



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GİRESUN – BULANCAK - PAZARSUYU

282 ADA - 31 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-201500057
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, Bulancak/Giresun
Taşınmazın Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Tapu Kayıt Bilgileri	Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 Ada, 31 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,40, Hmax: 10,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 5.107.000.- TL KDV Dahil: 6.026.260.- 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel sayılı, 15.700,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo 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.

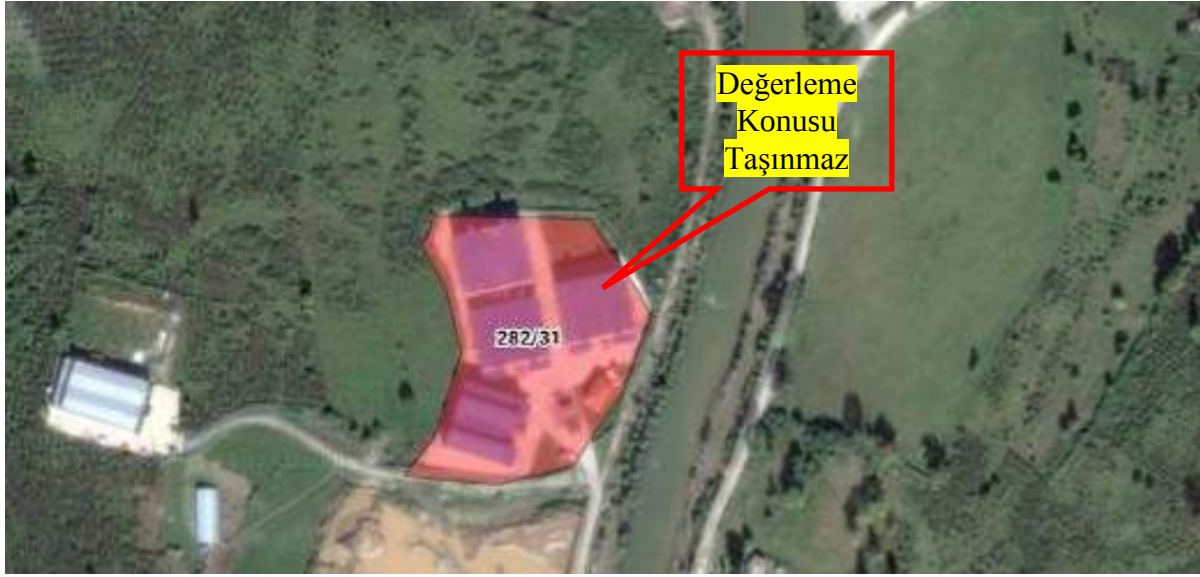
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Pazarsuyu Köyü, Dere Kenarı Mevkii, Bulancak/Giresun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Bulancak Küçük Sanayi Bölgesi olarak bilinen bölgenin batısında ve yaklaşık 1,5 km uzağındadır. Taşınmazın yakın çevresinde, ağırlıklı olarak fındık bahçeleri, 2 adet fabrika binası, Gümüştaş Hazır Beton Fabrikası, Fatoğlu Soğuk Hava Deposu, az sayıda 2 katlı konut amaçlı kullanılan müstakil yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz, doğusundan geçen Aksu Çayı’na 25 m, kuzeyinden geçen Ordu - Giresun Yolu’na yaklaşık 600 m uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli geometrik çokgen yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde tarımsal amaçlı 4 depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin güney ve doğu sınırları imar yoluna yaklaşık 200 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,940234 - 38,174475” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Giresun	Ada No	282
İlçesi	Bulancak	Parsel No	31
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	15.700,72
Köyü	Pazarsuyu	Yevmiye No	2153
Sokağı	-	Cilt No	1
Mevkii	-	Sayfa No	30
Pafta No	-	Tapu Tarihi	16.05.2012
Niteliği	Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo 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

Bulancak Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu "Sanayi Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 10,50" biçimindedir.

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

Bulancak Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 22.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 22.04.2008 gün ve 1/29 sayılı yapı ruhsatı ve 04.07.20008 gün ve 2/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 5.992 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 4 adet depo, idari bina, kantar binası ve 4 adet alım binası bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.700 m²'lik bölümde saha betonu ve 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 5.600 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 168 m² yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 5.600 m ² (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.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

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

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- Ordu - Giresun 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 sınavında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Sanayi (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 (Remax Atak / 534 - 569 30 78):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, imar durumunun depo ve antrepo yapımına uygun olduğu belirtilen, 20.000 m2 yüzölçümlü arazi 2.800.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 140.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Aslan Emlak / 530 - 294 90 30):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 130 - 150 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 140.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Gidal Emlak / 536 - 477 47 28):** Yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 120 – 130 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 125.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Suat Nurdemir / 454 - 314 44 01):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki arazilerin 120 - 140 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*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 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (15.700,72 m2 x 130.- TL) = ~ **2.041.000.-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	5.600	2008	7	430	2.408.000	% 10,00	240.800	2.167.200
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	168	2008	7	370	62.160	% 10,00	6.216	55.944
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.700	2008	7	110	737.000	% 10,00	73.700	663.300
						3.407.060		340.706	3.066.354

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.041.000.- TL'lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.066.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **5.107.000.- 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:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. 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 (Sahibinden / 542 - 768 86 62):** Değerleme konusu taşınmazın doğusunda, yaklaşık 1 km uzaklıkta, yeni binada, ticari olarak daha hareketli bir konumda, zemin kat, 200 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 1.750.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,75.- TL*]
- **Kiralık Depo (Hasan İnç / 537 - 537 740 21 66):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, Giresun - Ordu Yolu'na cepheli, toplam 2.000 m2 kapalı alana sahip depo aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Göçmen Emlak / 454 - 216 40 15):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 5 TL aralığında olabileceği bilgisi 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 4 - 6 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 5.- 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 5.- TL dolayında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 4 - 6 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(6.118 \text{ m}^2 \times 5.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 367.000.- \text{ TL}$ 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. Tersı durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değışeceğidir 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
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiğı;
- 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 büyüyeceğı.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceğı üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **2.834.000.- 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)		367.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	293.600
Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 2.041.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 3.066.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		5.107.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 60,04
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,34
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,66
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		117.337
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		176.263
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 = TUİK'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]	% 10,67
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)		324.317
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	996.791
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	2.834.429
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değışmeyeceğı 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

Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki depolara ilişkin 25.03.2015 gün ve REYS-201500013 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 21.07.2015 gün ve REYS-201500026 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.041.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 5.107.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 2.834.000.- 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, **5.107.000.- 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 “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi 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

Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu Köyü, 282 ada, 31 parsel sayılı, 15.700,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Kagir İdare Binası ve Dört Adet Depo 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, 5.107.000.- TL (1.752.754.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 6.026.260.- TL (2.068.250.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 28.12.2015 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



www.emektd.com.tr

E-Posta : emek@emektd.com.tr

Telefon : + 90 (216) 201 21 12

Faks : + 90 (216) 201 21 15

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

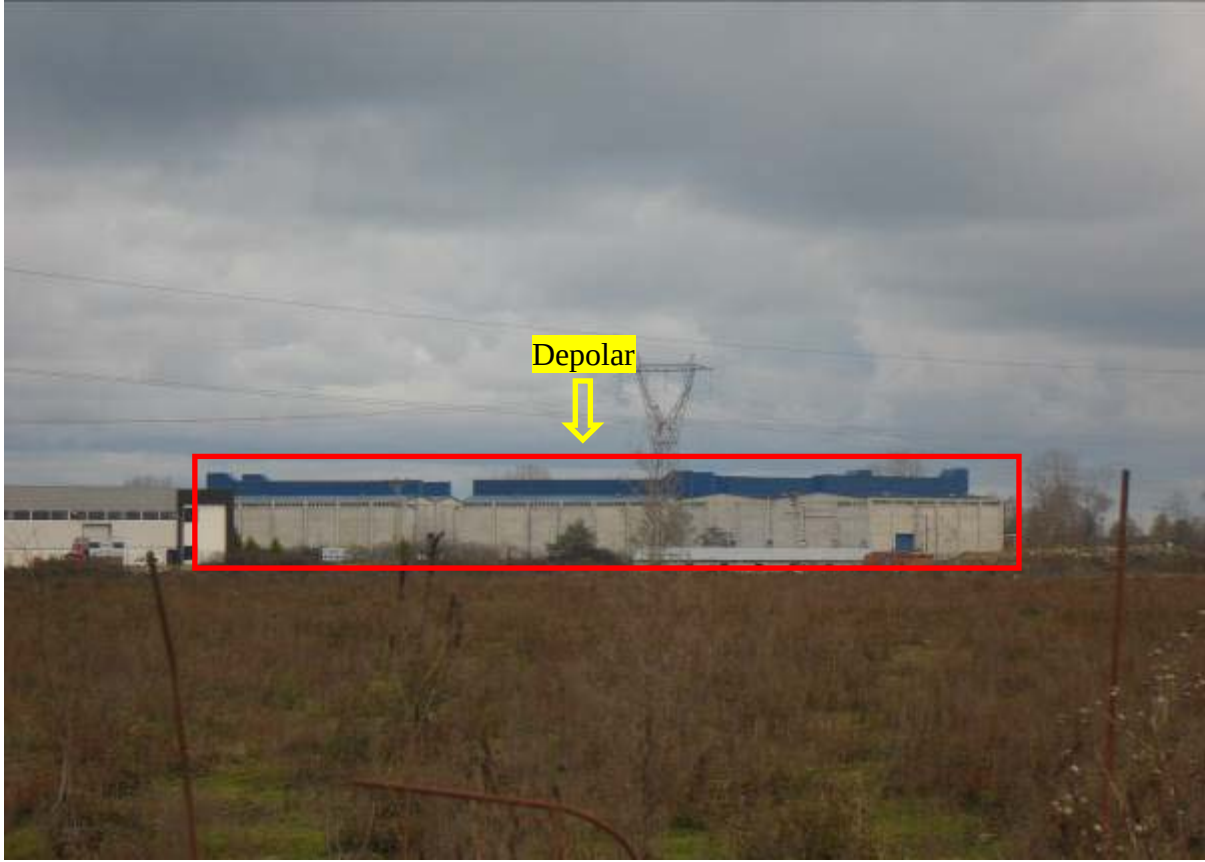
BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	DERE KENARI
Zemin No	77762108	Cilt / Sayfa No	1 / 30
İli / İlçe	GİRESUN / BULANCAK	Ada / Parsel	282 / 31
Kurum Adı	Bulanca	Yüzölçüm	15700,72000
Mahalle / Köy Adı	PAZARSUYU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fikrasının (A) Bendi Gereği Belirtilmenin Terkini - 16.5.2012 - 2153	

İli	GİRESUN	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BULANCAK						
Mahallesi							
Köyü	PAZARSUYU						
Sokağı							
Mevkii	DERE KENARI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİH-7.098.863,05TL		1	--	31	ha	m ²	dm ²
					1	5699	38
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Paftasındadır.					
	Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi'nin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye bedeli olarak ortaya konulmasından tashihen tescil edildi.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	2994	1	30	--	07/05/2010		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

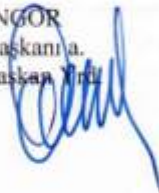
Siciline Uygundur.

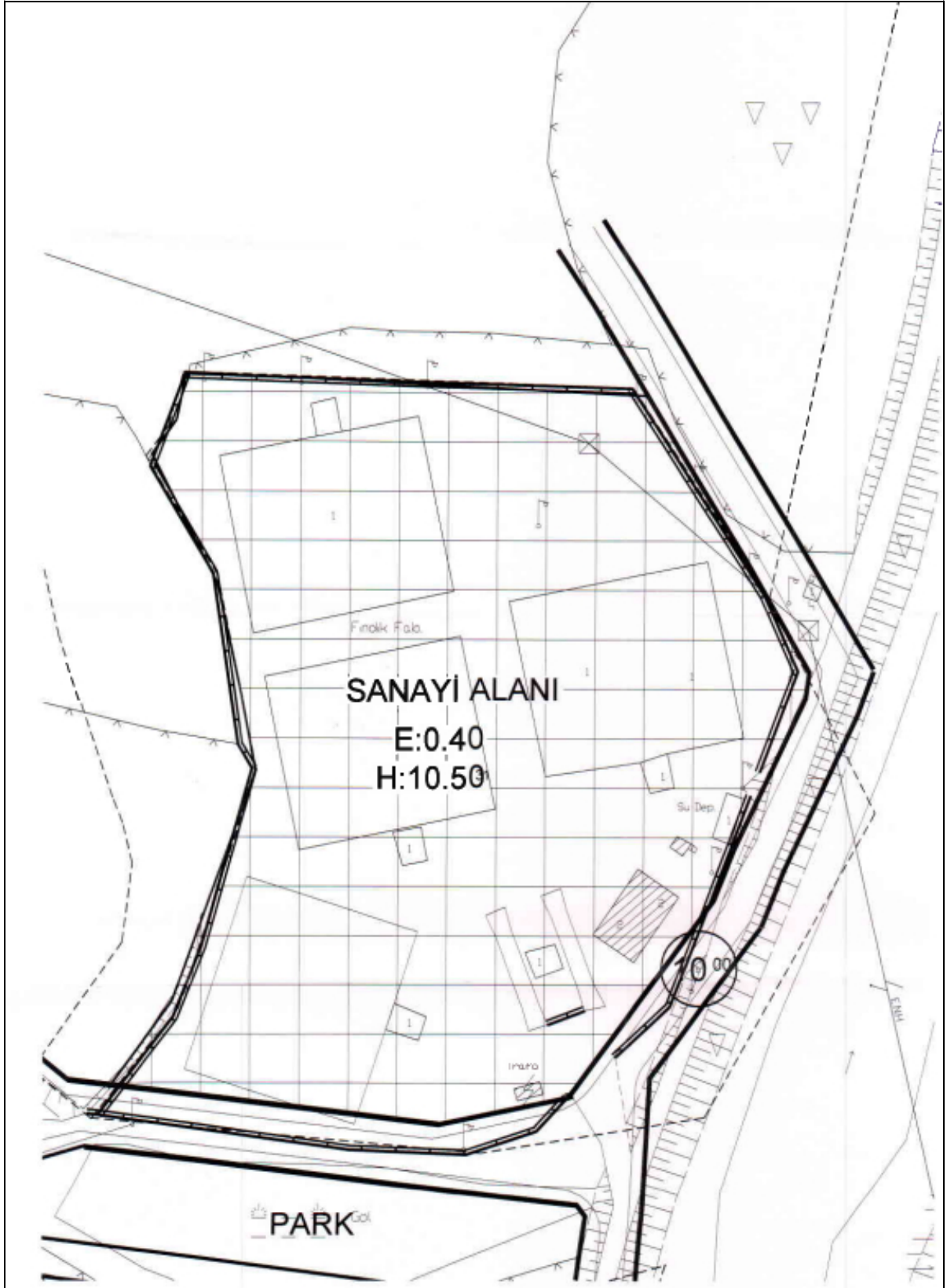


Yusuf YILMAZ
Tapu Sicil Müdürü

NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul bakiye ile birlikte tapu kütüğüne tescil edilmesi
*** Tescil Kanununa göre tescil işlemi tamamlandı ve tapu kütüğüne tescil edilmiştir.

6.4. İmar Durumu

 444 28 44 www.bulancağ.bez.tr	T.C BULANCAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : M.28.06.BUL.0.13/ 2415		23/12/2015
Konu : İmar Durumu		
Sn: Kaan ALTINOĞLU İlçediye Mah. Dündar Sok. No:15 Güven Apt. Üsküdar / İSTANBUL		
İlçemiz Pazarsuyu Köyü 282 ada 31 nolu parsel belediye sınırları dahilinde, sanayi alanında kalmaktadır. E: 0.40, H: 10. 50 ' dir. Yola terki bulunmaktadır. İmar planı yazımız ekindedir. Gereğini rica ederim.		
Orhan GÜNGÖR Belediye Başkanı Belediye Başkan Yardımcısı 		
Bulancağ Belediyesi 28300-BULANCAK Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: Recep ŞENGÜN Tel: 0 454 444 28 44 Faks: 0 454 318 20 11 (İmar ve Şehircilik Müdürü)		



6.5. Mimari Proje

6.5.1. Proje Kapağı

 PENAH mimarlık mühendislik		* BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. * BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. * 5846 SAYILI FKE VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.					
		HALİL MH. YILMAZ İŞHANI K:3 NO:23 GEBZE/KOCAELİ www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com Tl: 0 262 646 85 42 Fax: 0 262 646 86 50 GSM:0 533 237 77 44					
M	PROJE MÜELLİFİNİN						
	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehtap YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehtap YILMAZEL Mimar Oda Sicil No: 30279		
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	GİRESUN	BULANCAK			1		31
YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
							-
	SAHİBİ						
KULLANMA AMACI							
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM ONAYI			
							
BELEDİYE ONAYI							

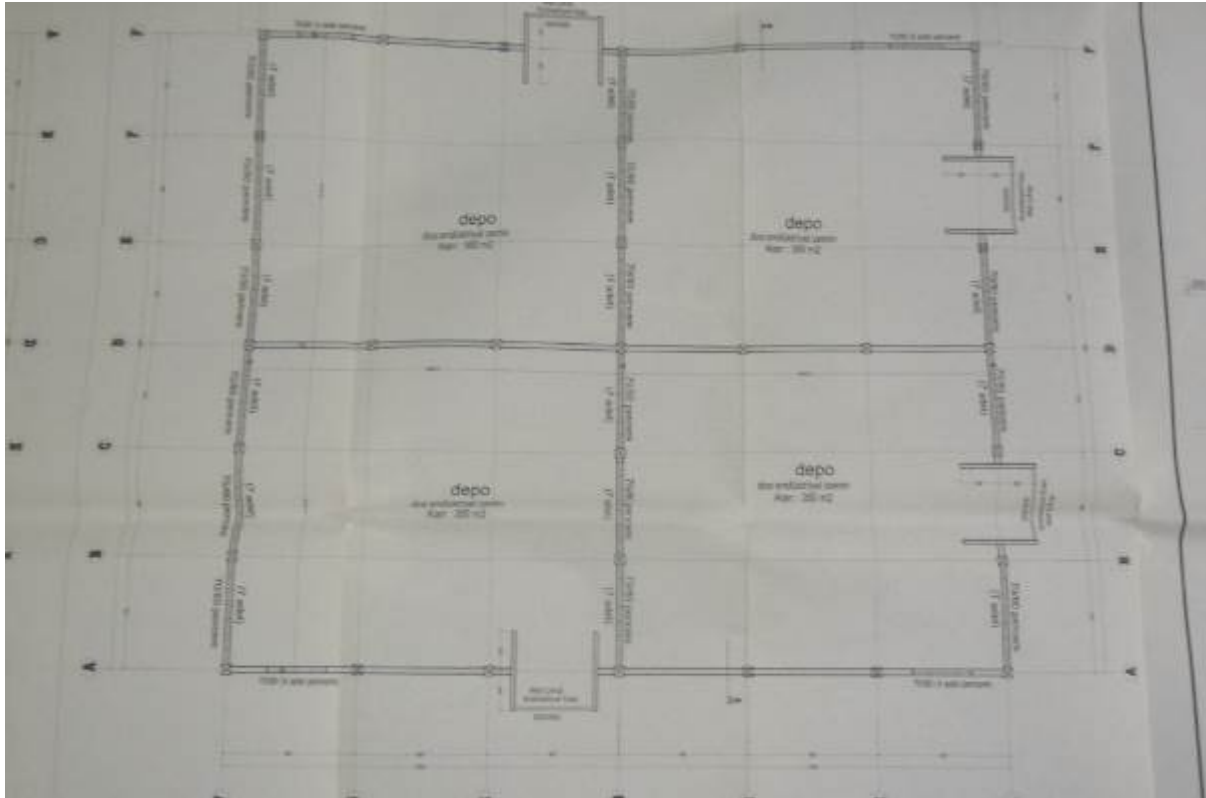
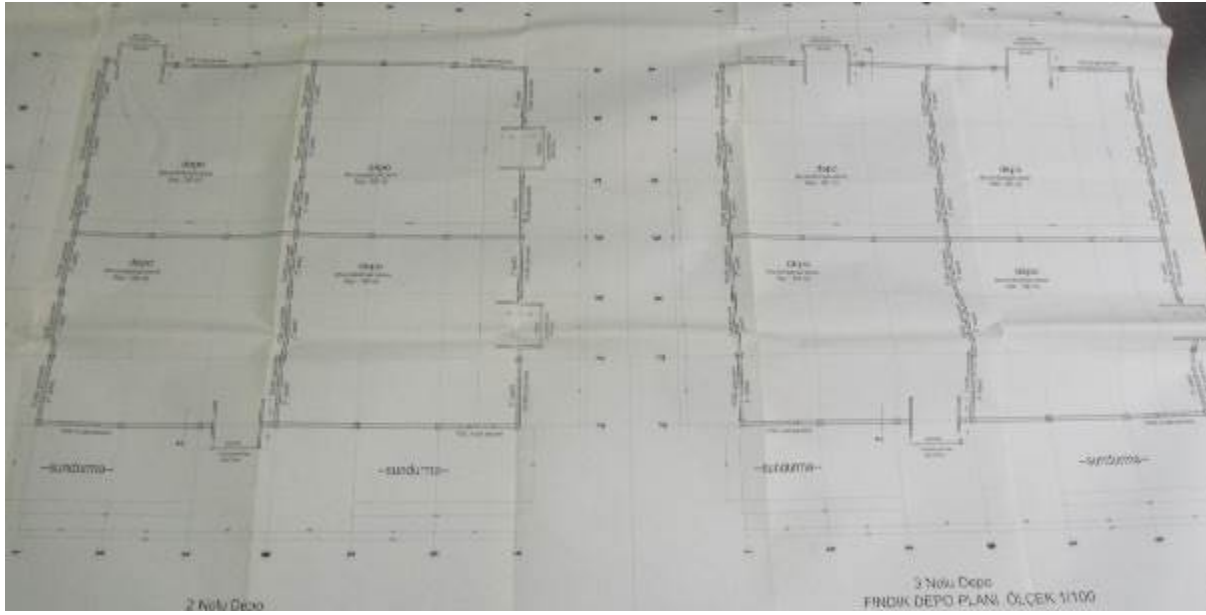
6.5.2. Vaziyet Planı



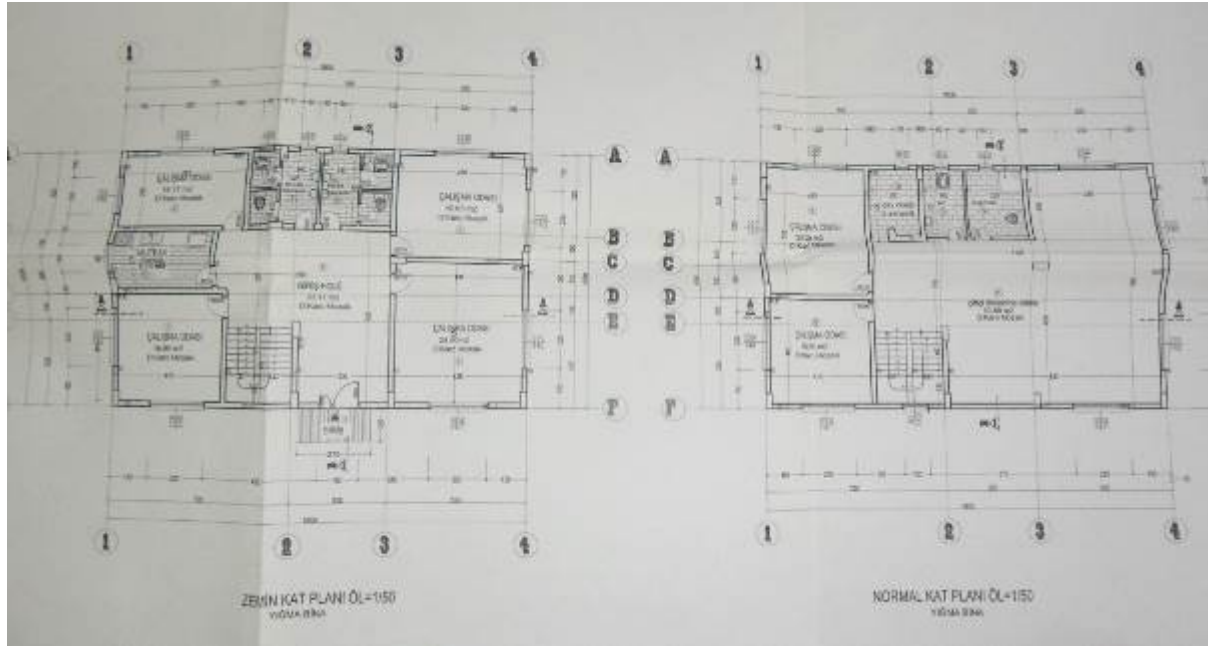
6.5.3. Kat Planları

Depolar





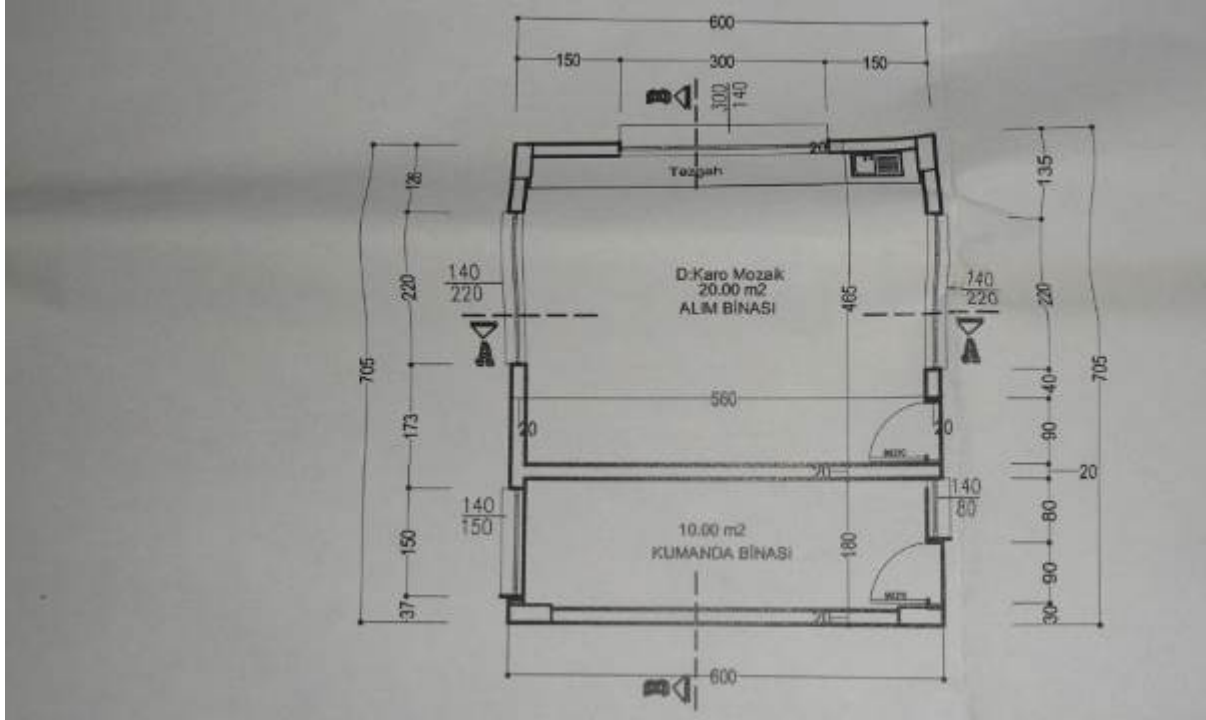
İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



6.5.4. Kesitler

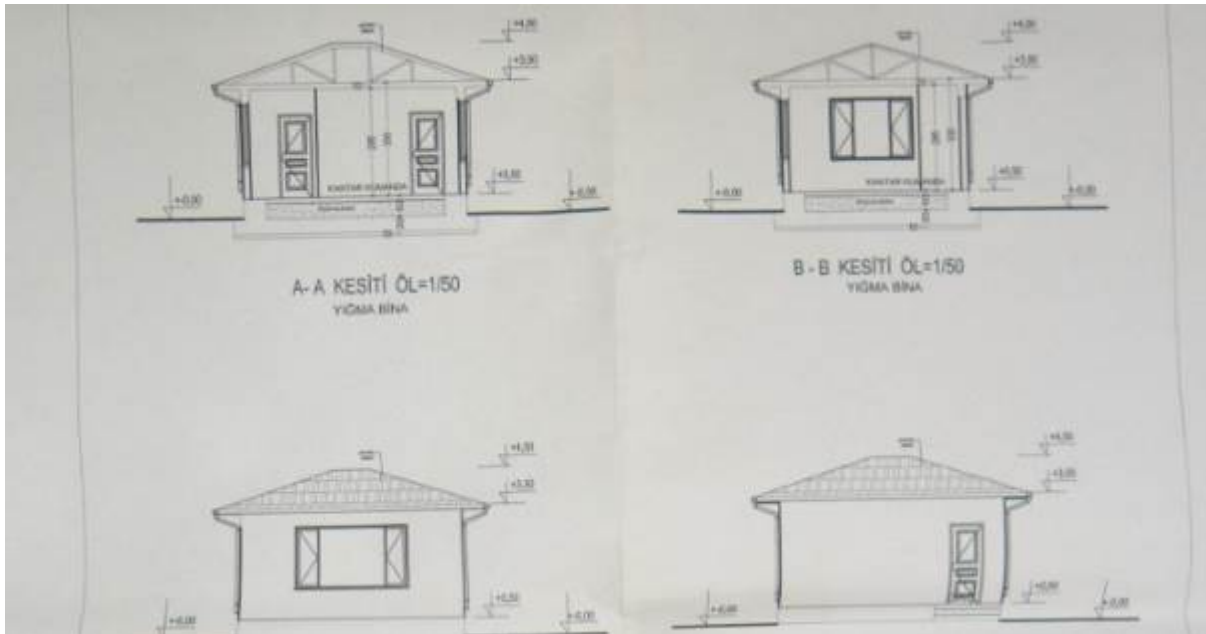
Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası





[illegible]

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Proje Adı: REYSAS		2. Proje No: 01.08.2008	
3. Proje Adres: TRİGÖLÜ		4. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
5. Proje Adres: TRİGÖLÜ BELSİYİME		6. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
7. Proje Adres: TRİGÖLÜ		8. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
9. Proje Adres: TRİGÖLÜ		10. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
11. Proje Adres: TRİGÖLÜ		12. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
13. Proje Adres: TRİGÖLÜ		14. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
15. Proje Adres: TRİGÖLÜ		16. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
17. Proje Adres: TRİGÖLÜ		18. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
19. Proje Adres: TRİGÖLÜ		20. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
21. Proje Adres: TRİGÖLÜ		22. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
23. Proje Adres: TRİGÖLÜ		24. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
25. Proje Adres: TRİGÖLÜ		26. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
27. Proje Adres: TRİGÖLÜ		28. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
29. Proje Adres: TRİGÖLÜ		30. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
31. Proje Adres: TRİGÖLÜ		32. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
33. Proje Adres: TRİGÖLÜ		34. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
35. Proje Adres: TRİGÖLÜ		36. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
37. Proje Adres: TRİGÖLÜ		38. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
39. Proje Adres: TRİGÖLÜ		40. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
41. Proje Adres: TRİGÖLÜ		42. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
43. Proje Adres: TRİGÖLÜ		44. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
45. Proje Adres: TRİGÖLÜ		46. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
47. Proje Adres: TRİGÖLÜ		48. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
49. Proje Adres: TRİGÖLÜ		50. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
51. Proje Adres: TRİGÖLÜ		52. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
53. Proje Adres: TRİGÖLÜ		54. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
55. Proje Adres: TRİGÖLÜ		56. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
57. Proje Adres: TRİGÖLÜ		58. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
59. Proje Adres: TRİGÖLÜ		60. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
61. Proje Adres: TRİGÖLÜ		62. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
63. Proje Adres: TRİGÖLÜ		64. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
65. Proje Adres: TRİGÖLÜ		66. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
67. Proje Adres: TRİGÖLÜ		68. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
69. Proje Adres: TRİGÖLÜ		70. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
71. Proje Adres: TRİGÖLÜ		72. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
73. Proje Adres: TRİGÖLÜ		74. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
75. Proje Adres: TRİGÖLÜ		76. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
77. Proje Adres: TRİGÖLÜ		78. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
79. Proje Adres: TRİGÖLÜ		80. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
81. Proje Adres: TRİGÖLÜ		82. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
83. Proje Adres: TRİGÖLÜ		84. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
85. Proje Adres: TRİGÖLÜ		86. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
87. Proje Adres: TRİGÖLÜ		88. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
89. Proje Adres: TRİGÖLÜ		90. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
91. Proje Adres: TRİGÖLÜ		92. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
93. Proje Adres: TRİGÖLÜ		94. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
95. Proje Adres: TRİGÖLÜ		96. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
97. Proje Adres: TRİGÖLÜ		98. Proje Adres: TRİGÖLÜ	
99. Proje Adres: TRİGÖLÜ		100. Proje Adres: TRİGÖLÜ	

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

