



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2085 ADA - 3 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-201800039
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, 553. Sokak, No: 14, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 Ada, 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Betonarme Depo Binası ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 64.501.000.- TL KDV Dahil: 76.111.180.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, 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, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Betonarme Depo Binası ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize 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; 29.01.2015 gün ve REYS-201500004 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500070 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600034 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 553. Sokak, No: 14 Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak köşesi kesilmiş dörtgen biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 3 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin; kuzeydoğu sınırı henüz tümü açılmamış 546. Sokak’a yaklaşık 137 m, güney sınırı 553. Sokak’a yaklaşık 107 m, güneybatı sınırı 545. Sokak’a yaklaşık 67 m cephelidir. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Koordinatları; “40.83976261, 29.40987630” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2085
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	14.357,45
Köyü	-	Yevmiye No	6661
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41098
Pafta No	G22B19A1C	Tapu Tarihi	28.09.2012
Niteliği	Betonarme Depo Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 24.000.000.- TL'lik ipotek (23.11.2012 - 7817).
- Denizbank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan 28.000.000.- TL'lik ipotek (10.08.2015 - 6691).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 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'nde taşınmaza ilişkin, 03.07.2007 tarihli onaylı mimari incelenmiş; 20.07.2007 gün ve 139 sayılı yapı ruhsatı, 01.04.2008 gün ve 054 sayılı ad değişikliği yapı ruhsatı ile 20.07.2010 gün ve 060 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 3 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 1) ve toplam 26.124 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde 3 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu bölüm dışında kalan yaklaşık 5.300 m²'lik bölümü saha betonu ile kaplıdır.

Mimari projesine göre, depo; 2. bodrum katta (~ 8.614 m²) otopark bölümü, 1. bodrum katta (~ 8.614 m²) sığınak ve depo bölümü ve zemin katta (~ 8.614 m²) depolama bölümünden oluşmaktadır. Depo toplam 25.842 m² yapı inşaat alanıdır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 3
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 25.842
Yaşı	: 9
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok

Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun genelinde zeminin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarların boyasız olduğu görülmüştür. Depoda toplam 19 adet sekiyonel (*katlanabilir*) nakliye kapısı bulunmakta olup her katına nakliye aracı ile erişim sağlanabilmektedir. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplıdır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

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; (14.357,45 m2 x 2.100.- TL) = ~ **30.151.000.- 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	25.842	2009	9	1.016	26.255.472	% 10,00	2.625.547	23.629.925
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.300	2009	9	153	810.900	% 15,00	121.635	689.265
						27.066.372		2.747.182	24.319.190

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 30.151.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 24.319.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **54.470.000.- 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 alanı,

değerleme 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, değerleme 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 m2 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 depoların yıllık kira değeri; $(25.842 \text{ m}^2 \times 21.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 6.512.000.- \text{ TL}$ 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 |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 5,68 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;

- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 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 **64.501.000.- 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]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	6.512.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 160.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	3.779.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 30.151.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 24.319.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	54.470.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 44,65
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,13
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,87
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	2.091.916
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.687.284
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]	% 5,68
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)	3.779.200
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	36.256.464
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	64.501.138
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) 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 özgül olmuş 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	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	25.842	1.016	26.255.472
				26.255.472

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

Değerlemeye konu 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 planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Denizbank A.Ş. lehine iki ayrı ipotek” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi 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 belgesi 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

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 30.151.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 54.470.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 64.501.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **64.501.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2085 ada, 3 parsel sayılı, 14.357,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Betonarme Depo Binası ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 64.501.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 76.111.180.- 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

- 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:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2085/3
Taşınmaz ID:	42890881	Yüzölçüm(m2):	14357.45
İl/ilçe	HOCALİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	413/41098		
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) 222500297	(SN:6590586) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	14357.45	Çayirova TM Satış 28/09/2012 - 6661	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496,	24000000.00TL	%60	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 23/11/2012 - 7817	Yok
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496,	28000000.00TL	% 60	2/0	F.B.K.	Çayirova TM 10/08/2015 - 6691	Var

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÇAYIROVA						
Mahallesi	AKSE						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
50.000.000,00		G22b19a1c	2085	3	ha	m²	dm²
				14.357,45 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BETONARME DEPO BİNASI VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 42890851					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	6661	413	41098		28/09/2012		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Erdal TOKAT Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: Mülkiyetin gayri menkuller ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Emlak Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Paftası



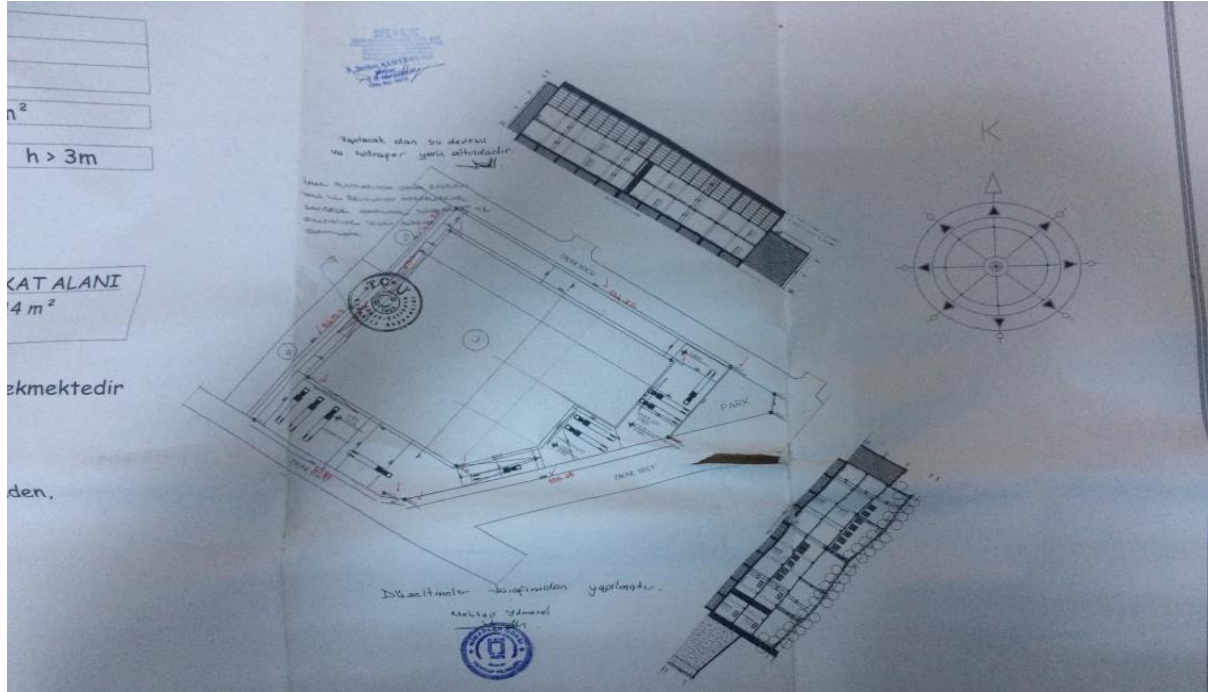


6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

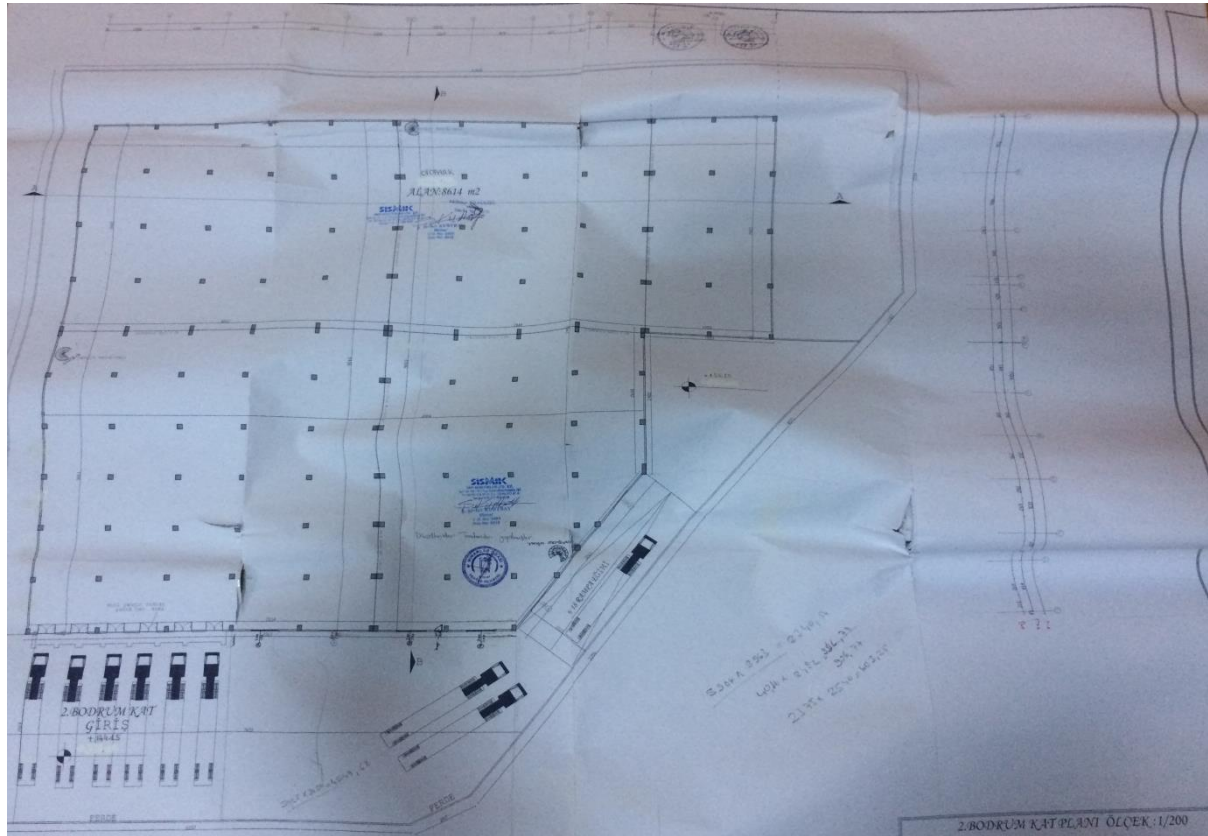
PERAH MİMARLIK & MÜHENDİSLİK H. HALİL NİN, YILMAZ İŞHANI NO:23 K:3 GERZE-KOCAELİ e-mail: perahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 946 85 42 GSM: 0 332 237 77 44		1994 SAYILI FİKRİ VE SANAT HAKLARI YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İMZASI VE ONAYI OLmadan PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞINICI SİSTEMLERDE DEĞİŞİKLİK YAPILANMAZ ARŞİV					
M	PROJE MÜELLİFLERİ ADI SOYADI UNVANI MEHTAP YILMAZEL MİMAR		ODA SİCİL NO 30279	BÜRO T.C. NO 41-0056	PROJE MÜELLİFİNİN MUHUR VE İMZASI Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sic. No: 30279		
ARSANIN	İLİ KOCAELİ	İLÇESİ ÇAYIROVA	MAHALLESİ AKSE	PAFTA G22b19A1C	ADA 2085	PARSEL 3	ALANI 14357.46 m ²
YAPININ	HİZMET SINIFI	TASİYİCİ	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. KAT YÜK. ALANI	HAREKETLİ YÜK	
	3B	B.A.K+ ÇELİK	B1+B2+Z	8614 m ²	25.842 m ²		
	SAHİBİ	ABN AMRO FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	DEPO					
MESLEK ODASI ONAYI 				YAPI DENETİM ONAYI SİSMİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Oruç Soka. - Sarıyer Plaza F Blok K:3 D:8 Sarıyer - Çarşı / İSTANBUL Tel: 0212 304 81 87 / Faks: 0212 304 81 88			
ÇAYIROVA BELEDİYE ONAYI Erden Alp ERDEN Mimar Oda Sic. No: 26373 03-07-2007				ÇAYIROVA BELEDİYE ONAYI AYDIN KETENE Belediye Başkanı 2007			
Proje müelliflerince hazırlanan projeler (mimar, statik, tesisat) yapı denetim kuruluşları tarafından kontrol edilip, mesuliyet üstlenildikten sonra, idareler bu projelerin ayrıca başka bir kurum veya kuruluşun yazı ve onayına tabii tutulması şartını aramayıcağından, ilgili idareler, onaylı projelerin bilgi bakımından ilgili idareleri verebilir. 12.11.2001 tarih ve 556 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı YDK genelgesi ile Sevim seçimi ve hesaplarından sorumluluk kabul edilmiştir. ARŞİV							

Vaziyet Planı

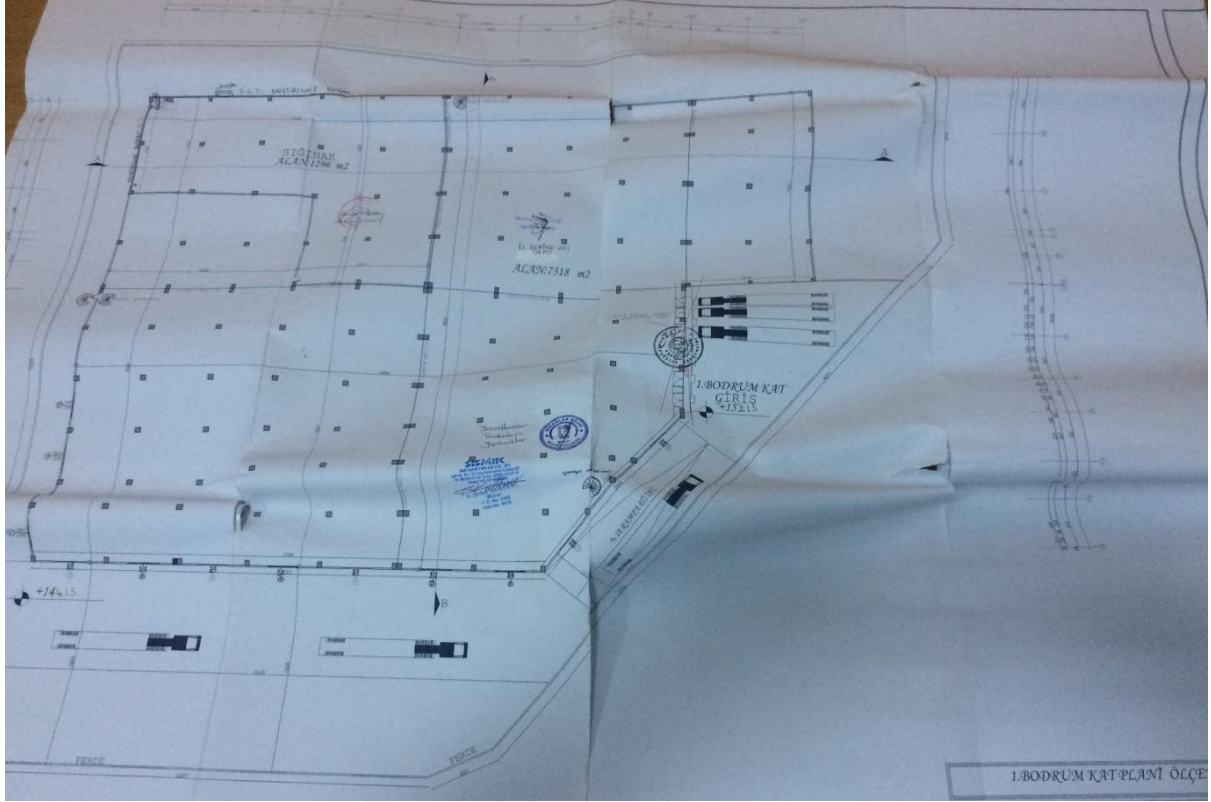


Kat Planları

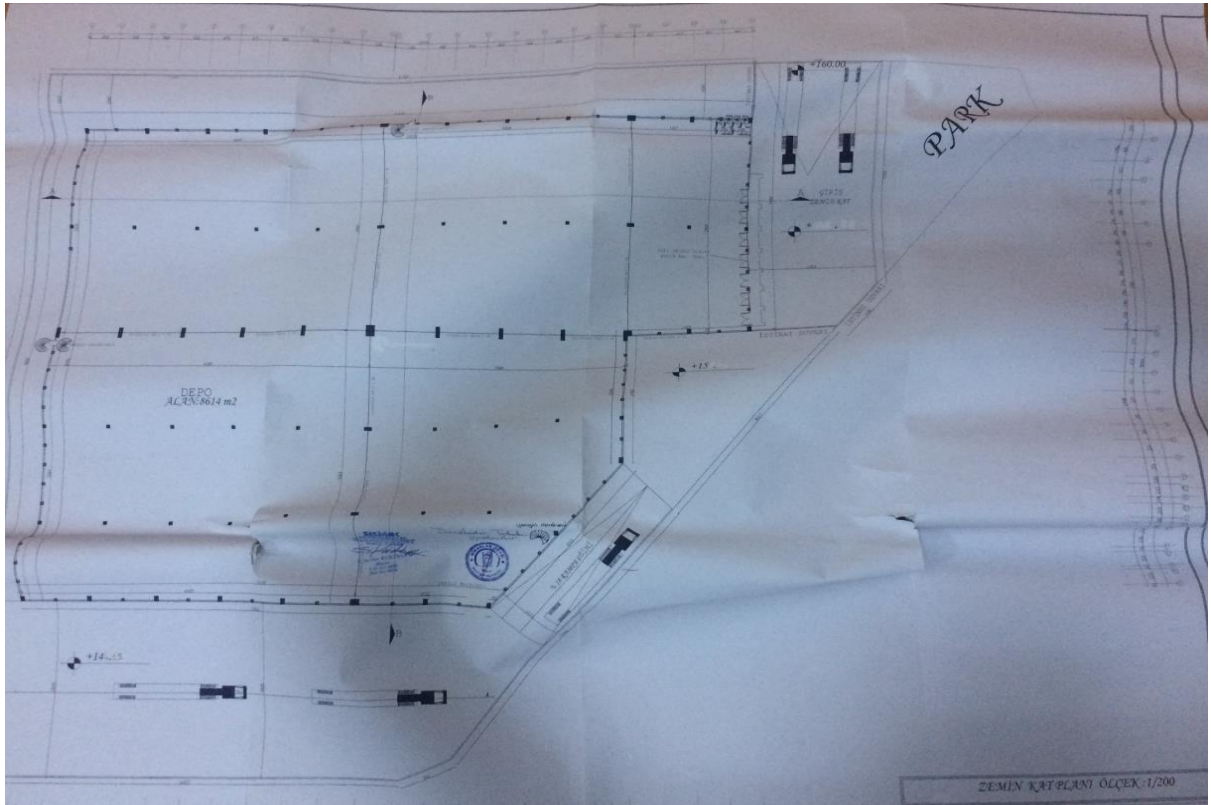
İkinci Bodrum Kat



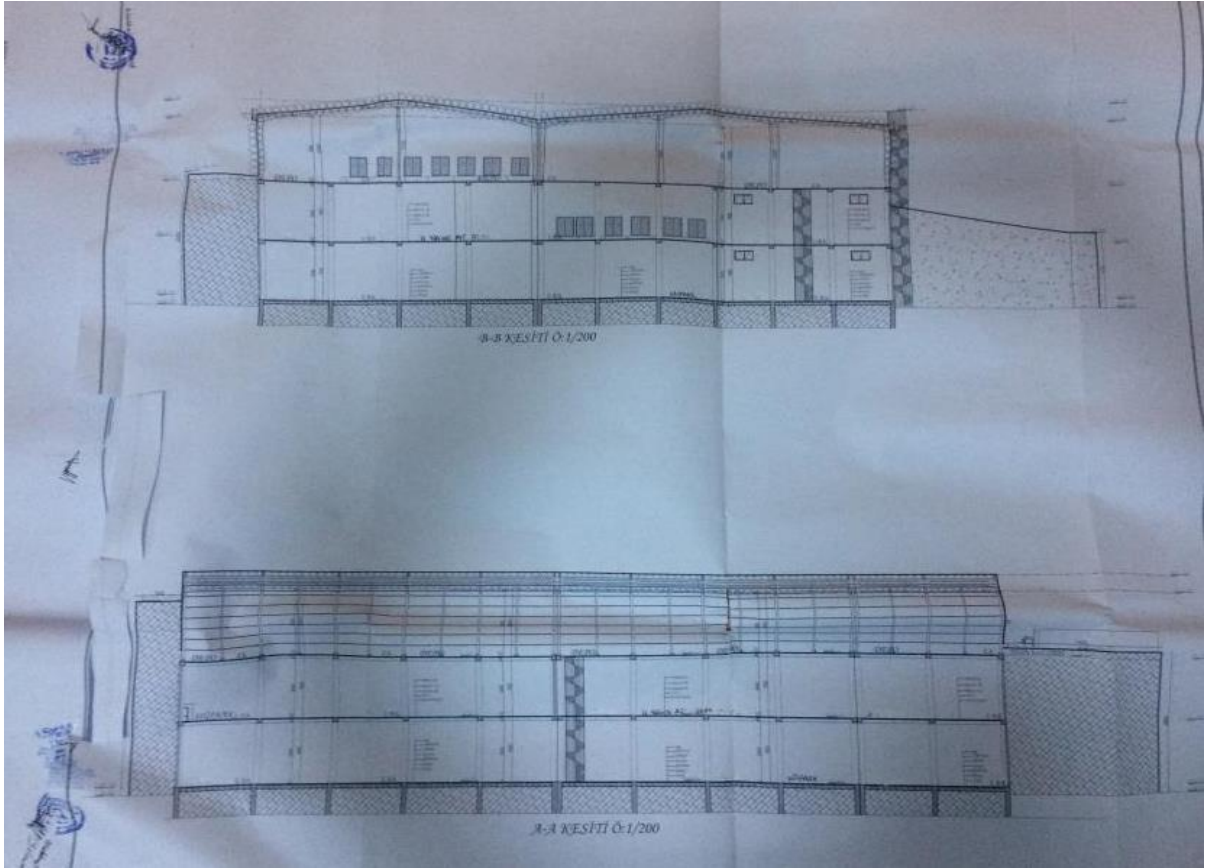
Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No.		0 0 0 1 3 9		0 7									
1. Ruhsatı veren kurum Çayırova Belediyesi		2. Ruhsatın verililiş amacı				3. Ruhsatın onay tarihi: 20/07/2007									
4. Ruhsat no: 133		5. Parsel no: G22B19a1c		6. Ada no: 2085		7. Parsel no: 3									
8. İmar planı onay tarihi: 06/01/2004		9. Parselasyon planı onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no: 12/06/2007 - 229		11. Tapu tescil belgesi veren kurum Gebze 2.BOLGE TAPU SİCİL MÜD									
12. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 01/12/2006 - 12981		13. Ruhsatın geçerliliği tarihi		14. İmar durumu tarihi ve no: 12/06/2007 - 229		15. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 01/12/2006 - 12981									
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 20/07/2007		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20/01/2008		18. Ruhsatın geçerliliği tarihi 20/07/2012											
19. Adı soyadı, unvanı Abn Amro Finansal kiralama anonim şirketi		20. Bağlı olduğu vergi dairesi: BEŞİKTAŞ		21. Vergi dairesi sicil no 002 011 4806		22. Adı soyadı, unvanı Ak İnşaat emlak sanayi ve ticaret limited şirketi									
23. Adı soyadı, unvanı X Özel Kamu		24. Kurum sicil no: 10199		25. Bağlı olduğu vergi dairesi: Pendik		26. Vergi dairesi sicil no: 011 003 2174									
27. Sigorta sicil no: 002 011 4806		28. Sözleşme tarihi ve no: 22/11/2005		29. Müteahhlik karne no:		30. Sigorta sicil no:									
31. Adres: Otluk bel cad. 1 ali efendi sok.No:13 ETLER / İSTANBUL		32. Adres: Doğu mah.Dere sok Akgul No:3 d:3 Pendik / İSTANBUL		33. İmza		34. Adres									
35. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		36. Ünitelerinin sayısı		37. Yüzölçümü (m ²)		38. Benzer yapı sayısı									
39. Depo		40. 1		41. 8614		42. 49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı									
43. Ortak Alanlar		44. İş yerine ait depo		45. 7318		46. 53. Yapının yol kotu altı kat sayısı									
47. Sığınak		48. 1296		49. 57. Yapının yüksekliği (m) +12.50		50. 58. İla ve kat yüksekliği (m)									
51. Otopark		52. 8614		53. 61. m ² maliyeti (YTL.)		54. 62. Yapının inşaat maliyeti (YTL.)									
55. Rampalar		56. 282		57. 63. Yapının arsa değeri (YTL.)		58. 64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.)									
59. Toplam		60. 1		61. 26124		62. 375.00 YTL									
63. 7.996.500.00 YTL		64. 1.919.609.90 YTL		65. 11.716.109.90 YTL											
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER															
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ									
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME									
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kaloriferi ☐ Gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima ☐		☒ Yangın tesisatı ☒ Haberleşme tes ☒ Kanalizasyon ☐ Fosforik ☐ Arıtma ☐		☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐		☐ Kömürlük ☒ Sığınak ☒ Otopark ☒ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kayu suyu ☒ Şehir suyu ☐		☐ Yığma (Kargir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerin de dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik ☐		☐ Braket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐		☐ Hafif pasel ☐ Beton blok ☐		☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmofen ☐ 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. 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									

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum Belediye				2. Ruhsat verilen yapının amacı				3. Ruhsat onay tarihi		4. Ruhsat no	
5. KOCAELİ				6. GEBZE				01.04.2008		054	
7. MERKEZ				8. ÇAYIROVA				01.06.2004		12.08.2007	
9. ÇAYIROVA BELEDİYESİ				10. ÇAYIROVA				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi	
11. AKSE				12. 1				15. 01.06.2004		16. 229	
13. 553. Sokak				14. 154				17. Planlaşım plan onay tarihi		18. Planlaşım kullanma tarihi	
15. 154				16. 14				19. Sanayi		20. 14357.45	
17. REYSAŞ				18. 1				21. GEBZE 2.BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22. 01.12.2006	
19. 154				20. 14				23. 4319		24. 02.04.2008	
21. 3				22. 3				25. 01.10.2008		26. 01.04.2013	
23. 3				24. 3				25. 3		26. 3	
25. 3				26. 3				27. 3		28. 3	
27. 3				28. 3				29. 3		30. 3	
29. 3				30. 3				31. 3		32. 3	
31. 3				32. 3				33. 3		34. 3	
33. 3				34. 3				35. 3		36. 3	
35. 3				36. 3				37. 3		38. 3	
37. 3				38. 3				39. 3		40. 3	
39. 3				40. 3				41. 3		42. 3	
41. 3				42. 3				43. 3		44. 3	
43. 3				44. 3				45. 3		46. 3	
45. 3				46. 3				47. 3		48. 3	
47. 3				48. 3				49. 3		50. 3	
49. 3				50. 3				51. 3		52. 3	
51. 3				52. 3				53. 3		54. 3	
53. 3				54. 3				55. 3		56. 3	
55. 3				56. 3				57. 3		58. 3	
57. 3				58. 3				59. 3		60. 3	
59. 3				60. 3				61. 3		62. 3	
61. 3				62. 3				63. 3		64. 3	
63. 3				64. 3				65. 3		66. 3	
65. 3				66. 3				67. 3		68. 3	
67. 3				68. 3				69. 3		70. 3	
69. 3				70. 3				71. 3		72. 3	
71. 3				72. 3				73. 3		74. 3	
73. 3				74. 3				75. 3		76. 3	
75. 3				76. 3				77. 3		78. 3	
77. 3				78. 3				79. 3		80. 3	
79. 3				80. 3				81. 3		82. 3	
81. 3				82. 3				83. 3		84. 3	
83. 3				84. 3				85. 3		86. 3	
85. 3				86. 3				87. 3		88. 3	
87. 3				88. 3				89. 3		90. 3	
89. 3				90. 3				91. 3		92. 3	
91. 3				92. 3				93. 3		94. 3	
93. 3				94. 3				95. 3		96. 3	
95. 3				96. 3				97. 3		98. 3	
97. 3				98. 3				99. 3		100. 3	
99. 3				100. 3				101. 3		102. 3	
101. 3				102. 3				103. 3		104. 3	
103. 3				104. 3				105. 3		106. 3	
105. 3				106. 3				107. 3		108. 3	
107. 3				108. 3				109. 3		110. 3	
109. 3				110. 3				111. 3		112. 3	
111. 3				112. 3				113. 3		114. 3	
113. 3				114. 3				115. 3		116. 3	
115. 3				116. 3				117. 3		118. 3	
117. 3				118. 3				119. 3		120. 3	
119. 3				120. 3				121. 3		122. 3	
121. 3				122. 3				123. 3		124. 3	
123. 3				124. 3				125. 3		126. 3	
125. 3				126. 3				127. 3		128. 3	
127. 3				128. 3				129. 3		130. 3	
129. 3				130. 3				131. 3		132. 3	
131. 3				132. 3				133. 3		134. 3	
133. 3				134. 3				135. 3		136. 3	
135. 3				136. 3				137. 3		138. 3	
137. 3				138. 3				139. 3		140. 3	
139. 3				140. 3				141. 3		142. 3	
141. 3				142. 3				143. 3		144. 3	
143. 3				144. 3				145. 3		146. 3	
145. 3				146. 3				147. 3		148. 3	
147. 3				148. 3				149. 3		150. 3	
149. 3				150. 3				151. 3		152. 3	
151. 3				152. 3				153. 3		154. 3	
153. 3				154. 3				155. 3		156. 3	
155. 3				156. 3				157. 3		158. 3	
157. 3				158. 3				159. 3		160. 3	
159. 3				160. 3				161. 3		162. 3	
161. 3				162. 3				163. 3		164. 3	
163. 3				164. 3				165. 3		166. 3	
165. 3				166. 3				167. 3		168. 3	
167. 3				168. 3				169. 3		170. 3	
169. 3				170. 3				171. 3		172. 3	
171. 3				172. 3				173. 3		174. 3	
173. 3				174. 3				175. 3		176. 3	
175. 3				176. 3				177. 3		178. 3	
177. 3				178. 3				179. 3		180. 3	
179. 3				180. 3				181. 3		182. 3	
181. 3				182. 3				183. 3		184. 3	
183. 3				184. 3				185. 3		186. 3	
185. 3				186. 3				187. 3		188. 3	
187. 3				188. 3				189. 3		190. 3	
189. 3				190. 3				191. 3		192. 3	
191. 3				192. 3				193. 3		194. 3	
193. 3				194. 3				195. 3		196. 3	
195. 3				196. 3				197. 3		198. 3	
197. 3				198. 3				199. 3		200. 3	
199. 3				200. 3				201. 3		202. 3	
201. 3				202. 3				203. 3		204. 3	
203. 3				204. 3				205. 3		206. 3	
205. 3				206. 3				207. 3		208. 3	
207. 3				208. 3				209. 3		210. 3	
209. 3				210. 3				211. 3		212. 3	
211. 3				212. 3				213. 3		214. 3	
213. 3				214. 3				215. 3		216. 3	
215. 3				216. 3				217. 3		218. 3	
217. 3				218. 3				219. 3		220. 3	
219. 3				220. 3				221. 3		222. 3	
221. 3				222. 3				223. 3		224. 3	
223. 3				224. 3				225. 3		226. 3	
225. 3				226. 3				227. 3		228. 3	
227. 3				228. 3				229. 3		230. 3	
229. 3				230. 3				231. 3		232. 3	
231. 3				232. 3				233. 3		234. 3	
233. 3				234. 3				235. 3		236. 3	
235. 3				236. 3				237. 3		238. 3	
237. 3				238. 3				239. 3		240. 3	
239. 3				240. 3				241. 3		242. 3	
241. 3				242. 3				243. 3		244. 3	
243. 3				244. 3				245. 3		246. 3	
245. 3				246. 3				247. 3		248. 3	
247. 3				248. 3				249. 3		250. 3	
249. 3				250. 3				251. 3		252. 3	
251. 3				252. 3				253. 3		254. 3	
253. 3				254. 3				255. 3		256. 3	
255. 3				256. 3				257. 3		258. 3	
257. 3				258. 3				259. 3		260. 3	
259. 3				260. 3				261. 3		262. 3	
261. 3				262. 3				263. 3		264. 3	
263. 3				264. 3				265. 3		266. 3	
265. 3				266. 3				267. 3		268. 3	
267. 3				268. 3				269. 3		270. 3	
269. 3				270. 3				271. 3		272. 3	
271. 3				272. 3				273. 3		274. 3	
273. 3				274. 3				275. 3		276. 3	
275. 3				276. 3				277. 3		278. 3	
277. 3				278. 3				279. 3		280. 3	
279. 3				280. 3				281. 3		282. 3	
281. 3				282. 3				283. 3		284. 3	
283. 3				284. 3				285. 3		286. 3	
285. 3				286. 3				287. 3		288. 3	
287. 3				288. 3				289. 3		290. 3	
289. 3				290. 3				291. 3		292. 3	
291. 3				292. 3				293. 3		294. 3	
293. 3				294. 3				295. 3		296. 3	
295. 3				296. 3				297. 3		298. 3	
297. 3				298. 3				299. 3		300. 3	
299. 3				300. 3				301. 3		302. 3	
301. 3				302. 3				303. 3		304. 3	
303. 3				304. 3				305. 3		306. 3	
305. 3				306. 3				307. 3		308. 3	
307. 3				308. 3				309. 3		310. 3	
309. 3				310. 3				311. 3		312. 3	
311. 3				312. 3				313. 3		314. 3	
313. 3				314. 3				315. 3		316. 3	
315. 3				316. 3				317. 3		318. 3	
317. 3				318. 3				319. 3		320. 3	
319. 3				320. 3				321. 3		322. 3	
321. 3				322. 3				323. 3		324. 3	
323. 3				324. 3				325. 3		326. 3	
325. 3				326. 3				327. 3		328. 3	
327. 3				328. 3				329. 3		330. 3	
329. 3				330. 3				331. 3		332. 3	
331. 3				332. 3				333. 3		334. 3	
333. 3				334. 3				335. 3		336. 3	
335. 3				336. 3				337. 3		338. 3	
337. 3				338. 3				339. 3		340. 3	
339. 3				340. 3				341. 3		342. 3	
341. 3				342. 3				343. 3		344. 3	
343. 3				344. 3				345. 3		346. 3	
345. 3				346. 3				347. 3		348. 3	
347. 3				348. 3				349. 3		350. 3	
349. 3				350. 3				351. 3		352. 3	
351. 3				352. 3				353. 3		354. 3	
353. 3				354. 3				355. 3		356. 3	
355. 3				356. 3				357. 3		358. 3	
357. 3				358. 3				359. 3		360. 3	
359. 3				360. 3				361. 3		362. 3	
361. 3				362. 3				363. 3		364. 3	
363. 3				364. 3				365. 3		366. 3	
365. 3				366. 3				367. 3		368. 3	
367. 3				368. 3				369. 3		370. 3	
369. 3											

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

