



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ – ÇAYIROVA -AKSE

2079 ADA – 1 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

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500072
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 30.098.000.- TL KDV Dahil: 35.515.640.- TL

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

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170,00 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 değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

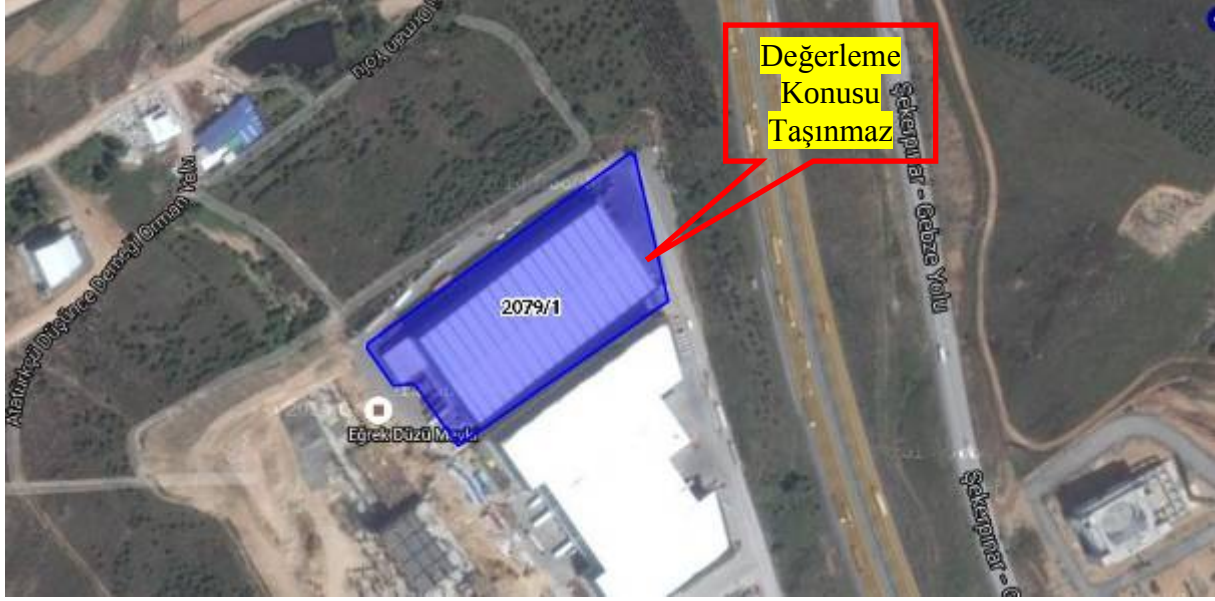
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Akse Mahallesi, 552 Sokak, 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 Tesisleri, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimlidir. Üzerinde bir adet depolama amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a 95 m, kuzeybatı sınırı 547. Sokak’a 200 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a 80 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2079 ada 4 parsel ile bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,844342 – 29,411622” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2079
İlçesi	Çayirova	Parsel No	1
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	15.170,00
Köyü	-	Yevmiye No	3642
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41086
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.05.2010
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:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 1. derecede, 34.200.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (05.05.2015 – 3933).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayirova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.01.2004 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Çayirova 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.

Çayirova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin 06.01.2005 onay tarihli mekanik proje incelenmiş (mimari proje bulunamamıştır), 28.09.2005 gün ve 64 sayılı tadilat ruhsatı ve 28.02.2006 gün ve 02 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 1 kat), depo ve ortak alan olmak üzere toplam 18.200 m2 yapı inşaat alanlı, 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 2 katlı depo bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, bodrum katta (9.100 m2) otopark ve sığınak bölümleri, zemin katta (9.100 m2) depo bölümünden oluşmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.000 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 18.200 m2
Yaşı	: 10
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Sandviç Panel Kaplama
Dış Cephe	: Sandviç Panel
Kapı ve Pencere Doğramaları	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu; bodrum ve zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sertleştirilmiş beton kaplı, dış cephesi betonarme duvar üzeri sandviç panel, çatısı ise alüminyum saç panel ile örtülüdür. Binanın her katında seksiyonel (katlanabilir) kapı ve rampa bulunmakta olup iki katına da nakliye araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir.

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

-

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 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 “*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 araştırmalardan 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 (Yeniş 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, metrekare satış fiyatlarının 1.000 – 1.150 TL aralığında olduğu görülmüş; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.150.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (15.170,00 m2 x 1.150.- TL) = ~ **17.446.000.- 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	2-C	18.200	2006	9	430	7.826.000	% 10,00	782.600	7.043.400
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.000	2006	9	110	660.000	% 10,00	66.000	594.000
						8.486.000		848.600	7.637.400

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 17.446.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.637.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **25.083.000.- 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 belirlemesi 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 depo 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 depo binası, aylık 60.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo - (Deniz Emlak Ofisi / 262 - 658 01 57):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 1 km uzaklıkta, 2.355 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 28.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 11,88.- TL*]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen işyerleri ve arsalarla da kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 12,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (18.200 m2 x 12,50.- TL x 12 Ay) = ~ **2.730.000.- 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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*) 16 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 **30.098.000.- 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]	16
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		2.730.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	2.184.000
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 17.446.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 7.637.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		25.083.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 30,45
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,90
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,10
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		1.519.039
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		664.961
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
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 7,54
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)		2.412.495
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	14.379.831
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	30.097.933
Not: 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 yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	18.200	430	7.826.000
				7.826.000

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazın üzerindeki depo ile ilgili olarak, 15.06.2015 gün ve REYS-201500022 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 17.446.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 25.083.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 30.098.000.- TL’dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **30.098.000.- 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; “Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine 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 belgeleri 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 görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, G22B19A1B-1C-2A-2D pafta, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170,00 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, 30.098.000.- TL (10.329.821.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 35.515.640.- TL (12.189.189.- 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



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

- 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

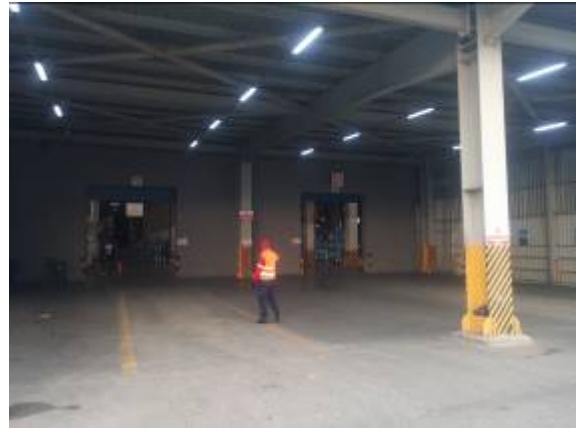
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



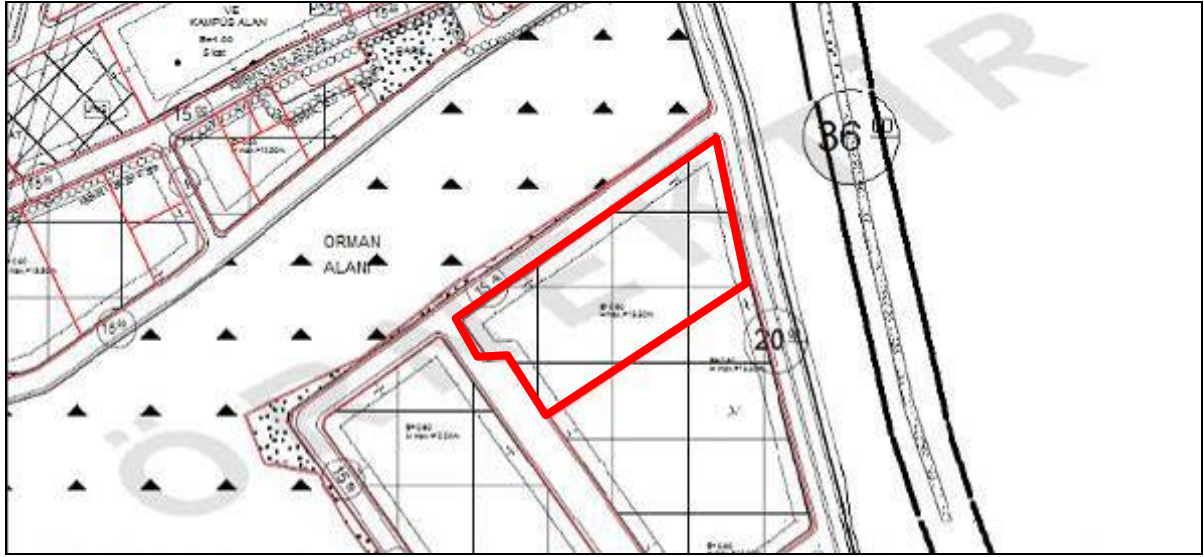


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	
Zemin No	42880845	Cilt / Sayfa No	413 / 41086
İl / İlçe	KOCAELİ / ÇAYIROVA	Ada / Parsel	2079 / 1
Kurum Adı	Çayırova	Yüzölçüm	15170.00000
Mahalle / Köy Adı	AKSE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 10.5.2010 - 3642	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	34200000.00	1.0	15.6.2015 - 5218
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çayırova TM AKSE Mahallesi 2079 Ada 1 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15.6.2015 - 5218

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	Çayırova						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
Değeri: 4.277.000,00 TL		G22B19A1B	2079	1	ha	m ²	
Değeri: 6.472.148,84.-TL					-- 1	5170 00	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	1C-2A-2D Betonarme Depo Binası ve Arsası.					
	Sınırı	Planındadır.					
	Edinme Sebebi	Gayrimenkulün tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.adına kayıtlı iken, taşınmazın tamamını kısmi bölünme nedeniyle Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketleri'nin Kuruluşu ve Sermaye artırımına ilişkin Hükümlerine göre Aynı Sermaye olarak Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aktarılması işleminden tescil edildi...					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		3642	418	41086		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Hasan BULUT Tapu Sicil Müdürü					Sıra No.
Yev: 1875		NOT: * Müktefin gayri aynı haklarla diğer hakların bulunup bulunmadığı belirtilmelidir.					Tarih
Tarih: 23/03/2004		** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					

6.4. İmar Durumu



6.5. Proje

6.5.1. Proje Kapağı

OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK

PROJEÇİ ADN SOYAK	İNŞAAT MAK. MÖH.	DDA SİG. NO	BOYU SİG. NO	İHAZ NO	BELETTİRE SİG. NO
YILMAZ SEVİNÇ	MAK. MÖH.	21362	0819	0819	0819

ADRES: KATILIMCI
BESYOL ÇEVRE SOKAKI NO 11/2 SEFARİYE İSTANBUL

VERİLE DARESE: AYDOLAR HESAP NO: 7660063021

0212 420 15 08

SİSİMİC
YATIRIMCI İŞLETMENLERİ A.Ş.
Kırsalın 10. kat Kat. No: 2
Kızılkaya 1. Y. 34100 11. K. 2
İstanbul T.C. 11. K. 2

YARAN DDA ONAYI

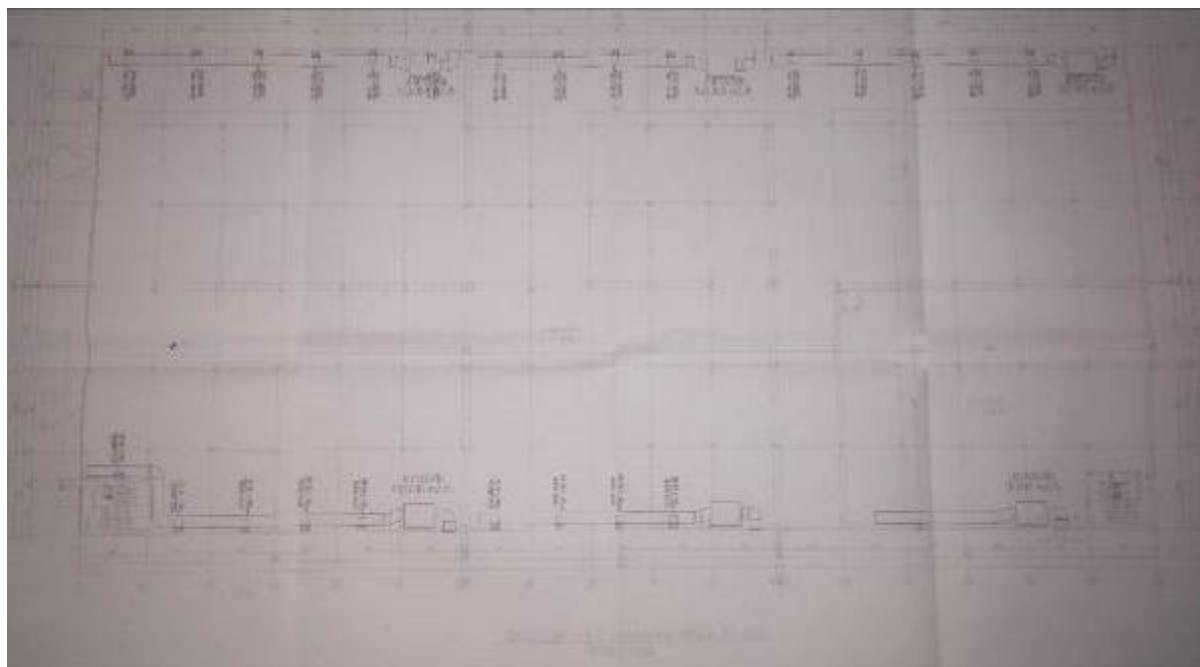
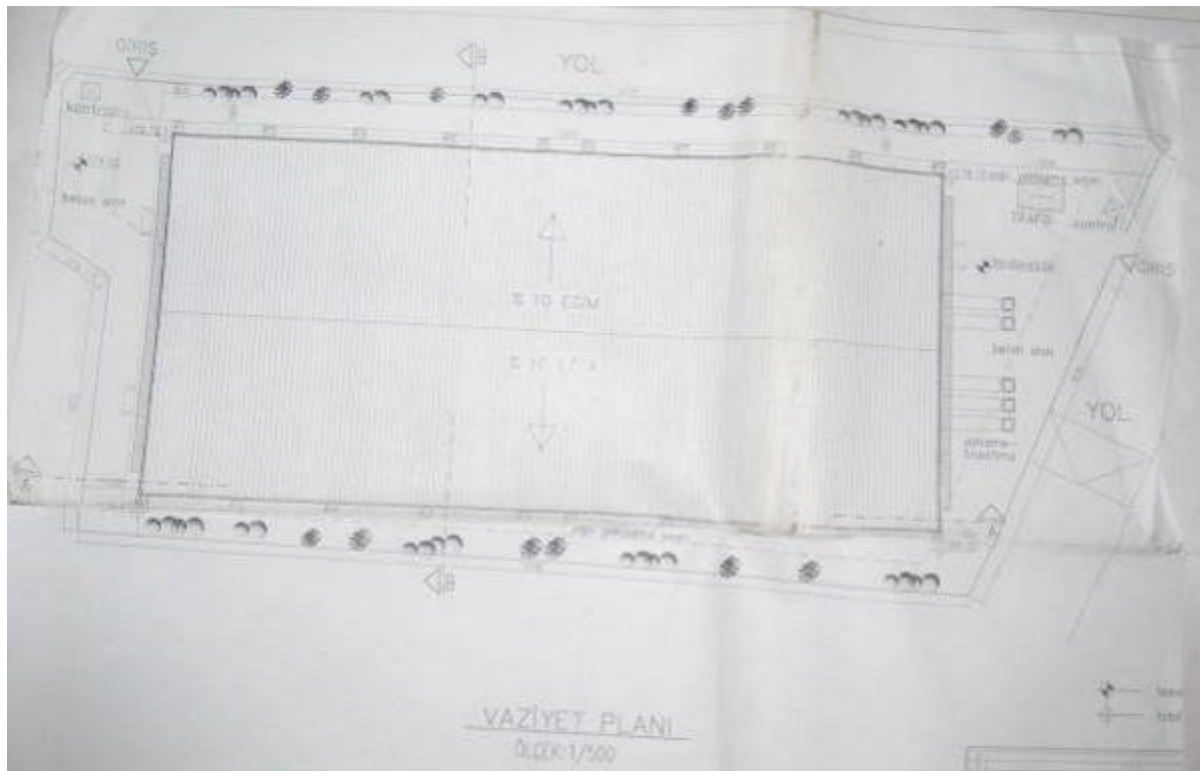
EMEK MEKANİK MÜHENDİSLİK
SİG. NO: 0819
SİG. NO: 0819
SİG. NO: 0819

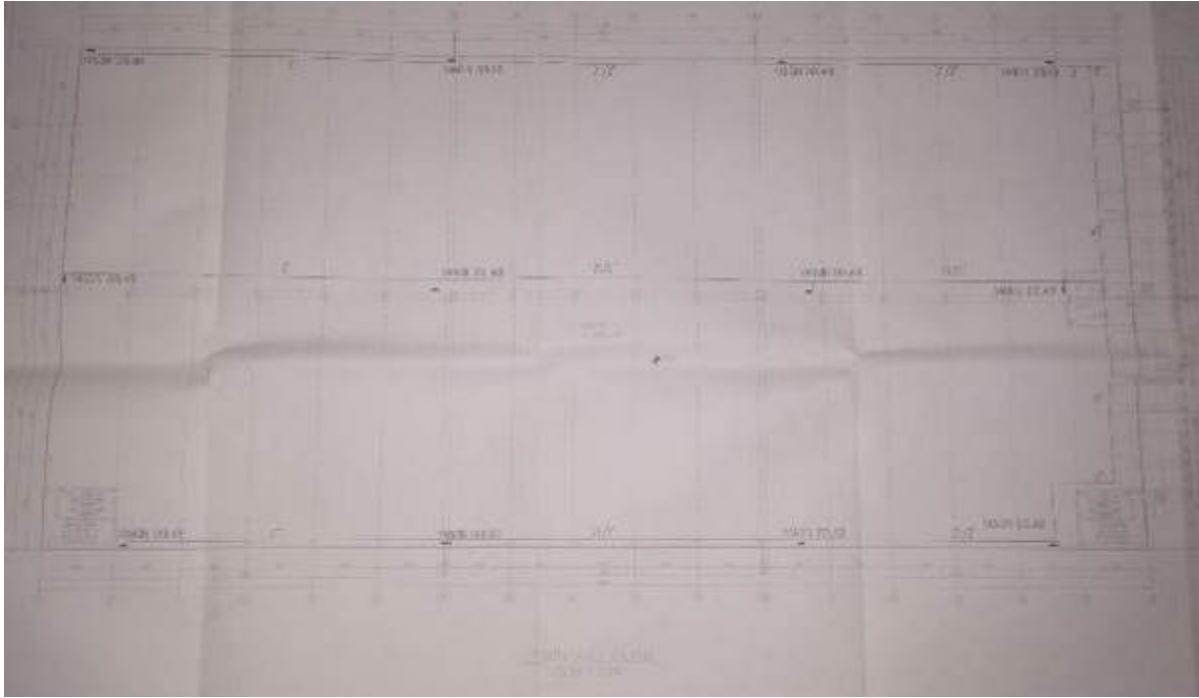
EMEK MEKANİK MÜHENDİSLİK
SİG. NO: 0819
SİG. NO: 0819
SİG. NO: 0819

YAPIL DARESE	VERİLE DARESE	İLLAHİYA ADAD	BOYU
0819	0819	0819	0819

BELETTİRE	İHAZ	MAK. MÖH.	SİG. NO	PATTA	ADA	PARSEL
0819	0819	0819	0819	0819	0819	0819

PROJE ÇİZİMİ





6.6. Yapı Ruhsatı

API RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00006405	
Ruhsat veren kurum GATIROVA BELEDİYESİ KOCAELİ		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesatçılık ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	
3. Ruhsatın onay tarihi 28.9.2005		4. Ruhsat no 64	
5. Parsel no 18015-1c		6. Ada no 2073	
7. Parsel no 1		8. İmar planı onay tarihi 6.1.2004	
9. Parselasyon planı onay tarihi Gebze		10. İmar durumu tarihi ve no 13.09.2004/64	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Sorgu 15170m²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2. Bölge Tapu Sicil Müd.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 23.3.2004		14. Zemin etüdü onay tarihi ...	
15. CED raporu onay tarihi ...		16. Planlanan inşaat başlama tarihi ...	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi ...		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi ...	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı BETDAS TASHİHNER		24. Adı soyadı, ünvanı REYSAŞ TASHİHNER	
20. Bağlı olduğu yapı daresi Özel		25. Hukuki durumu Anahtar	
21. Vergi daresi sicil no. ...		26. Kurum sicil no. ...	
22. Adres Fatih mah. - Kocaeli		27. Bağlı olduğu vergi daresi ...	
23. İmza ...		28. Vergi daresi sicil no. HITIT	
29. Sigorta sicil no. ...		29. Sigorta sicil no. ...	
30. Sözleşme tarihi ve no. ...		31. Mühür ve keşif no. ...	
32. Adres Fatih mah. - Kocaeli		33. İmza ...	
34. Adı soyadı, ünvanı ...		35. Oda sicil no. ...	
36. Bordo tescil no. ...		37. Oda belge no. ...	
38. Sigorta sicil no. ...		39. Sözleşme tarihi ve no. ...	
40. Adres ...		41. İmza ...	
42. Yapının önünelecek kullanma amacı Depo		43. Üste sayı 1	
44. Yüskün (m) 9100		45. Birim yapı sayısı 7	
46. Toplam yapı sayısı 7		47. Yapının taban alanı (m ²) 9100	
48. Toplam taban alanı (m ²) 91.00		49. Yapıda bağimsız bölünme sayısı 1	
50. Toplam bağimsız bölünme sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		53. Yapının yol kolu altı kat sayısı 1	
54. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 2	
56. İlave kat sayısı -		57. Yapının yüksekliği (m) 11.70	
58. İlave kat yüksekliği (m) -		59. Yapının sınıfı 3	
60. Yapının grubu A		61. 1 m ² maliyeti (Bn TL) 317.776	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bn TL) 9.733.000		63. Yapının arsa değeri (Bn TL) 6.188.100	
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bn TL) 6.188.100		65. İSITMA SİSTEMİ	
66. YAKIT CİNSİ		67. TESİSATLAR	
68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ	
70. KULLANILAN MALZEME		71. DÖŞEME	
72. YAPI PROJELERİ		73. MÜELLİFLERİNİN	
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Bina sicil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza	
80. Adı soyadı		81. Oda sicil no.	
82. Bina sicil no.		83. Oda belge no.	
84. Adresi		85. İmza	
86. Adı soyadı		87. Oda sicil no.	
88. Bina sicil no.		89. Oda belge no.	
90. Adresi		91. İmza	

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		00000206	
1. Belgeyi veren kurum: ÇAYIROVA BELEDİYESİ KOCAELİ GEBZE		2. Belgenin verilmiş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ X Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi: 28.02.2006	
3. Belgeye Esas Ruhsat: ☒ Yeni yapı ☐ Kullanam değişikliği ☐ Yenileme		İlave ☐ Kat daireleri ☒ Tadilat ☐ Fosseptik ☐ İnatat Duvarı ☐ Bahçe duvarı		5. Belge no: 02	
6. Pafra no: 19a1b-1c-2a-2d		7. Ada no: 2079		8. Parsel no: 1	
9. İmar planı onay tarihi: 06.01.04		10. Parselasyon planı onay tarihi: 18.03.2004		11. İmar durumu tarihi ve no: 13.05.2004/64	
12. ÇED raporu onay tarihi:		13. Tapu tescil belgesi veren kurum: Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 23.03.2004/1875	
15. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 10.01.2005 - 1		16. Tadilat ruhsatı tarihi: 28.09.2005 - 64		17. Ruhsat yenileme tarihi:	
18. Yeniden ruhsat tarihi:		19. Ruhsat takip no: 02			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
2. Adı soyadı, unvanı: REYSAŞ Taşınmacılık ve Loj.Tic.A.Ş.		28. Hukuki durumu: Anonim Şirket		37. Adı soyadı, unvanı:	
3. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİT		29. Kurum sicil no:		38. Oda sicil no:	
4. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		30. Bağlı olduğu vergi dairesi: HİTİT		39. Büro tescil no:	
5. Adres:		31. Vergi dairesi sicil no: 7350191735		40. Oda belge no:	
32. Sigorta sicil no:		33. Sözleşme tarihi ve no: 16.09.2003		41. Sigorta sicil no:	
34. Adres:		35. Adres:		42. Sözleşme tarihi ve no:	
43. Adres:		44. İmza:		45. İmza:	
46. Unvanı:		47. Unvanı:		48. Unvanı:	
49. Unvanı:		50. Unvanı:		51. Unvanı:	
52. Unvanı:		53. Unvanı:		54. Unvanı:	
55. Unvanı:		56. Unvanı:		57. Unvanı:	
58. Unvanı:		59. Unvanı:		60. Unvanı:	
61. Unvanı:		62. Unvanı:		63. Unvanı:	
64. Unvanı:		65. Unvanı:		66. Unvanı:	
67. Unvanı:		68. Unvanı:		69. Unvanı:	
70. Unvanı:		71. Unvanı:		72. Unvanı:	
73. Unvanı:		74. Unvanı:		75. Unvanı:	
76. Unvanı:		77. Unvanı:		78. Unvanı:	
79. Unvanı:		80. Unvanı:		81. Unvanı:	
82. Unvanı:		83. Unvanı:		84. Unvanı:	
85. Unvanı:		86. Unvanı:		87. Unvanı:	
88. Unvanı:		89. Unvanı:		90. Unvanı:	
91. Unvanı:		92. Unvanı:		93. Unvanı:	
94. Unvanı:		95. Unvanı:		96. Unvanı:	
97. Unvanı:		98. Unvanı:		99. Unvanı:	
100. Unvanı:		101. Unvanı:		102. Unvanı:	
103. Unvanı:		104. Unvanı:		105. Unvanı:	
106. Unvanı:		107. Unvanı:		108. Unvanı:	
109. Unvanı:		110. Unvanı:		111. Unvanı:	
112. Unvanı:		113. Unvanı:		114. Unvanı:	
115. Unvanı:		116. Unvanı:		117. Unvanı:	
118. Unvanı:		119. Unvanı:		120. Unvanı:	
121. Unvanı:		122. Unvanı:		123. Unvanı:	
124. Unvanı:		125. Unvanı:		126. Unvanı:	
127. Unvanı:		128. Unvanı:		129. Unvanı:	
130. Unvanı:		131. Unvanı:		132. Unvanı:	
133. Unvanı:		134. Unvanı:		135. Unvanı:	
136. Unvanı:		137. Unvanı:		138. Unvanı:	
139. Unvanı:		140. Unvanı:		141. Unvanı:	
142. Unvanı:		143. Unvanı:		144. Unvanı:	
145. Unvanı:		146. Unvanı:		147. Unvanı:	
148. Unvanı:		149. Unvanı:		150. Unvanı:	
151. Unvanı:		152. Unvanı:		153. Unvanı:	
154. Unvanı:		155. Unvanı:		156. Unvanı:	
157. Unvanı:		158. Unvanı:		159. Unvanı:	
160. Unvanı:		161. Unvanı:		162. Unvanı:	
163. Unvanı:		164. Unvanı:		165. Unvanı:	
166. Unvanı:		167. Unvanı:		168. Unvanı:	
169. Unvanı:		170. Unvanı:		171. Unvanı:	
172. Unvanı:		173. Unvanı:		174. Unvanı:	
175. Unvanı:		176. Unvanı:		177. Unvanı:	
178. Unvanı:		179. Unvanı:		180. Unvanı:	
181. Unvanı:		182. Unvanı:		183. Unvanı:	
184. Unvanı:		185. Unvanı:		186. Unvanı:	
187. Unvanı:		188. Unvanı:		189. Unvanı:	
190. Unvanı:		191. Unvanı:		192. Unvanı:	
193. Unvanı:		194. Unvanı:		195. Unvanı:	
196. Unvanı:		197. Unvanı:		198. Unvanı:	
199. Unvanı:		200. Unvanı:		201. Unvanı:	
202. Unvanı:		203. Unvanı:		204. Unvanı:	
205. Unvanı:		206. Unvanı:		207. Unvanı:	
208. Unvanı:		209. Unvanı:		210. Unvanı:	
211. Unvanı:		212. Unvanı:		213. Unvanı:	
214. Unvanı:		215. Unvanı:		216. Unvanı:	
217. Unvanı:		218. Unvanı:		219. Unvanı:	
220. Unvanı:		221. Unvanı:		222. Unvanı:	
223. Unvanı:		224. Unvanı:		225. Unvanı:	
226. Unvanı:		227. Unvanı:		228. Unvanı:	
229. Unvanı:		230. Unvanı:		231. Unvanı:	
232. Unvanı:		233. Unvanı:		234. Unvanı:	
235. Unvanı:		236. Unvanı:		237. Unvanı:	
238. Unvanı:		239. Unvanı:		240. Unvanı:	
241. Unvanı:		242. Unvanı:		243. Unvanı:	
244. Unvanı:		245. Unvanı:		246. Unvanı:	
247. Unvanı:		248. Unvanı:		249. Unvanı:	
250. Unvanı:		251. Unvanı:		252. Unvanı:	
253. Unvanı:		254. Unvanı:		255. Unvanı:	
256. Unvanı:		257. Unvanı:		258. Unvanı:	
259. Unvanı:		260. Unvanı:		261. Unvanı:	
262. Unvanı:		263. Unvanı:		264. Unvanı:	
265. Unvanı:		266. Unvanı:		267. Unvanı:	
268. Unvanı:		269. Unvanı:		270. Unvanı:	
271. Unvanı:		272. Unvanı:		273. Unvanı:	
274. Unvanı:		275. Unvanı:		276. Unvanı:	
277. Unvanı:		278. Unvanı:		279. Unvanı:	
280. Unvanı:		281. Unvanı:		282. Unvanı:	
283. Unvanı:		284. Unvanı:		285. Unvanı:	
286. Unvanı:		287. Unvanı:		288. Unvanı:	
289. Unvanı:		290. Unvanı:		291. Unvanı:	
292. Unvanı:		293. Unvanı:		294. Unvanı:	
295. Unvanı:		296. Unvanı:		297. Unvanı:	
298. Unvanı:		299. Unvanı:		300. Unvanı:	
301. Unvanı:		302. Unvanı:		303. Unvanı:	
304. Unvanı:		305. Unvanı:		306. Unvanı:	
307. Unvanı:		308. Unvanı:		309. Unvanı:	
310. Unvanı:		311. Unvanı:		312. Unvanı:	
313. Unvanı:		314. Unvanı:		315. Unvanı:	
316. Unvanı:		317. Unvanı:		318. Unvanı:	
319. Unvanı:		320. Unvanı:		321. Unvanı:	
322. Unvanı:		323. Unvanı:		324. Unvanı:	
325. Unvanı:		326. Unvanı:		327. Unvanı:	
328. Unvanı:		329. Unvanı:		330. Unvanı:	
331. Unvanı:		332. Unvanı:		333. Unvanı:	
334. Unvanı:		335. Unvanı:		336. Unvanı:	
337. Unvanı:		338. Unvanı:		339. Unvanı:	
340. Unvanı:		341. Unvanı:		342. Unvanı:	
343. Unvanı:		344. Unvanı:		345. Unvanı:	
346. Unvanı:		347. Unvanı:		348. Unvanı:	
349. Unvanı:		350. Unvanı:		351. Unvanı:	
352. Unvanı:		353. Unvanı:		354. Unvanı:	
355. Unvanı:		356. Unvanı:		357. Unvanı:	
358. Unvanı:		359. Unvanı:		360. Unvanı:	
361. Unvanı:		362. Unvanı:		363. Unvanı:	
364. Unvanı:		365. Unvanı:		366. Unvanı:	
367. Unvanı:		368. Unvanı:		369. Unvanı:	
370. Unvanı:		371. Unvanı:		372. Unvanı:	
373. Unvanı:		374. Unvanı:		375. Unvanı:	
376. Unvanı:		377. Unvanı:		378. Unvanı:	
379. Unvanı:		380. Unvanı:		381. Unvanı:	
382. Unvanı:		383. Unvanı:		384. Unvanı:	
385. Unvanı:		386. Unvanı:		387. Unvanı:	
388. Unvanı:		389. Unvanı:		390. Unvanı:	
391. Unvanı:		392. Unvanı:		393. Unvanı:	
394. Unvanı:		395. Unvanı:		396. Unvanı:	
397. Unvanı:		398. Unvanı:		399. Unvanı:	
400. Unvanı:		401. Unvanı:		402. Unvanı:	
403. Unvanı:		404. Unvanı:		405. Unvanı:	
406. Unvanı:		407. Unvanı:		408. Unvanı:	
409. Unvanı:		410. Unvanı:		411. Unvanı:	
412. Unvanı:		413. Unvanı:		414. Unvanı:	
415. Unvanı:		416. Unvanı:		417. Unvanı:	
418. Unvanı:		419. Unvanı:		420. Unvanı:	
421. Unvanı:		422. Unvanı:		423. Unvanı:	
424. Unvanı:		425. Unvanı:		426. Unvanı:	
427. Unvanı:		428. Unvanı:		429. Unvanı:	
430. Unvanı:		431. Unvanı:		432. Unvanı:	
433. Unvanı:		434. Unvanı:		435. Unvanı:	
436. Unvanı:		437. Unvanı:		438. Unvanı:	
439. Unvanı:		440. Unvanı:		441. Unvanı:	
442. Unvanı:		443. Unvanı:		444. Unvanı:	
445. Unvanı:		446. Unvanı:		447. Unvanı:	
448. Unvanı:		449. Unvanı:		450. Unvanı:	
451. Unvanı:		452. Unvanı:		453. Unvanı:	
454. Unvanı:		455. Unvanı:		456. Unvanı:	
457. Unvanı:		458. Unvanı:		459. Unvanı:	
460. Unvanı:		461. Unvanı:		462. Unvanı:	
463. Unvanı:		464. Unvanı:		465. Unvanı:	
466. Unvanı:		467. Unvanı:		468. Unvanı:	
469. Unvanı:		470. Unvanı:		471. Unvanı:	
472. Unvanı:		473. Unvanı:		474. Unvanı:	
475. Unvanı:		476. Unvanı:		477. Unvanı:	
478. Unvanı:		479. Unvanı:		480. Unvanı:	
481. Unvanı:		482. Unvanı:		483. Unvanı:	
484. Unvanı:		485. Unvanı:		486. Unvanı:	
487. Unvanı:		488. Unvanı:		489. Unvanı:	
490. Unvanı:		491. Unvanı:		492. Unvanı:	
493. Unvanı:		494. Unvanı:		495. Unvanı:	
496. Unvanı:		497. Unvanı:		498. Unvanı:	
499. Unvanı:		500. Unvanı:		501. Unvanı:	
502. Unvanı:		503. Unvanı:		504. Unvanı:	
505. Unvanı:		506. Unvanı:		507. Unvanı:	
508. Unvanı:		509. Unvanı:		510. Unvanı:	
511. Unvanı:		512. Unvanı:		513. Unvanı:	
514. Unvanı:		515. Unvanı:		516. Unvanı:	
517. Unvanı:		518. Unvanı:		519. Unvanı:	
520. Unvanı:		521. Unvanı:		522. Unvanı:	
523. Unvanı:		524. Unvanı:		525. Unvanı:	
526. Unvanı:		527. Unvanı:		528. Unvanı:	
529. Unvanı:		530. Unvanı:		531. Unvanı:	
532. Unvanı:		533. Unvanı:		534. Unvanı:	
535. Unvanı:		536. Unvanı:		537. Unvanı:	
538. Unvanı:		539. Unvanı:		540. Unvanı:	
541. Unvanı:		542. Unvanı:		543. Unvanı:	
544. Unvanı:		545. Unvanı:		546. Unvanı:	
547. Unvanı:		548. Unvanı:		549. Unvanı:	
550. Unvanı:		551. Unvanı:		552. Unvanı:	
553. Unvanı:		554. Unvanı:		555. Unvanı:	
556. Unvanı:		557. Unvanı:		558. Unvanı:	
559. Unvanı:		560. Unvanı:		561. Unvanı:	
562. Unvanı:		563. Unvanı:		564. Unvanı:	
565. Unvanı:		566. Unvanı:		567. Unvanı:	
568. Unvanı:		569. Unvanı:		570. Unvanı:	
571. Unvanı:		572. Unvanı:		573. Unvanı:	
574. Unvanı:		575. Unvanı:		576. Unvanı:	
577. Unvanı:		578. Unvanı:		579. Unvanı:	
580. Unvanı:		581. Unvanı:		582. Unvanı:	
583. Unvanı:		584. Unvanı:		585. Unvanı:	
586. Unvanı:		587. Unvanı:		588. Unvanı:	
589. Unvanı:		590. Unvanı:		591. Unvanı:	
592. Unvanı:		593. Unvanı:		594. Unvanı:	
595. Unvanı:		596. Unvanı:		597. Unvanı:	
598. Unvanı:		599. Unvanı:		600. Unvanı:	
601. Unvanı:		602. Unvanı:		603. Unvanı:	
604. Unvanı:		605. Unvanı:		606. Unvanı:	
607. Unvanı:		608. Unvanı:		609. Unvanı:	
610. Unvanı:		611. Unvanı:		612. Unvanı:	
613. Unvanı:		614. Unvanı:		615. Unvanı:	
616. Unvanı:		617. Unvanı:		618. Unvanı:	
619. Unvanı:		620. Unvanı:		621. Unvanı:	
622. Unvanı:		623. Unvanı:		624. Unvanı:	
625. Unvanı:		626. Unvanı:		627. Unvanı:	
628. Unvanı:		629. Unvanı:		630. Unvanı:	
631. Unvanı:		632. Unvanı:		633. Unvanı:	
634. Unvanı:		635. Unvanı:		636. Unvanı:	
637. Unvanı:		638. Unvanı:		639. Unvanı:	

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

