



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

## **DEĞERLEME RAPORU**

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

**GİRESUN - TİREBOLU - İSTİKLAL**

**345 ADA - 25 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>                                   | 29.12.2015                    |
| <b>Rapor No</b>                                       | REYS-201500058                |
| <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>                               | 25.12.2015                    |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>          | 14.01.2015 – 001              |
| <b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b> | SPK Standartlarına Uygunudur. |

|                                                 |                                                                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                        | İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 45 Parsel, Tirebolu/Giresun |
| <b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>               | Fındık Deposu                                                           |
| <b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>                     | Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 Ada, 45 Parsel    |
| <b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b> | TMO Depo Tesis Alanları, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50                        |
| <b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>    | <b>KDV Hariç: 2.514.000.- TL</b><br><b>KDV Dahil: 2.966.520.- TL</b>    |

**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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 45 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa*” 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; “*İstiklal Mahallesi, Takırlı Mevki, 345 Ada, 45 Parsel, Tirebolu/Giresun*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; doğusundan geçen Doğankent Çayı’na yaklaşık 450, doğusundan geçen Gümüşhane - Giresun Yolu’na 1 km, güneydoğusundaki Ören Köyü’ne yaklaşık 1,7 km ve kuzeybatısındaki Tirebolu İlçesi’ne yaklaşık 7 km uzaklıktadır. Çevresinde genel olarak boş tarım arazileri ve seyrek olarak konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin batı sınırı 10 m genişliğindeki imar yolu yola yaklaşık 70 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişik durumdadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,976514 - 38,861529” biçimindedir.



## 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

| ANA TAŞINMAZIN; |                                           |                |            |
|-----------------|-------------------------------------------|----------------|------------|
| İli             | Giresun                                   | Ada No         | 345        |
| İlçesi          | Tirebolu                                  | Parsel No      | 25         |
| Mahallesi       | İstiklal                                  | Yüzölçümü (m2) | 16.911,70  |
| Köyü            | -                                         | Yevmiye No     | 43         |
| Sokağı          | -                                         | Cilt No        | 5          |
| Mevkii          | -                                         | Sayfa No       | 475        |
| Pafta No        | -                                         | Tapu Tarihi    | 07.01.2013 |
| Niteliği        | İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa     |                |            |
| 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

Tirebolu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 15.04.2008 onay günlü mevzi imar planı kapsamında, "TMP Depo Tesis Alanları, KAKS: 0,20, Hmax: 10,50" biçimindedir.

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

Tirebolu Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 08.05.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 08.05.2008 gün ve 1155 sayılı yapı ruhsatı ve 30.06.2008 gün ve 975 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 3.130 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 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 5.200 m<sup>2</sup>'lik bölümde saha betonu ve 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m<sup>2</sup>'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri 1.400 m<sup>2</sup> olup toplam 2.800 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m<sup>2</sup>) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 220 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri 42 m<sup>2</sup> olup toplam 84 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.

#### Depoların;

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yapı Tarzı</b>                  | : Betonarme                             |
| <b>Yapı Düzeni</b>                 | : Ayrık                                 |
| <b>Yapı Sınıfı</b>                 | : 2-C                                   |
| <b>Binanın Kat Adedi</b>           | : 1                                     |
| <b>Yapı İnşaat Alanı</b>           | : 2.800 m <sup>2</sup> (Toplam)         |
| <b>Yaşı</b>                        | : 7                                     |
| <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: 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 220 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, imar durumu ve yüzölçümünün son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, 07.01.2013 tarihinde Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

### **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, değerleme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımını 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,
- Eskişehir Caddesi’ne 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 “*Tarımsal Depo 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 arsalarla 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 komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Yöremiz Emlak / 454 - 611 64 81):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeyinde, ana yola yakın, 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla 450.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 45.- TL*]
- **Satılık Arazi (Ahmet Yılmaz / 535 - 597 87 50):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 24.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla 1.250.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 52.- TL*]
- **Satılık Arazi (Güven Varlık Yönetimi / 530 - 961 83 81):** Taşınmaz ile aynı bölgede, daha dezavantajlı konumda, 1.850 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla 60.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 32.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Seyit Sarı / 454 - 216 79 58):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatının 40 - 50 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 45.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 35 - 50 TL/m<sup>2</sup> aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 45.- TL/m<sup>2</sup> olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (16.911,70 m<sup>2</sup> x 45.- TL) = ~ **761.000.-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         | 2.800 | 2008       | 7   | 430                     | 1.204.000           | % 10,00        | 120.400              | 1.083.600                      |
| İdari Bina        | 3-A         | 220   | 2008       | 7   | 590                     | 129.800             | % 10,00        | 12.980               | 116.820                        |
| Kantar Binası     | 2-B         | 30    | 2008       | 7   | 370                     | 11.100              | % 10,00        | 1.110                | 9.990                          |
| Alım Binaları     | 2-B         | 84    | 2008       | 7   | 370                     | 31.080              | % 10,00        | 3.108                | 27.972                         |
| Çevre Düzenlemesi | 1-A         | 5.200 | 2008       | 7   | 110                     | 572.000             | % 10,00        | 57.200               | 514.800                        |
|                   |             |       |            |     |                         | 1.947.980           |                | 194.798              | <b>1.753.182</b>               |

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 761.000.- TL’lik arazi değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.753.000.- TL’lik yapı değerinin toplamından **2.514.000.- TL** değere ulaşmaktadır.

### 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) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, emlak komisyoncuları ve bölgedeki bilirkişilerle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Remax Gayrimenkul / 454 - 946 08 28):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 4 km kuzeybatısında, daha iyi konumda, 90 m2 kapalı alanlı depo aylık 550.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 6,11.- 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 - 5 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,50.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Gökbora Lojistik - Nakliyat Müdürü Ozan Bey / 532 - 282 25 14):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip, depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 4 TL aralığında olabileceği görüşü alınmıştır. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 3,50.- TL]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 3 - 5 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; (3.134 m2 x 4.- TL x 12 Ay) = ~ **150.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar

vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumunda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 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 **1.105.000.- 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]        | 18               |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)                                                                                                                                   |             | 150.000          |
| Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı                                                                                                                                                                 |             | % 20,00          |
| Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)                                                                                                                    | [Hg]        | 120.000          |
| Güncel Kapasite Kullanım Oranı                                                                                                                                                               |             | ~ % 70,00        |
| Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)                                                                                                                        |             | ~ 761.000        |
| Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)                                                                                           |             | ~ 1.753.000      |
| Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)                                                                                                                 |             | 2.514.000        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı                                                                                                                            | [Yo]        | ~ % 69,73        |
| Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                         | [Ya]        | ~ % 3,87         |
| Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı                                                                                                                                    |             | ~ % 96,13        |
| Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)                                                                                                                                                  |             | 36.325           |
| Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)                                                                                                                                                  |             | 83.675           |
| 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           |
| <b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı</b>                                                                                                                | <b>[Ao]</b> | <b>% 11,17</b>   |
| 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)                                                                                                                                   |             | 132.555          |
| Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)                                                                                                                                               | [Ud]        | 370.502          |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                         | <b>[Td]</b> | <b>1.105.778</b> |
| <b>Not:</b> 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         | 2.800 | 430                     | 1.204.000           |
| İdari Bina    | 3-A         | 220   | 590                     | 129.800             |
| Kantar Binası | 2-B         | 30    | 370                     | 11.100              |
| Alım Binaları | 2-B         | 84    | 370                     | 31.080              |
|               |             |       |                         | <b>1.375.980</b>    |

### 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

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 761.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 2.514.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.106.000.- 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, **2.514.000.- 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 “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” 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, değerleme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

##### 5.2. Sonuç Değer

Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada, 45 parsel sayılı, 16.911,70 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Depo ve İdari Binası ve Arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 2.514.000.- TL (862.820.- USD) (\*);**

**KDV (% 18) dahil, 2.966.520.- TL (1.018.128.- 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







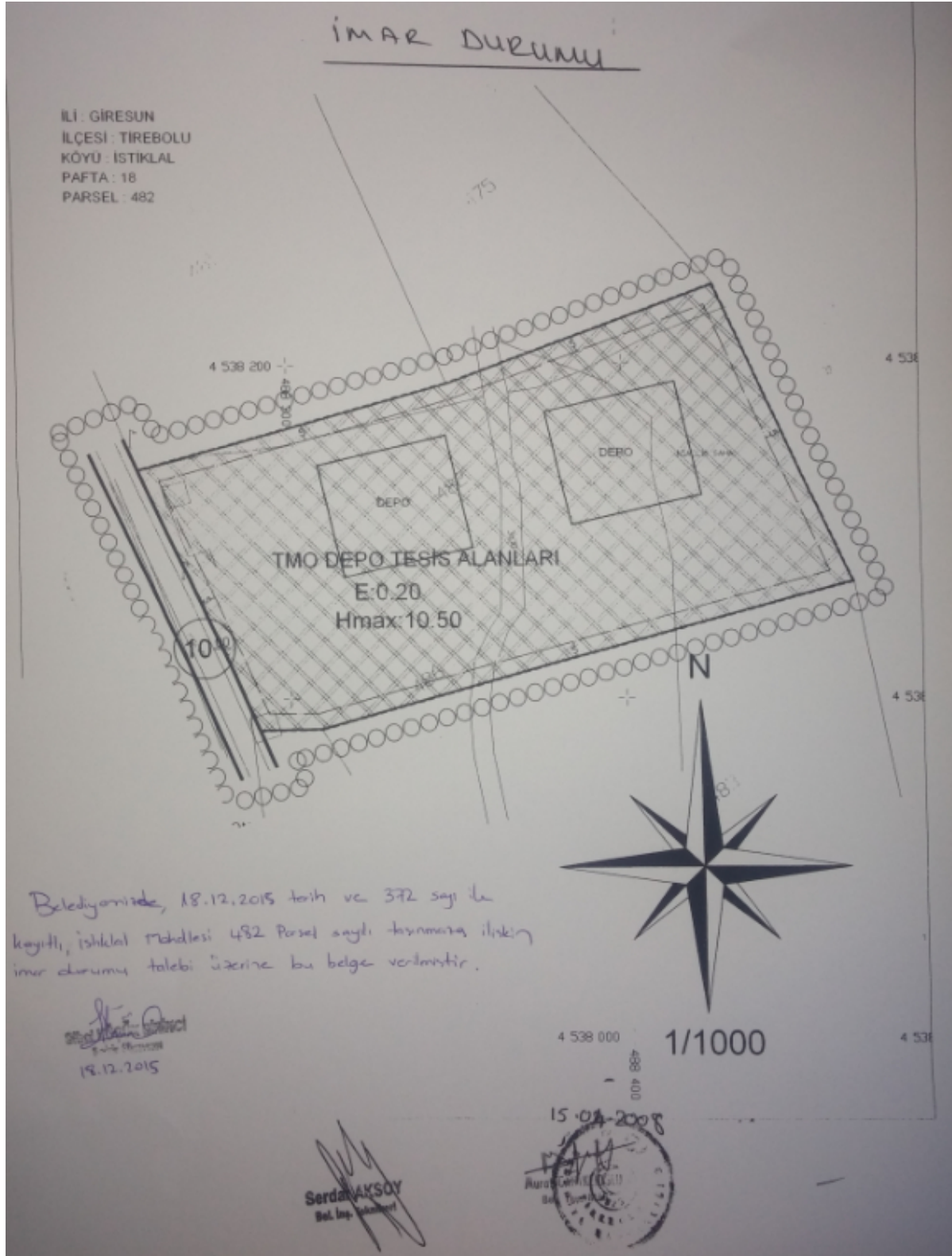


### 6.3. Tapu Kaydı

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI                             |                    |                                                                     |                                       |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Zemin Tipi                                           | AnaTasınmaz        | Mevkii                                                              | Takırlı                               |
| Zemin No                                             | 79821687           | Cilt / Sayfa No                                                     | 5 / 475                               |
| İl / İlçe                                            | GİRESUN / TİREBOLU | Ada / Parsel                                                        | 345 / 25                              |
| Kurum Adı                                            | Tirebolu           | Yüzölçüm                                                            | 16911,70000                           |
| Mahalle / Köy Adı                                    | İSTİKLAL Mahallesi | Ana Taşınmaz Nitelik                                                | İki Adet Depo Ve İdare Binası Ve Arsa |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ                                   |                    |                                                                     |                                       |
| Malik                                                | Hisse Pay/Payda    | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye                                     |                                       |
| REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1000 / 1000        | 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesdili - 7.1.2013 - 43 |                                       |

|               |               |                                                                                                                                                                                                               |          |            |           |                |                 |
|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----------|----------------|-----------------|
| İli           | GIRESUN       | Türkiye Cumhuriyeti<br><br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                                |          | Fotograf   |           |                |                 |
| İlçesi        | TİREBOLU      |                                                                                                                                                                                                               |          |            |           |                |                 |
| Mahallesi     | İSTİKLAL      |                                                                                                                                                                                                               |          |            |           |                |                 |
| Köyü          |               |                                                                                                                                                                                                               |          |            |           |                |                 |
| Sokağı        |               |                                                                                                                                                                                                               |          |            |           |                |                 |
| Mevkii        | Takırlı       |                                                                                                                                                                                                               |          |            |           |                |                 |
| Satış Bedeli  |               | Pafta No.                                                                                                                                                                                                     | Ada No.  | Parsel No. | Yüzölçümü |                |                 |
| tashihi       |               | 18                                                                                                                                                                                                            |          | 482        | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
|               |               |                                                                                                                                                                                                               |          |            | -1-       | -5860-         | --              |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği      | İki adet depo ve idare binası ve arsa                                                                                                                                                                         |          |            |           |                |                 |
|               | Sınırı        | Paftasındadır.                                                                                                                                                                                                |          |            |           |                |                 |
|               | Edinme Sebebi | Tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken bu kerre iş bu taşınmazın isminin REYSAŞ GAYRİ-MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihi-nden tescil edilmiştir. |          |            |           |                |                 |
|               | Sahibi        | <b>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>                                                                                                                                                    |          |            |           |                |                 |
| Geldisi       |               | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                                   | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi         |
| Cilt No.      | 5             | 1941                                                                                                                                                                                                          | 5        | 475        |           | 06.05.2010     | Cilt No.        |
| Sahife No.    | 472           | Siciline Uygunudur.                                                                                                                                                                                           |          |            |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.      | Yev:1169      | Mehmet COLAK                                                                                                                                                                                                  |          |            |           |                | Sıra No.        |
| Tarih         | 08.08.2007    | NOT: * Bakiyeye göre bu taşınmazın gerçekteki durumu hakkında bilgi için tapu siciline bakılmalıdır.<br>** Tapu Kanunu ile ilgili diğer kanunlar ve tashihler ile ilgili olarak tapu siciline bakılmalıdır.   |          |            |           | Tarih          |                 |

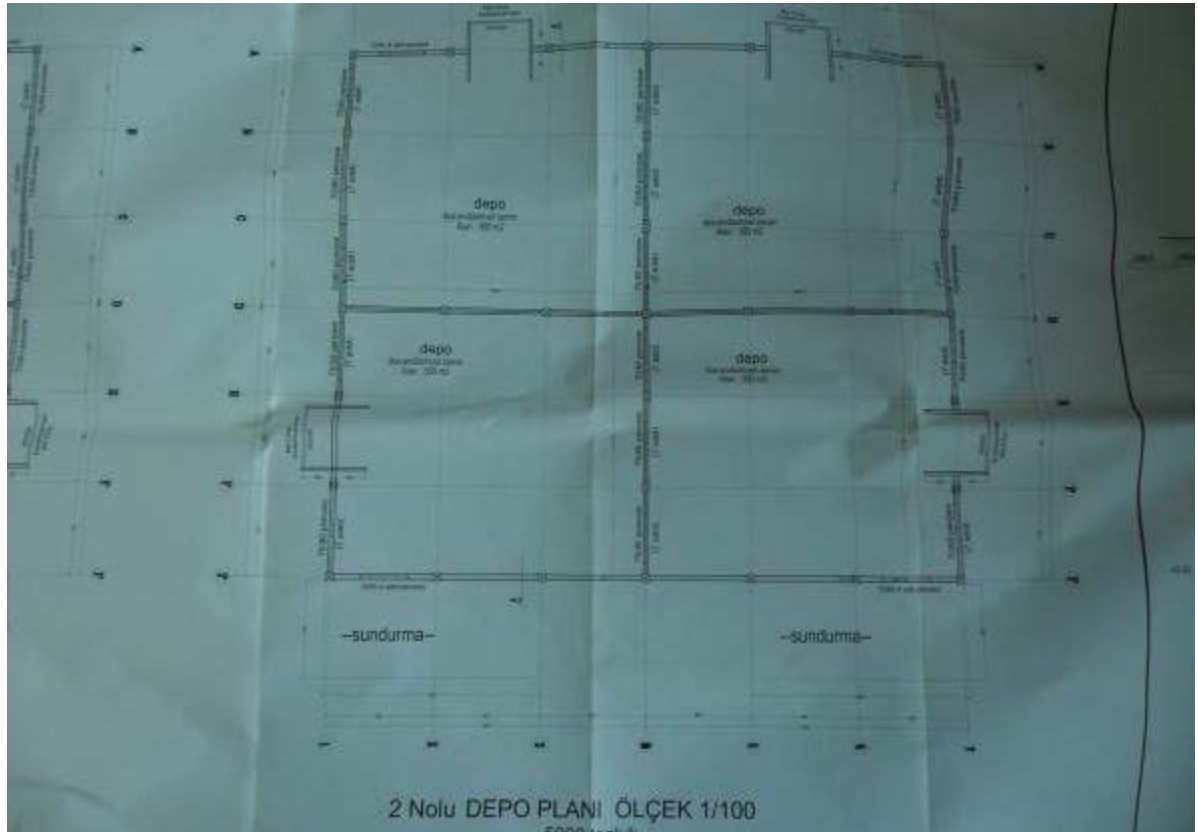
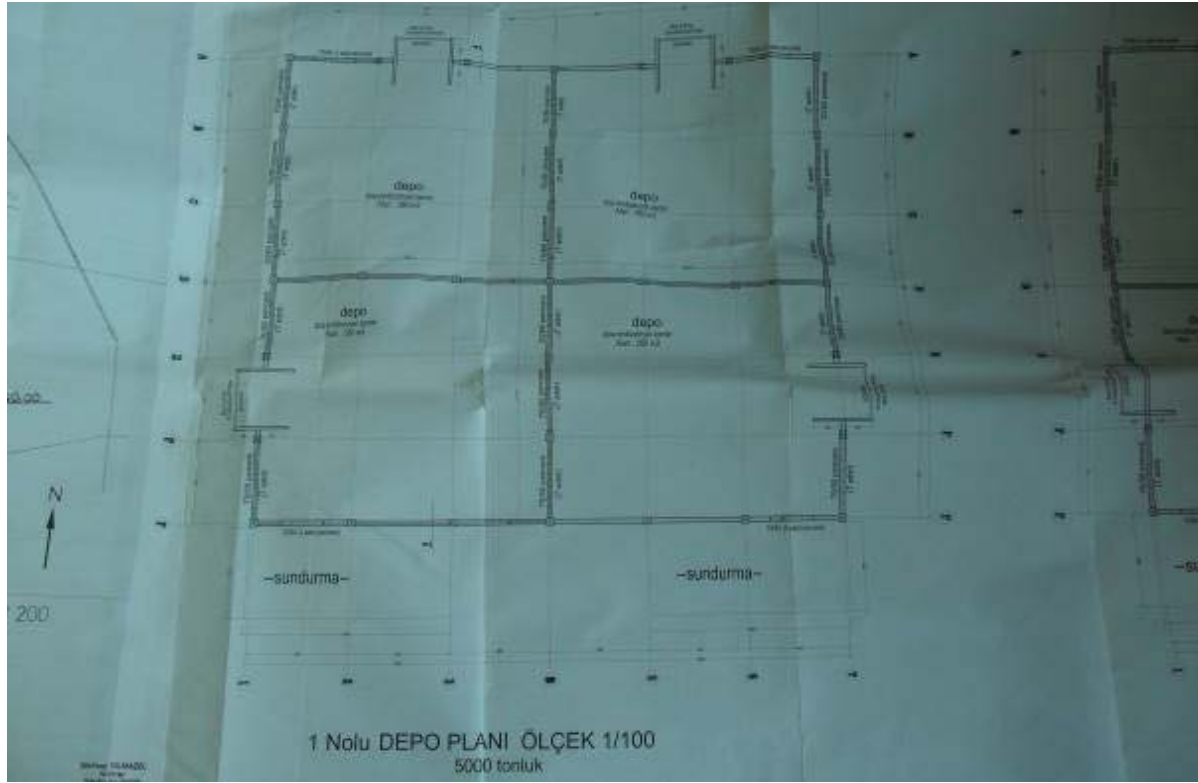
#### 6.4. İmar Durumu



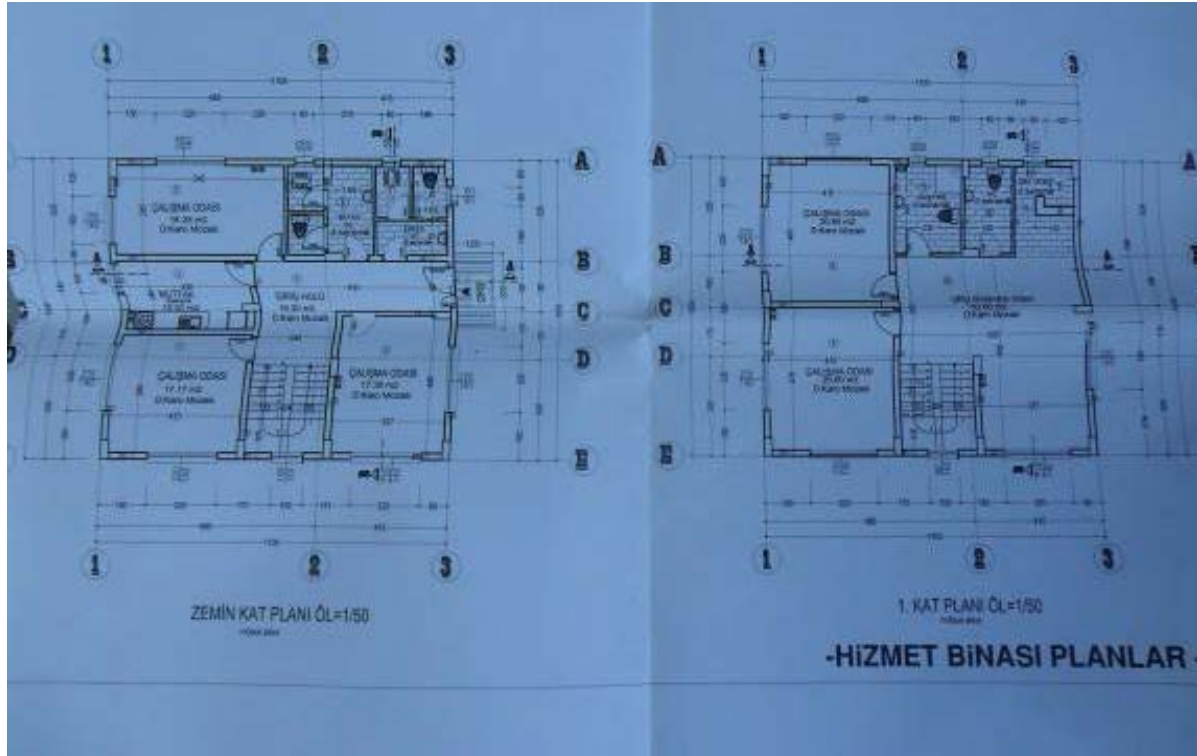


### 6.5.3. Kat Planları

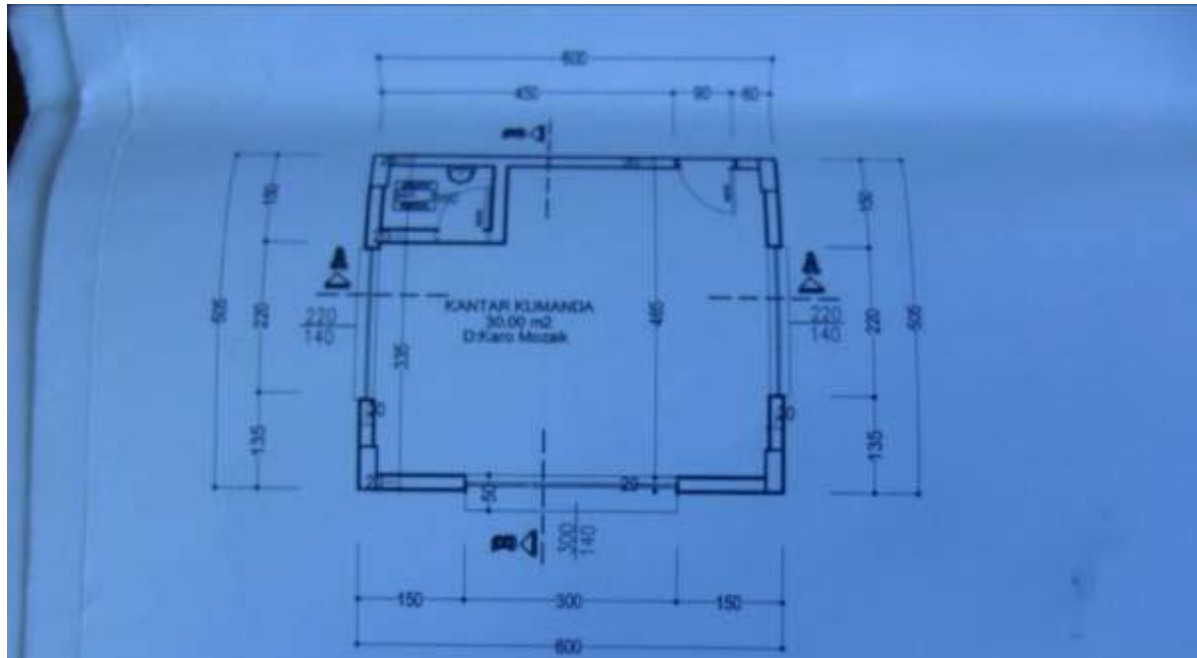
#### Depolar



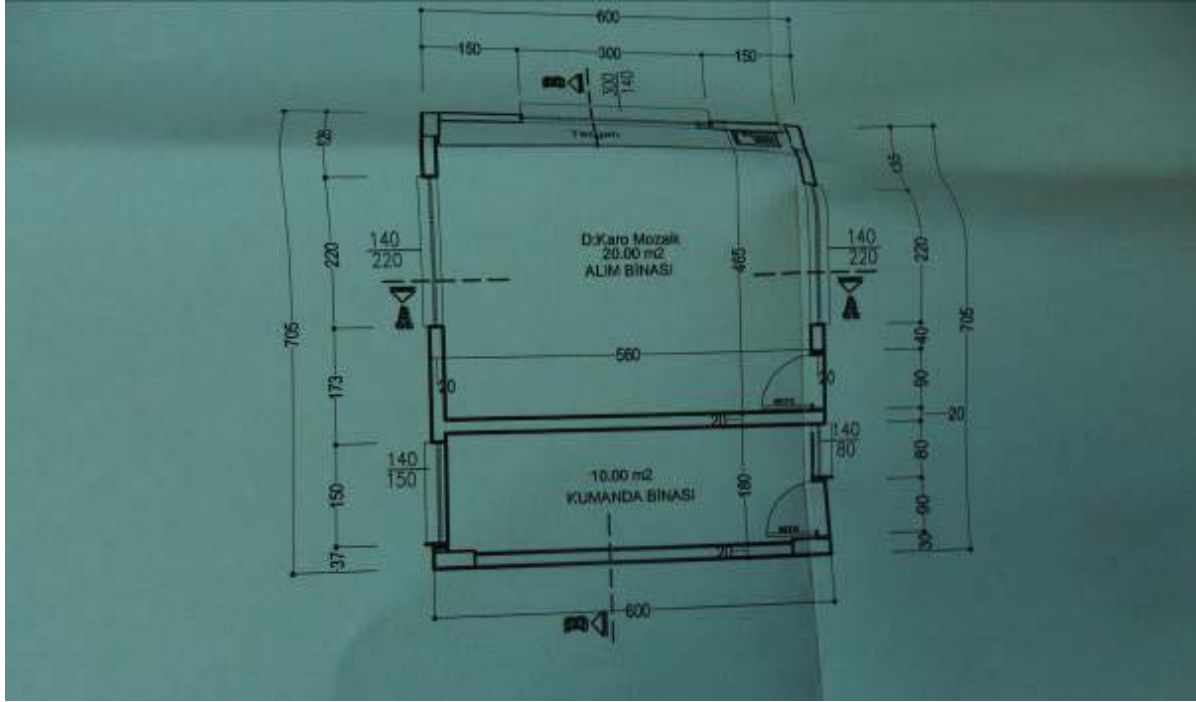
## İdari Bina



## 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. Başvuru tarihi: 31.08.2009 |  | 2. Başvuru türü: 975          |  |
| 3. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  | 4. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  |
| 5. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  | 6. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  |
| 7. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  | 8. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  |
| 9. Başvuru adresi: İSTANBUL   |  | 10. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 11. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 12. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 13. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 14. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 15. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 16. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 17. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 18. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 19. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 20. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 21. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 22. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 23. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 24. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 25. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 26. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 27. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 28. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 29. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 30. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 31. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 32. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 33. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 34. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 35. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 36. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 37. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 38. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 39. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 40. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 41. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 42. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 43. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 44. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 45. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 46. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 47. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 48. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 49. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 50. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 51. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 52. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 53. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 54. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 55. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 56. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 57. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 58. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 59. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 60. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 61. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 62. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 63. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 64. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 65. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 66. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 67. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 68. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 69. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 70. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 71. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 72. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 73. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 74. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 75. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 76. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 77. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 78. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 79. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 80. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 81. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 82. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 83. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 84. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 85. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 86. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 87. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 88. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 89. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 90. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 91. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 92. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 93. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 94. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 95. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 96. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 97. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 98. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  |
| 99. Başvuru adresi: İSTANBUL  |  | 100. Başvuru adresi: İSTANBUL |  |

## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

