



**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

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

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

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda 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, 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 **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 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

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 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. Mimari projesine göre, depo; 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	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 18.200
Yaşı	: 12
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: 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

-

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, değerleme 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, değerleme 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; değerleme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme 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	16.451.920

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 belirlenmesi 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme 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, değerleme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters 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 : ~ % 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.

"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]	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
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,56
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
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	49.360.288
Not: 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 (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	18.200	1.016	18.491.200
				18.491.200

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 değerlendirme 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.

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 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.

4.5. 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;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 48.309.000.- TL;
- yapı 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.emektd.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 ipotegın kaldırılmış olması nedeniyle rapor revize edilmiş; rapor içeriğinde ipotek bilgileri dışında hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

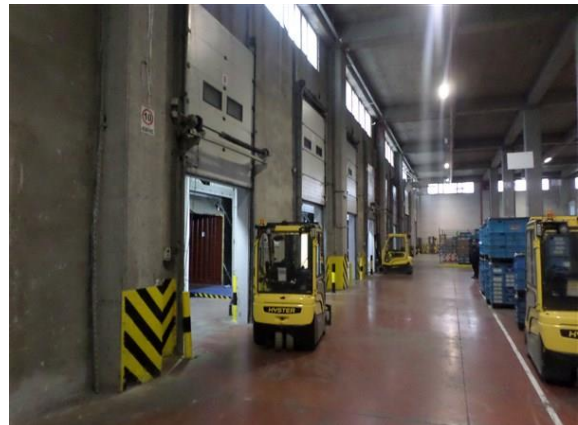
- ## BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

[illegible]

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:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	413/41086		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

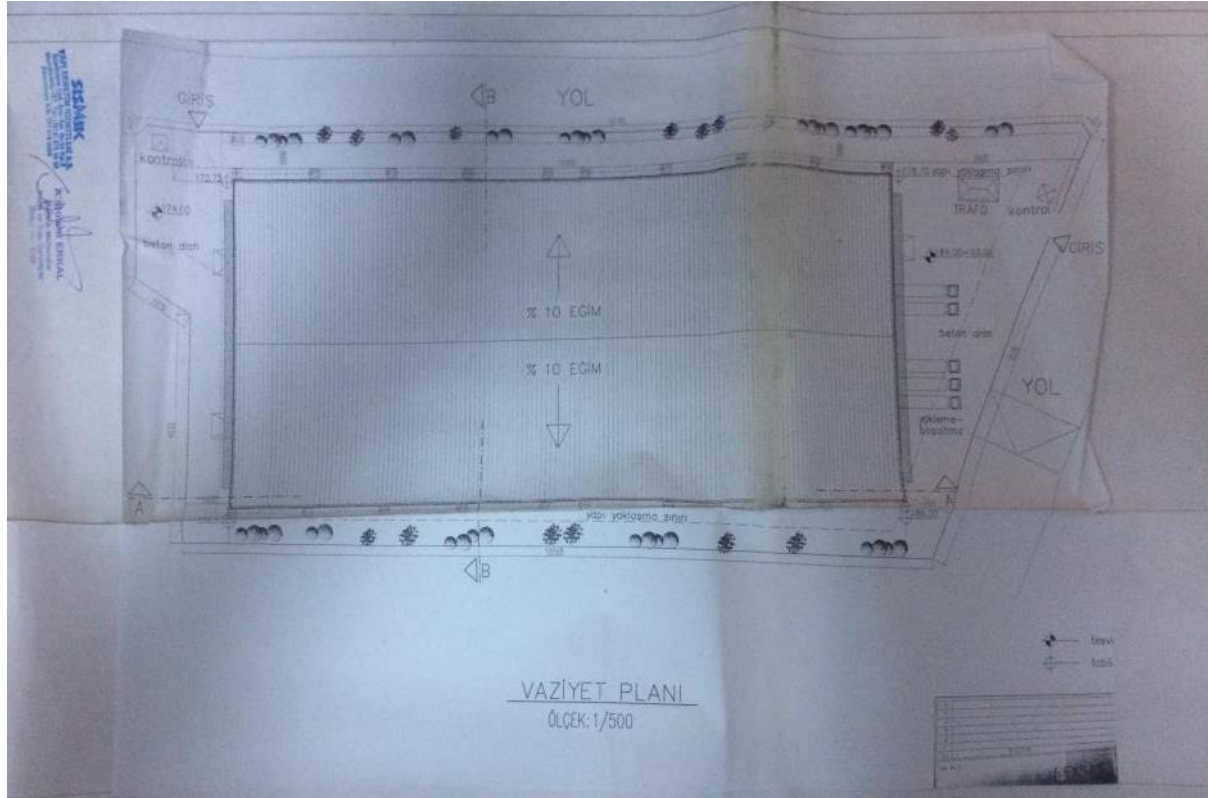
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 118943618	(SN:6590580) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	15170.00	Çayirova TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10/05/2010 - 3642	-

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					ha	m ²	
Değeri: 6.472.148,84.-TL		G22B19A1B	2079	1	- - 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.'ne 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: * Mülkiyetin gayri aynı haklarla beraber tescil edilmediği hususları belirtilmelidir.					Tarih
Tarih 23/03/2004		** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince diğer dosyaları Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

6.4. İmar Durumu

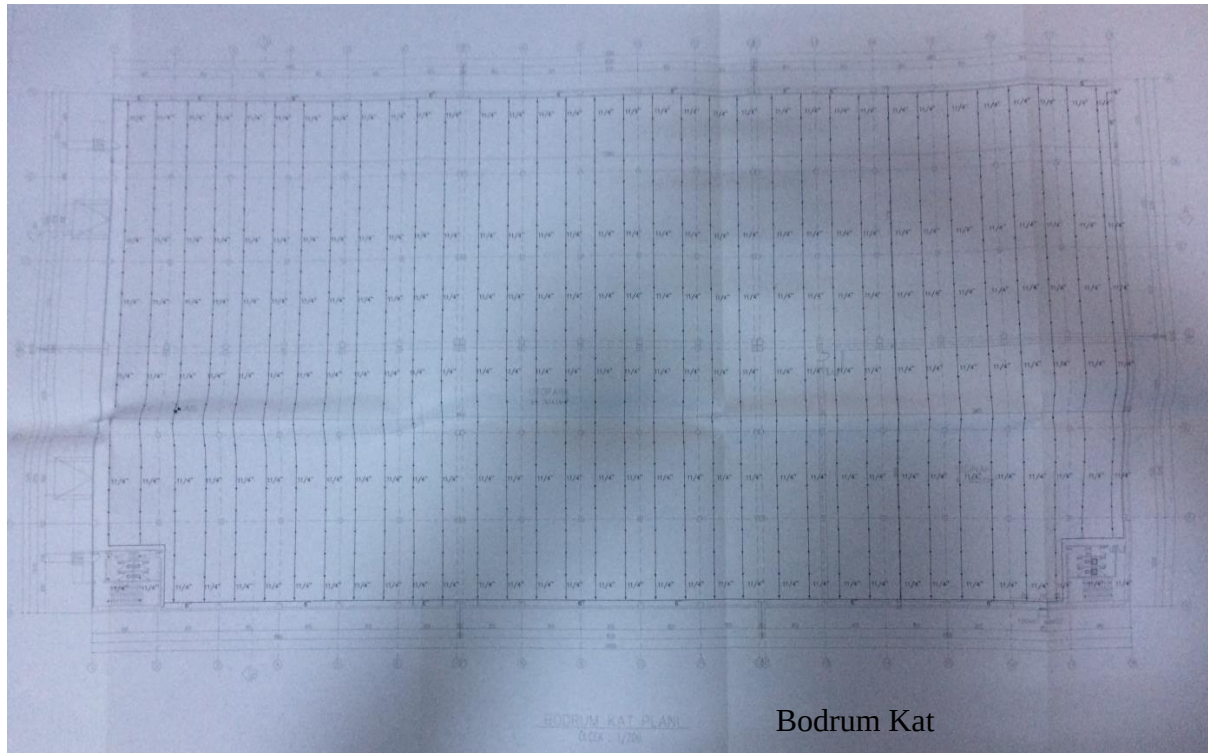


Vaziyet Planı



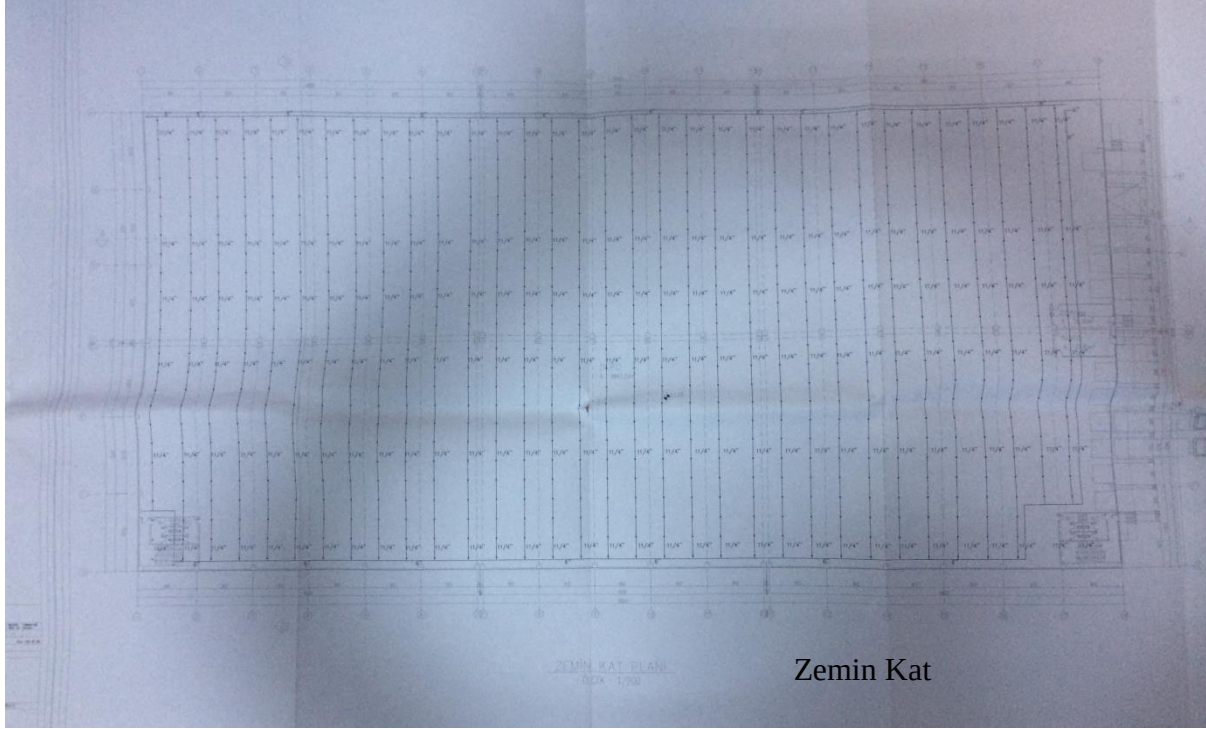
Kat Planları

Bodrum Kat



Bodrum Kat

Zemin Kat



Zemin Kat

6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00006405	
1. Ruhsatı veren kurum GATIROVA BELEDİYESİ KOCALI		2. Ruhsatın verilmiş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat	
3. Ruhsatın onay tarihi 28.9.2005		4. Ruhsat no 64	
5. Pafta no 18016-1c		6. Ada no 2079	
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) Sonuç 15130m²		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 1/20	
15. ÇED raporu onay tarihi 1/20		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 1/20	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 1/20		18. Ruhsatın geçerlik tarihi 1/20	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, ünvanı REYDAS TAŞINAKUR		24. Adı soyadı, ünvanı REYDAS TAŞINAKUR	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi AKSE		25. Hukuki durumu Anahtar	
21. Vergi dairesi sicil no. AKSE		26. Kurum sicil no. 73409175	
22. Adres Fatih mah. Zikriye ydu. 1. Kat Katil		27. Bağlı olduğu vergi dairesi HITİT	
23. İmza AKSE		28. Vergi dairesi sicil no. HITİT	
32. Adres Fatih mah. Zikriye ydu. 1. Kat Katil		31. Muteahhiflik karne no. HITİT	
33. İmza AKSE		34. Adı soyadı, ünvanı AKSE	
35. Oda sicil no. AKSE		36. Büro tescil no. AKSE	
37. Oda belge no. AKSE		38. Sigorta sicil no. AKSE	
39. Sözleşme tarihi ve no. AKSE		40. Adres AKSE	
41. İmza AKSE		42. Adres AKSE	
43. Önile sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 9100	
45. Benzer yapı sayısı 1		46. Toplam yapı sayısı 1	
47. Yapının taban alanı (m ²) 9100		48. Toplam taban alanı (m ²) 9100	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 18200		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18200	
53. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		54. Yapının toplam kat sayısı 2	
55. İlave kat sayısı 1		56. İlave kat yüksekliği (m) 11.70	
57. Yapının yüksekliği (m) 11.70		58. İlave kat yüksekliği (m) 11.70	
59. Yapının sınıfı 3		60. Yapının grubu A	
61. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 317.77		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 317.77	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 459100		64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) 6188100	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☒ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma ☐ Paratoner ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör	
66. SICAK SU		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
☐ Temin şekli ☐ Yakıt cinsi ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ MÜsterek ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı yakıt ☐ Termal		☐ Kömürlük ☒ Sığınak ☒ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu	
69. YAPIM SİSTEMLERİ		70. KULLANILAN MALZEME	
☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yarıde deşme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Braket ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
71. DÖŞEME			
☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap			
YAPI PROJELERİ			
73. Onay Tarihi		74. Adı soyadı	
75. Oda sicil no.		76. Büro tescil no.	
77. Oda belge no.		78. Adresi	
79. İmza		80. İmza	
Mimar		74. Adı soyadı	
Statik		75. Oda sicil no.	
Elektrik		76. Büro tescil no.	
Mekanik tesisat		77. Oda belge no.	
79. İmza		80. İmza	
74. Adı soyadı		75. Oda sicil no.	
76. Büro tescil no.		77. Oda belge no.	
78. Adresi		79. İmza	
80. İmza		81. İmza	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No:		0 0 0 0 0 2		0 6	
1. Belgeyi veren kurum ÇAYIROVA BELEDİYESİ İl: KOCAELİ İlçe: GEBZE Bucak: - Köy: - Belediye: ÇAYIROVA Mahalle: AKSE Muhtarlık: AKSE		2. Belgenin verilış amacı ☐ Kısımlı Kullanma İznı ☒ X Yapı Kullanma İznı		4. Belgenin onay tarihi 23.02.2006		3. Belge no 02	
		3. Belgeye Esas Ruhsat ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat dairesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Pafta no 19a1b-1c-2a-2d		7. Ada no 2079	
9. İmar planı onay tarihi 06.01.04		10. Parçelasyon planı onay tarihi 18.03.2004		11. İmar durumu tarihi ve no 13.05.2004/64		12. Parselin kullanma amacı ve alanı Sanayi-15170	
13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze2. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü		16. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 23.03.2004/1875	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 10.01.2005 - 1		18. Tadilat ruhsatı tarihi 28.09.2005 - 64		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
						21. Ruhsat takip no 02	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN	
2. Adı soyadı, unvanı REYSAŞ Taşamacılık ve Loj.Tic.A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu		28. Hukuki durumu Anonim Şirket				37. Adı soyadı, unvanı	
3. Bağlı olduğu vergi dairesi HİTİT		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu vergi dai. HİTİT		38. Oda sicil no	
4. Vergi dairesi sicil no 7350191735		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no. 16.09.2003		41. Sigorta sicil no	
5. Adres 26. İmza		35. Adres		36. İmza		43. Adres	
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçümü (m ²) 9100		48. Benzer yapı sayısı	
49. Depo		50. Ortak alan		51. Toplam taban alanı (m ²) 9100		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
53. Kat sayısı: 1		54. Yapının yüksekliği (m) +11.70		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		56. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
57. Kat sayısı: 1		58. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		59. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		60. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
61. Kat sayısı: 1		62. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		64. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
65. Kat sayısı: 1		66. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		67. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		68. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
69. Kat sayısı: 1		70. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		71. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		72. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
73. Kat sayısı: 1		74. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		75. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		76. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
77. Kat sayısı: 1		78. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		79. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		80. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
81. Kat sayısı: 1		82. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		83. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		84. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
85. Kat sayısı: 1		86. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		87. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		88. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
89. Kat sayısı: 1		90. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		91. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		92. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
93. Kat sayısı: 1		94. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		95. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		96. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
97. Kat sayısı: 1		98. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		99. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		100. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
101. Kat sayısı: 1		102. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		103. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		104. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
105. Kat sayısı: 1		106. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		107. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		108. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
109. Kat sayısı: 1		110. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		111. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		112. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
113. Kat sayısı: 1		114. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		115. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		116. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
117. Kat sayısı: 1		118. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		119. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		120. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200	
121. Kat sayısı: 1		122. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 18.200		123. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 1			

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

