



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**KOCAELİ - ÇAYIROVA -AKSE**

**2079 ADA - 1 PARSEL**

**DEPO**

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

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

**ÖZET BİLGİLER**

<b>Rapor No</b>	REYS - 201800036 - Revize
<b>Rapor Tarihi</b>	17.12.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	13.12.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Akse Mahallesi, 552. Sokak, Çayırova/Kocaeli
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 Ada, 1 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Betonarme Depo Binası ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Depolama
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 49.360.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 58.244.800.- TL</b>

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

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

## BÖLÜM 1

### DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

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

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

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

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

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170 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.

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 15.06.2015 gün ve REYS-201500022 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500072 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600031 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 552 Sokak, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin kuzeydoğu sınırı 552. Sokak’a yaklaşık 92 m, kuzeybatı sınırı 547. Sokak’a yaklaşık 201 m, güneybatı sınırı 548. Sokak’a yaklaşık 83 m cepheli olup güneydoğu sınırı 2079 ada 4 parselle bitişiktir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.84420000, 29.41148225” biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2079
İlçesi	Çayırova	Parsel No	1
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	15.170,00
Köyü	-	Yevmiye No	3642
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41086
Pafta No	G22B19A1B-1C-2A-2D	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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

### 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 06.01.2005 onay tarihli mekanik proje (mimari proje bulunmamıştır) incelenmiş; 28.09.2005 gün ve 64 sayılı tadilat ruhsatı ile 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 m<sup>2</sup> 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. Mimari projesine göre, depo; bodrum katta (~ 9.100 m<sup>2</sup>) otopark ve sığınak bölümleri, zemin katta (~ 9.100 m<sup>2</sup>) depo bölümünden oluşmaktadır. Parselde, yapının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır.

#### Depo'nun;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 2
<b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	: 18.200
<b>Yaşı</b>	: 12
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Sandviç Panel Kaplama
<b>Dış Cephe</b>	: Sandviç Panel
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var



<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın 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

-

### 2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

## 2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

## DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

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

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL*]

- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

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

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (15.170 m2 x 2.100.- TL) = ~ **31.857.000.- TL** olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	18.200	2006	8	1.016	18.491.200	% 15,00	2.773.680	15.717.520
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.000	2006	8	153	918.000	% 20,00	183.600	734.400
						19.409.200		2.957.280	<b>16.451.920</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 31.857.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 16.452.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **48.309.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

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

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

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

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

##### Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

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 (*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 (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]
- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL*]



- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

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

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri;  $(18.200 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 4.586.000.- \text{ TL}$  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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 5,56

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 17 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **49.360.000.- 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] 17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	4.586.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 130.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg] 2.831.040
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 31.857.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 16.452.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	48.309.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo] ~ % 34,06
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya] ~ % 2,00
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,00
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.866.908
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	964.132
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro] % 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı	[Rp] % 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo] % 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo] % 24,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 3,63
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>	<b>[Ao] % 5,56</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı	[b] % 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	2.831.040
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud] 28.081.854
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>[Td] 49.360.288</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m <sup>2</sup> )	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	18.200	1.016	18.491.200
				<b>18.491.200</b>

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

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

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

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

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

#### **4.4. Yasal Gereklere, 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.

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

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

**4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**  
Taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

**4.7. 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Betonarme Depo Binası ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

**BÖLÜM 5**

**SONUC**

**5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 31.857.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 48.309.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 49.360.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **49.360.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**5.2. 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.

**5.3. Sonuç Değer**

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2079 ada, 1 parsel sayılı, 15.170 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, 49.360.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 58.244.800.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



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



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

**Not:** Rapor tarihi olan 17.12.2018 gününden 16 gün sonraki 02.01.2019 gününde değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki ipotegin kaldırılmış olması nedeniyle rapor revize edilmiş; rapor içeriğinde ipotek bilgileri dışında hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

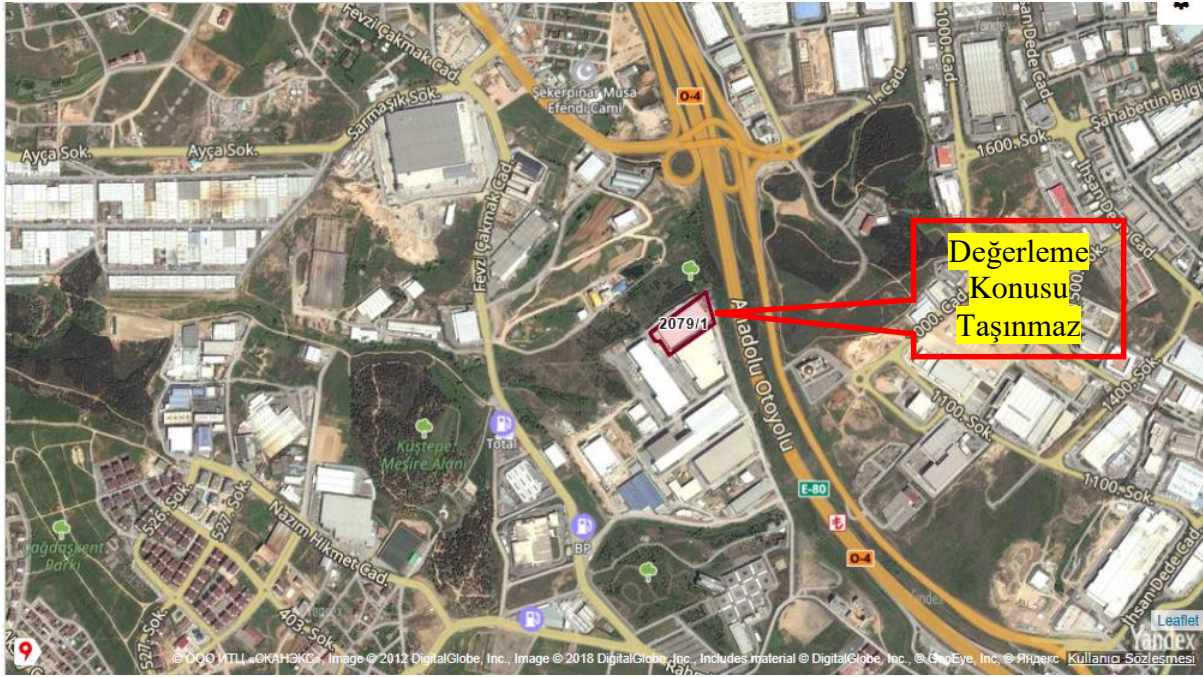


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

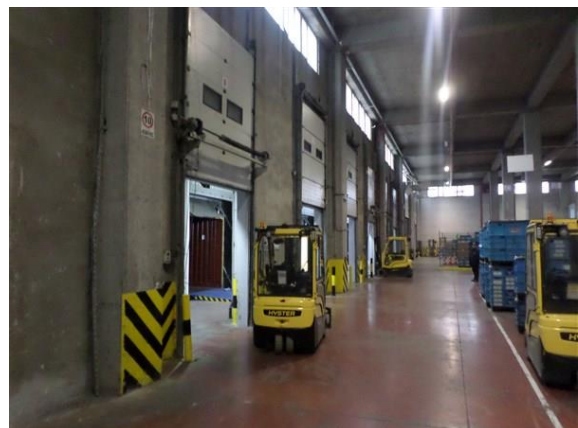
#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar










### 6.3. Tapu Kaydı

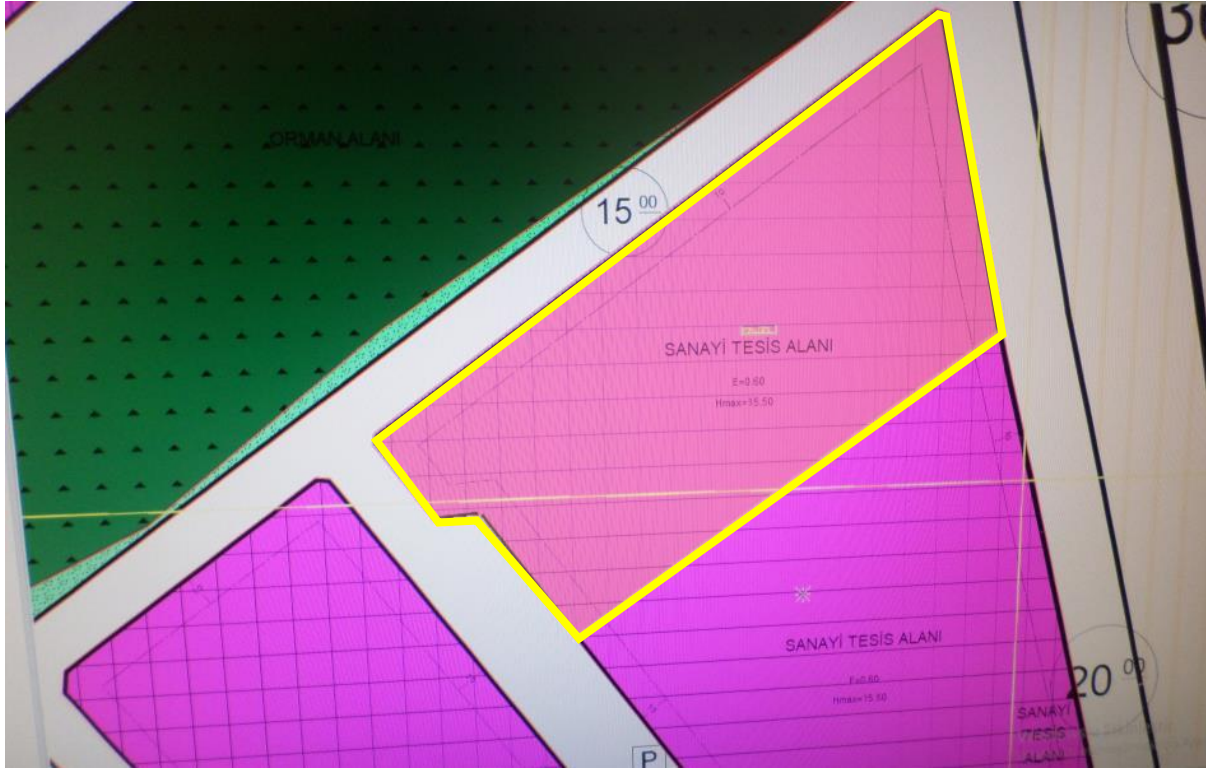
Taşınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2079/1
Taşınmaz ID:	42890845	Yüzölçüm(m2):	15170.00
İl/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayırova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	413/41086		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 118943618	(SN:6590580) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	15170.00	Çayırova TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10/05/2010 - 3642	-

İli	KOCAELİ	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	Çayırova					
Mahallesi	AKSE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
Değeri: 6.472.148,84.-TL		G22B19A1B	2079	1	ha	m <sup>2</sup>
					-- 1	5170 00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	1C-2A-2D Betonarme Depo Binası ve Arsası.				
	Sınırı	Planındadır.				
	Edinme Sebebi	Gayrimenkulün tamamı Reysaş Taahhüt 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.	418					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	23/03/2004					Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla beraber devredilmesi zorunlu değildir.</p> <p>** Tebliğat Kanunu Hükümlerine göre devredilmesi için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimlerdir.</p>						

## 6.4. İmar Durumu



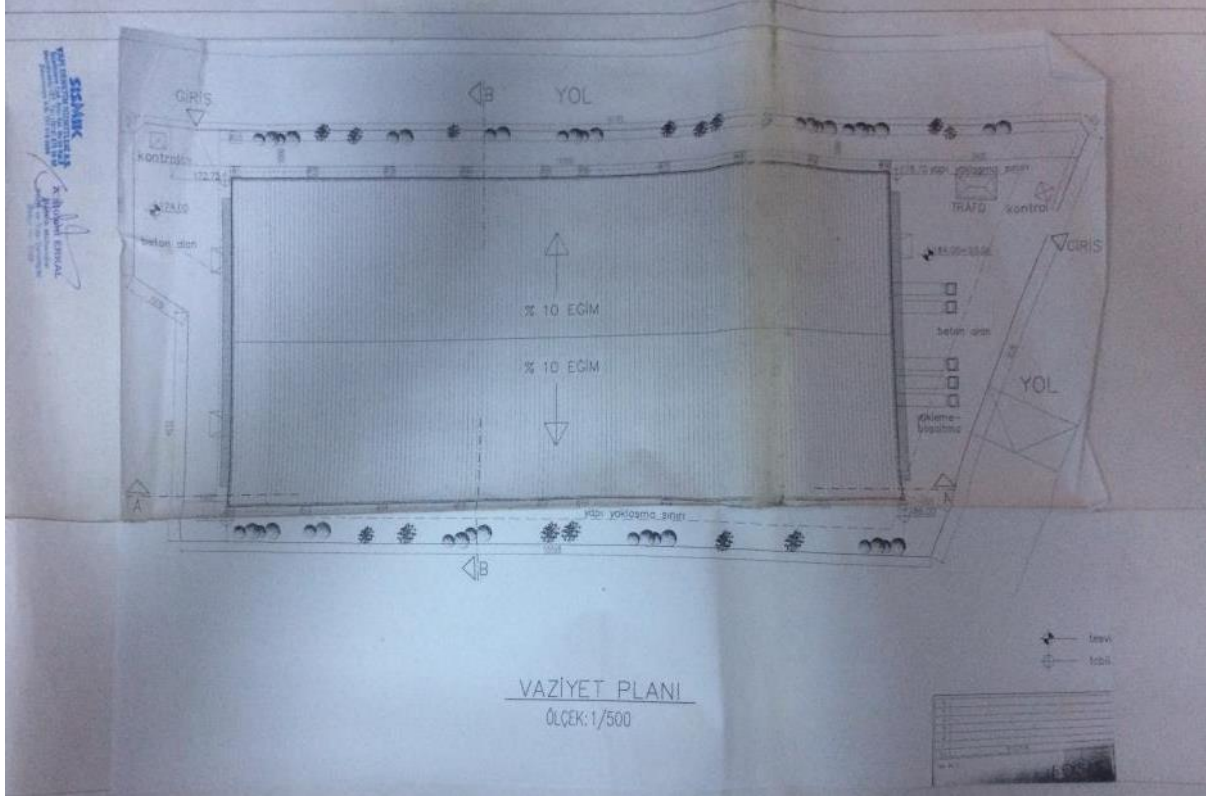


6.5. Proje

Proje Kapağı

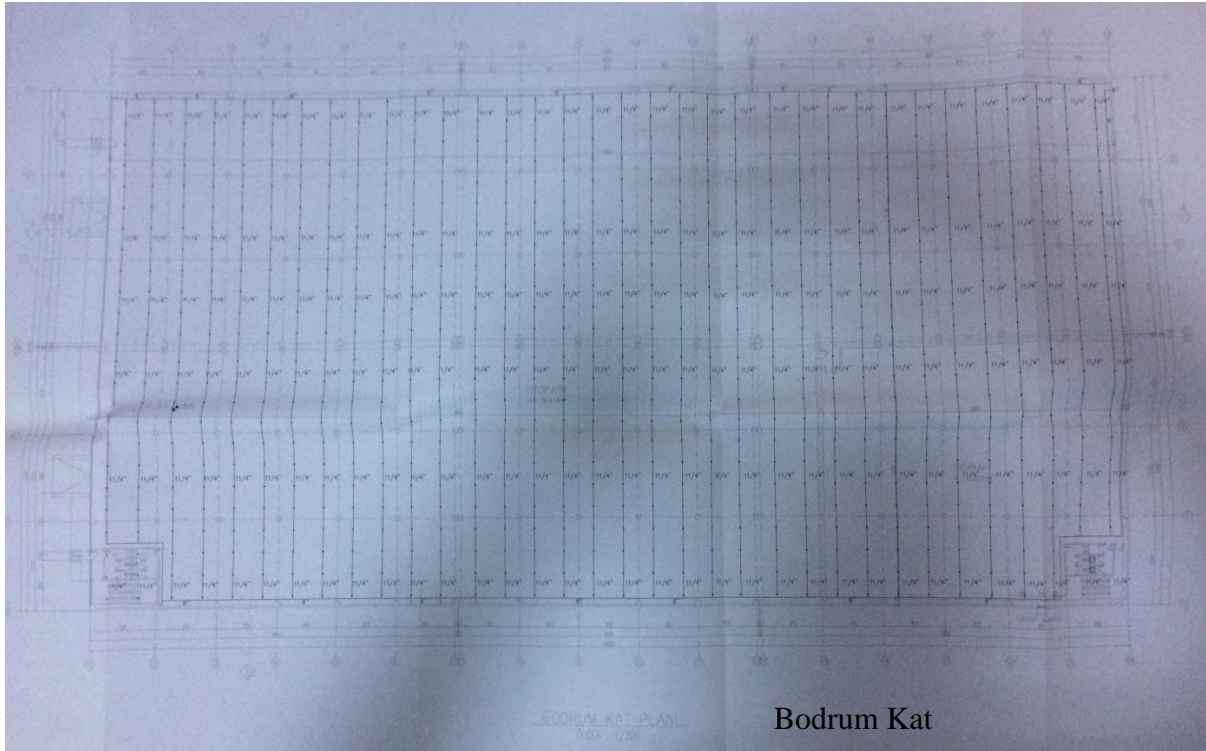
OMEGA MEKANİK MÜHENDİSLİK							
PROJENİN ADI SOYADI	ÖNVANI	ODA SICIL NO	BÜRO SICIL NO	SMM NO	BELEDİYE SICIL NO	SORUMLULUK	
YILMAZ SEVİNÇ	MAK .MÜH	27362	0839	0839	OMEGA	Mekanik Mühendislik Proje ve Uygulama Yılmaz SEVİNÇ Beşiktaş Mah. Çimen Sok. No: 25/010 Seferköy / İST. Tel: 425 82 08 425 38 68 Avcılar V.D. 766 009 3021	
ADRES YAZILACAK BEŞYOL ÇİMEN SOKAK NO 11/2 SEFAKÖY İSTANBUL					0212 425 36 08		
VERGİ DAİRESİ	AVCILAR	HESAP NO	7660093021				
YAPAN				 			
ODA ONAYI				 			
YAPI SAHİBİ	REYSAS TAŞINACILIK MÜHÜRÜZLÜK TİC. A.Ş.						
VERGİ DAİRESİ	-						
KULLANMA AMACI	DEPO						
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE/KÖY	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	
CAYIRDAĞ	GEBLİZ	AKSE	---	15/6/16 2a-2d	2078	1	
PROJE CİNSİ	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	TOPLAM İNŞAAT ALANI				
MAKİNE TESİSAT	--	--					
KONTROL	ÇİZEN		ÇİZİM TARİHİ		ÖLÇEK		
YILMAZ SEVİNÇ			2005				

Vaziyet Planı



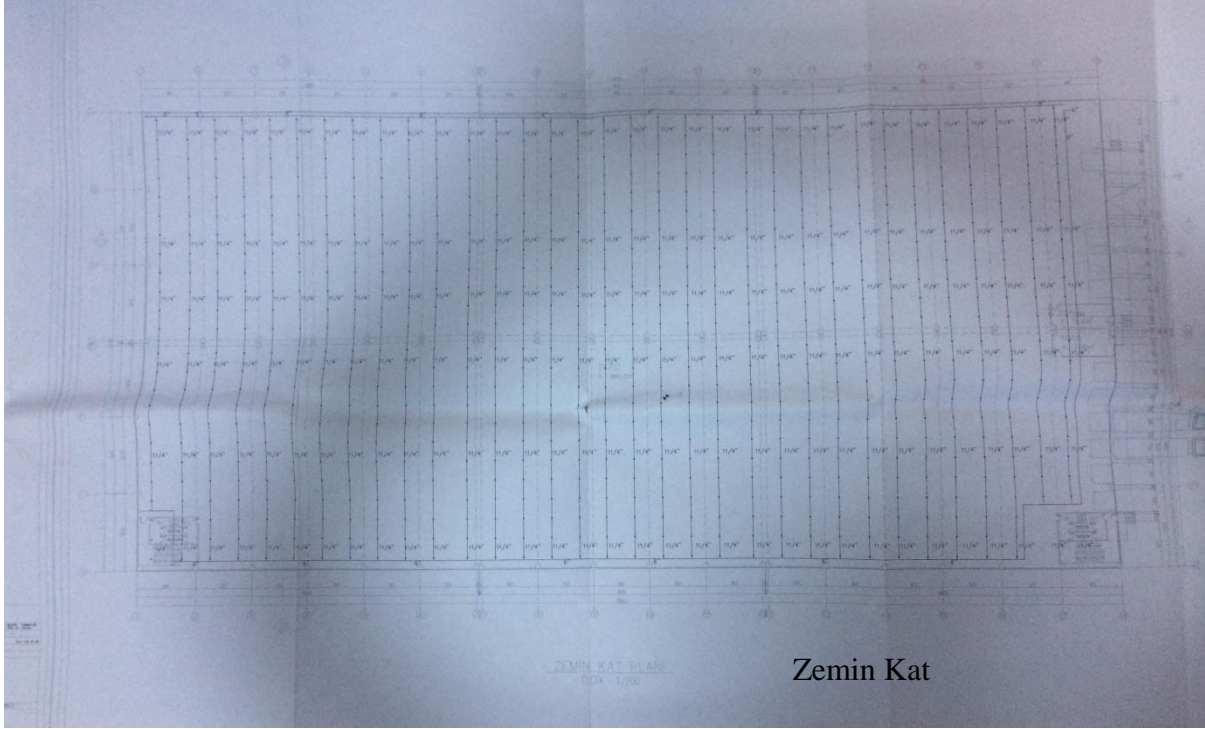
Kat Planları

*Bodrum Kat*



Bodrum Kat

Zemin Kat



Zemin Kat



## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00006405			
1. Ruhsatı veren kurum <b>GAYİROVA</b>		2. Ruhsatın verilmiş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat			
3. Ruhsatın onay tarihi <b>28.9.2005</b>		4. Ruhsat no <b>64</b>			
5. Pafta no <b>19016-1c</b>		6. Ada no <b>2079</b>			
7. Parsel no <b>7</b>		8. İmar planı onay tarihi <b>6.1.2004</b>			
9. Parselasyon planı onay tarihi <b>Gebze</b>		10. İmar durumu tarihi ve no. <b>13.09.2004/64</b>			
11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) <b>Sonuç 19130m<sup>2</sup></b>		12. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Gebze 2. Bölge Tapu Sicil Müd.</b>			
13. Tapu tescil bölgesi tarihi ve no. <b>23.3.2004</b>		14. Zemin etüdü onay tarihi / / 20			
15. ÇED raporu onay tarihi / / 20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi / / 20			
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi / / 20		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 20			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı <b>REYDAS TAŞINAKUR</b> <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		24. Adı soyadı, ünvanı <b>REYSAS MİMARLIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.</b>		25. Hukuki durumu <b>Anonim Şirket</b>	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no.		27. Bağlı olduğu vergi dairesi	
21. Vergi dairesi sicil no.		28. Kurum sicil no. <b>734091715</b>		29. Sözleşme tarihi ve no.	
22. Adres <b>Fatih mah. Zübeyir yokuşu Kavradra/KARTEL</b>		23. İmza		30. Adres <b>Fatih mah. Zübeyir yokuşu kavradra mah. Mercedes kahvesi kat:1 Kavradra İSTANBUL</b>	
31. İmza		32. Adres		33. İmza	
34. Adı soyadı, ünvanı		35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no.	
37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
40. Adres		41. İmza		42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	
43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		45. Benzer yapı sayısı	
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat yüksekliği (m)		57. Yapının yüksekliği (m)	
58. İlave kat sayısı		59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (Bin TL)		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		63. Yapının arsa değeri (Bin TL)	
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)		65. ISITMA SİSTEMİ		66. YAKIT CİNSİ	
67. TESİSATLAR		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ	
70. KULLANILAN MALZEME		71. YAPIM SİSTEMLERİ		72. DÖŞEME	
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Adresi		77. Oda belge no.		78. İmza	
79. İmza		80. Adresi		81. İmza	
82. Adresi		83. İmza		84. Adresi	
85. İmza		86. Adresi		87. İmza	
88. Adresi		89. İmza		90. Adresi	
91. İmza		92. Adresi		93. İmza	
94. Adresi		95. İmza		96. Adresi	
97. İmza		98. Adresi		99. İmza	
100. Adresi		101. İmza		102. Adresi	
103. İmza		104. Adresi		105. İmza	
106. Adresi		107. İmza		108. Adresi	
109. İmza		110. Adresi		111. İmza	
112. Adresi		113. İmza		114. Adresi	
115. İmza		116. Adresi		117. İmza	
118. Adresi		119. İmza		120. Adresi	
121. İmza		122. Adresi		123. İmza	
124. Adresi		125. İmza		126. Adresi	
127. İmza		128. Adresi		129. İmza	
130. Adresi		131. İmza		132. Adresi	
133. İmza		134. Adresi		135. İmza	
136. Adresi		137. İmza		138. Adresi	
139. İmza		140. Adresi		141. İmza	
142. Adresi		143. İmza		144. Adresi	
145. İmza		146. Adresi		147. İmza	
148. Adresi		149. İmza		150. Adresi	
151. İmza		152. Adresi		153. İmza	
154. Adresi		155. İmza		156. Adresi	
157. İmza		158. Adresi		159. İmza	
160. Adresi		161. İmza		162. Adresi	
163. İmza		164. Adresi		165. İmza	
166. Adresi		167. İmza		168. Adresi	
169. İmza		170. Adresi		171. İmza	
172. Adresi		173. İmza		174. Adresi	
175. İmza		176. Adresi		177. İmza	
178. Adresi		179. İmza		180. Adresi	
181. İmza		182. Adresi		183. İmza	
184. Adresi		185. İmza		186. Adresi	
187. İmza		188. Adresi		189. İmza	
190. Adresi		191. İmza		192. Adresi	
193. İmza		194. Adresi		195. İmza	
196. Adresi		197. İmza		198. Adresi	
199. İmza		200. Adresi		201. İmza	
202. Adresi		203. İmza		204. Adresi	
205. İmza		206. Adresi		207. İmza	
208. Adresi		209. İmza		210. Adresi	
211. İmza		212. Adresi		213. İmza	
214. Adresi		215. İmza		216. Adresi	
217. İmza		218. Adresi		219. İmza	
220. Adresi		221. İmza		222. Adresi	
223. İmza		224. Adresi		225. İmza	
226. Adresi		227. İmza		228. Adresi	
229. İmza		230. Adresi		231. İmza	
232. Adresi		233. İmza		234. Adresi	
235. İmza		236. Adresi		237. İmza	
238. Adresi		239. İmza		240. Adresi	
241. İmza		242. Adresi		243. İmza	
244. Adresi		245. İmza		246. Adresi	
247. İmza		248. Adresi		249. İmza	
250. Adresi		251. İmza		252. Adresi	
253. İmza		254. Adresi		255. İmza	
256. Adresi		257. İmza		258. Adresi	
259. İmza		260. Adresi		261. İmza	
262. Adresi		263. İmza		264. Adresi	
265. İmza		266. Adresi		267. İmza	
268. Adresi		269. İmza		270. Adresi	
271. İmza		272. Adresi		273. İmza	
274. Adresi		275. İmza		276. Adresi	
277. İmza		278. Adresi		279. İmza	
280. Adresi		281. İmza		282. Adresi	
283. İmza		284. Adresi		285. İmza	
286. Adresi		287. İmza		288. Adresi	
289. İmza		290. Adresi		291. İmza	
292. Adresi		293. İmza		294. Adresi	
295. İmza		296. Adresi		297. İmza	
298. Adresi		299. İmza		300. Adresi	
301. İmza		302. Adresi		303. İmza	
304. Adresi		305. İmza		306. Adresi	
307. İmza		308. Adresi		309. İmza	
310. Adresi		311. İmza		312. Adresi	
313. İmza		314. Adresi		315. İmza	
316. Adresi		317. İmza		318. Adresi	
319. İmza		320. Adresi		321. İmza	
322. Adresi		323. İmza		324. Adresi	
325. İmza		326. Adresi		327. İmza	
328. Adresi		329. İmza		330. Adresi	
331. İmza		332. Adresi		333. İmza	
334. Adresi		335. İmza		336. Adresi	
337. İmza		338. Adresi		339. İmza	
340. Adresi		341. İmza		342. Adresi	
343. İmza		344. Adresi		345. İmza	
346. Adresi		347. İmza		348. Adresi	
349. İmza		350. Adresi		351. İmza	
352. Adresi		353. İmza		354. Adresi	
355. İmza		356. Adresi		357. İmza	
358. Adresi		359. İmza		360. Adresi	
361. İmza		362. Adresi		363. İmza	
364. Adresi		365. İmza		366. Adresi	
367. İmza		368. Adresi		369. İmza	
370. Adresi		371. İmza		372. Adresi	
373. İmza		374. Adresi		375. İmza	
376. Adresi		377. İmza		378. Adresi	
379. İmza		380. Adresi		381. İmza	
382. Adresi		383. İmza		384. Adresi	
385. İmza		386. Adresi		387. İmza	
388. Adresi		389. İmza		390. Adresi	
391. İmza		392. Adresi		393. İmza	
394. Adresi		395. İmza		396. Adresi	
397. İmza		398. Adresi		399. İmza	
400. Adresi		401. İmza		402. Adresi	
403. İmza		404. Adresi		405. İmza	
406. Adresi		407. İmza		408. Adresi	
409. İmza		410. Adresi		411. İmza	
412. Adresi		413. İmza		414. Adresi	
415. İmza		416. Adresi		417. İmza	
418. Adresi		419. İmza		420. Adresi	
421. İmza		422. Adresi		423. İmza	
424. Adresi		425. İmza		426. Adresi	
427. İmza		428. Adresi		429. İmza	
430. Adresi		431. İmza		432. Adresi	
433. İmza		434. Adresi		435. İmza	
436. Adresi		437. İmza		438. Adresi	
439. İmza		440. Adresi		441. İmza	
442. Adresi		443. İmza		444. Adresi	
445. İmza		446. Adresi		447. İmza	
448. Adresi		449. İmza		450. Adresi	
451. İmza		452. Adresi		453. İmza	
454. Adresi		455. İmza		456. Adresi	
457. İmza		458. Adresi		459. İmza	
460. Adresi		461. İmza		462. Adresi	
463. İmza		464. Adresi		465. İmza	
466. Adresi		467. İmza		468. Adresi	
469. İmza		470. Adresi		471. İmza	
472. Adresi		473. İmza		474. Adresi	
475. İmza		476. Adresi		477. İmza	
478. Adresi		479. İmza		480. Adresi	
481. İmza		482. Adresi		483. İmza	
484. Adresi		485. İmza		486. Adresi	
487. İmza		488. Adresi		489. İmza	
490. Adresi		491. İmza		492. Adresi	
493. İmza		494. Adresi		495. İmza	
496. Adresi		497. İmza		498. Adresi	
499. İmza		500. Adresi		501. İmza	
502. Adresi		503. İmza		504. Adresi	
505. İmza		506. Adresi		507. İmza	
508. Adresi		509. İmza		510. Adresi	
511. İmza		512. Adresi		513. İmza	
514. Adresi		515. İmza		516. Adresi	
517. İmza		518. Adresi		519. İmza	
520. Adresi		521. İmza		522. Adresi	
523. İmza		524. Adresi		525. İmza	
526. Adresi		527. İmza		528. Adresi	
529. İmza		530. Adresi		531. İmza	
532. Adresi		533. İmza		534. Adresi	
535. İmza		536. Adresi		537. İmza	
538. Adresi		539. İmza		540. Adresi	
541. İmza		542. Adresi		543. İmza	
544. Adresi		545. İmza		546. Adresi	
547. İmza		548. Adresi		549. İmza	
550. Adresi		551. İmza		552. Adresi	
553. İmza		554. Adresi		555. İmza	
556. Adresi		557. İmza		558. Adresi	
559. İmza		560. Adresi		561. İmza	
562. Adresi		563. İmza		564. Adresi	
565. İmza		566. Adresi		567. İmza	
568. Adresi		569. İmza		570. Adresi	
571. İmza		572. Adresi		573. İmza	
574. Adresi		575. İmza		576. Adresi	
577. İmza		578. Adresi		579. İmza	
580. Adresi		581. İmza		582. Adresi	
583. İmza		584. Adresi		585. İmza	
586. Adresi		587. İmza		588. Adresi	
589. İmza		590. Adresi		591. İmza	
592. Adresi		593. İmza		594. Adresi	
595. İmza		596. Adresi		597. İmza	
598. Adresi		599. İmza		600. Adresi	
601. İmza		602. Adresi		603. İmza	
604. Adresi		605. İmza		606. Adresi	
607. İmza		608. Adresi		609. İmza	
610. Adresi		611. İmza		612. Adresi	
613. İmza		614. Adresi		615. İmza	
616. Adresi		617. İmza		618. Adresi	
619. İmza		620. Adresi		621. İmza	
622. Adresi		623. İmza		624. Adresi	
625. İmza		626. Adresi		627. İmza	
628. Adresi		629. İmza		630. Adresi	
631. İmza		632. Adresi		633. İmza	
634. Adresi		635. İmza		636. Adresi	
637. İmza		638. Adresi		639. İmza	
640. Adresi		641. İmza		642. Adresi	
643					





## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

