



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

0 ADA - 1850 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600027
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 2 Tuzla/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, 2 Kat
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 88.632.000.- TL KDV Dahil: 104.585.760.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 parsel sayılı, 25.053,36 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depo, Su Deposu ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

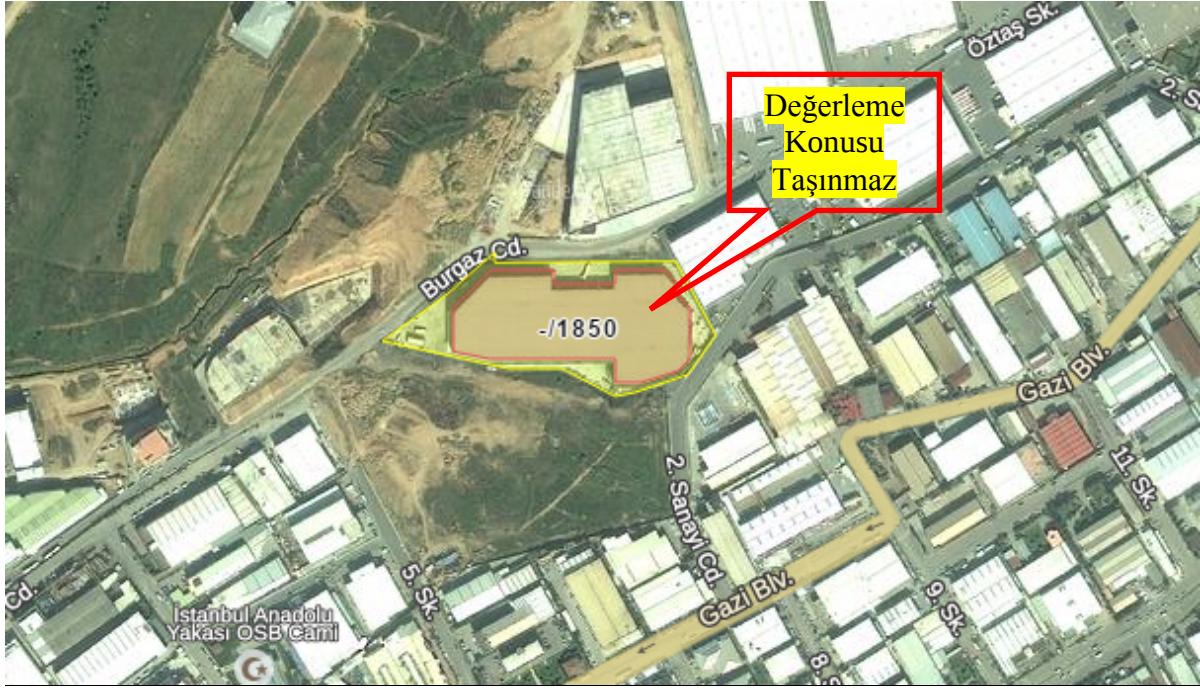
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 2, Tuzla/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Sabancı Üniversitesi’ni geçildikten yaklaşık 1 km sonra Burgaz Caddesi’ne sapılarak taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmaz, Burgaz Caddesi üzerinde yaklaşık 860 m ileride sağ tarafta yer almaktadır. Yakın çevresinde; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin kuzeydoğu sınırı Burgaz Caddesine yaklaşık 130 m cephelidir. Üzerinde depolama binası bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,887545 - 29,389073” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1850
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	25.053,36
Köyü	-	Yevmiye No	5449
Sokağı	-	Cilt No	61
Mevkii	-	Sayfa No	5951
Pafta No	4	Tapu Tarihi	10.05.2010
Niteliği	Depo, Su Deposu 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:

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 96.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (09.12.2015 - 21600).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 2 Kat" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Tuzla Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 03.08.2012 gün ve 12/231 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 17.08.2012 günlü, 433/12 ve 434/12 sayılı tadilat amaçlı yapı ruhsatları ile 15.01.2013 günlü, 13/13 ve 14/13 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

15.01.2013 gün ve 13/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 1) ve toplam 32.482,50 m2 yapı inşaat alanlı depo için verilmiştir.

15.01.2013 gün ve 14/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu altı 1) ve toplam 203,50 m2 yapı inşaat alanlı su deposu için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı (*bodrum kat +zemin kat*) depo ve 1 katlı (*bodrum kat*) su deposu bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 8.500 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırları duvar ve tel örgüyle çevrilidir.

Depo: Mimari projesine göre, bodrum katta (16.395 m2) otopark, teknik bölüm, depo bölümü, zemin katta (16.088 m2) depolama bölümünden oluşmaktadır. Toplam 32.483 m2 yapı inşaat alanlıdır.

Su Deposu: Mimari projesine göre, bodrum katta (203 m2) su deposu ve hidrofor bölümlerinden oluşmaktadır.

Depo ve Su Deposu'nun;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A ve 2-B
Binanın Kat Adedi	: 2 - 1
Yapı İnşaat Alanı	: 32.483 - 203
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Seksiyonel
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var

Deprem Bölgesi

: 1. Derece

Depo: Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın genelinin depolama amaçlı kullanıldığı, bodrum kat ve zemin katta bazı bölümlere asma kat yapılarak büro ve ofis bölümleri biçiminde düzenlendiği görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin beton kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Deponun bodrum ve zemin katta toplam 31 adet katlanabilir (*seksiyonel*) nakliye kapısı bulunmaktadır.

Su Deposu: Yerinde yapılan incelemede; su deposu ve hidrofor bölümlerinden oluştuğu görülmüştür. Deponun zemini beton kaplı, duvarları boyasızdır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerinde prefabrik olarak yapılmış 2 katlı ve 210 m2 yapı inşaat alanlı bir bina daha bulunmaktadır. Ruhsatsız bu yapı değerlemede göz önüne alınmamıştır.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

BÖLÜM 3**TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER****3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.

- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

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

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Refik Tiftik / 216 - 504 24 24):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 7.935 m² yüzölçümlü arsa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.701.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ünallar Emlak / 555 - 706 46 05):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 10.132 m² yüzölçümlü arsa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.668.- TL*]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.022 m² yüzölçümlü arsa 8.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.593.- TL*]
- **Satılık Arsa (Çelikhan Gayrimenkul / 532 - 795 01 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 31.347 m² yüzölçümlü arsa 48.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.531.- TL*]
- **Satılık Arsa (Mustafa Aydoğdu / 530 - 642 80 89):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip, 5.021 m² yüzölçümlü arsa 7.600.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.514.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.500 - 1.700 TL aralığında olduğu görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak arsa metrekare satış fiyatının 1.525.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (25.053,36 m² x 1.525.- TL) = ~ **38.206.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	32.483	2013	3	800	25.986.400	% 4,00	1.039.456	24.946.944
Su Deposu	2-B	203	2013	3	390	79.170	% 4,00	3.167	76.003
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.500	2008	3	118	1.003.000	% 4,00	40.120	962.880
						27.068.570		1.082.743	25.985.827

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 38.206.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 25.986.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **64.192.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

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

- **Kiralık Depo (Demir Yapı / 530 - 968 59 59):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 200.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,18.- TL]
- **Kiralık Depo (Optimum Gayrimenkul / 546 - 400 00 96):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 10.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 170.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Sarıgül Gayrimenkul / 532 - 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 6.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 100.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Century21 Gayrimenkul / 533 - 211 58 90):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, toplam 11.000 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 185.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,81.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 16 - 18 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 17,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu deponun yıllık kira değeri; (32.483 m2 x 17.- TL x 12 Ay) = ~ **6.627.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, 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 : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 22 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **88.632.000.- 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]	22
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	6.627.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 175.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	3.836.200
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 38.206.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 25.986.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	64.192.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 40,48
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,84
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,16
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	2.283.242
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.552.958
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,57
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	4.237.551
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	56.777.898
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	88.631.583
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (<i>net</i>) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	32.483	800	25.986.400
Su Deposu	2-B	203	390	79.170
				25.986.400

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Taşınmazla ilgili olarak, 29.12.2015 gün ve REYS-201500062 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 38.206.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 64.192.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 88.632.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **88.632.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek"

kayıdı yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "Depo, Su Deposu ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde,

değerleme konusu taşınmazın, “Depo, Su Deposu ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1850 parsel sayılı, 25.053,36 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Depo Su Deposu 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, 88.632.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 104.585.760.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

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

BÖLÜM 6

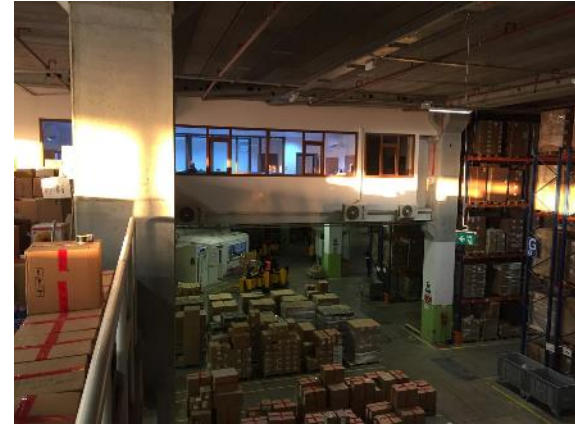
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



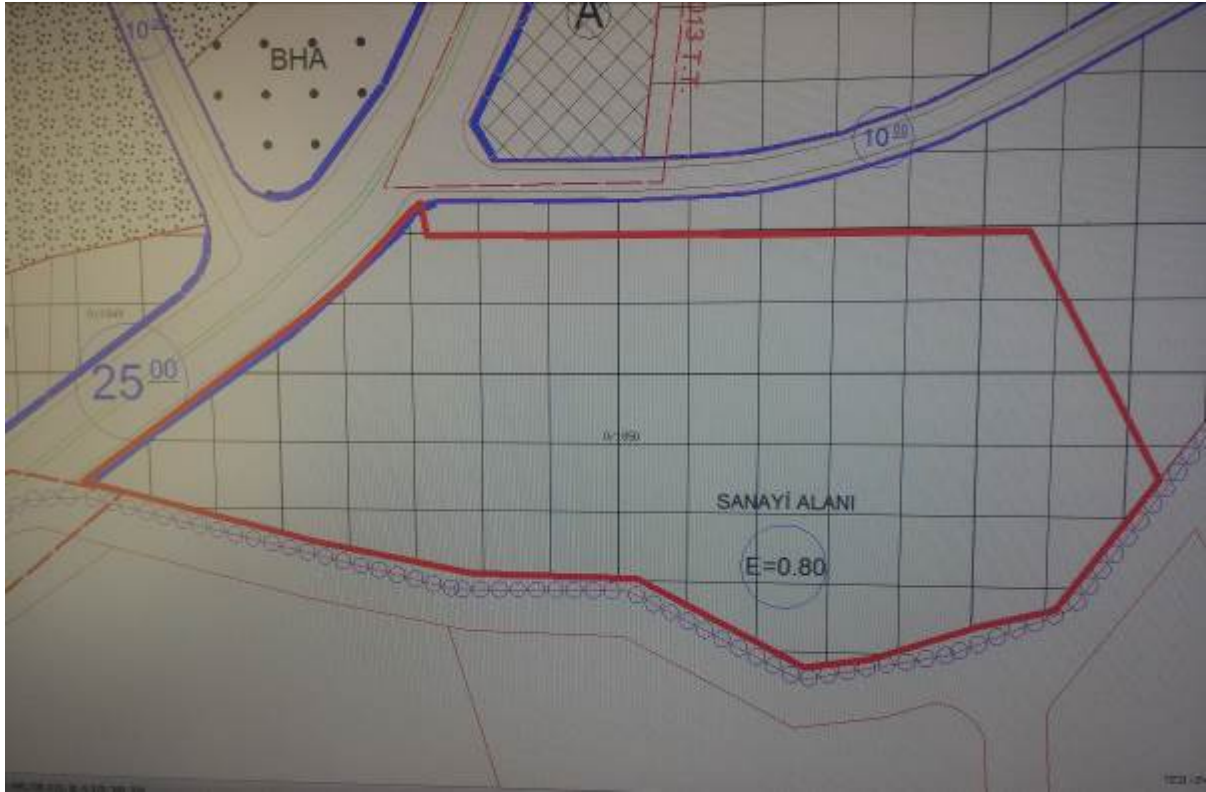


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	
Zemin No	22208093	Cilt / Sayfa No	61 / 5951
İl / İlçe	İSTANBUL / TUZLA	Ada / Parsel	/ 1850
Kurum Adı	Tuzla	Yüzölçüm	25053,36000
Mahalle / Köy Adı	ORHANLI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Depo,Su Deposu ve Arsası
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10.5.2010 - 5449	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	96000000,00	1.0	9.12.2015 - 21600
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tuzla TM ORHANLI Mahallesi Ada 1850 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	9.12.2015 - 21600

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi							
Köyü	ORHANLI						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5.850.000 TL		4		1850	ha	m²	dm²
						25.053,36 m²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 22208093					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKEN REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ NİN ADINA KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI işleminden					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		5449	61	3951		10/05/2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

6.4. İmar Durumu





T.C.
TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 18916419-755.05-E.9714-40202

02/12/2016

Konu : İMAR DURUMU(YAZILI) BASVURUSU - BASVURU NUMARASI : 4811

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İcadiye Mah. Dündar Sok. No:15 Güven Apt. Üsküdar/İST

İlgi : 01/12/2016 tarihli ve 10774 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz tetkik edilmiş olup, Tuzla Orhanlı 4 pafta 1850 parsel sayılı yer 19.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planında E:0.80, Hmax:2 kat yapılanma şartlarında sanayi alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

İzzet GÖZEN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Hüseyin KARAKAŞ
Müdür

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

[R:111313953]

Doğrulama Adresi : <https://ebelediye.tuzla.bel.tr/BelgeDogrula/?P=83173>

Evliya Çelebi Mahallesi Hatboyu Caddesi No:17 Tuzla 34945 İSTANBUL

Telefon: 444 0 906 Faks: (0216) 581 47 69 Hazırlayan : S.ÇARIKLİ

s.carikli@tuzla.bel.tr

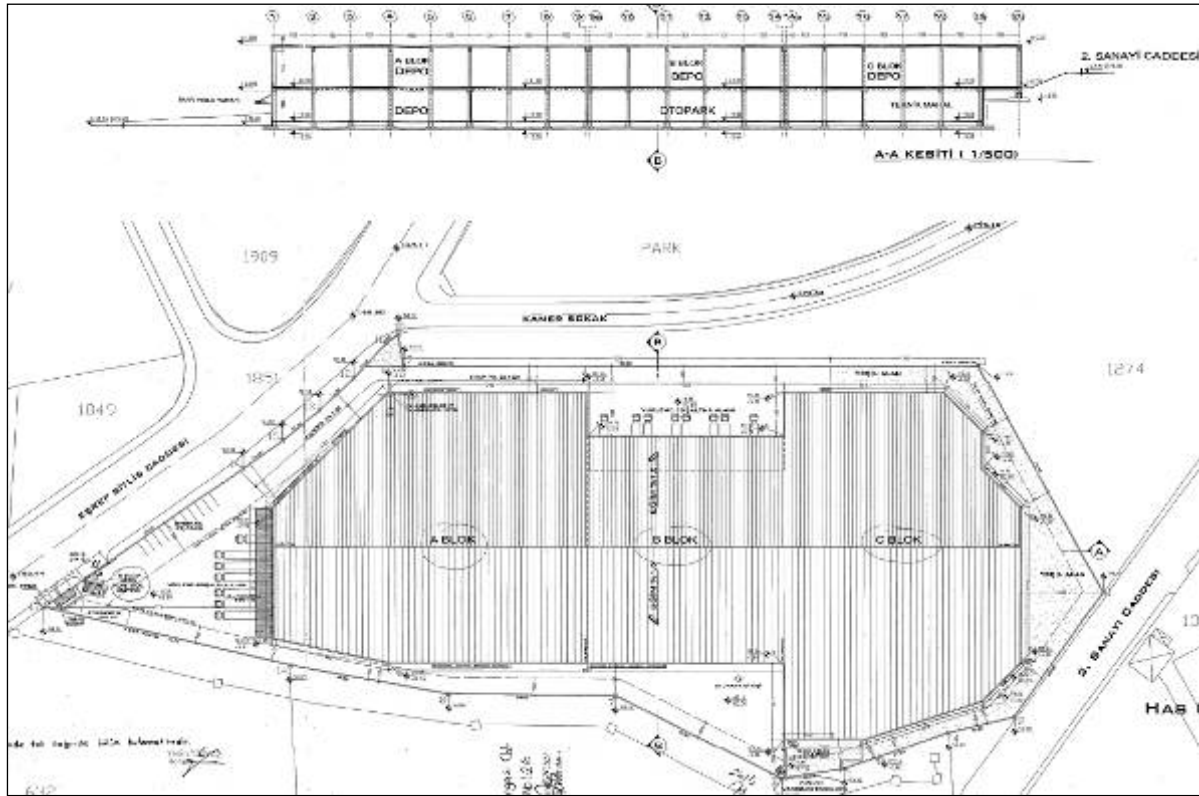
Elektronik Ağ: www.tuzla.bel.tr

6.5. Mimari Proje

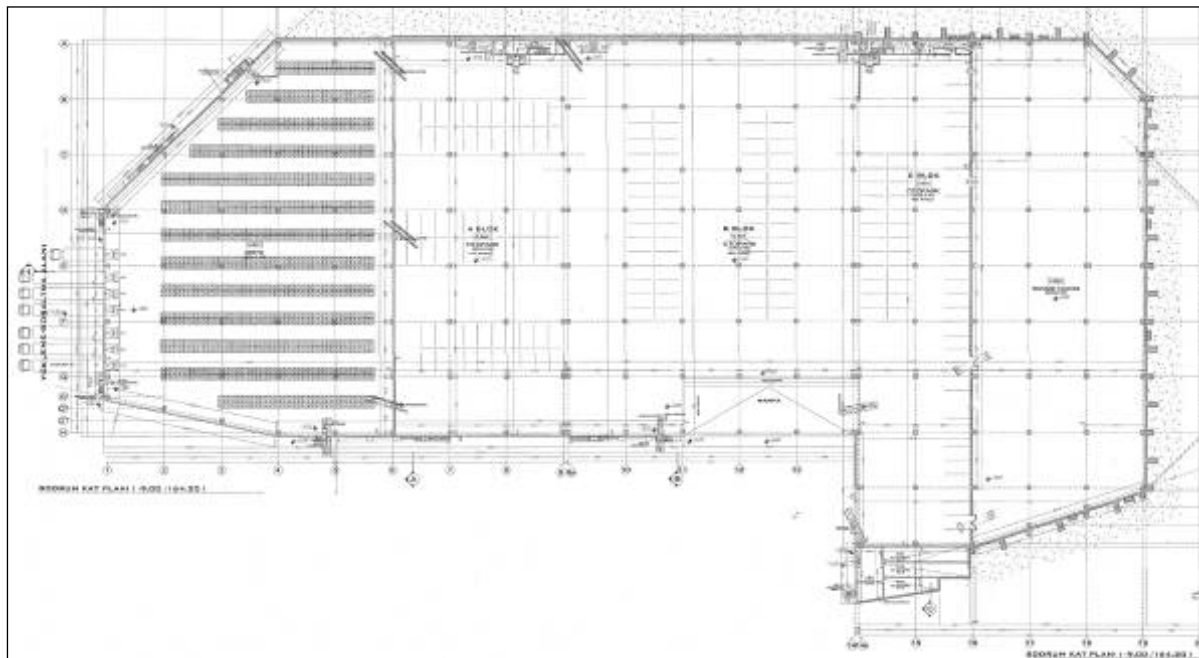
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

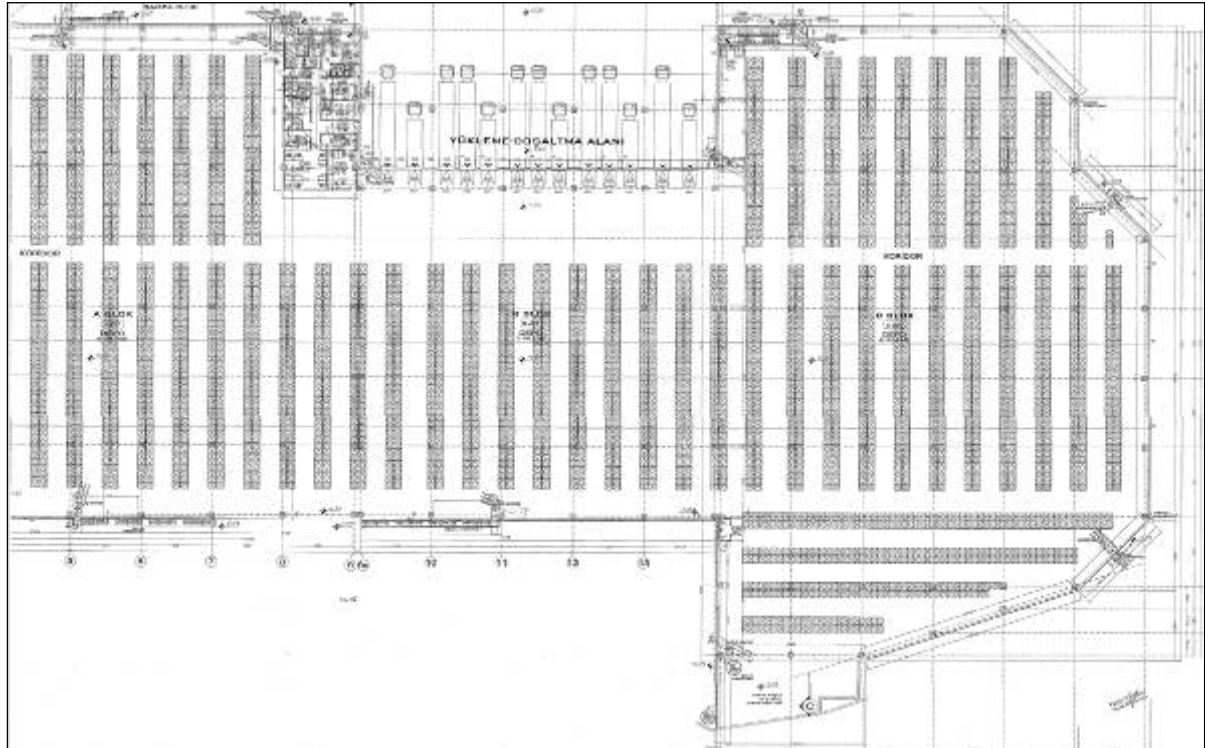
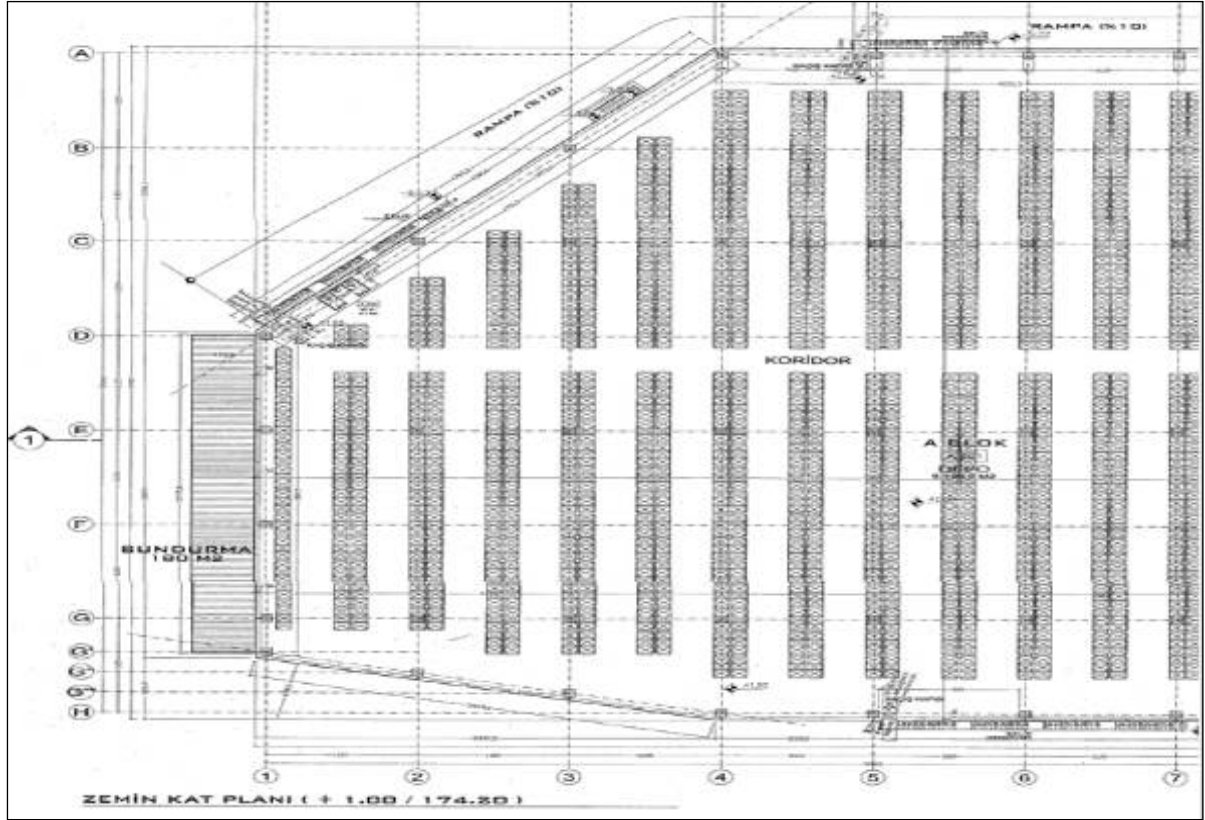
PROJE ADI:		REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK DEPO BİNASI									
YAPI SAHİBİ:		YAPININ YERİ:									
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.		İLİ: İSTANBUL									
ADRES/TEL:		İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO:									
Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6		İMAR D.TRH.SAYI: 17.12.2019/2019-9/73									
Samandıra/Kartal/İstanbul		İMAR DURUMU:									
Tel : 0216 564 20 00		TASTIKLI PRO:									
		PAFTA NO: 4									
		ADA NO: -									
		TRAFO BELG:									
		PARSEL NO: 1850									
		FEN İŞLERİ:									
		ARSA ALANI: 25.053 m2									
MİMARİ TASARIM VE PROJE:		MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN:									
GB MÜHENDİSLİK MİMARLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ASMALIMESCİT MAH. SOFYALI SOK. NO:22/4 BEYOĞLU / İSTANBUL TEL: +90 212 245 42 38 - 40 FAX: +90 212 245 42 39		ADI SOYADI: İLKE BARKA UNVANI: Y.MİMAR ODA KİMLİĞİ NO: 30719 BÜRO TESCİL NO: 34-4544 ADRES-TEL: ASMALIMESCİT MAH. SOFYALI SOK. NO:22/4 BEYOĞLU/İSTANBUL									
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI KURULUŞUNA GÖRE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.											
MİMARLAR ODASI ŞUBESİ:		İNŞAAT MÜH. ODASI ŞUBESİ:									
YAPI DENETİM KURULUŞU:											
MH İŞ AŞAĞISI	KULLANIM AMAÇI	YAPIM SİSTEMİ	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANI	KAT ADEDİ	B. BÖLÜM ADEDİ	BLOK ADEDİ	MHS	YMS	BÖLGE KATSAYISI	ZORLUK KATSAYISI
BELEDİYE:											
TUZLA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ											
FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ:											
YUKARIDA ADRESİ BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJE TARİHİ VE SAYILI İMAR KANUNUNA, İMAR KANUNU VE İLİMLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASTIK EDİLMİŞTİR.											
RAPORTÖR:		MİMARİ(RAPORTÖR):				MİMARİŞEFİ:					
KISIM ŞEFİ:		Yasin Yılmaz İnşaat Mühendisi 03.04.2022				A. Safa ÖZTÜRK İmar ve Şhr. Müdürü					
FEN İŞLERİ MÜD. YARD.		STATİG:									
FEN İŞLERİ MÜD.:											

6.5.2. Vaziyet Planı

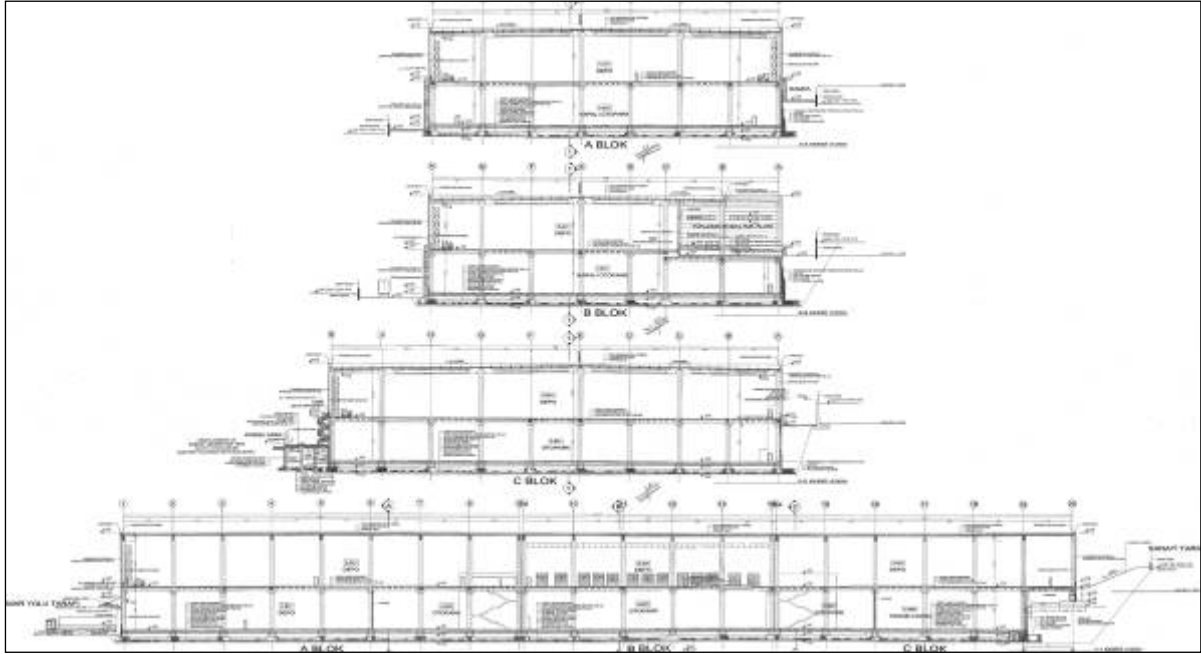


6.5.3. Kat Planları





6.5.4. Kesit



[illegible]

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

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeli yerin durumu: TUDLA BELEDİYESİ					2. Belgeli yerin yapının adresi: İSTANBUL				
3. Beşer: TUDLA BELEDİYESİ					4. Mülh: CİTA				
5. Mülh: CİTA					6. Mülh: CİTA				
7. Mülh: CİTA					8. Mülh: CİTA				
9. Mülh: CİTA					10. Mülh: CİTA				
11. Mülh: CİTA					12. Mülh: CİTA				
13. Mülh: CİTA					14. Mülh: CİTA				
15. Mülh: CİTA					16. Mülh: CİTA				
17. Mülh: CİTA					18. Mülh: CİTA				
19. Mülh: CİTA					20. Mülh: CİTA				
21. Mülh: CİTA					22. Mülh: CİTA				
23. Mülh: CİTA					24. Mülh: CİTA				
25. Mülh: CİTA					26. Mülh: CİTA				
27. Mülh: CİTA					28. Mülh: CİTA				
29. Mülh: CİTA					30. Mülh: CİTA				
31. Mülh: CİTA					32. Mülh: CİTA				
33. Mülh: CİTA					34. Mülh: CİTA				
35. Mülh: CİTA					36. Mülh: CİTA				
37. Mülh: CİTA					38. Mülh: CİTA				
39. Mülh: CİTA					40. Mülh: CİTA				
41. Mülh: CİTA					42. Mülh: CİTA				
43. Mülh: CİTA					44. Mülh: CİTA				
45. Mülh: CİTA					46. Mülh: CİTA				
47. Mülh: CİTA					48. Mülh: CİTA				
49. Mülh: CİTA					50. Mülh: CİTA				
51. Mülh: CİTA					52. Mülh: CİTA				
53. Mülh: CİTA					54. Mülh: CİTA				
55. Mülh: CİTA					56. Mülh: CİTA				
57. Mülh: CİTA					58. Mülh: CİTA				
59. Mülh: CİTA					60. Mülh: CİTA				
61. Mülh: CİTA					62. Mülh: CİTA				
63. Mülh: CİTA					64. Mülh: CİTA				
65. Mülh: CİTA					66. Mülh: CİTA				
67. Mülh: CİTA					68. Mülh: CİTA				
69. Mülh: CİTA					70. Mülh: CİTA				
71. Mülh: CİTA					72. Mülh: CİTA				
73. Mülh: CİTA					74. Mülh: CİTA				
75. Mülh: CİTA					76. Mülh: CİTA				
77. Mülh: CİTA					78. Mülh: CİTA				
79. Mülh: CİTA					80. Mülh: CİTA				
81. Mülh: CİTA					82. Mülh: CİTA				
83. Mülh: CİTA					84. Mülh: CİTA				
85. Mülh: CİTA					86. Mülh: CİTA				
87. Mülh: CİTA					88. Mülh: CİTA				
89. Mülh: CİTA					90. Mülh: CİTA				
91. Mülh: CİTA					92. Mülh: CİTA				
93. Mülh: CİTA					94. Mülh: CİTA				
95. Mülh: CİTA					96. Mülh: CİTA				
97. Mülh: CİTA					98. Mülh: CİTA				
99. Mülh: CİTA					100. Mülh: CİTA				

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

