



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**ORDU - ÜNYE - YÜCELER**

**160 ADA - 43 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

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600058
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	23.12.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2016 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, 160 Ada, 43 Parsel, Ünye/Ordu
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	5 Adet Fındık Deposu
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, 160 Ada, 43 Parsel (Eski 1328 Parsel)
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Fındık Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 10,50 m
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 8.016.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 9.458.880.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

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

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, 160 ada, 43 parsel (eski 1328 parsel) sayılı, 23.274,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina 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.

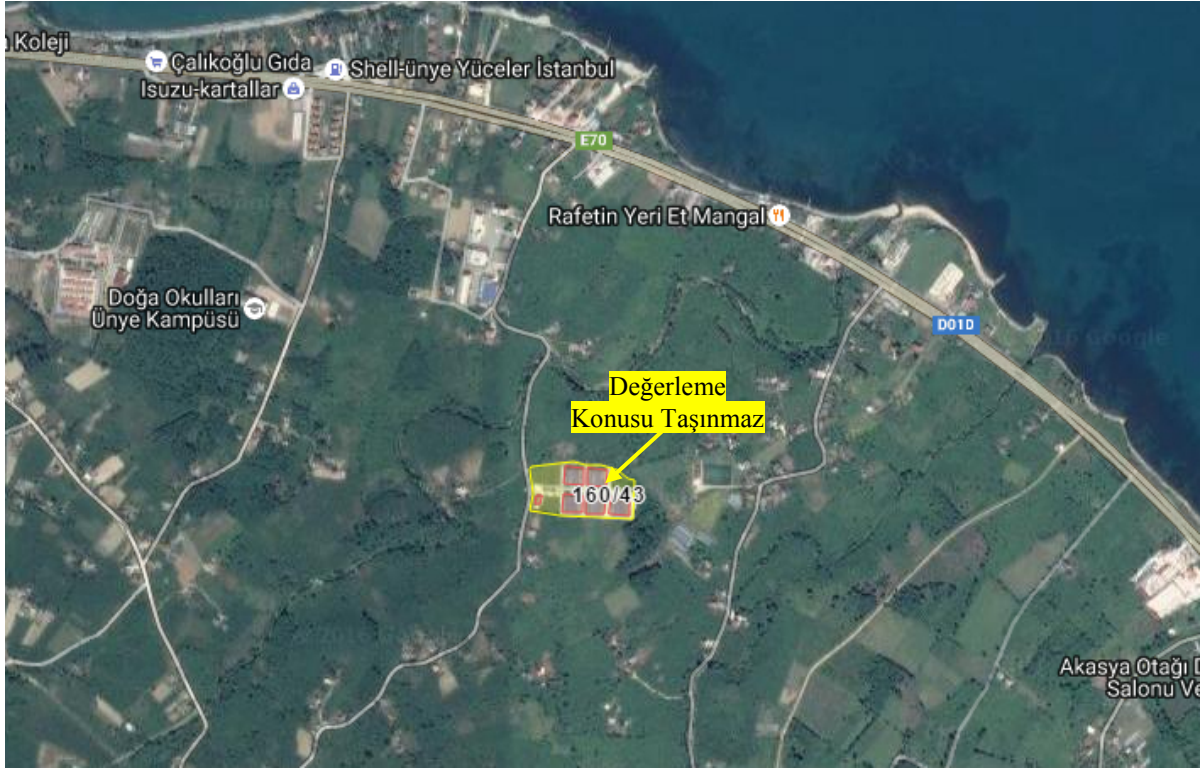
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “*Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, 160 Ada, 43 Parsel, Ünye/Ordu*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Ünye merkezinden Karadeniz sahil yolu üzerinde doğuya doğru gidildiğinde yaklaşık 9 km ileride, Yüceler İlköğretim Okulu’nun da yer aldığı yol üzerinde güney yönünde yaklaşık 800 m ileride sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaz, Ünye merkezine yaklaşık 12 km uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak çokgen yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde tarımsal amaçlı 5 depo, idari bina, kantar binası ve 5 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı yaklaşık 95 m, doğu sınırı yaklaşık 30 m ve batı sınırı yaklaşık 90 m imar yoluna cepheli olup güncel durumda imar yolları açılmamıştır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41,097907 - 37,388275” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Ordu	Ada No	160
İlçesi	Ünye	Parsel No	43
Mahallesi	Yüceler	Yüzölçümü (m2)	23.274,44
Köyü	-	Yevmiye No	1866
Sokağı	-	Cilt No	14
Mevkii	-	Sayfa No	1593
Pafta No	F38-C-18-B-2-A	Tapu Tarihi	22.02.2014
Niteliği	Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

## 2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Ünye Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli mevzii imar planı kapsamında, "Fındık Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 10,50" biçimindedir.

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

Ünye Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 05.06.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 05.06.2008 günlü, 324/10/125 ve 324/11176 sayılı yapı ruhsatları ile 14.07.2008 günlü, 122/24/78 ve 122/25/79 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

122/24/78 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

122/25/79 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 320 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. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

## 2.4. Yapılaşma Bilgileri

### 2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 5 adet depo, idari bina, kantar binası ve 5 adet alım binası bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 8.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin çevresinde yaklaşık 500 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri 1.400 m2 alanlı olup toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (160 m2) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (160 m2) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 320 m2 yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m2 yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri 42 m2 alanlı olup toplam 210 m2 yapı inşaat alanıdır.

### Depoların;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 7.000 m2 (Toplam)
<b>Yaşı</b>	: 8
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac



<b>Dış Cephe</b>	: Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

**Depolar:** 3-A yapı sınıfında, prefabrik betonarme olarak yapılmış ve her birinin 1.400 m2 yapı inşaat alanlı olduğu, 350'şer m2'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştukları görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız olup iç yükseklikleri yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheleri sıvasız ve boyasız olup çatıları çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

**İdari Bina:** 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 320 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminleri seramik, duvarları ve tavanları sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencere doğramaları PVC doğrama ve ısıcamdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

**Kantar Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve 30 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

**Alım Binası:** 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binalarının her biri 42 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheleri boyalı olup çatıları kiremit örtülüdür.

## 2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

### 2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

## 2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, mülkiyeti, imar durumu ve yüzölçümünün 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**

- Samsun - Ordu Yolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

##### **3.3.2. Olumsuz Faktörler**

-

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

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve değerlendirme (*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 “*Fındık Depolama Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

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

**Arsa:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzi imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve emlak komisyoncularıyla görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Özgür Ayhan / 555 - 553 08 51):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda, 4.500 m2 yüzölçümlü tarla 500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 111.- TL*]
- **Satılık Arazi (Efor Emlak / 553 - 300 33 30):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 18.000 m2 yüzölçümlü tarla 2.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 139.- TL*]
- **Satılık Arazi (Murat Şahin / 544 - 926 50 80):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlı konumda, 8.350 m2 yüzölçümlü tarla 1.200.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 144.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Yıldız Yapı / 452 - 225 37 00):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 120 - 140 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 130.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 120 - 140 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 130.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (23.274,44 m2 x 130.- TL) = ~ **3.026.000.-TL** 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)
Depolar	3-A	7.000	2008	8	630	4.410.000	% 10,00	441.000	3.969.000
İdari Bina	3-A	320	2008	8	630	201.600	% 10,00	20.160	181.440
Kantar Binası	2-B	30	2008	8	390	11.700	% 10,00	1.170	10.530
Alım Binaları	2-B	210	2008	8	390	81.900	% 10,00	8.190	73.710
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2008	8	118	944.000	% 20,00	188.800	755.200
						5.649.200		659.320	<b>4.989.880</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.026.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 4.990.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **8.016.000.- 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:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir  
 Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı  
 d: Dönem sayısı (*vade*)  
 Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri  
 Ud: Uç değer  
 b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı  
 Ro: Risksiz getiri oranı  
 Rp: Risk primi  
 Eo: Enflasyon oranı  
 Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

### 3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

Taşınmaz kiraya verilebilir niteliktedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikte sanayi alanı lejantlı parseller üzerine yapılmış depolama amaçlı yapılara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, yakın çevrede depolama amaçlı da kullanılabilir nitelikteki taşınmazlar araştırılmış, emlak komisyoncularından ve bölgedeki bilirkişilerden görüş alınmıştır. Yapılan araştırmalar ve görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Bersu Emlak / 536 - 379 01 31):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari olarak daha hareketli bir konumda, zemin katta, 2 bölümden oluşan ve toplam 1.700 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 9.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,29.- TL*]
- **Kiralık Depo (Erdem Çol / 532 - 452 66 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha avantajlı konumda, zemin katta 550 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 3.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,45.- TL*]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 452 - 223 11 98):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kullanım olanakları bakımından daha dezavantajlı, zemin katta, 130 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,85.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 4 - 5 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve Samsun - Ordu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu yapıların yıllık kira değeri; (7.560 m<sup>2</sup> x 4,50.- TL x 12 Ay) = ~ **408.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrıık (*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. Tersı durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de deęiőeceđidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Deęerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüőtür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 3,25
- 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*) 17 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 büyüyeceđi.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **1.737.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	17
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	408.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 70,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 150.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	108.480
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 3.026.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 4.990.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	8.016.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 62,25
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,66
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,34
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	40.951
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	67.529
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]	% 3,25
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,75
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 3,47
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 7,01</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	132.237
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	895.981
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>1.737.362</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

### 3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

### 3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	3-A	7.000	630	4.410.000
İdari Bina	3-A	320	630	201.600
Kantar Binası	2-B	30	390	11.700
Alım Binaları	2-B	210	390	81.900
				<b>4.705.200</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazın satış değerine ilişkin 29.12.2015 gün ve REYS-201500087 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 3.026.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 8.016.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.737.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz olmasından ötürü, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **8.016.000.- 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 kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

#### 4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

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

#### 4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina 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, değerlendirme konusu taşınmazın, “*Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina 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**

Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, 160 ada, 43 parsel (eski 1328 parsel) sayılı, 23.274,44 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo ve İki Katlı İdari Bina 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, 8.016.000.- TL (2.332.334.- USD) (\*)**;

**KDV (% 18) dahil, 9.458.880.- TL (2.752.155.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı**

**Eyüp AYKUT**

SPK Lisans No: 402955



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Fatih ÖZER**

SPK Lisans No: 400799

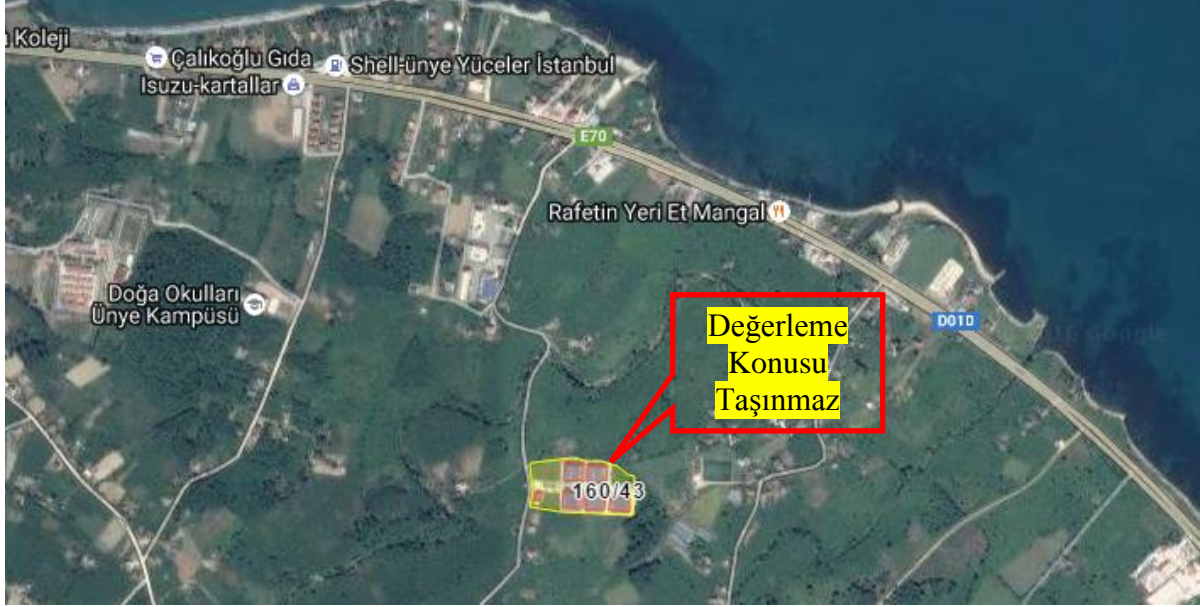


- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

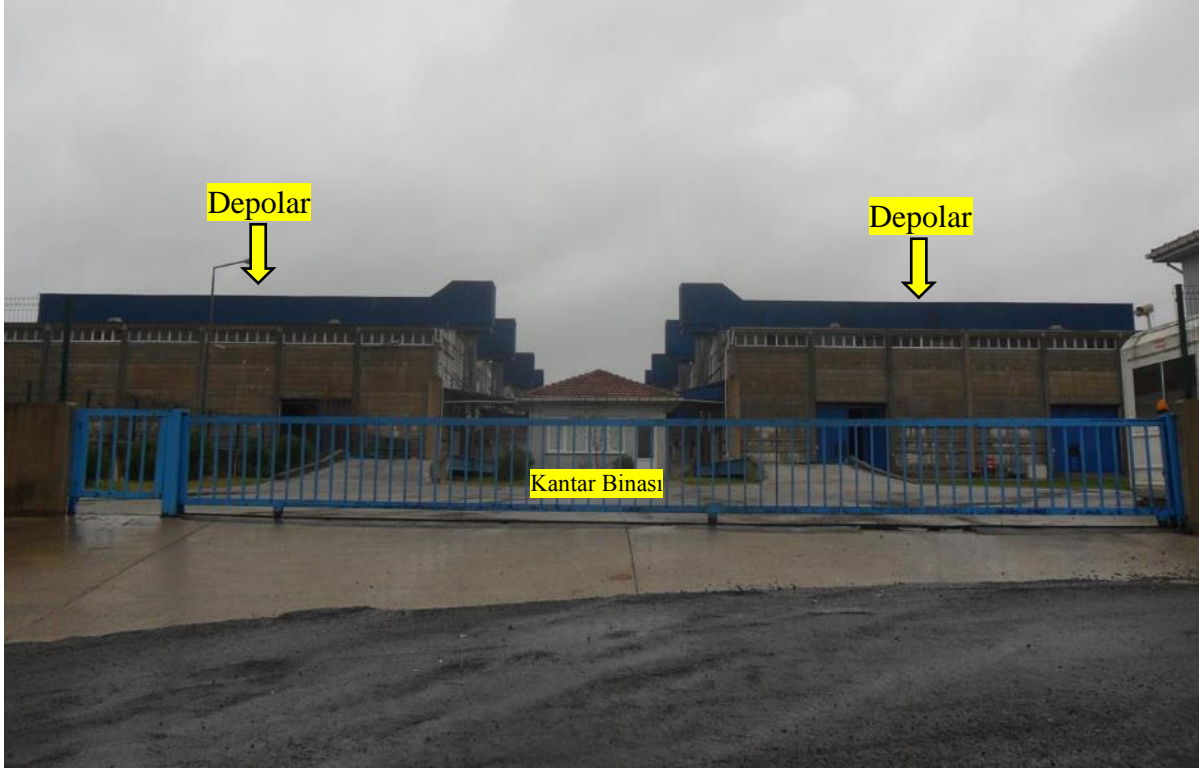
## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü



## 6.2. Fotoğraflar







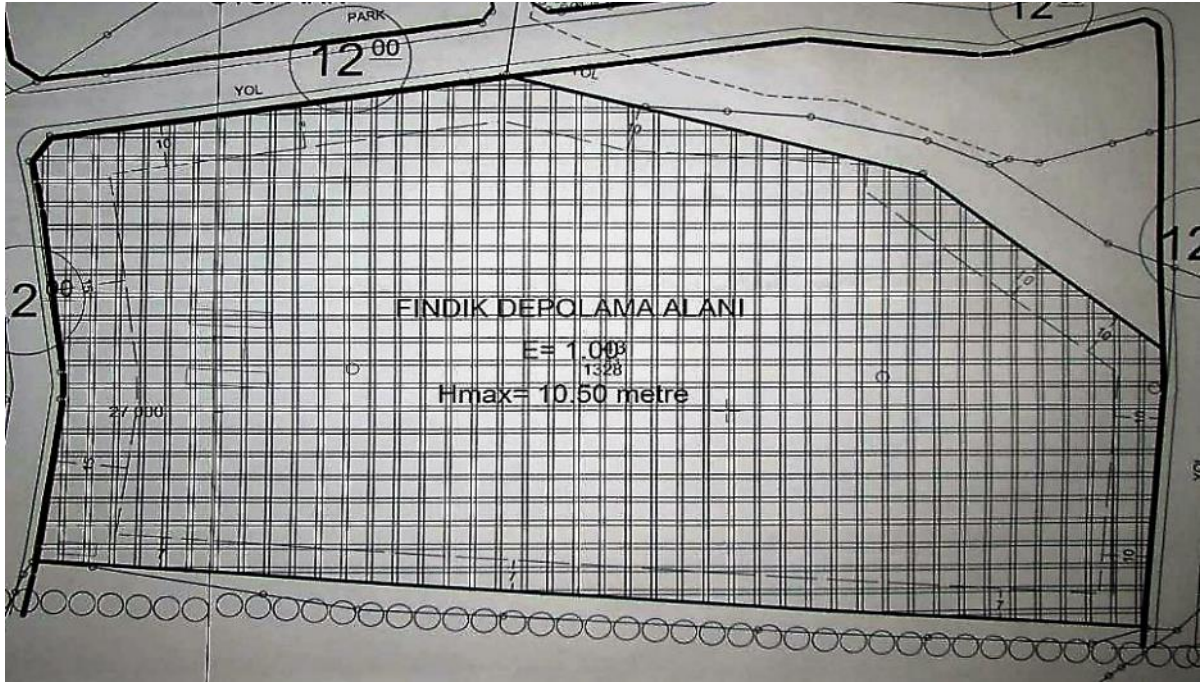
### 6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	05.12.2016 15:29:12	2016-18140	20161205004779	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	Yalı	
Zemin No	84194351	Cilt / Sayfa No	14 / 1593	
İl / İlçe	ORDU / ÜNYE	Ada / Parsel	160 / 43	
Kurum Adı	Ünye	Yüzölçüm	23274,44000	
Mahalle / Köy Adı	YÜCELER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Tek Katlı Beş Adet Beton Prefabrik Depo Ve İki Katlı İdari Bina Ve Arsası	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tescili - 28.2.2014 - 1866		

İli	ORDU	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	ÜNYE						
Mahallesi							
Köyü	YÜCELER						
Sokağı							
Mevkii	YALI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0.00		P.58		1328	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
		TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARI BİNA VE ARSASI					
Niteliği	Planındadır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 27521196						
Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.						
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	4209	14	1593		10/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	<p style="text-align: center;">Sicil No Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Ünye Tapu Sicil Müdürü</p>					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin aynı haklar ile sathier için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tabiiat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							



## 6.4. İmar Durumu

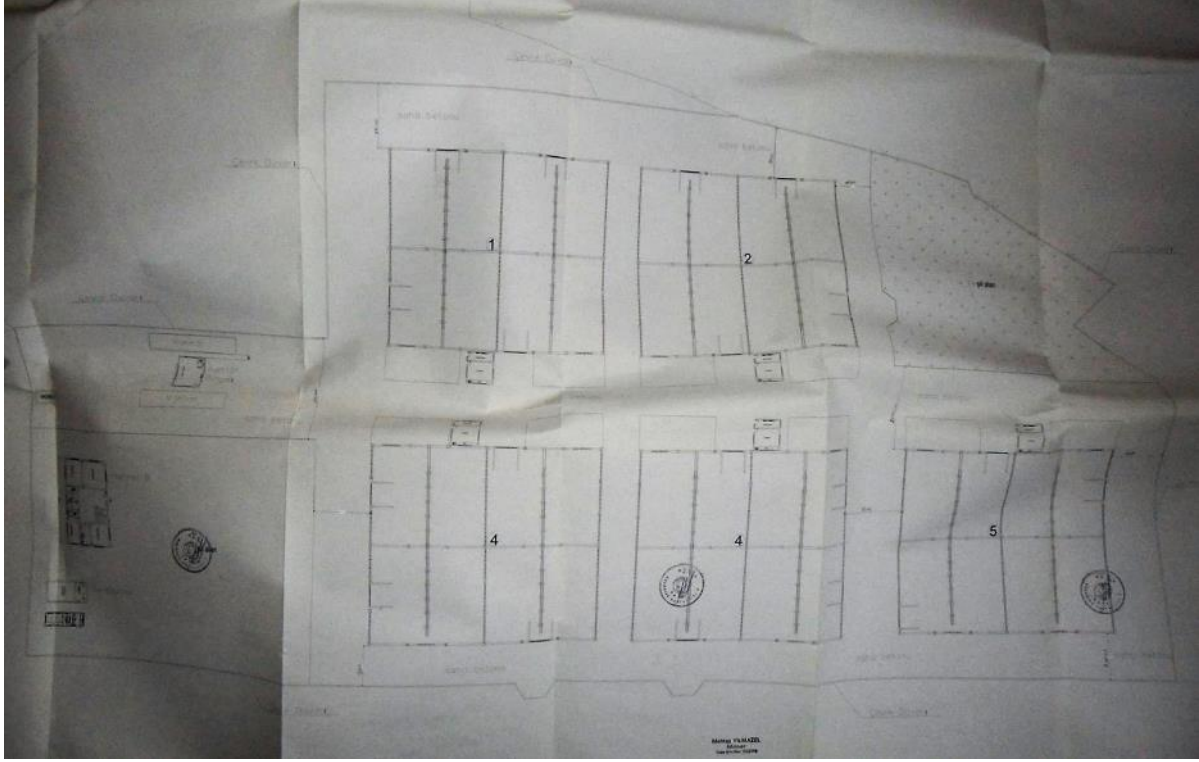


## 6.5. Mimari Proje

### 6.5.1. Mimari Proje Kapağı

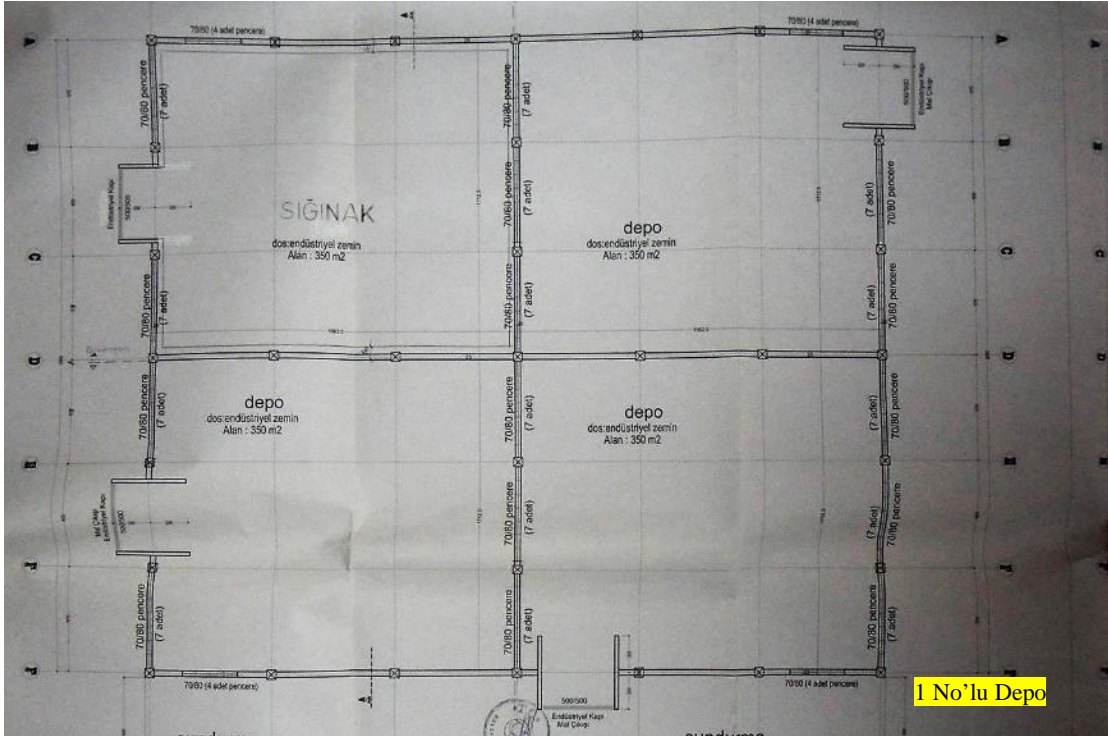
		OLMAZDAN YAHINELANMAZ ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ.	
		* BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.	
LİL MİL. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23 penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 50		GEBZE/KOCAELİ GSM-0 533 237 77 44	
PROJE MÜELLİFİNİN			
ADI SOYADI ÜNVANI	ODA SİCİL NO TESCİL NO	İMZASI Mehtap YILMAZEL 05 06 2008	İMZASI Mehtap YILMAZEL 05 06 2008
İLİ ORDU	İLÇESİ ÜNYE	BELEDİYESİ MAHALLESİ	PAFTA ADA PARSEL 58 1328
HİZMET SINIFI SAHİBİ KULLANMA AMACI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI TOPLAM İNŞ. ALANI KAT YÜKS. HAREKETLİ YÜK
MESLEK ODASI ONAYI		YAPI DENETİM ONAYI	
MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM KAŞESİ Bu Proje Mimarlar Odası Subesi tarafından Verilmiş Olan No.lu Bu Bölgenin Mimar Tarafından Hazırlanmış Yasa, Kanun, Yönetmelik, Şartname ve Şu Kurallara Uygunluk Odamız Tarafından Kontrol edilmiştir. Tarih: / /2008		05 06 2008 tarihinde onaylanmıştır. Ayşe Çamurcu FİDAN ARGAN Mimar	

## 6.5.2. Vaziyet Planı

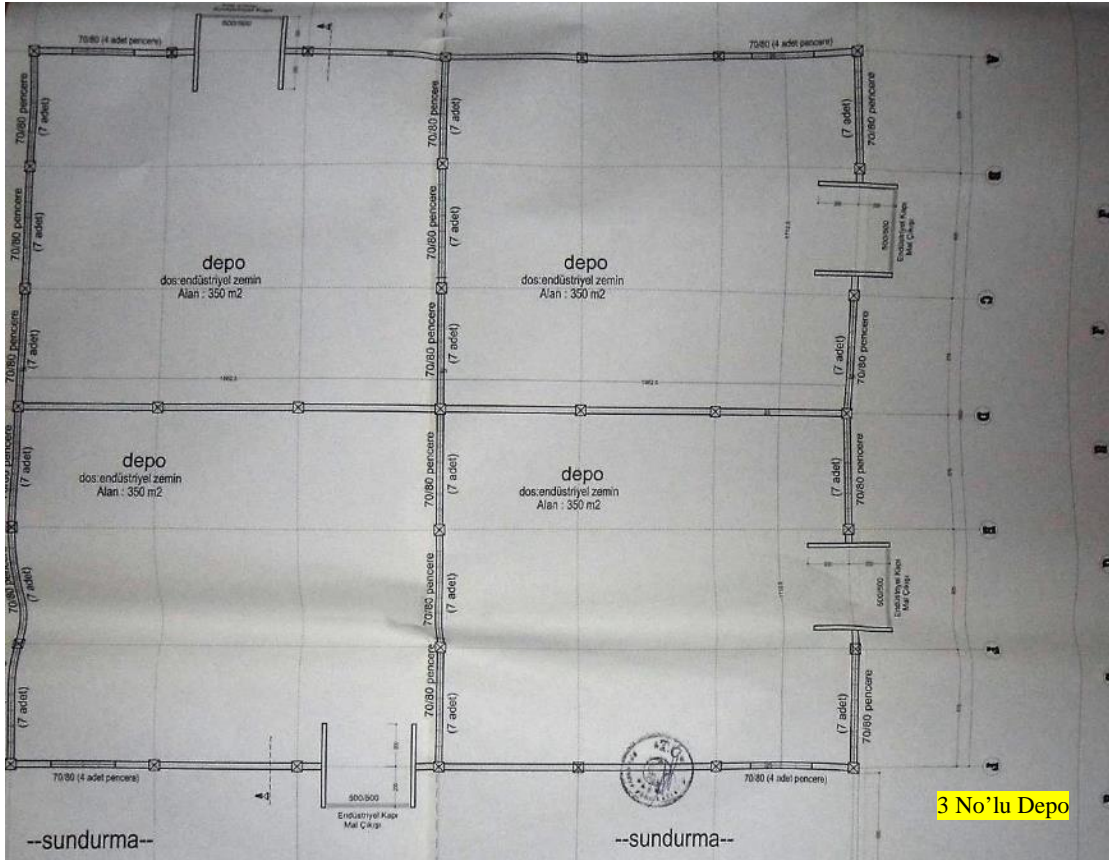
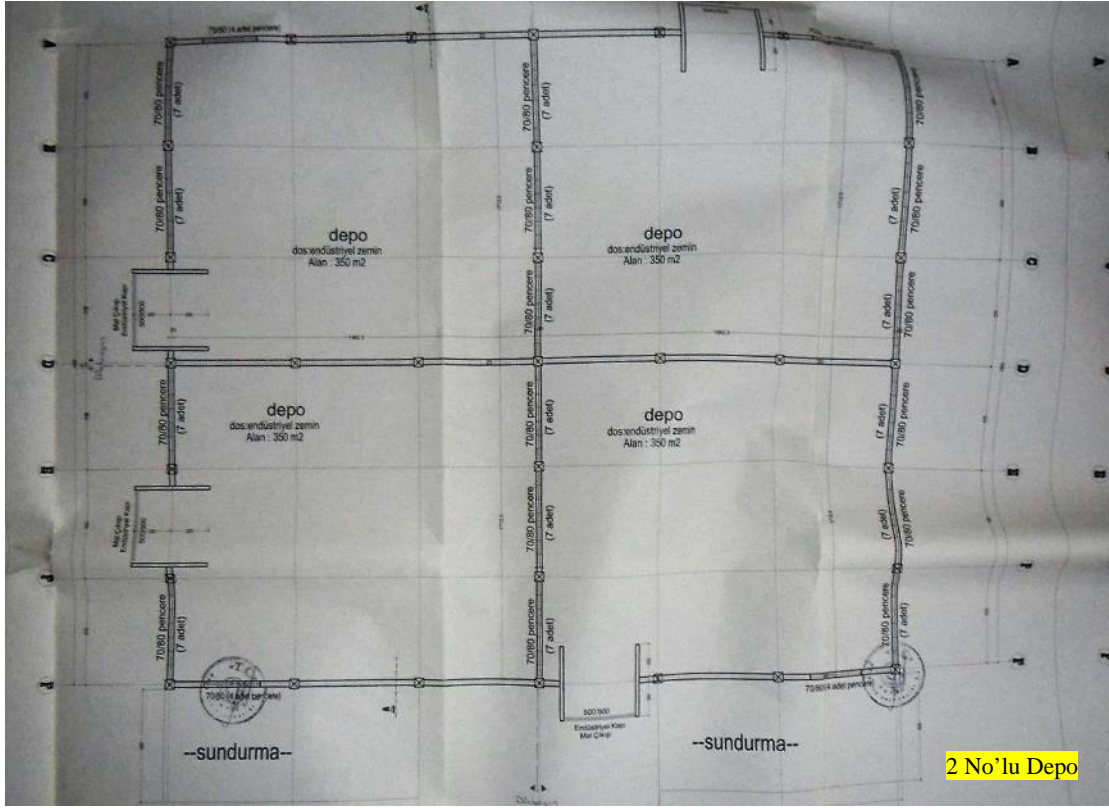


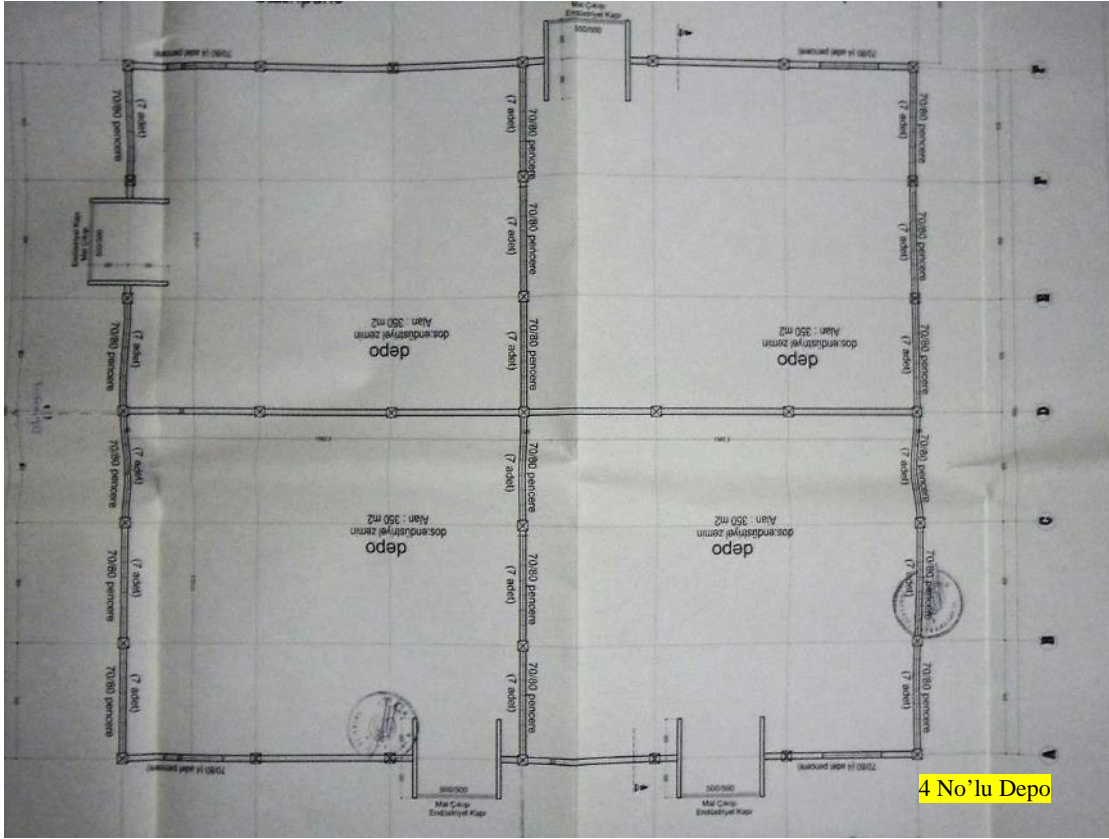
## 6.5.3. Kat Planları

### Depolar

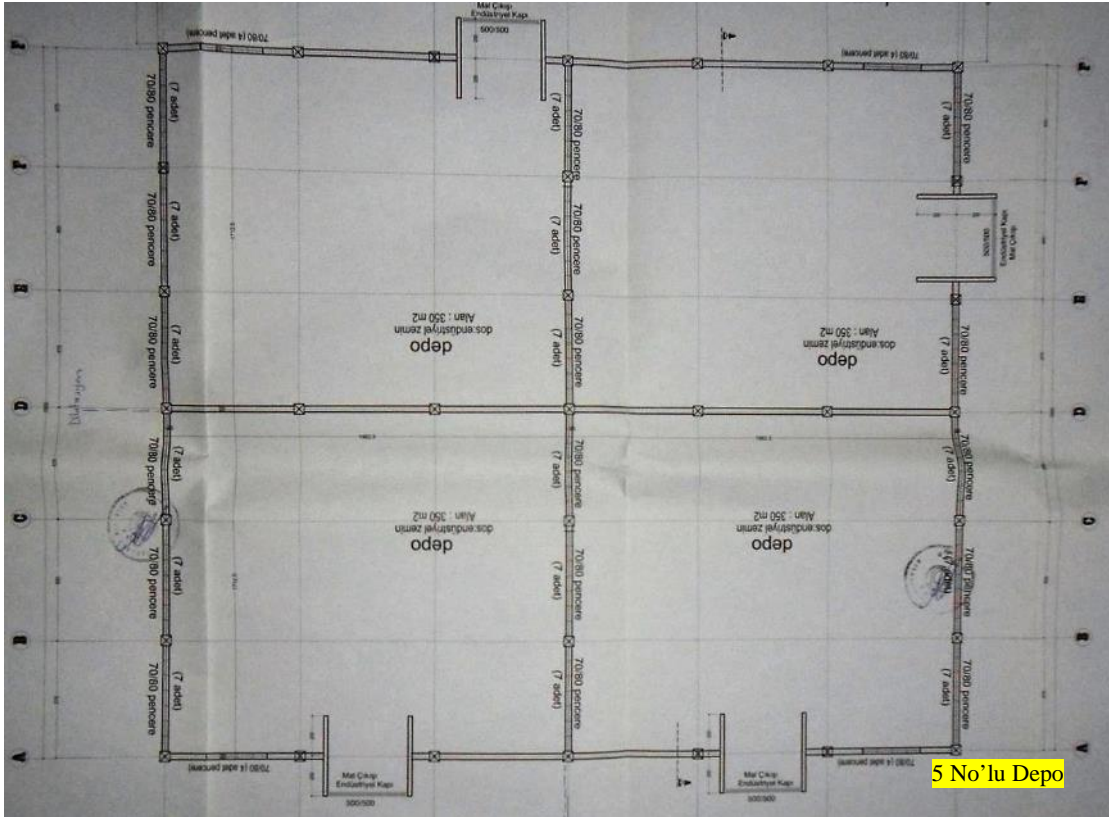








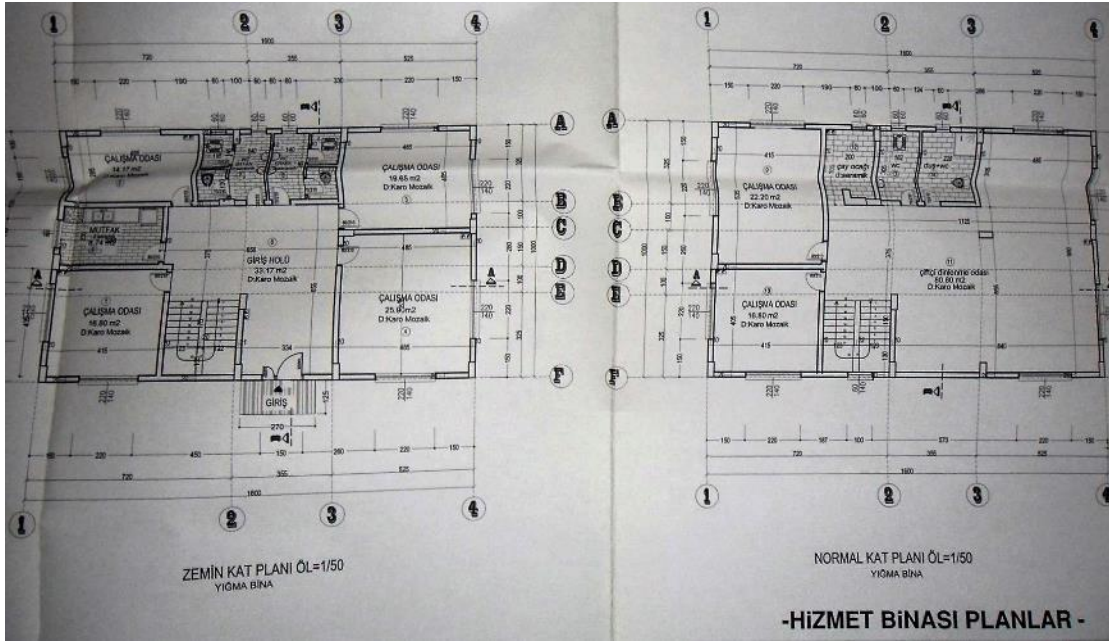
4 No'lu Depo



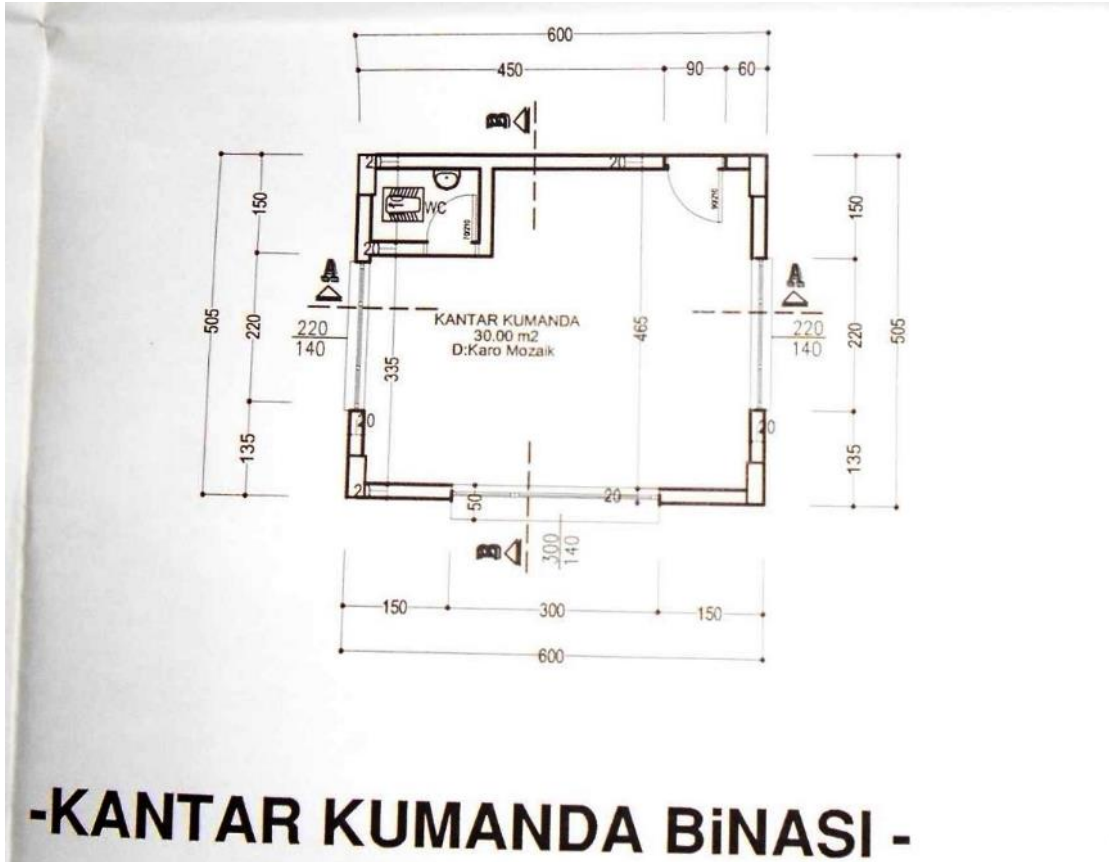
5 No'lu Depo



İdari Bina

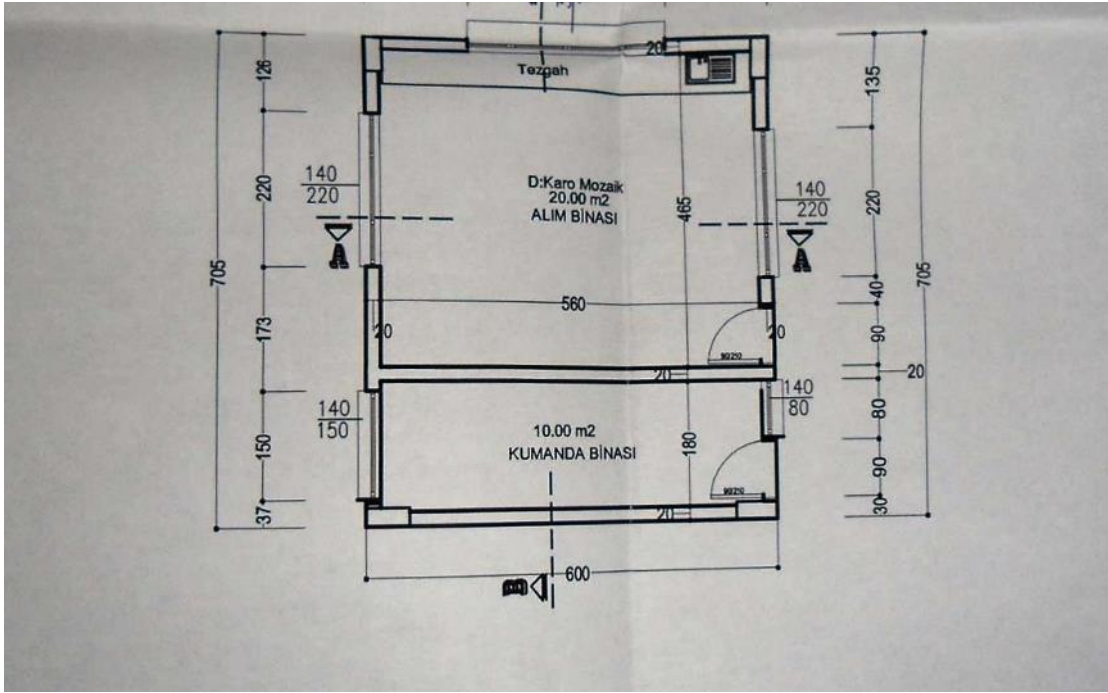


Kantar Binası



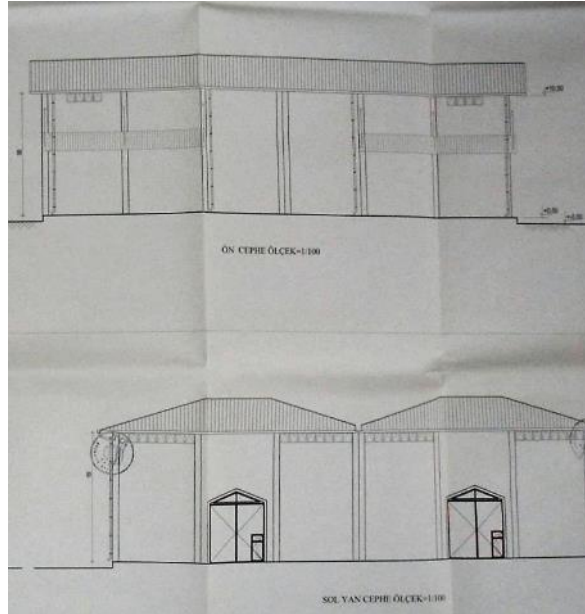
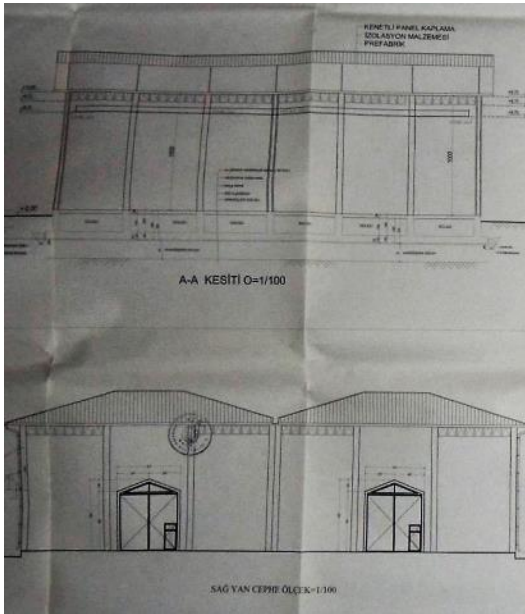


Alım Binası

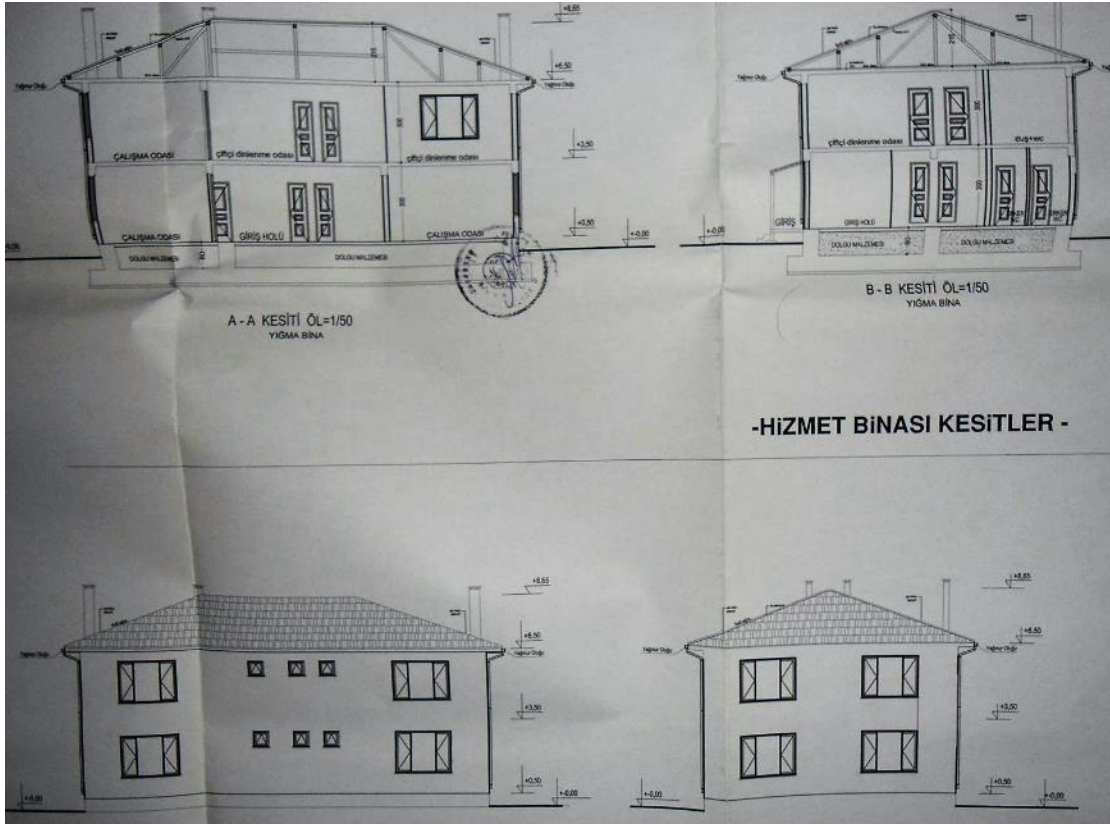


**6.5.4. Kesitler**

Depolar

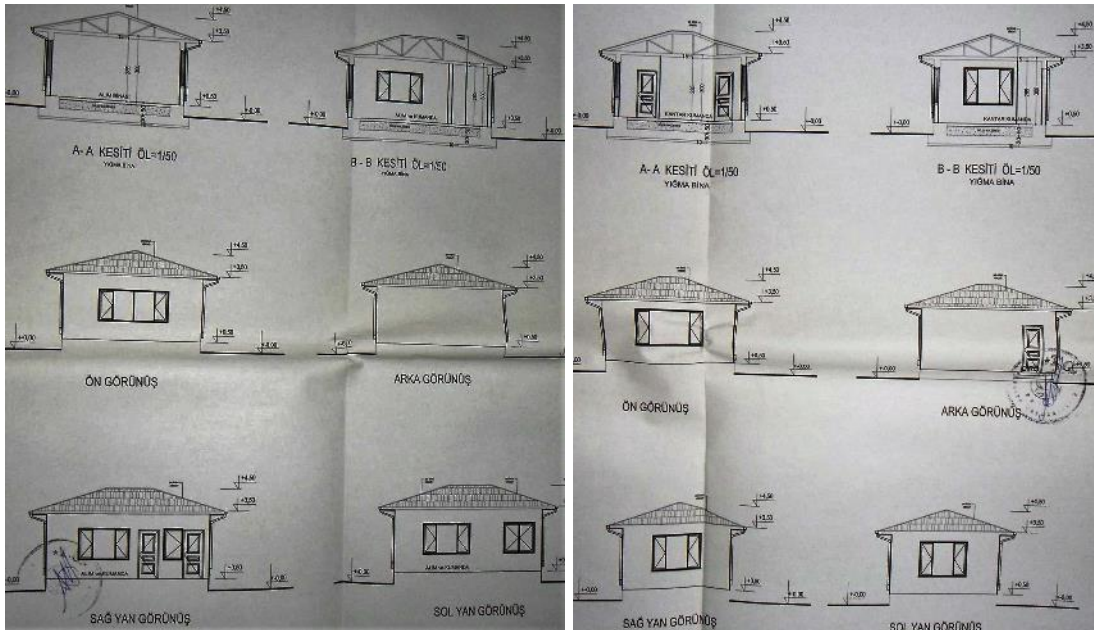


## İdari Bina



-HİZMET BİNASI KESİTLER -

## Kantar ve Alım Binası









YAPI RUHSATI												148232									
1. Ruhsat verildi tarihi Belediye				2. Ruhsat verildi yapının adresi ORDU MERKEZ ÜNYE BELEDİYESİ nulu KoySokagi Diş Kapı no 42 Mahallesi ORTA				3. Ruhsatın amacı (kodlar) <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Renk değiştirme <input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Gözetleme <input type="checkbox"/> 3 Yarımlık <input type="checkbox"/> 12 Kütüphane eklemesi <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Samba <input type="checkbox"/> 5 Kat eklemesi <input type="checkbox"/> 14 Meşin eklemesi <input type="checkbox"/> 6 İnce <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Çekici <input type="checkbox"/> 16 İnce yapı eklemesi <input type="checkbox"/> 8 Tefahat <input type="checkbox"/> 17 Tavan eklemesi <input type="checkbox"/> 9 Değişik <input type="checkbox"/> 18 Bina eklemesi <input type="checkbox"/> 19				4. Ruhsatın talep tarihi 05.06.2008		5. Ruhsat no 324101175		6. Ruhsatın süresi 02.03.2008		7. Ruhsatın tarihi 28.05.2008		8. Ruhsatın alanı 102	
9. Ruhsatın alanı 16R- IV				10. Adres no 1328				11. Parsel no 1328				12. Bina alanı 21497.70									
13. Ruhsatın alanı 16R- IV				14. Adres no 1328				15. Parsel no 1328				16. Bina alanı 21497.70									
17. Ruhsatın alanı 16R- IV				18. Adres no 1328				19. Parsel no 1328				20. Bina alanı 21497.70									
21. Ruhsatın alanı 16R- IV				22. Adres no 1328				23. Parsel no 1328				24. Bina alanı 21497.70									
25. Ruhsatın alanı 16R- IV				26. Adres no 1328				27. Parsel no 1328				28. Bina alanı 21497.70									
29. Ruhsatın alanı 16R- IV				30. Adres no 1328				31. Parsel no 1328				32. Bina alanı 21497.70									
33. Ruhsatın alanı 16R- IV				34. Adres no 1328				35. Parsel no 1328				36. Bina alanı 21497.70									
37. Ruhsatın alanı 16R- IV				38. Adres no 1328				39. Parsel no 1328				40. Bina alanı 21497.70									
41. Ruhsatın alanı 16R- IV				42. Adres no 1328				43. Parsel no 1328				44. Bina alanı 21497.70									
45. Ruhsatın alanı 16R- IV				46. Adres no 1328				47. Parsel no 1328				48. Bina alanı 21497.70									
49. Ruhsatın alanı 16R- IV				50. Adres no 1328				51. Parsel no 1328				52. Bina alanı 21497.70									
53. Ruhsatın alanı 16R- IV				54. Adres no 1328				55. Parsel no 1328				56. Bina alanı 21497.70									
57. Ruhsatın alanı 16R- IV				58. Adres no 1328				59. Parsel no 1328				60. Bina alanı 21497.70									
61. Ruhsatın alanı 16R- IV				62. Adres no 1328				63. Parsel no 1328				64. Bina alanı 21497.70									
65. Ruhsatın alanı 16R- IV				66. Adres no 1328				67. Parsel no 1328				68. Bina alanı 21497.70									
69. Ruhsatın alanı 16R- IV				70. Adres no 1328				71. Parsel no 1328				72. Bina alanı 21497.70									
73. Ruhsatın alanı 16R- IV				74. Adres no 1328				75. Parsel no 1328				76. Bina alanı 21497.70									
77. Ruhsatın alanı 16R- IV				78. Adres no 1328				79. Parsel no 1328				80. Bina alanı 21497.70									
81. Ruhsatın alanı 16R- IV				82. Adres no 1328				83. Parsel no 1328				84. Bina alanı 21497.70									
85. Ruhsatın alanı 16R- IV				86. Adres no 1328				87. Parsel no 1328				88. Bina alanı 21497.70									
89. Ruhsatın alanı 16R- IV				90. Adres no 1328				91. Parsel no 1328				92. Bina alanı 21497.70									
93. Ruhsatın alanı 16R- IV				94. Adres no 1328				95. Parsel no 1328				96. Bina alanı 21497.70									
97. Ruhsatın alanı 16R- IV				98. Adres no 1328				99. Parsel no 1328				100. Bina alanı 21497.70									
101. Ruhsatın alanı 16R- IV				102. Adres no 1328				103. Parsel no 1328				104. Bina alanı 21497.70									
105. Ruhsatın alanı 16R- IV				106. Adres no 1328				107. Parsel no 1328				108. Bina alanı 21497.70									
109. Ruhsatın alanı 16R- IV				110. Adres no 1328				111. Parsel no 1328				112. Bina alanı 21497.70									
113. Ruhsatın alanı 16R- IV				114. Adres no 1328				115. Parsel no 1328				116. Bina alanı 21497.70									
117. Ruhsatın alanı 16R- IV				118. Adres no 1328				119. Parsel no 1328				120. Bina alanı 21497.70									
121. Ruhsatın alanı 16R- IV				122. Adres no 1328				123. Parsel no 1328				124. Bina alanı 21497.70									
125. Ruhsatın alanı 16R- IV				126. Adres no 1328				127. Parsel no 1328				128. Bina alanı 21497.70									
129. Ruhsatın alanı 16R- IV				130. Adres no 1328				131. Parsel no 1328				132. Bina alanı 21497.70									
133. Ruhsatın alanı 16R- IV				134. Adres no 1328				135. Parsel no 1328				136. Bina alanı 21497.70									
137. Ruhsatın alanı 16R- IV				138. Adres no 1328				139. Parsel no 1328				140. Bina alanı 21497.70									
141. Ruhsatın alanı 16R- IV				142. Adres no 1328				143. Parsel no 1328				144. Bina alanı 21497.70									
145. Ruhsatın alanı 16R- IV				146. Adres no 1328				147. Parsel no 1328				148. Bina alanı 21497.70									
149. Ruhsatın alanı 16R- IV				150. Adres no 1328				151. Parsel no 1328				152. Bina alanı 21497.70									
153. Ruhsatın alanı 16R- IV				154. Adres no 1328				155. Parsel no 1328				156. Bina alanı 21497.70									
157. Ruhsatın alanı 16R- IV				158. Adres no 1328				159. Parsel no 1328				160. Bina alanı 21497.70									
161. Ruhsatın alanı 16R- IV				162. Adres no 1328				163. Parsel no 1328				164. Bina alanı 21497.70									
165. Ruhsatın alanı 16R- IV				166. Adres no 1328				167. Parsel no 1328				168. Bina alanı 21497.70									
169. Ruhsatın alanı 16R- IV				170. Adres no 1328				171. Parsel no 1328				172. Bina alanı 21497.70									
173. Ruhsatın alanı 16R- IV				174. Adres no 1328				175. Parsel no 1328				176. Bina alanı 21497.70									
177. Ruhsatın alanı 16R- IV				178. Adres no 1328				179. Parsel no 1328				180. Bina alanı 21497.70									
181. Ruhsatın alanı 16R- IV				182. Adres no 1328				183. Parsel no 1328				184. Bina alanı 21497.70									
185. Ruhsatın alanı 16R- IV				186. Adres no 1328				187. Parsel no 1328				188. Bina alanı 21497.70									
189. Ruhsatın alanı 16R- IV				190. Adres no 1328				191. Parsel no 1328				192. Bina alanı 21497.70									
193. Ruhsatın alanı 16R- IV				194. Adres no 1328				195. Parsel no 1328				196. Bina alanı 21497.70									
197. Ruhsatın alanı 16R- IV				198. Adres no 1328				199. Parsel no 1328				200. Bina alanı 21497.70									
201. Ruhsatın alanı 16R- IV				202. Adres no 1328				203. Parsel no 1328				204. Bina alanı 21497.70									
205. Ruhsatın alanı 16R- IV				206. Adres no 1328				207. Parsel no 1328				208. Bina alanı 21497.70									
209. Ruhsatın alanı 16R- IV				210. Adres no 1328				211. Parsel no 1328				212. Bina alanı 21497.70									
213. Ruhsatın alanı 16R- IV				214. Adres no 1328				215. Parsel no 1328				216. Bina alanı 21497.70									
217. Ruhsatın alanı 16R- IV				218. Adres no 1328				219. Parsel no 1328				220. Bina alanı 21497.70									
221. Ruhsatın alanı 16R- IV				222. Adres no 1328				223. Parsel no 1328				224. Bina alanı 21497.70									
225. Ruhsatın alanı 16R- IV				226. Adres no 1328				227. Parsel no 1328				228. Bina alanı 21497.70									
229. Ruhsatın alanı 16R- IV				230. Adres no 1328				231. Parsel no 1328				232. Bina alanı 21497.70									
233. Ruhsatın alanı 16R- IV				234. Adres no 1328				235. Parsel no 1328				236. Bina alanı 21497.70									
237. Ruhsatın alanı 16R- IV				238. Adres no 1328				239. Parsel no 1328				240. Bina alanı 21497.70									
241. Ruhsatın alanı 16R- IV				242. Adres no 1328				243. Parsel no 1328				244. Bina alanı 21497.70									
245. Ruhsatın alanı 16R- IV				246. Adres no 1328				247. Parsel no 1328				248. Bina alanı 21497.70									
249. Ruhsatın alanı 16R- IV				250. Adres no 1328				251. Parsel no 1328				252. Bina alanı 21497.70									
253. Ruhsatın alanı 16R- IV				254. Adres no 1328				255. Parsel no 1328				256. Bina alanı 21497.70									
257. Ruhsatın alanı 16R- IV				258. Adres no 1328				259. Parsel no 1328				260. Bina alanı 21497.70									
261. Ruhsatın alanı 16R- IV				262. Adres no 1328				263. Parsel no 1328				264. Bina alanı 21497.70									
265. Ruhsatın alanı 16R- IV				266. Adres no 1328				267. Parsel no 1328				268. Bina alanı 21497.70									
269. Ruhsatın alanı 16R- IV				270. Adres no 1328				271. Parsel no 1328				272. Bina alanı 21497.70									
273. Ruhsatın alanı 16R- IV				274. Adres no 1328				275. Parsel no 1328				276. Bina alanı 21497.70									
277. Ruhsatın alanı 16R- IV				278. Adres no 1328				279. Parsel no 1328				280. Bina alanı 21497.70									
281. Ruhsatın alanı 16R- IV				282. Adres no 1328				283. Parsel no 1328				284. Bina alanı 21497.70									
285. Ruhsatın alanı 16R- IV				286. Adres no 1328				287. Parsel no 1328				288. Bina alanı 21497.70									
289. Ruhsatın alanı 16R- IV				290. Adres no 1328				291. Parsel no 1328				292. Bina alanı 21497.70									
293. Ruhsatın alanı 16R- IV				294. Adres no 1328				295. Parsel no 1328				296. Bina alanı 21497.70									
297. Ruhsatın alanı 16R- IV				298. Adres no 1328				299. Parsel no 1328				300. Bina alanı 21497.70									
301. Ruhsatın alanı 16R- IV				302. Adres no 1328				303. Parsel no 1328				304. Bina alanı 21497.70									
305. Ruhsatın alanı 16R- IV				306. Adres no 1328				307. Parsel no 1328				308. Bina alanı 21497.70									
309. Ruhsatın alanı 16R- IV				310. Adres no 1328				311. Parsel no 1328				312. Bina alanı 21497.70									
313. Ruhsatın alanı 16R- IV				314. Adres no 1328				315. Parsel no 1328				316. Bina alanı 21497.70									
317. Ruhsatın alanı 16R- IV				318. Adres no 1328				319. Parsel no 1328				320. Bina alanı 21497.70									
321. Ruhsatın alanı 16R- IV				322. Adres no 1328				323. Parsel no 1328				324. Bina alanı 21497.70									
325. Ruhsatın alanı 16R- IV				326. Adres no 1328				327. Parsel no 1328				328. Bina alanı 21497.70									
329. Ruhsatın alanı 16R- IV				330. Adres no 1328				331. Parsel no 1328				332. Bina alanı 21497.70									
333. Ruhsatın alanı 16R- IV				334. Adres no 1328				335. Parsel no 1328				336. Bina alanı 21497.70									
337. Ruhsatın alanı 16R- IV				338. Adres no 1328				339. Parsel no 1328				340. Bina alanı 21497.70									
341. Ruhsatın alanı 16R- IV				342. Adres no 1328				343. Parsel no 1328				344. Bina alanı 21497.70									
345. Ruhsatın alanı 16R- IV				346. Adres no 1328				347. Parsel no 1328				348. Bina alanı 21497.70									
349. Ruhsatın alanı 16R- IV				350. Adres no 1328				351. Parsel no 1328				352. Bina alanı 21497.70									
353. Ruhsatın alanı 16R- IV				354. Adres no 1328				355. Parsel no 1328				356. Bina alanı 21497.70									
357. Ruhsatın alanı 16R- IV				358. Adres no 1328				359. Parsel no 1328				360. Bina alanı 21497.70									
361. Ruhsatın alanı 16R- IV				362. Adres no 1328				363. Parsel no 1328				364. Bina alanı 21497.70									
365. Ruhsatın alanı 16R- IV				366. Adres no 1328				367. Parsel no 1328				368. Bina alanı 21497.70									
369. Ruhsatın alanı 16R- IV				370. Adres no 1328				371. Parsel no 1328				372. Bina alanı 21497.70									
373. Ruhsatın alanı 16R- IV				374. Adres no 1328				375. Parsel no 1328				376. Bina alanı 21497.70									
377. Ruhsatın alanı 16R- IV				378. Adres no 1328				379. Parsel no 1328				380. Bina alanı 21497.70									
381. Ruhsatın alanı 16R- IV				382. Adres no 1328				383. Parsel no 1328				384. Bina alanı 21497.70									
385. Ruhsatın alanı 16R- IV				386. Adres no 1328				387. Parsel no 1328				388. Bina alanı 21497.70									
389. Ruhsatın alanı 16R- IV				390. Adres no 1328				391. Parsel no 1328				392. Bina alanı 21497.70									
393. Ruhsatın alanı 16R- IV				394. Adres no 1328				395. Parsel no 1328				396. Bina alanı 21497.70									
397. Ruhsatın alanı 16R- IV				398. Adres no 1328				399. Parsel no 1328				400. Bina alanı 21497.70									
401. Ruhsatın alanı 16R- IV				402. Adres no 1328				403. Parsel no 1328				404. Bina alanı 21497.70									
405. Ruhsatın alanı 16R- IV				406. Adres no 1328				407. Parsel no 1328				408. Bina alanı 21497.70									
409. Ruhsatın alanı 16R- IV				410. Adres no 1328				411. Parsel no 1328				412. Bina alanı 21497.70									
413. Ruhsatın alanı 16R- IV				414. Adres no 1328				415. Parsel no 1328				416. Bina alanı 21497.70									
417. Ruhsatın alanı 16R- IV				418. Adres no 1328				419. Parsel no 1328				420. Bina alanı 21497.70									
421. Ruhsatın alanı 16R- IV				422. Adres no 1328				423. Parsel no 1328				424. Bina alanı 21497.70									
425. Ruhsatın alanı 16R- IV				426. Adres no 1328				427. Parsel no 1328				428. Bina alanı 21497.70									
429. Ruhsatın alanı 16R- IV				430. Adres no 1328				431. Parsel no 1328				432. Bina alanı 21497.70									
433. Ruhsatın alanı 16R- IV				434. Adres no 1328				435. Parsel no 1328				436. Bina alanı 21497.70									
437. Ruhsatın alanı 16R- IV				438. Adres no 1328				439. Parsel no 1328				440. Bina alanı 21497.70									
441. Ruhsatın alanı 16R- IV				442. Adres no 1328				443. Parsel no 1328				444. Bina alanı 21497.70									
445. Ruhsatın alanı 16R- IV				446. Adres no 1328				447. Parsel no 1328				448. Bina alanı 21497.70									
449. Ruhsatın alanı 16R- IV				450. Adres no 1328				451. Parsel no 1328				452. Bina alanı 21497.70									
453. Ruhsatın alanı 16R- IV				454. Adres no 1328				455. Parsel no 1328				456. Bina alanı 21497.70									
457. Ruhsatın alanı 16R- IV				458. Adres no 1328				459. Parsel no 1328				460. Bina alanı 21497.70									
461. Ruhsatın alanı 16R- IV				462. Adres no 1328				463. Parsel													









## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

