 18 20):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yakın bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,80) imarlı, Şekerpınar 2 Mahallesi, 569 ada 18 parsel sayılı, 1.075,17 m2 yüzölçümlü arsa 23.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 21.392.- TL]
- **Satılık Arsa (Realty World ABC Gayrimenkul / 532 – 566 78 23):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yakın bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Şekerpınar 2 Mahallesi, 187 ada 6 parsel sayılı, 5.019,21 m2 yüzölçümlü arsa 105.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 20.920.- TL]
- **Satılık Arsa (Konum Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı / 506 – 818 57 34):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı yakın bölgede, sanayi alanı (KAKS: 0,50) imarlı, Şekerpınar 2 Mahallesi, 184 ada 2 parsel sayılı, 13.929,32 m2 yüzölçümlü arsa 271.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 19.455.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu taşınmazın arsa metrekare fiyatının 21.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; $(6.433,40 \text{ m}^2 \times 21.500.- \text{ TL}) = \sim 138.318.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

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	5-A	8.858	2021	3	21.300	188.675.400	% 4,00	7.547.016	181.128.384
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.500	2021	3	1.450	2.175.000	% 4,00	87.000	2.088.000
						190.850.400		7.634.016	183.216.384

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 138.318.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 183.216.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **321.534.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

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.

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 535 – 312 69 73):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve iç yüksekliği 6 m olan, 3.000 kapalı alanlı depo aylık 910.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 303.- TL*]
- **Kiralık Depo (Koçak Emlak / 532 – 627 84 48):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve iç yüksekliği 8 m olan, 3.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 980.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 327.- TL*]
- **Kiralık Depo (Realty Blue Endüstriyel Gayrimenkul / 552 – 340 49 49):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve iç yüksekliği 7 m olan, 3.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 1.000.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 333.- TL*]
- **Kiralık Depo (Doğuş Emlak / 532 – 230 04 52):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli ve iç yüksekliği 6 m olan, 1.000 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 320.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 320.- 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, değerleme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 325.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu deponun yıllık kira değeri; $(8.858 \text{ m}^2 \times 325.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{34.546.000.- \text{ TL}}$ olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 42,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 42,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 4,34 |

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **376.394.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		34.546.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 3.500.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 25,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	16.807.125
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 138.318.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 183.216.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		321.534.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 56,98
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,28
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,72
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		7.230.115
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		9.577.010
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 42,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 45,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 42,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 2,11
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 4,34
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)		16.807.125
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	242.376.795
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	376.394.157
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı 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 yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	5-A	8.858	21.300	188.675.400

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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 değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “küçük sanayi alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mimari projesi ve yapı ruhsatlarına uygun olarak yapılan depo yapısı için, 08.07.2022 günü yapı kullanma izin belgesi alınmış ve yaptırılan cins değişikliği ile taşınmazın niteliğinin “Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olarak değiştirilmesi sağlanmıştır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapıli değeri;

- maliyet yöntemine göre, 321.534.000.- TL;
- gelir (verim) yöntemine göre, 376.394.000.- TL

olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **376.394.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 841 ada, 12 parsel sayılı, 6.433,40 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Üç Katlı Betonarme Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz

özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	376.394.000.- TL
	KDV (% 20) Dahil	451.672.800.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	376.394.000.- TL
	KDV (% 20) Dahil	451.672.800.- TL


Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTİD: 847332
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955

- 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





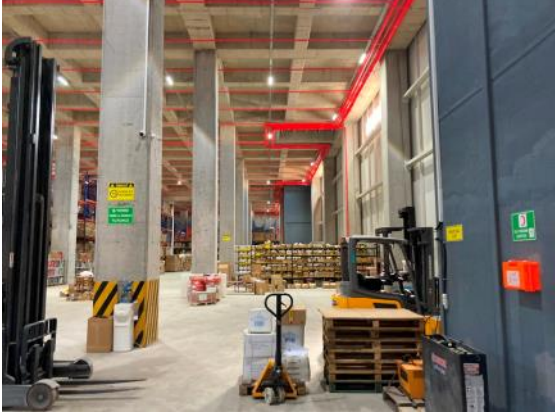
6.2. Fotoğraflar











6.3. Tapu Kaydı

Form hazırlama tarihi : 2024.06.27 : 08:59:38

ANA GAYRİMENKULÜN	İLİ	KOCAELİ		TAKPAS MODÜLÜ SORGU SONUÇLARI (HİSSE DETAYI)				HİSSEDAR		
	İLÇESİ	ÇAYIROVA						(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0680063870		
	MAHALLESİ	AKSE M						HİSSE ORANI		
	KÖYÜ							1.000 / 1.000		
	SOKAĞI							TAKPAS KAYIT NO		
	MEVKİİ			94915481						
	PAFTA	ADA	PARSEL	NİTELİĞİ			YÜZÖLÇÜMÜ			
		841	12	3 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI			ha	m ²	dm ²	
								6433.400 00		
SINIRI										
BAĞIMSIZ BÖLÜM	SATIŞ BEDELİ		NİTELİĞİ		ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BĞMSZ BLM NO		
					/					
EDİNME SEBEBİ	İmar (TSM) İlgili Kurumun Yazısı									
GELDİŞİ		YEVMIY E NO	CİLT NO	SAHİFE NO	SIRA NO	TARİHİ				
CİLT NO			430	42826		21.12.2016		CİLT NO		
SAHİF E NO							SAHİF E NO			
SIRA NO							SIRA NO			
TARİH										
REHİNLER					ŞERH/BEYAN					
REHİN TUTARI	REHİN TİPİ	KREDİ TİPİ	DERECESİ	ALACAKLI	TİPİ	ŞERH/BEYAN METNİ		ŞERH LEHTARLARI		
					Serh	Finansal Kırılama Şerhi: REYSAŞ GAYRİMENKUL		(SN:7807325) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		

6.4. İmar Paftası

T.C. ÇAYIROVA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#)
[Plan Notları](#)
[Yazdır](#)
[\[ANKET\]](#)

1. Açıklanmayan hususlarda Plan Hükümleri geçerli olup, plan hükümlerinde yer almayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili imar mevzuatı hükümleri geçerlidir.

2. Mer'î İmar Planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için inşaat şartları aşağıda gösterildiği şekilde tanzim edilerek imar durumu ile yalnız proje tanzim edilebilir, inşaat yapılamaz. Bu imar durumunun süresi 1 yıl olup, imar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.

3. Yapı ruhsatı müracaatı esnasında İSÜ' den alınacak tasdikli fosseptik veya kanal projesi, ısı yalıtım projesi ve raporu, zemin etüd raporu, itfaiye onayı, Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli kroki, bloğun çekme mesafelerini gösterir inşaat istikamet rolevesi, tabii zemin ve yol kotları gösterir plan kotesi, gerekli görüldüğü takdirde muhtelif en-boy kesitleri ve detay projeleri mimari ve statik projelere eklenecektir.

Bu Belge ÇAYIROVA Belediyesi Resmi Web Sitesinden 27.6.2024 Tarihinde Hazırlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	-
Revizyon İmar Planı Onay Tarihi	11/01/2017 - 23
Tadilat Tarihi	-
Mer'î İmar Planı	ÇAYIROVA REVİZYON İMAR PLANI

Plan Fonksiyon Uyan (²)

Plan Fonksiyonu	Arama Kriterlerinizdeki Mevkiide 1/1000 Uygulama İmar Planı Mevcut Değildir.
Yerleşime Uygunluk	ÖA-2.1
Açıklama	-

PLAN YAPILAŞMA BİLGİLERİ

Bina Yüksekliği	Hmax=3 Kat	Kat Adedi	0
Ön Bahçe	0	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	0	T.A.K.S	0
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0.6

KADASTRO PARSELİ

İl	KOCAELİ	Pafta	G22B18B2C
İlçe	ÇAYIROVA	Ada / Parsel	841 / 12 Harita
Mahallesi	AKSE	Parsel Alanı (²)	6.433,46 m² Tapu Alanı Değildir Bilgi

6.5. Mimari Proje

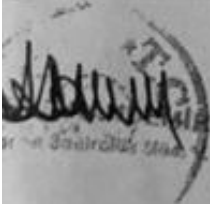
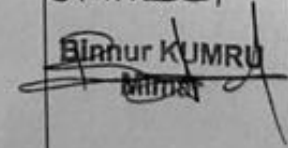
Mimari Proje Kapağı

T.C.
ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

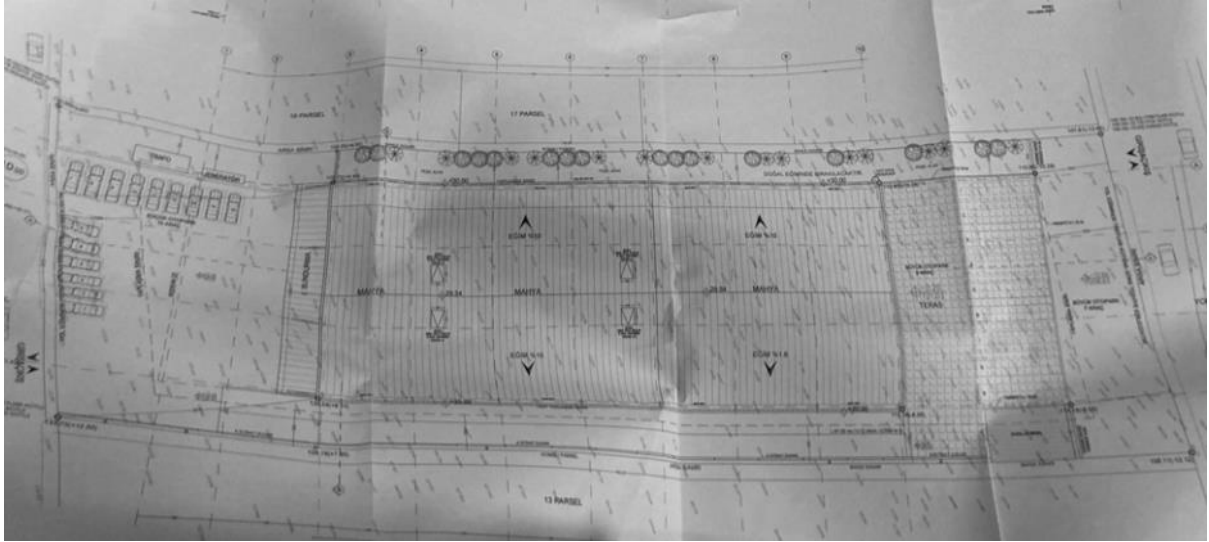
BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ STANDARTLAR SAĞLANACAKTIR.
KONUTLARDA, SALONA VEYA ODALARDAN EN AZ BİRİNE ATEŞ BACASI YAPILACAKTIR.
PARSEL BÜNYESİNDE ... ARAÇLIK OTOPARK YERİ SAĞLANMIŞTIR.
... ADET AĞAÇ DİKLİMEDEN İSKÂN İZİNİ VERİLEMEZ.
KORKULUK YÜKSEKLİĞİ 1,10 mt OLACAKTIR.

BELEDİYE ARŞİVİ

2021

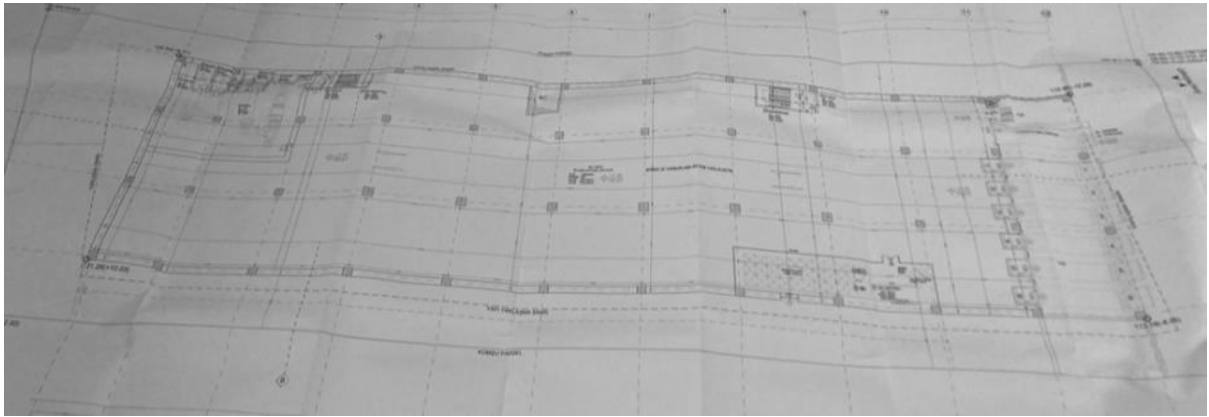
YAPI SAHİBİ	REYSAŞ GYO A.Ş. / LOJİSTİK DEPO (ÇAYIROVA 13) 2. TADİLAT PROJESİ		
TAPU BİLGİLERİ	KAT	ADET, VAR/YOK	
PAFTA	G22B18B2B	ÇATI PİYESİ	YOK
ADA	841	NORMAL KAT	1 ADET
PARSEL	12	ASMA KAT	YOK
ADRES BİLGİLERİ	ZEMİN KAT	1 ADET	
MAHALLE	AKSE	BODRUM KAT	1 ADET
CADDE	---	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
SOKAK	---	KULLANIM AMACI	LOJİSTİK DEPO
		TOPLAM İNŞAAT ALANI	8.858,22 m²
		BİNA YÜKSEKLİĞİ	12,00 mt
		YAPI YÜKSEKLİĞİ	28.40 mt
		YAPI SINIFI	2C
BELEDİYE ONAYLARI			
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR ŞEFİ	STATİK	MİMARİ
	ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		01.11.2021 Binnur KUMRU 

Vaziyet Planı



Kat Planları

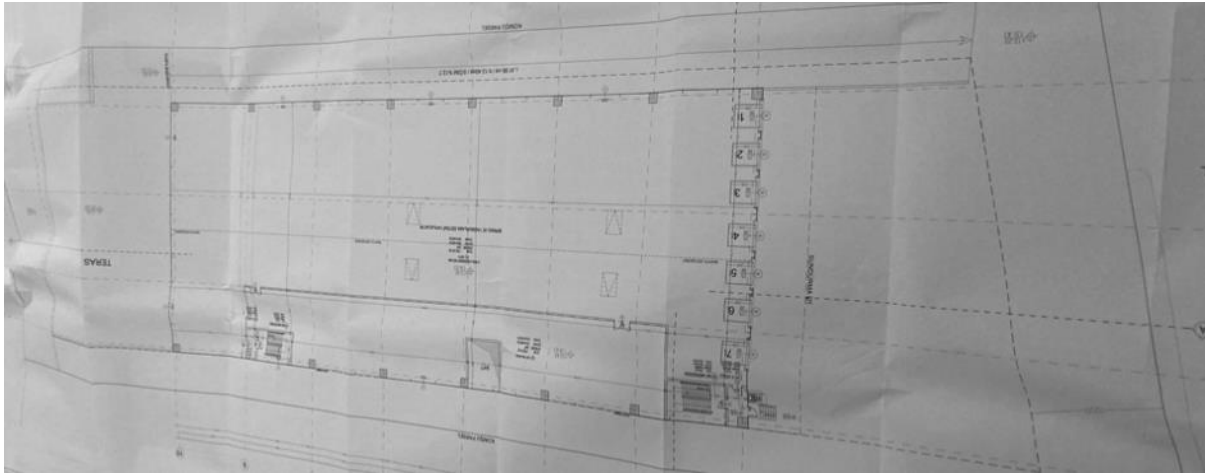
Bodrum Kat



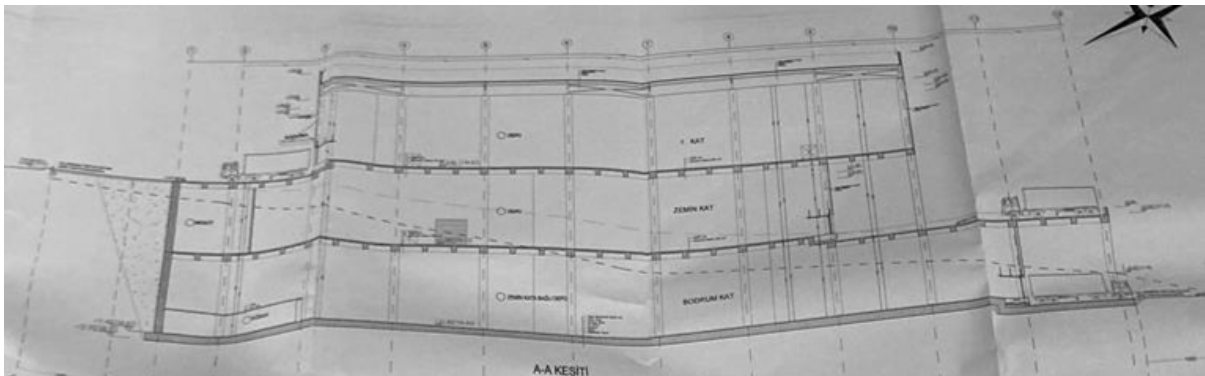
Zemin Kat



Birinci Kat



Kesit



YAPI RUHSATI

Building Licence

135624500

Şantiye / Kanton

ÇAYIROVA BELEDİYESİ

Adres

İçerik

Mantolama türü: 28

İşletme adı: 834

An teklif türü: 171 Dış kapı no: 23

5. Parçesi No: 12	6. Blok No:	7. Bağımız bölüm no:	8. Yıkım türü No: 947193383	9. Rutubet veritimi aracı: 1. Yarı yapı 10. Rastgelelik 2. Yarı yapı 11. Çözümlenme 3. Yarı yapı 12. Kültürün değeri 4. Etki izni 13. Felsefesi 5. Kat belediye 14. Mektup belediye 6. Etki 15. Etki belediye 7. Geçir 16. Etki değeri 8. Tutar 17. Etki değeri 9. Çözümlenme 18. Etki değeri	10. Rutubet veritimi aracı: 14.09.2018	11. Rutubet no: 359	12. Rutubet tarihi: 10.08.2018	13. Rutubet no: 10.08.2018	14. Rutubet tarihi: 10.08.2018	15. Rutubet tarihi: 10.08.2018	16. Rutubet tarihi: 10.08.2018	17. Rutubet tarihi: 10.08.2018	18. Rutubet tarihi: 10.08.2018	19. Rutubet tarihi: 10.08.2018	20. Rutubet tarihi: 10.08.2018	21. Rutubet tarihi: 10.08.2018	22. Rutubet tarihi: 10.08.2018	23. Rutubet tarihi: 10.08.2018	24. Rutubet tarihi: 10.08.2018	25. Rutubet tarihi: 10.08.2018	26. Rutubet tarihi: 10.08.2018	27. Rutubet tarihi: 10.08.2018	28. Rutubet tarihi: 10.08.2018	29. Rutubet tarihi: 10.08.2018	30. Rutubet tarihi: 10.08.2018	31. Rutubet tarihi: 10.08.2018	32. Rutubet tarihi: 10.08.2018	33. Rutubet tarihi: 10.08.2018	34. Rutubet tarihi: 10.08.2018	35. Rutubet tarihi: 10.08.2018	36. Rutubet tarihi: 10.08.2018	37. Rutubet tarihi: 10.08.2018	38. Rutubet tarihi: 10.08.2018	39. Rutubet tarihi: 10.08.2018	40. Rutubet tarihi: 10.08.2018	41. Rutubet tarihi: 10.08.2018	42. Rutubet tarihi: 10.08.2018	43. Rutubet tarihi: 10.08.2018	44. Rutubet tarihi: 10.08.2018	45. Rutubet tarihi: 10.08.2018	46. Rutubet tarihi: 10.08.2018	47. Rutubet tarihi: 10.08.2018	48. Rutubet tarihi: 10.08.2018	49. Rutubet tarihi: 10.08.2018	50. Rutubet tarihi: 10.08.2018	51. Rutubet tarihi: 10.08.2018	52. Rutubet tarihi: 10.08.2018	53. Rutubet tarihi: 10.08.2018	54. Rutubet tarihi: 10.08.2018	55. Rutubet tarihi: 10.08.2018	56. Rutubet tarihi: 10.08.2018	57. Rutubet tarihi: 10.08.2018	58. Rutubet tarihi: 10.08.2018	59. Rutubet tarihi: 10.08.2018	60. Rutubet tarihi: 10.08.2018	61. Rutubet tarihi: 10.08.2018	62. Rutubet tarihi: 10.08.2018	63. Rutubet tarihi: 10.08.2018	64. Rutubet tarihi: 10.08.2018	65. Rutubet tarihi: 10.08.2018	66. Rutubet tarihi: 10.08.2018	67. Rutubet tarihi: 10.08.2018	68. Rutubet tarihi: 10.08.2018	69. Rutubet tarihi: 10.08.2018	70. Rutubet tarihi: 10.08.2018	71. Rutubet tarihi: 10.08.2018	72. Rutubet tarihi: 10.08.2018	73. Rutubet tarihi: 10.08.2018	74. Rutubet tarihi: 10.08.2018	75. Rutubet tarihi: 10.08.2018	76. Rutubet tarihi: 10.08.2018	77. Rutubet tarihi: 10.08.2018	78. Rutubet tarihi: 10.08.2018	79. Rutubet tarihi: 10.08.2018	80. Rutubet tarihi: 10.08.2018	81. Rutubet tarihi: 10.08.2018	82. Rutubet tarihi: 10.08.2018	83. Rutubet tarihi: 10.08.2018	84. Rutubet tarihi: 10.08.2018	85. Rutubet tarihi: 10.08.2018	86. Rutubet tarihi: 10.08.2018	87. Rutubet tarihi: 10.08.2018	88. Rutubet tarihi: 10.08.2018	89. Rutubet tarihi: 10.08.2018	90. Rutubet tarihi: 10.08.2018	91. Rutubet tarihi: 10.08.2018	92. Rutubet tarihi: 10.08.2018	93. Rutubet tarihi: 10.08.2018	94. Rutubet tarihi: 10.08.2018	95. Rutubet tarihi: 10.08.2018	96. Rutubet tarihi: 10.08.2018	97. Rutubet tarihi: 10.08.2018	98. Rutubet tarihi: 10.08.2018	99. Rutubet tarihi: 10.08.2018	100. Rutubet tarihi: 10.08.2018	101. Rutubet tarihi: 10.08.2018	102. Rutubet tarihi: 10.08.2018	103. Rutubet tarihi: 10.08.2018	104. Rutubet tarihi: 10.08.2018	105. Rutubet tarihi: 10.08.2018	106. Rutubet tarihi: 10.08.2018	107. Rutubet tarihi: 10.08.2018	108. Rutubet tarihi: 10.08.2018	109. Rutubet tarihi: 10.08.2018	110. Rutubet tarihi: 10.08.2018	111. Rutubet tarihi: 10.08.2018	112. Rutubet tarihi: 10.08.2018	113. Rutubet tarihi: 10.08.2018	114. Rutubet tarihi: 10.08.2018	115. Rutubet tarihi: 10.08.2018	116. Rutubet tarihi: 10.08.2018	117. Rutubet tarihi: 10.08.2018	118. Rutubet tarihi: 10.08.2018	119. Rutubet tarihi: 10.08.2018	120. Rutubet tarihi: 10.08.2018	121. Rutubet tarihi: 10.08.2018	122. Rutubet tarihi: 10.08.2018	123. Rutubet tarihi: 10.08.2018	124. Rutubet tarihi: 10.08.2018	125. Rutubet tarihi: 10.08.2018	126. Rutubet tarihi: 10.08.2018	127. Rutubet tarihi: 10.08.2018	128. Rutubet tarihi: 10.08.2018	129. Rutubet tarihi: 10.08.2018	130. Rutubet tarihi: 10.08.2018	131. Rutubet tarihi: 10.08.2018	132. Rutubet tarihi: 10.08.2018	133. Rutubet tarihi: 10.08.2018	134. Rutubet tarihi: 10.08.2018	135. Rutubet tarihi: 10.08.2018	136. Rutubet tarihi: 10.08.2018	137. Rutubet tarihi: 10.08.2018	138. Rutubet tarihi: 10.08.2018	139. Rutubet tarihi: 10.08.2018	140. Rutubet tarihi: 10.08.2018	141. Rutubet tarihi: 10.08.2018	142. Rutubet tarihi: 10.08.2018	143. Rutubet tarihi: 10.08.2018	144. Rutubet tarihi: 10.08.2018	145. Rutubet tarihi: 10.08.2018	146. Rutubet tarihi: 10.08.2018	147. Rutubet tarihi: 10.08.2018	148. Rutubet tarihi: 10.08.2018	149. Rutubet tarihi: 10.08.2018	150. Rutubet tarihi: 10.08.2018	151. Rutubet tarihi: 10.08.2018	152. Rutubet tarihi: 10.08.2018	153
-------------------	-------------	----------------------	-----------------------------	---	--	---------------------	--------------------------------	----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----

Sayfa 26 / 29

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgesi


**TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
 GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH SOCIETY OF APPRAISERS

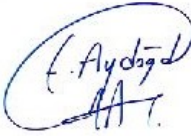
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.03.2021 Belge No: 2021-01.3891

Sayın Fatih ÖZER
 (T.C. Kimlik No: 65965036976 - Lisans No: 400799)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde
"Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
 Başkan

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

