



**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

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500087
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yüceler Mahallesi, Yalı Mevkii, 160 Ada, 43 Parsel Ünye/Ordu
Taşınmazın Kullanım Durumu	5 Adet Fındık Deposu
Tapu Kayıt Bilgileri	Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Mahallesi, 160 Ada, 43 Parsel (Eski 1328 Parsel)
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Fındık Depolama Alanı, KAKS: 1,00, Hmax: 10,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 6.544.000.- TL KDV Dahil: 7.721.920.- TL

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, 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/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 m2 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 yamuk çokgen biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde tarımsal amaçlı 5 depo, idari bina, kantar binası ve 5 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin kuzey sınırı 95 m, doğu sınırı 30 m ve batı sınırı 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	-	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
	Reysaş 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 14.07.20008 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 etrafı 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 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 olup toplam 210 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 7.000 m2 (Toplam)
Yaşı	: 7
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır

Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 2-C yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her biri 1.400 m2 yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m2'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu 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.

2.4.1. Bitmiş 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 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 “*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 arsalara rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii 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 (Ali Görgülü / 542 - 397 55 56):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 9.060 m2 yüzölçümlü tarla 960.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 100.- TL*]
- **Satılık Arazi (Ünye Paşa Emlak / 452 - 323 24 14):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 420 m2 yüzölçümlü tarla 50.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 119.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Hasan Tavlı / 543 - 936 42 62):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 120 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Metrekare satış fiyatı: 120.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Ertuğrul Şentepe / 452 - 333 00 28):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 130 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 130.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 110 - 130 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 120.- TL/m2 olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (23.274,44 m2 x 120.- TL) = ~ **2.793.000.-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	2-C	7.000	2008	7	430	3.010.000	% 10,00	301.000	2.709.000
İdari Bina	3-A	320	2008	7	590	188.800	% 10,00	18.880	169.920
Kantar Binası	2-B	30	2008	7	370	11.100	% 10,00	1.110	9.990
Alım Binaları	2-B	210	2008	7	370	77.700	% 10,00	7.770	69.930
Çevre Düzenlemesi	1-A	8.000	2008	7	110	880.000	% 10,00	88.000	792.000
						4.167.600		416.760	3.750.840

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.793.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.751.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **6.544.000.- 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 (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilir. 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 kullanılabilecek nitelikteki taşınmazlar araştırılmış, emlak komisyoncularından ve bölgedeki bilirkişilerden görüş alınmıştır. Yapılan araştırmalar ve görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık İşyeri (Elit Emlak / 542 - 768 86 62):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari olarak daha hareketli bir konumda, zemin kat, 100 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Remax Kumsal Emlak / 452 - 666 23 23):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, toplam 2.000 m2 kapalı alana sahip depo aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Remax Kumsal Emlak / 452 - 666 23 23):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü Giray Aygün / 535 - 599 22 50):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Horoj Lojistik - Operasyon Şefi Tufan Bey / 543 - 460 29 80):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 4.- TL dolayında olabileceği görüşü alınmıştır. [*Metrekare kira fiyatı: 4,00.- 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 bulundurulur, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; $(7.560 \text{ m}^2 \times 4.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 363.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı *(istisna)* tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 10,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 7,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 8,75 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin *(yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan)* 18 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 **2.841.000.- 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]	18
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		363.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	290.400
Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 2.793.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 3.751.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		6.544.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 57,32
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,18
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,82
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		123.944
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		166.456
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 7,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 17,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 7,59
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 10,53
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)		320.782
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	1.012.931
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	2.841.482
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı 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	2-C	5.600	430	2.408.000
İdari Bina	3-A	320	590	188.800
Kantar Binası	2-B	30	370	11.100
Alım Binaları	2-B	168	370	62.160
				2.670.060

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.793.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 6.544.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 2.841.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **6.544.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşmıştır.

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. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

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 m2 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, 6.544.000.- TL (2.245.942.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 7.721.920.- TL (2.650.211.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



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





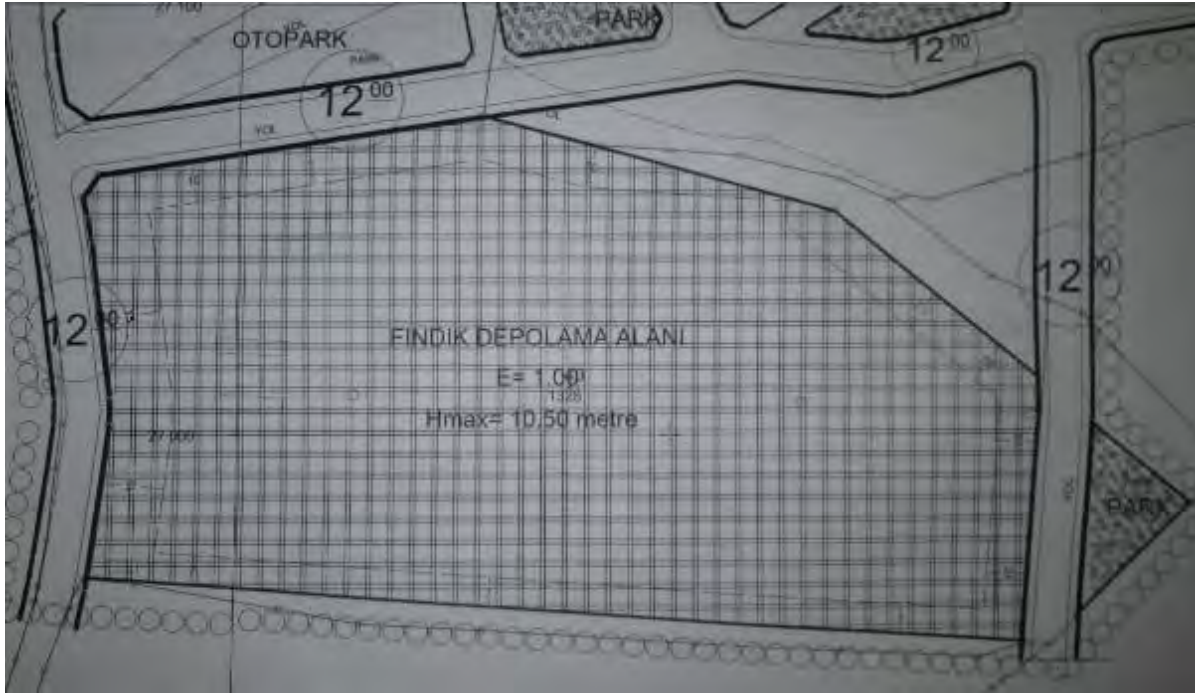


6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkili	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
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	3402 S.Y.ün 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesdili - 28.7.2014 - 18896	

İl	İlçe	Mahalle	Köy	Sokağı	Mevki	Türkiye Cumhuriyeti		TAPU SENEDİ		Fotoğraf
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü					
2.500.000,00 TL		P.58		1.125	ha	m ²	dm ²	21.497,70 m ²		
Niteliği	İKİ KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSA									
Sınırı	Planındadır									
Edinme Sebebi	Türkiye REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tünel Kısıtlı Kanton Elinvan Bölgesinde									
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	4.392	1.1.1	1.593		10/03/2017	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

6.4. İmar Durumu

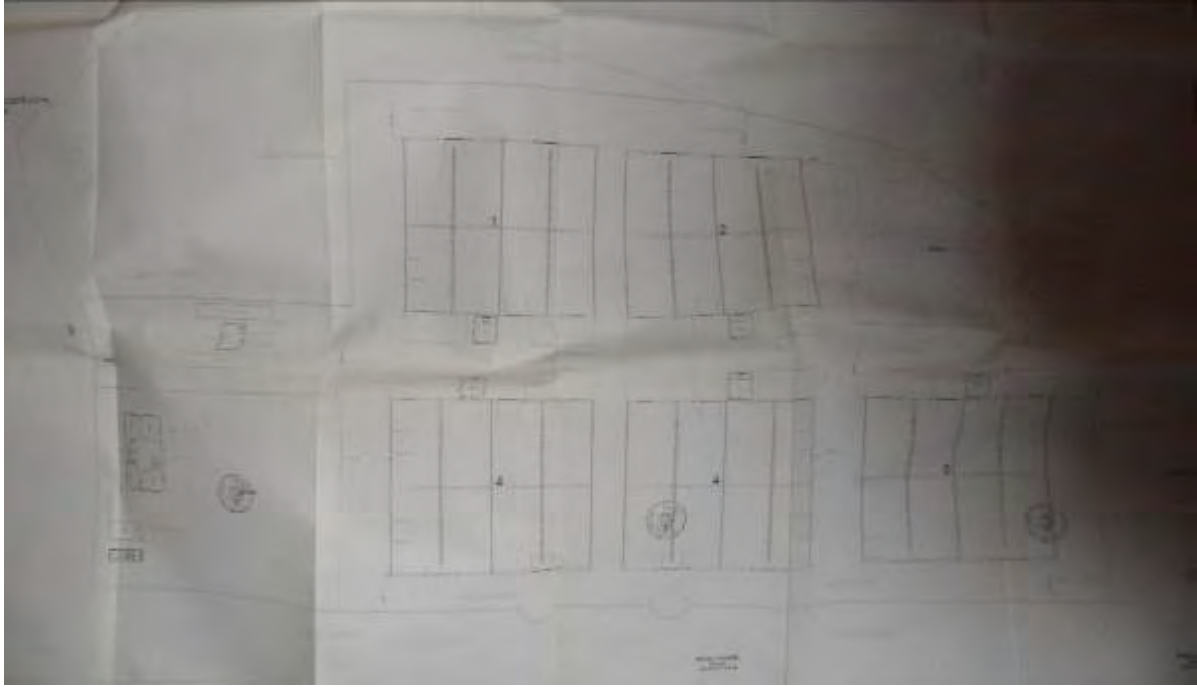


6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

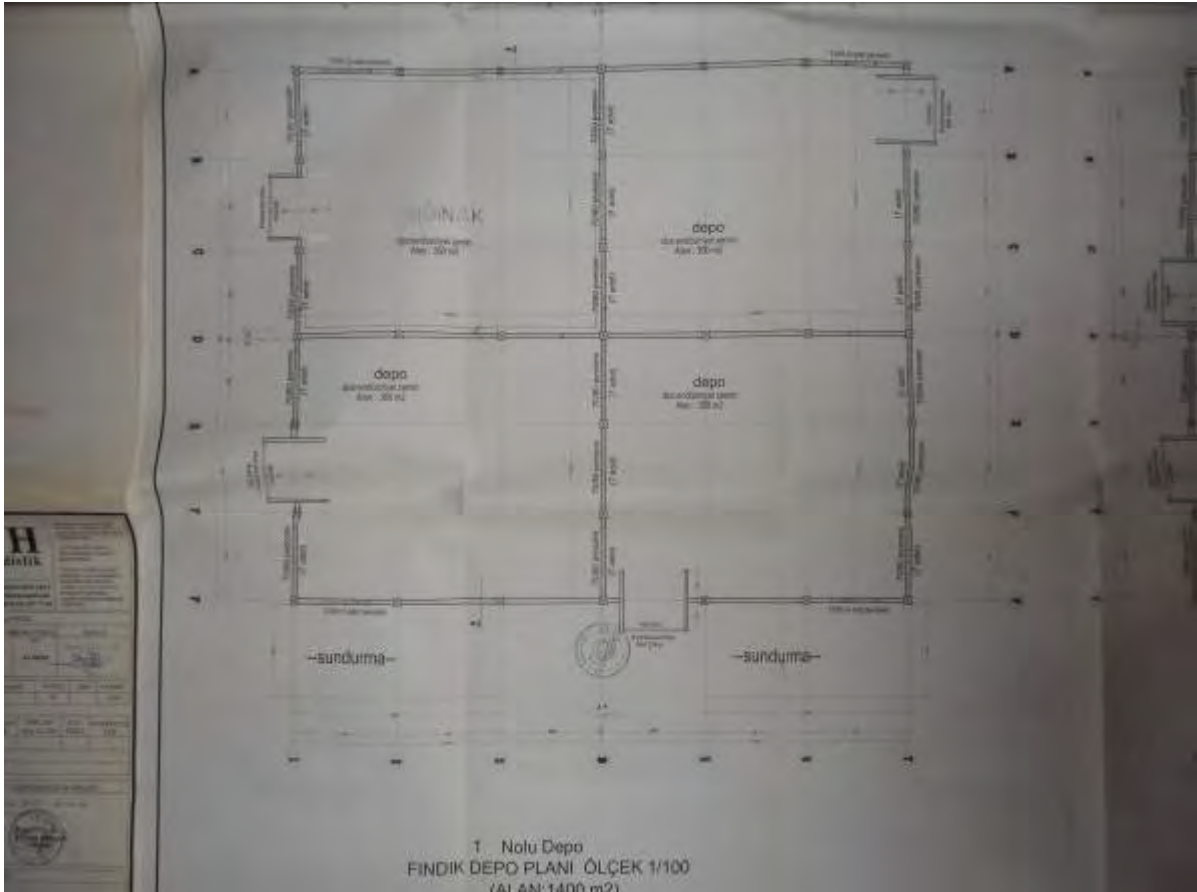
PENAH mimarlık mühendislik		İLHALİL MİL. YILMAZ İŞBANI K/3 NO:23 www.penah.com.tr e-mail: imar@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com TEL: 0 262 646 85 42 Faks: 0 262 646 86 80		GERZE/KÖYÜ GSM: 0 533 237 77 44			
		PROJE MÜTELLİHİNİN ADI SOYADI MEHTAP YILMAZLIL		UNVANI Mimar			
ARSANIN İLİ ORDU		İLÇESİ ÇENE	BELEDİYESİ KADIKÖY	KADASTRESİ 30179	PARCELA 30	ADA 1328	PARSEL 1328
APININ HİZMET SINDI		TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADDEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
SAHİBİ KULLANMA AMACI							
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
MİMARLIK ODASI KUTLUĞU 05.08.2006				YAPI DENETİM ONAYI 05.08.2006			
BELEDİYE ONAYI				BELEDİYE ONAYI			

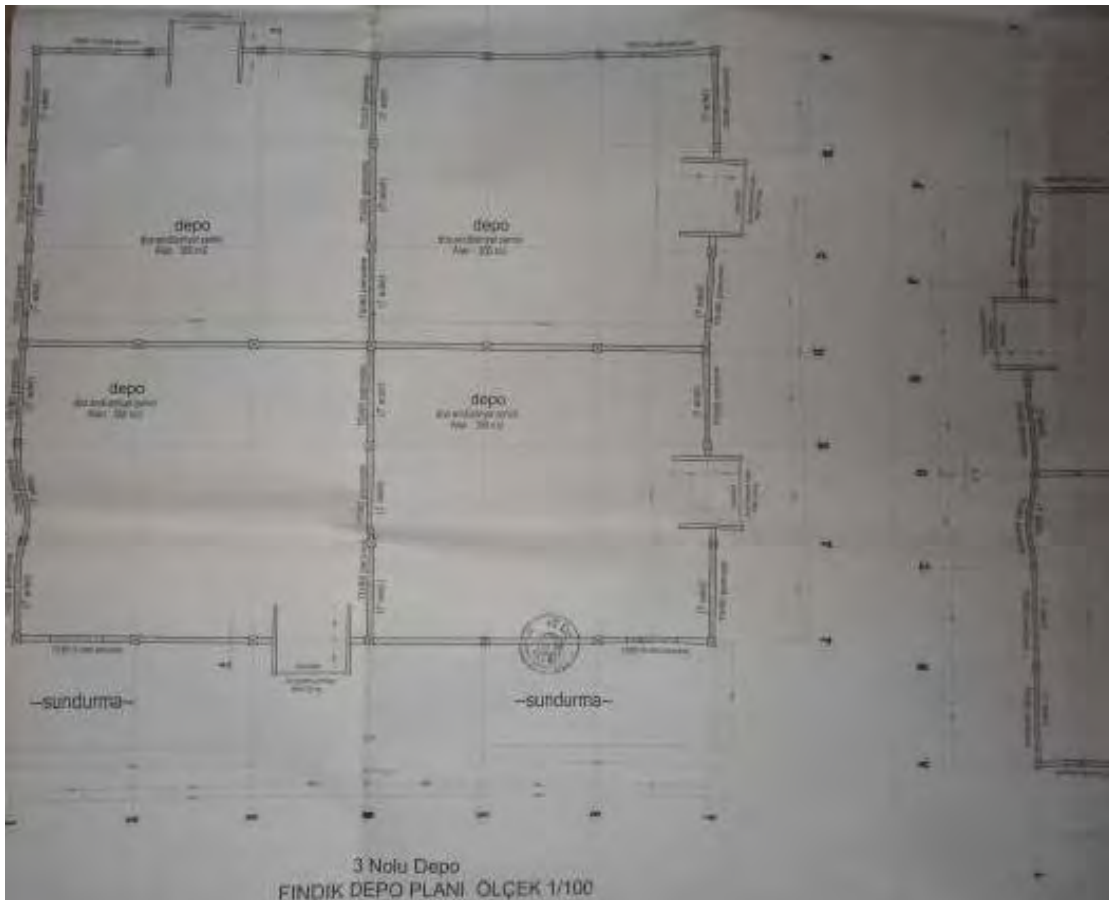
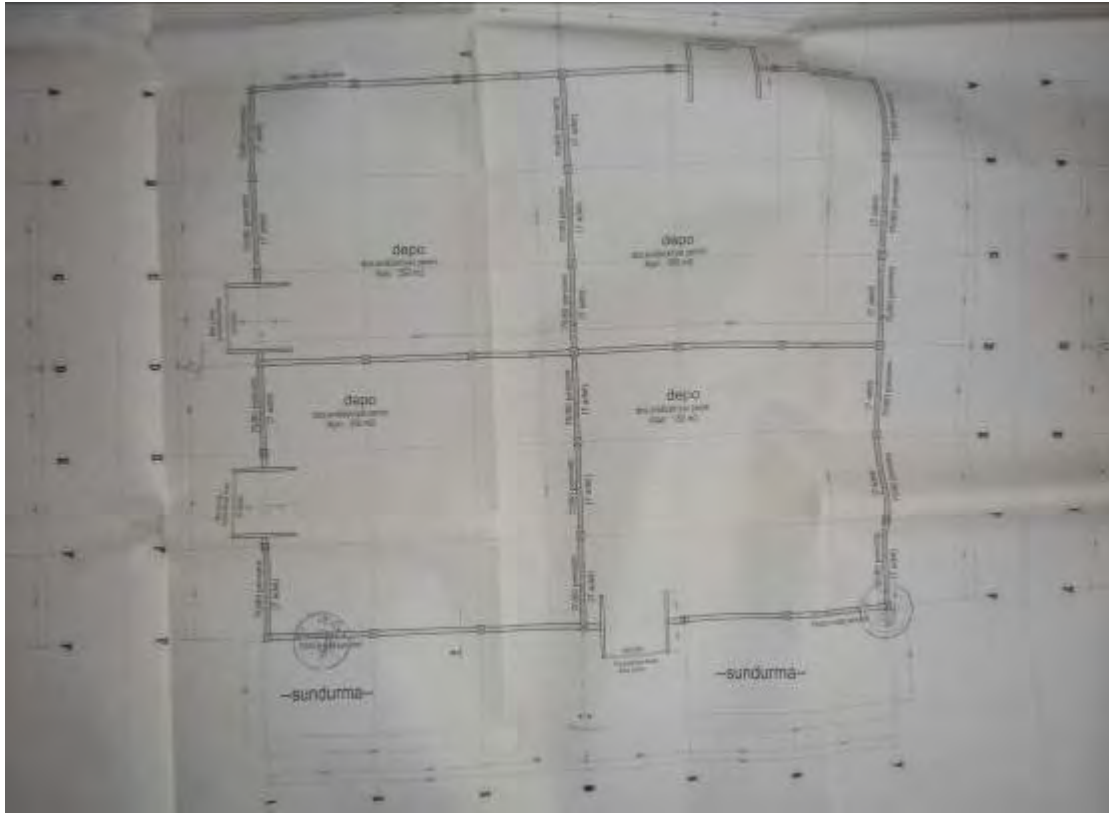
6.5.2. Vaziyet Planı

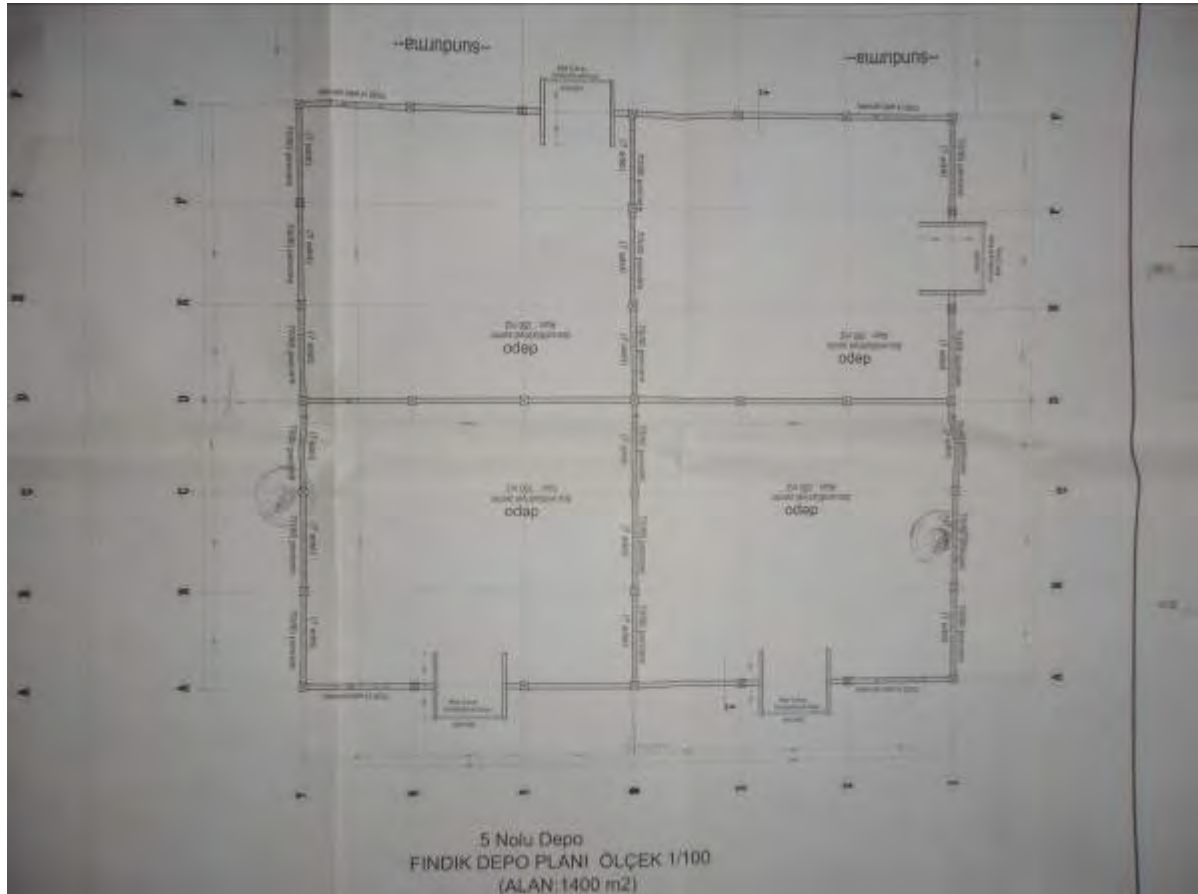
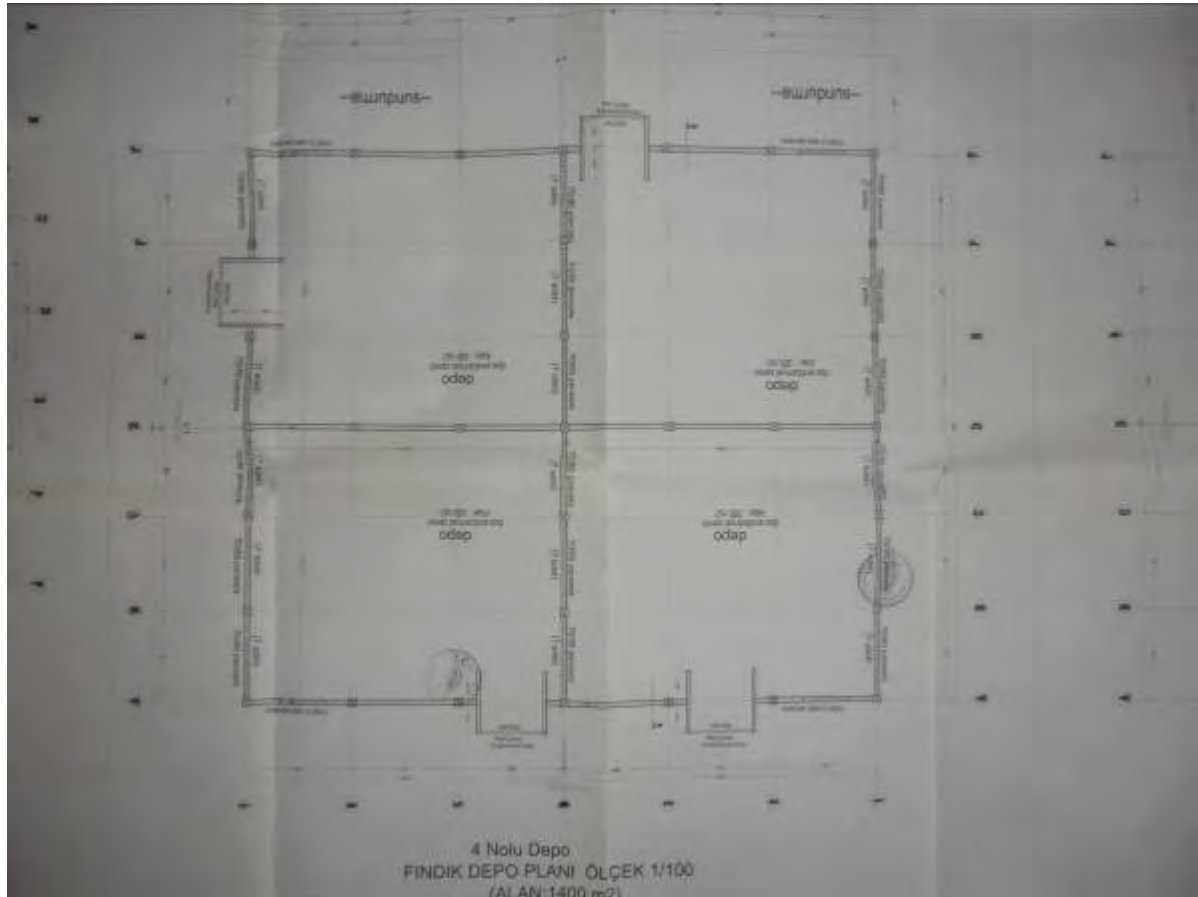


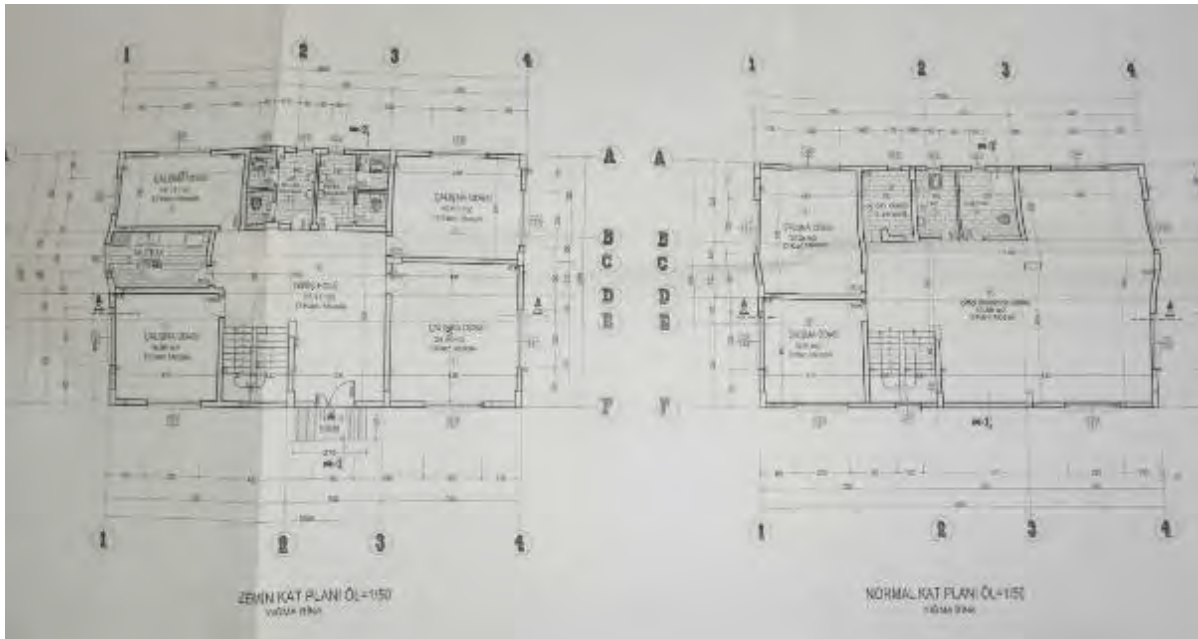
6.5.3. Kat Planları

Depolar

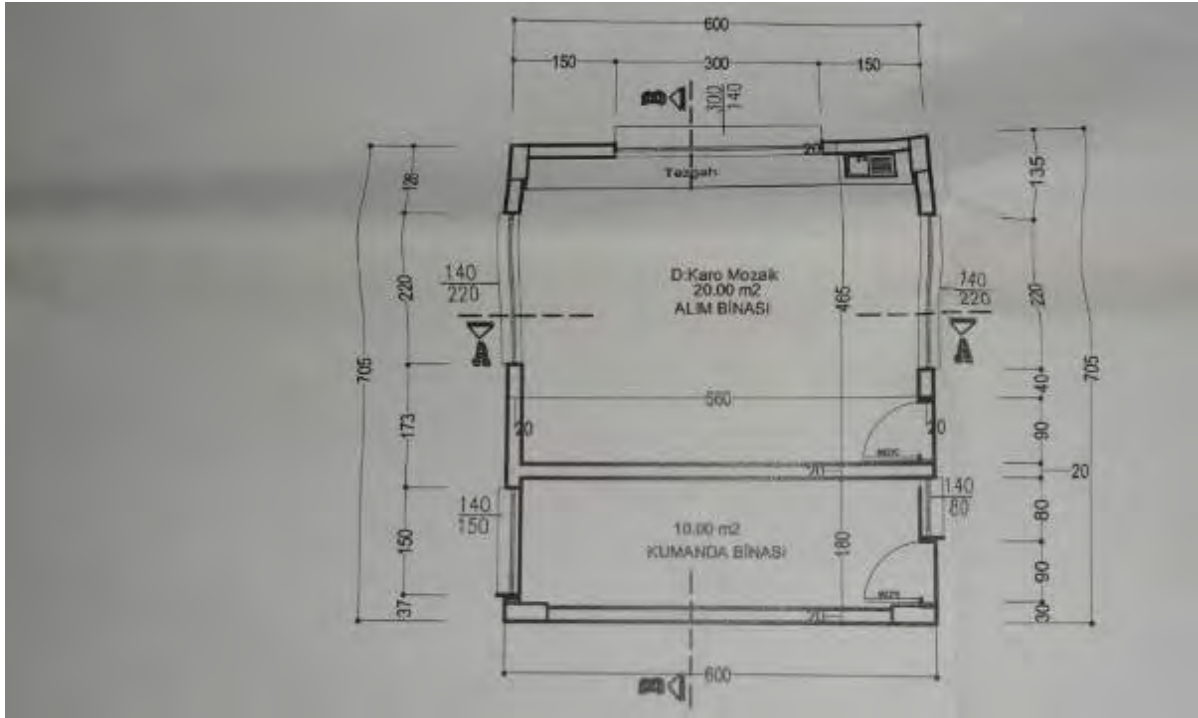








Alım Binası



6.5.4. Kesitler

Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası





[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler					2. Teknik Bilgiler				
1.1 Proje Adı: ... 1.2 Proje No: ... 1.3 Proje Sahibi: ... 1.4 Proje Yeri: ... 1.5 Proje Alanı: ... 1.6 Proje Durumu: ... 1.7 Proje Tutarı: ... 1.8 Proje Tutarı: ... 1.9 Proje Tutarı: ... 1.10 Proje Tutarı: ...					2.1 Proje Alanı: ... 2.2 Proje Alanı: ... 2.3 Proje Alanı: ... 2.4 Proje Alanı: ... 2.5 Proje Alanı: ... 2.6 Proje Alanı: ... 2.7 Proje Alanı: ... 2.8 Proje Alanı: ... 2.9 Proje Alanı: ... 2.10 Proje Alanı: ...				
3. Yapı Bilgileri					4. Şantiye Şerhleri				
3.1 Yapı Adı: ... 3.2 Yapı Adı: ... 3.3 Yapı Adı: ... 3.4 Yapı Adı: ... 3.5 Yapı Adı: ... 3.6 Yapı Adı: ... 3.7 Yapı Adı: ... 3.8 Yapı Adı: ... 3.9 Yapı Adı: ... 3.10 Yapı Adı: ...					4.1 Şantiye Şerhi: ... 4.2 Şantiye Şerhi: ... 4.3 Şantiye Şerhi: ... 4.4 Şantiye Şerhi: ... 4.5 Şantiye Şerhi: ... 4.6 Şantiye Şerhi: ... 4.7 Şantiye Şerhi: ... 4.8 Şantiye Şerhi: ... 4.9 Şantiye Şerhi: ... 4.10 Şantiye Şerhi: ...				
5. Teknik Özellikler					6. Yapı İle İlgili Özellikler				
5.1 Teknik Özellikler: ... 5.2 Teknik Özellikler: ... 5.3 Teknik Özellikler: ... 5.4 Teknik Özellikler: ... 5.5 Teknik Özellikler: ... 5.6 Teknik Özellikler: ... 5.7 Teknik Özellikler: ... 5.8 Teknik Özellikler: ... 5.9 Teknik Özellikler: ... 5.10 Teknik Özellikler: ...					6.1 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.2 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.3 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.4 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.5 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.6 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.7 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.8 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.9 Yapı İle İlgili Özellikler: ... 6.10 Yapı İle İlgili Özellikler: ...				
7. Yapının Teknik Özellikleri					8. Yapı Projesi				
7.1 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.2 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.3 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.4 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.5 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.6 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.7 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.8 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.9 Yapının Teknik Özellikleri: ... 7.10 Yapının Teknik Özellikleri: ...					8.1 Yapı Projesi: ... 8.2 Yapı Projesi: ... 8.3 Yapı Projesi: ... 8.4 Yapı Projesi: ... 8.5 Yapı Projesi: ... 8.6 Yapı Projesi: ... 8.7 Yapı Projesi: ... 8.8 Yapı Projesi: ... 8.9 Yapı Projesi: ... 8.10 Yapı Projesi: ...				

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Bina Adı ve Adres			2. Bina Sahibi			3. Bina No			4. Bina Tutarı		
Bina Adı: ...			Bina Sahibi: ...			Bina No: ...			Bina Tutarı: ...		
5. Bina Sahibi Adı			6. Bina Sahibi Adres			7. Bina Sahibi Telefon			8. Bina Sahibi E-posta		
Bina Sahibi Adı: ...			Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...		
9. Bina Sahibi İmza			10. Bina Sahibi Mühür			11. Bina Sahibi Tarih			12. Bina Sahibi Yer		
Bina Sahibi İmza: ...			Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...		
13. Bina Sahibi Adres			14. Bina Sahibi Telefon			15. Bina Sahibi E-posta			16. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
17. Bina Sahibi Mühür			18. Bina Sahibi Tarih			19. Bina Sahibi Yer			20. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
21. Bina Sahibi Adres			22. Bina Sahibi Telefon			23. Bina Sahibi E-posta			24. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
25. Bina Sahibi Mühür			26. Bina Sahibi Tarih			27. Bina Sahibi Yer			28. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
29. Bina Sahibi Adres			30. Bina Sahibi Telefon			31. Bina Sahibi E-posta			32. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
33. Bina Sahibi Mühür			34. Bina Sahibi Tarih			35. Bina Sahibi Yer			36. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
37. Bina Sahibi Adres			38. Bina Sahibi Telefon			39. Bina Sahibi E-posta			40. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
41. Bina Sahibi Mühür			42. Bina Sahibi Tarih			43. Bina Sahibi Yer			44. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
45. Bina Sahibi Adres			46. Bina Sahibi Telefon			47. Bina Sahibi E-posta			48. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
49. Bina Sahibi Mühür			50. Bina Sahibi Tarih			51. Bina Sahibi Yer			52. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
53. Bina Sahibi Adres			54. Bina Sahibi Telefon			55. Bina Sahibi E-posta			56. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
57. Bina Sahibi Mühür			58. Bina Sahibi Tarih			59. Bina Sahibi Yer			60. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
61. Bina Sahibi Adres			62. Bina Sahibi Telefon			63. Bina Sahibi E-posta			64. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
65. Bina Sahibi Mühür			66. Bina Sahibi Tarih			67. Bina Sahibi Yer			68. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
69. Bina Sahibi Adres			70. Bina Sahibi Telefon			71. Bina Sahibi E-posta			72. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
73. Bina Sahibi Mühür			74. Bina Sahibi Tarih			75. Bina Sahibi Yer			76. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
77. Bina Sahibi Adres			78. Bina Sahibi Telefon			79. Bina Sahibi E-posta			80. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
81. Bina Sahibi Mühür			82. Bina Sahibi Tarih			83. Bina Sahibi Yer			84. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
85. Bina Sahibi Adres			86. Bina Sahibi Telefon			87. Bina Sahibi E-posta			88. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
89. Bina Sahibi Mühür			90. Bina Sahibi Tarih			91. Bina Sahibi Yer			92. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
93. Bina Sahibi Adres			94. Bina Sahibi Telefon			95. Bina Sahibi E-posta			96. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Adres: ...			Bina Sahibi Telefon: ...			Bina Sahibi E-posta: ...			Bina Sahibi İmza: ...		
97. Bina Sahibi Mühür			98. Bina Sahibi Tarih			99. Bina Sahibi Yer			100. Bina Sahibi İmza		
Bina Sahibi Mühür: ...			Bina Sahibi Tarih: ...			Bina Sahibi Yer: ...			Bina Sahibi İmza: ...		

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

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

