



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR – TORBALI – TORBALI

6 ADA – 194 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	28.12.2015
Rapor No	REYS-201500051
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	M. Burak BAŞALP - 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	Yedi Eylül Mahallesi, 5531, No: 3 Torbalı/İzmir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 Ada, 194 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, TAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 20.455.000.- TL KDV Dahil: 24.136.900.- 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar 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

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 ada, 194 parsel sayılı, 29.401,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “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; “Yedi Eylül Mahallesi, 5531 Sokak, No: 3 Torbalı/İzmir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Torbalı İlçesi’nin kuzeyinde ve yaklaşık 4 km uzağındadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak depolar, sanayi tesisleri ve boş arsa ve araziler bulunmaktadır. Torbalı – Kemalpaşa Karayolu olarak da bilinen Philsa Caddesi’nin yaklaşık 225 m doğusunda bulunan taşınmazın, İzmir - Aydın Karayolu’na uzaklığı yaklaşık 760 m’dir. Taşınmaz, güneybatısında bulunan 5531 Sokak’a yaklaşık 115 m cephelidir.

Değerleme konusu taşınmaz, düz bir topografik yapıda olup geometrik dikdörtgen biçimlidir. Güneybatısında bulunan 5531 Sokak’tan kuzeydoğuya doğru uzanmaktadır. Güneybatı cephesinde 5531 Sokak, kuzeybatısında 193, 198 ve 197 sayılı parseller, güneydoğu cephesinde 42 sayılı parsel ile bitişiktir. Etrafı tel örgü ile çevrilidir. Koordinatları; “38.188573, 27.361202” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İzmir	Ada No	6
İlçesi	Torbalı	Parsel No	194
Mahallesi	-	Yüzölçümü (m2)	29.401,72
Köyü	Torbalı	Yevmiye No	9580
Sokağı	-	Cilt No	70
Mevkii	-	Sayfa No	6888
Pafta No	-	Tapu Tarihi	08.09.2011
Niteliği	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, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıt bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 5.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (15.11.2011 - 11996).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Menderes Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, TAKS: 0,50, biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Torbalı Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; parsel üzerinde yer alan iki ayrı bina (Depo ve İdari Bina) için ayrı ayrı

düzenlenmiş yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür. Depo için, 25.10.2011 gün ve 443 sayılı ilk yapı ruhsatı, 24.04.2012 gün ve 141 sayılı şantiye şefi değişikliği ruhsatı ile 16.08.2012 gün ve 838 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve idari bina için, 25.10.2011 gün ve 442 sayılı ilk yapı ruhsatı, 24.04.2012 gün ve 140 sayılı şantiye şefi değişikliği ruhsatı, 02.07.2012 gün ve 237 sayılı tadilat ruhsatı ile 16.08.2012 gün ve 837 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Deponun yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, 1 ünite ve 14.343,00 m2 yapı inşaat alanı için, idari binanın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 1 ünite ve 340,00 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı 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 prefabrik betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, tek katlı, depo ve idari bina olarak adlandırılmış iki adet yapı bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 6.350 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafı tel örgü ile çevrilidir. Yerinde yapılan incelemeler ve Torbalı Belediyesi'nde incelenen dosya içerisinde bulunan vaziyet planına göre, güneybatıdan kuzeydoğuya doğru uzanan parsel üzerinde depo yapısı ve depo yapısının güneydoğusunda bina ile bitişik biçimde idari bina yer almaktadır.

Onaylı mimari projeye göre;

- *Depo:* Tek bölümden oluşmakta olup 14.343,00 m2 yapı inşaat alanlıdır. Yapının kuzeydoğu arka bölümünde iki adet soğuk hava deposu ve sevkiyat bölümü bulunmaktadır.
- *İdari Bina:* Toplantı odası, müdür odası, çalışma odası, revir, iki adet hol, yemek salonu, bulaşıkhanesi, kiler, bay-bayan wc'ler, bay soyunma odası, duş ve wc, bayan soyunma odası, duş ve wc'den oluşmaktadır. Depo binası ile bitişik durumda olup aralarında geçiş bulunmaktadır. Yaklaşık 340,00 m2 yapı inşaat alanlıdır.

Binaların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrıık
Yapı Sınıfı	: 2-B, 3-B
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 14.683 m2
Yaşı	: 3
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	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Yok
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; depo yapısının ikiye ayrıldığı ve iki ayrı firma tarafından kiralandığı görülmüştür. Depo içerisinde zeminler beton kaplı, duvarlar ise sıvalıdır. Deponun yükleme bölümlerinde bulunan giriş kapıları sürgülü demir doğramadır. İdari bina, mimari projesi ile uyumlu olup tüm zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. İç kapıları ahşap olan binanın, pencere doğramaları PVC'dir.

Parsel üzerindeki yer alan iki ayrı yapının toplam yapı inşaat alanı 14.683,00 m2 olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur.

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

- Torbalı - Kemalpaşa Karayolu'na yakın olması,
- Kullanım amacına uygun bir yerde bulunması,
- Yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Turyap Emlak / 532 - 171 90 10):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 700 m batısında, sanayi imarlı, TAKS: 0,50 olan, 28.500 m² yüzölçümlü arsa 10.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 368.- TL*]

- **Satılık Arsa (Yeni Doğuş Emlak / 533 – 362 54 25):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 400 m güneydoğusunda, sanayi imarlı, TAKS: 0,50 olan, 21.000 m2 yüzölçümlü arsa 7.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 371.- TL]
- **Satılık Arsa (Torbalı Emlak / 533 – 725 20 07):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m kuzeyinde, sanayi imarlı, TAKS: 0,50 olan, 6.187 m2 yüzölçümlü arsa 2.300.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 372.- TL]
- **Satılık Arsa (ATT Emlak / 533 – 385 86 56):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m güneyinde, sanayi imarlı, TAKS: 0,50 olan, 8.000 m2 yüzölçümlü arsa 2.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 313.- TL]
- **Satılık Arsa (İzmir Yatırım Dünyası / 232 – 244 31 35):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeybatısında, sanayi imarlı, TAKS: 0,50 olan, 2.500 m2 yüzölçümlü arsa 750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 300.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 300 – 400 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, imar durumu ve Torbalı – Kemalpaşa Karayolu'na yakın olması göz önünde bulundurularak, arsa piyasa metrekare satış fiyatının 320.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmaz arsa değeri; (29.401,72 m2 x 350.- TL) = ~ **10.291.000.- 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)
Depo	2-C	14.343	2012	3	430	6.167.490	% 4,00	246.700	5.920.790
İdari Bina	3-A	340	2012	3	590	200.600	% 4,00	8.024	192.576
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.350	2012	3	110	698.500	% 4,00	27.940	670.560
						7.066.590		282.664	6.783.926

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 10.291.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 6.784.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **17.075.000.- 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 edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (İzmir Yatırım Dünyası / 232 – 244 31 35):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.700 m2 kapalı alanlı depo aylık 17.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Satılık Arsa (ATT Emlak / 533 – 385 86 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 11.180 m2 kapalı alanlı depo aylık 100.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,00.- TL*]

- **Satılık Arsa (ATT Emlak / 533 – 385 86 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 8.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 87.500.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL]*
- **Satılık Arsa (ATT Emlak / 533 – 385 86 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.650 m2 kapalı alanlı depo aylık 35.000.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare aylık kira fiyatı: 10,00.- TL]*

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 10 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazın üzerindeki deponun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 9,75.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (14.683 m2 x 9,75.- TL x 12 Ay) = ~ **1.718.000.- TL** olarak bulunmuştur.

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. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceği 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 : ~ % 4,50
- 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*) 22 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **20.455.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	22
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		1.718.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	1.374.400
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 10.291.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 6.784.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		17.075.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 39,73
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,81
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 98,19
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		828.343
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		546.057
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]	% 4,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 14,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 5,29
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 7,00
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)		1.518.193
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	10.309.589
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	20.454.870
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)
Depo	2-C	14.343	430	6.167.490
İdari Bina	3-A	340	590	200.600
				6.368.090

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, 10.291.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 17.075.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 20.455.000.- TL’dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **20.455.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysas GYO’nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*”

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazın “*arsa*” olan niteliğinin, var olan yapılanmaya uygun olarak değiştirilmesi için, yalnızca ilgili kadastro müdürlüğüne “*cins değişikliği*” başvurusunda bulunulması yeterlidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, yakın zaman içinde cins değişikliği için başvuruda bulunulması koşuluyla değerlendirme konusu taşınmazın, “*Arsa*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “**SATILABİLİR**” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Karapınar Mevkii, 6 ada, 194 parsel sayılı, 29.401,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “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, 20.455.000.- TL (7.002.979.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 24.136.900.- TL (8.263.515.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 28.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9209.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

M. Burak BAŞALP

SPK Lisans No: 404566



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

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

BÖLÜM 6**İLİŞİKLER****6.1. Uydu Görüntüsü**

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İzmir	Torbalı	Torbalı	6	194	29.401,72 m2	Arsa	-	30N.III.A

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	10.11.2015 19:55:18	2015-27874	20151110-824-F02021	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	53602156	Cilt / Sayfa No	70 / 6888	
İli / İlçe	İZMİR / TORBALI	Ada / Parsel	6 / 194	
Kurum Adı	Torbalı	Yüzölçüm	29401,72000	
Mahalle / Köy Adı	TORBALI Mahallesi	Ana Tasınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tevhit İşlemi (TSM) - 8.9.2011 - 9580		

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ö.	5000000,00	1.0	15.11.2011 - 11596
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Torbalı TM TORBALI Mahallesi 6 Ada 194 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.11.2011 - 11596

İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	TORBALI						
Mahallesi	TORBALI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		30N III a	6	194	ha	m ²	dm ²
		29,401,72 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 53602156					
	Edinme Sebebi	TORBALI Mah. 6 Ada 191 Parsel(14700.86m2), TORBALI Mah. 6 Ada 192 Parsel(14700.86m2) taşınmazlarının Tescil İşlemi (TSM) işleminde.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM - Tam SİBİLLİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9580	70			08/09/2011	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün gayri ayni haklar ile ilgili tapu kütüğüne misal olarak edilmektedir. ** Teflis Kararı Hükümeti dışında adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

6.4. İmar Durumu





T.C.
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 30597936-313.05.01.01-22910/12063
Konu : İmar Durumu

20/11/2015

Sayın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Adına Burak BAŞALP
Abdurrahman Gazi Mah. Bahriye Sok. No:8
Sancaktepe/İSTANBUL

İlgi : 18.11.2015 tarihli ve 13108 numaralı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu; İlçemiz, Torbalı Mahallesi 6 ada 194 numaralı parselin, imar durum bilgisinin tarafınıza bildirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu parsel; mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi Alanı TAKS:0.50" olarak belirlenmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Hüseyin KARAMAN
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

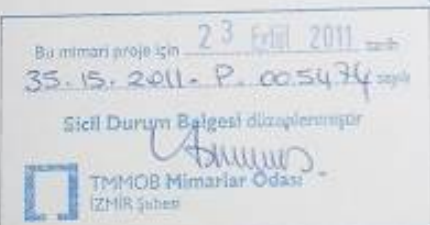
 COŞKUN MİMARLIK		İŞİN YERİ		
		İLİ	İLÇESİ	BELDE
		İZMİR	TORBALI	TORBALI
		PAFTA	ADA	PARSEL
		30N.III.A	6	194

BU PROJE AŞAĞIDA İZASI VE MÖHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			YAPI DENETİMİ	
ADI SOYADI	NURHAL COŞKUN		FİRMA ADI	
ÜNVANI	MİMAR		YETKİ BEL NO	
ODA SİCİL NO.	25262			
BÜRO TESCİL BEL NO	351531			
VERGİ D. NO	2140054670			

İŞ VEREN	ADI SOYADI						
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BEL NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES – TEL

MİMARLAR ODASI ONAYI			BİLGİLER	
			1	ZEMİN KAT ALANI:14343 M2
		2	İDARİ BİNA NET ALANI:340 M2	
		3	TOPLAM ALAN:14683 M2	
		4		
		5		
		6		

KULLANIM	İŞİN TÜRÜ	İŞİN ALANI	YAPI SINI	BİRE KAT SAYI
DEPO	PREFABRİK ÇELİK	14683 M2		

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ

METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFLİĞİ	İMAR MÜDÜRÜ

HER TÜRLÜ PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK BU BELGELERİ TASDİK EDEN KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU

(A ve B Bölümleri proje plan vb. belgelerin mülkiyeti tarafından doldurulacaktır.)

A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TORBALI
2	SİCİL NO.	214 031 6501
3	SÖYADİ(UNVANI)	COŞKUN
4	ADI	NURHAL
5	BABA ADI	O.NURİ
6	DOĞUM TARİHİ	27.08.1972
7	DOĞUM YERİ	İZMİR
	İLÇE	TORBALI
8	MESLEĞİ	MİMAR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI
10	ODA SICİL NO	25282
Plan, proje resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı		
İmzası		

B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERGİ DAİRESİ	
12	SİCİL NO.	
13	SÖYADİ(UNVANI)	
14	ADI	
A	15	Mah. veya Semt
D	16	Cad. veya Sokak
R	17	Kapı Numarası
E	18	Daire Numarası
S	19	İL
I	20	İLÇE
C	YAPILAN İŞİN	
21	ÇEŞİDİ	
22	ODA PROJE KAYIT NO	
23	ADA NO	
24	PARSEL NO	

(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

21	KURUM ADI	
22	PROJE KAYIT NO.	
	PROJE ONAY TARİHİ	
	GÜLİ DÖNEM	

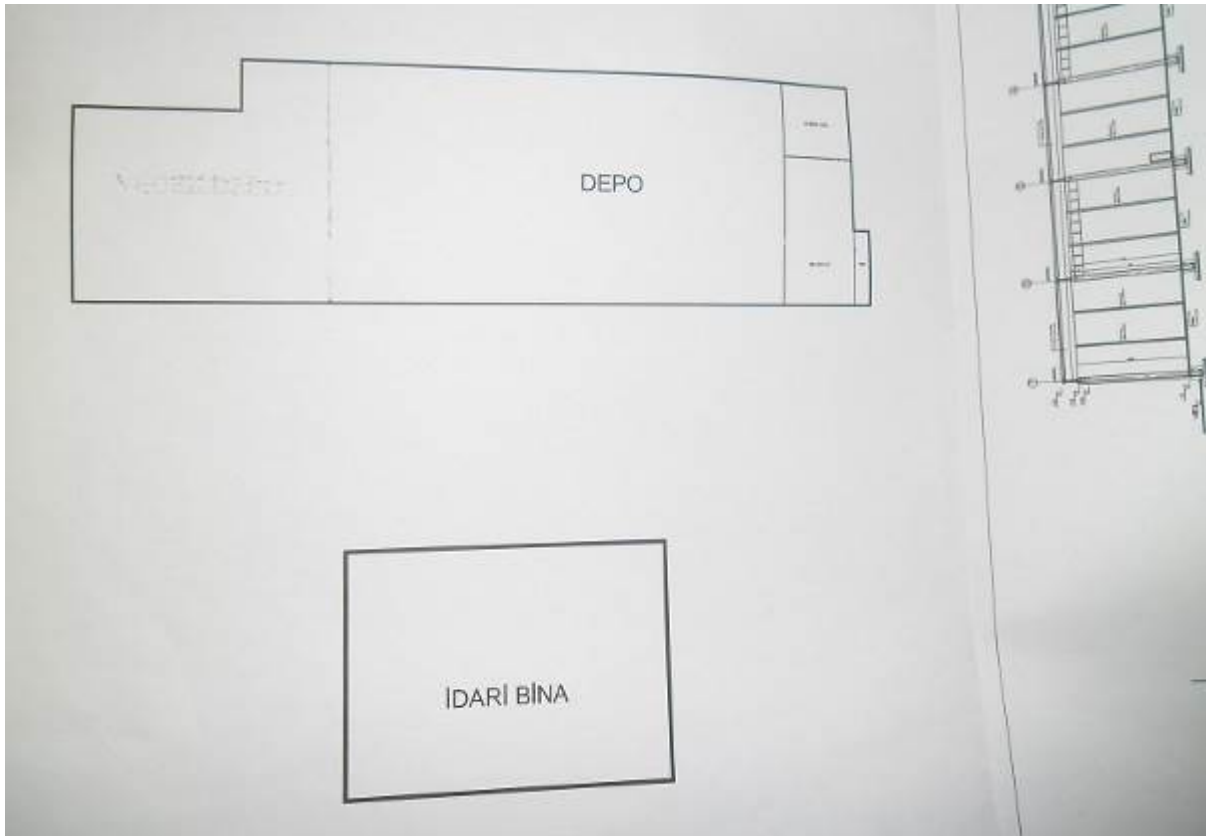
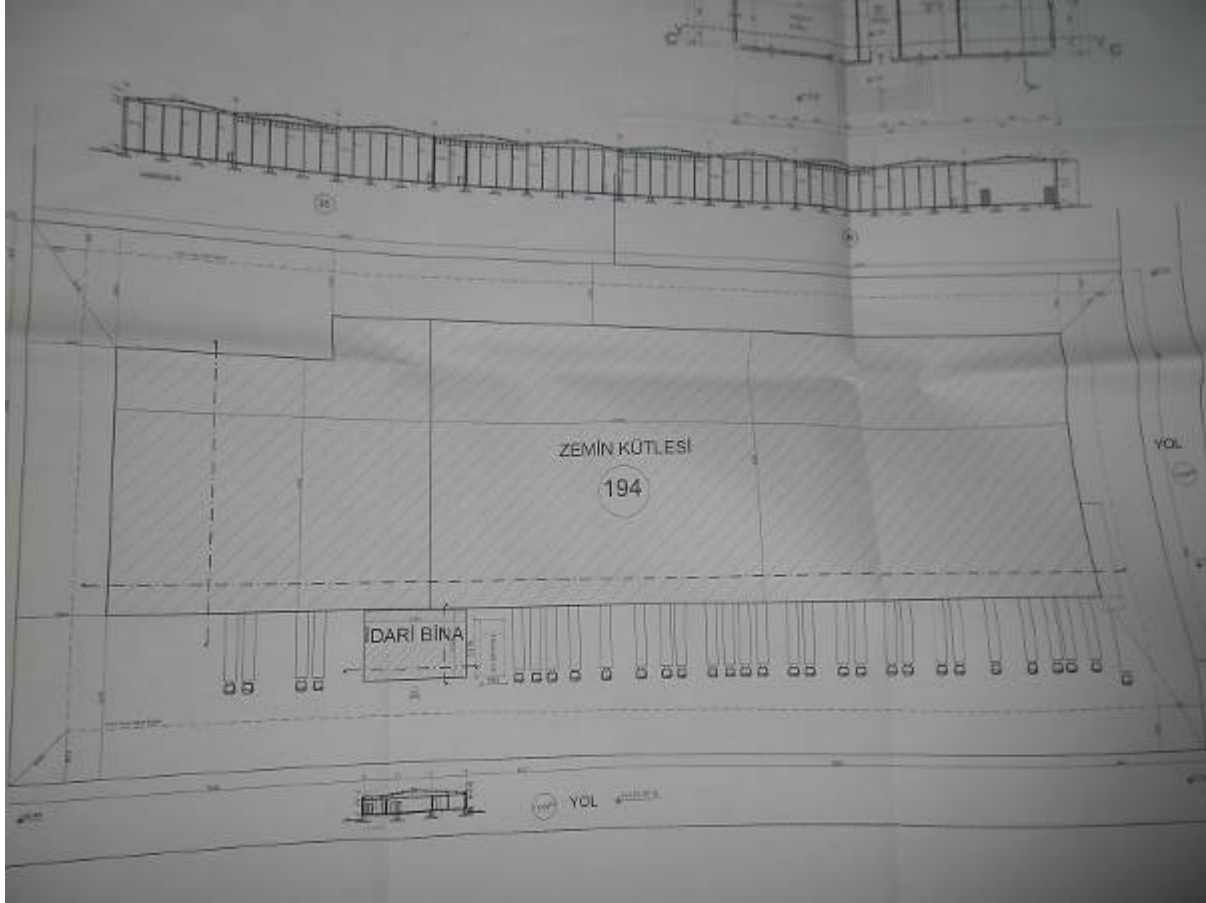
Yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur.

...../...../2009

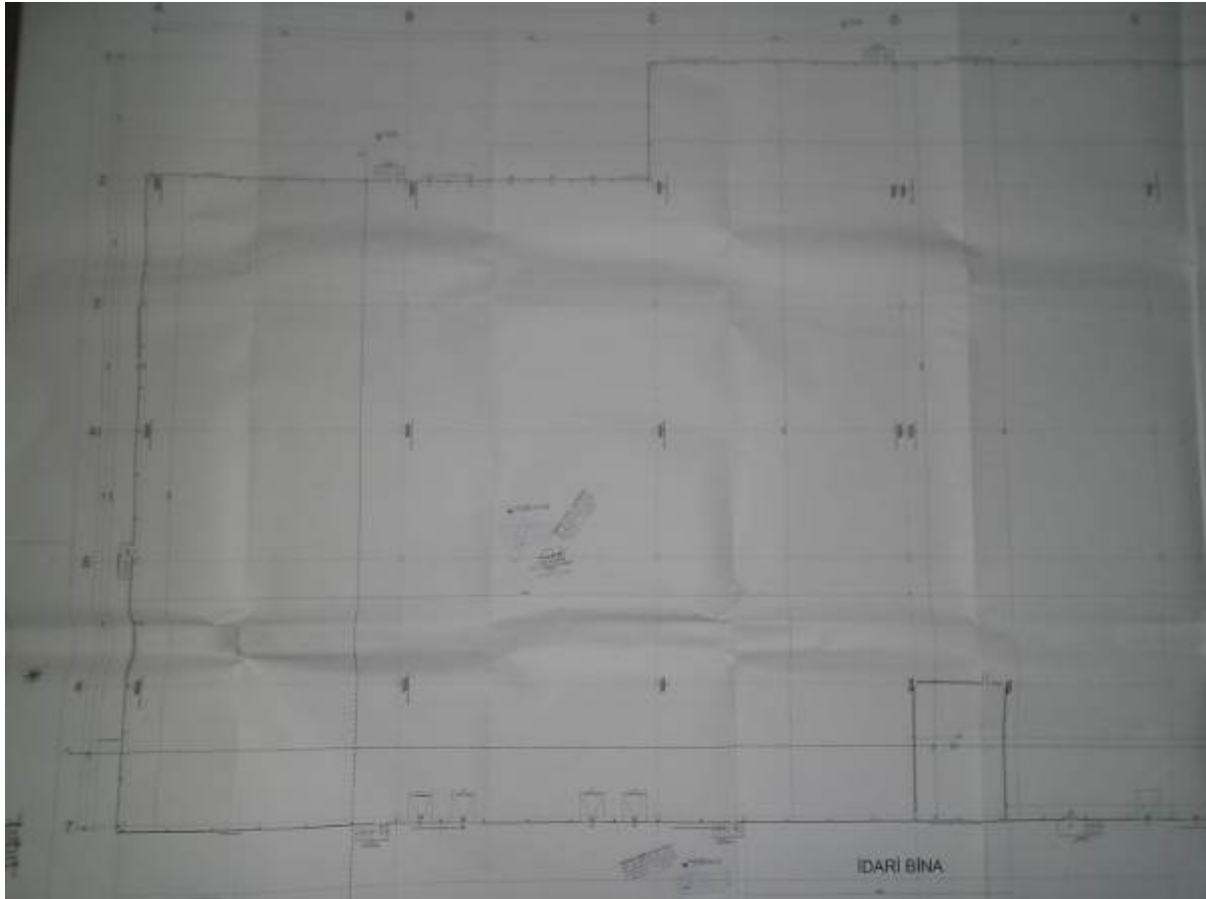
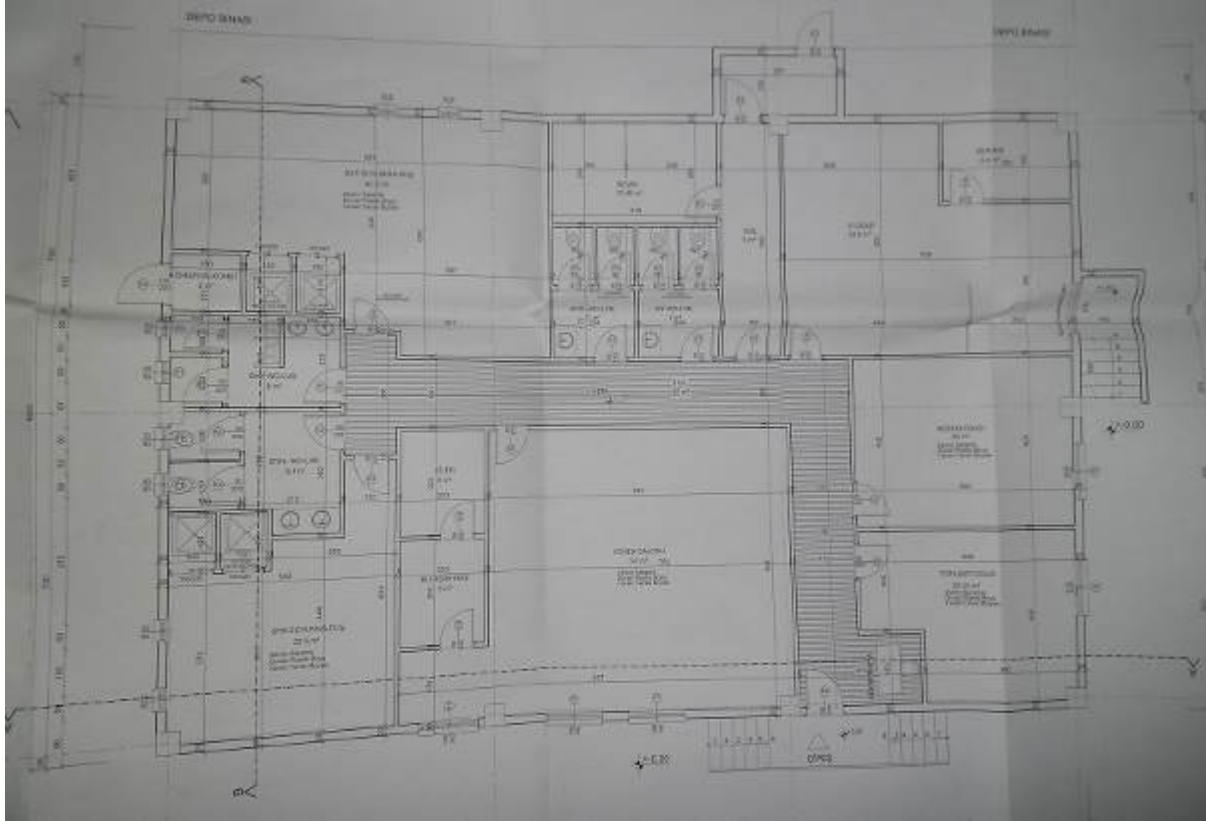
Tasdik eden kurum yetkisi

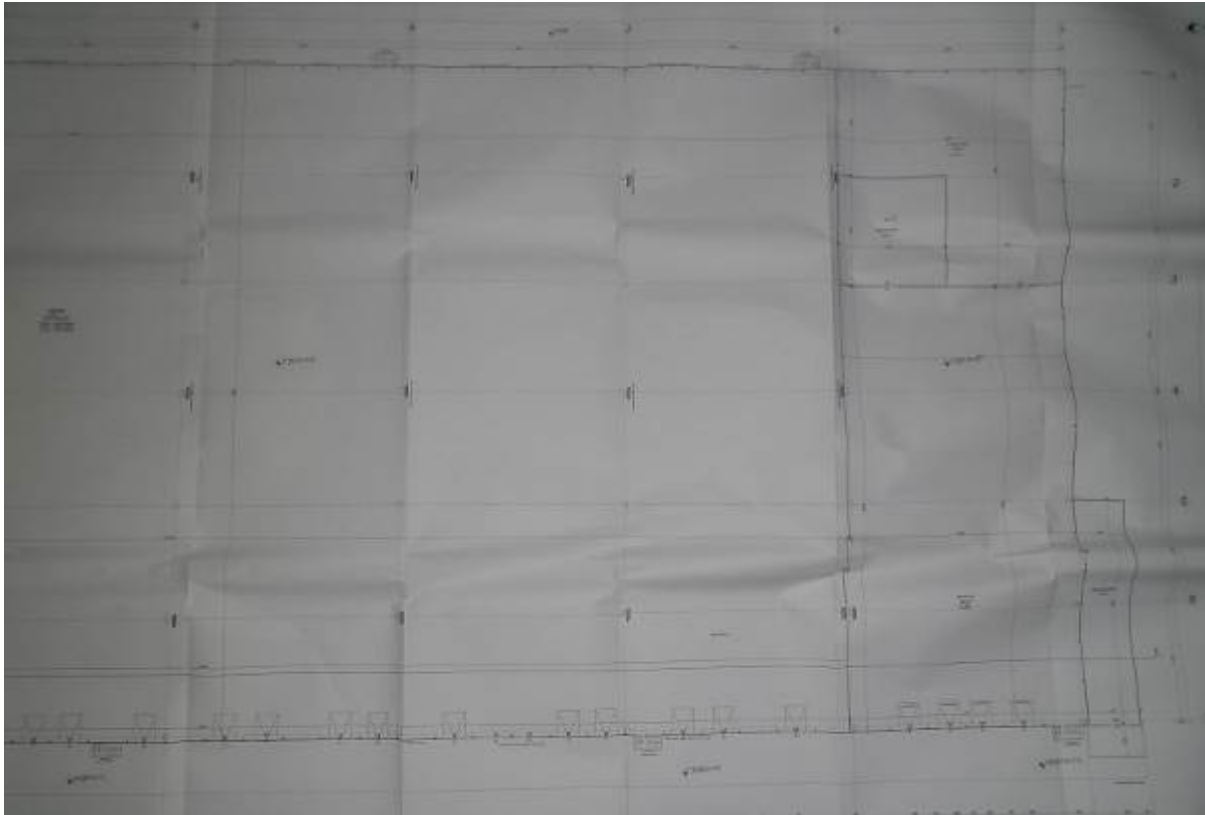
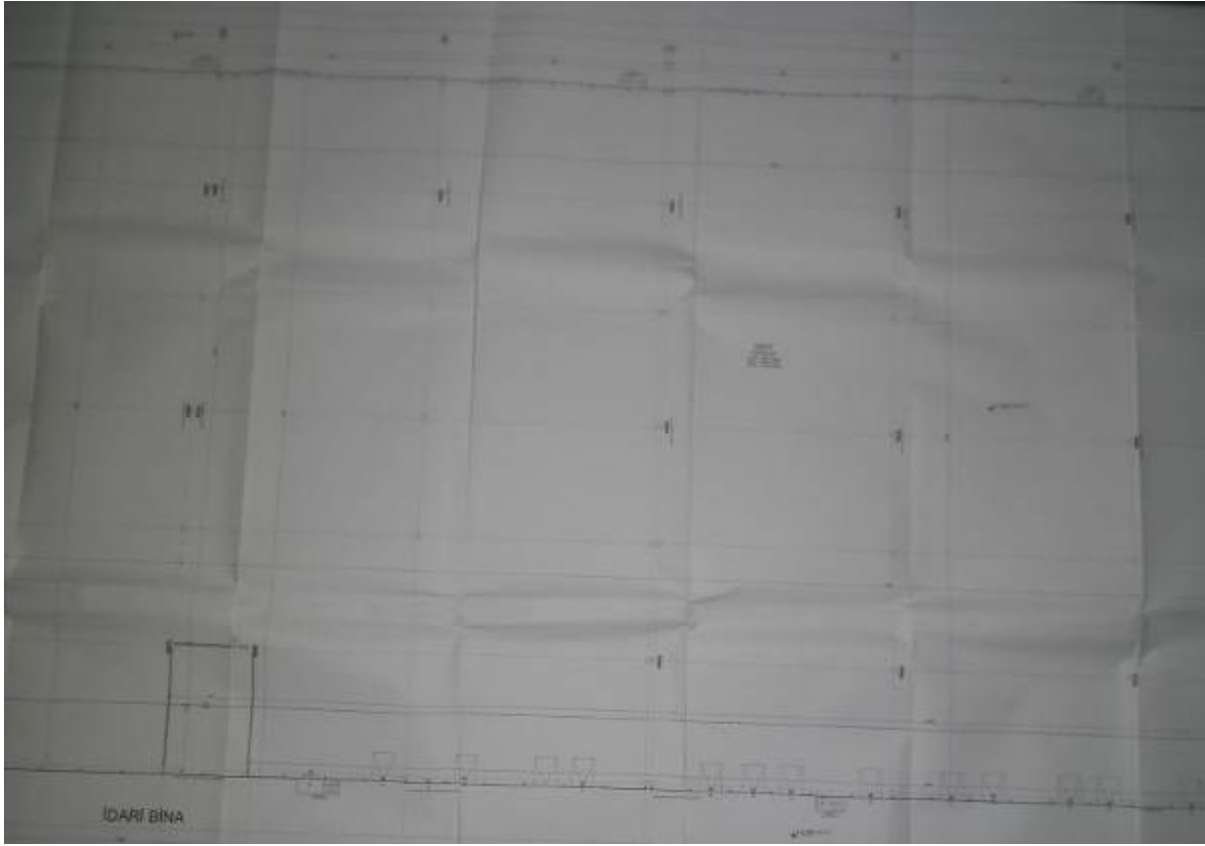
İMZA KAŞE

6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planları ve Kesitler

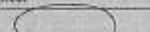
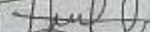
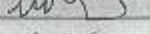




[illegible]

Yapi Sahibinin		Yeni Mülk Sahibinin		Santive Serinin	
37.1 Adres: Jember, 37.10000000 REYSAZ CAYIRNEMOĞLU YATIRIM ORTAKLIĞI & 11850115470		37.2 Adres: Jember, 37.10000000 CAYIRNEMOĞLU YATIRIM ORTAKLIĞI & 11850115470		37.3 Adres: Jember DODA KUTUBMAMAKA MCH	
38.1 Adres: Jember, 38.10000000 38.2 Adres: Jember, 38.20000000 38.3 Adres: Jember, 38.30000000		38.4 Adres: Jember, 38.40000000 38.5 Adres: Jember, 38.50000000 38.6 Adres: Jember, 38.60000000		38.7 Adres: Jember, 38.70000000 38.8 Adres: Jember, 38.80000000 38.9 Adres: Jember, 38.90000000	
39.1 Adres: Jember, 39.10000000 39.2 Adres: Jember, 39.20000000 39.3 Adres: Jember, 39.30000000		39.4 Adres: Jember, 39.40000000 39.5 Adres: Jember, 39.50000000 39.6 Adres: Jember, 39.60000000		39.7 Adres: Jember, 39.70000000 39.8 Adres: Jember, 39.80000000 39.9 Adres: Jember, 39.90000000	
40.1 Adres: Jember, 40.10000000 40.2 Adres: Jember, 40.20000000 40.3 Adres: Jember, 40.30000000		40.4 Adres: Jember, 40.40000000 40.5 Adres: Jember, 40.50000000 40.6 Adres: Jember, 40.60000000		40.7 Adres: Jember, 40.70000000 40.8 Adres: Jember, 40.80000000 40.9 Adres: Jember, 40.90000000	
41.1 Adres: Jember, 41.10000000 41.2 Adres: Jember, 41.20000000 41.3 Adres: Jember, 41.30000000		41.4 Adres: Jember, 41.40000000 41.5 Adres: Jember, 41.50000000 41.6 Adres: Jember, 41.60000000		41.7 Adres: Jember, 41.70000000 41.8 Adres: Jember, 41.80000000 41.9 Adres: Jember, 41.90000000	
42.1 Adres: Jember, 42.10000000 42.2 Adres: Jember, 42.20000000 42.3 Adres: Jember, 42.30000000		42.4 Adres: Jember, 42.40000000 42.5 Adres: Jember, 42.50000000 42.6 Adres: Jember, 42.60000000		42.7 Adres: Jember, 42.70000000 42.8 Adres: Jember, 42.80000000 42.9 Adres: Jember, 42.90000000	
43.1 Adres: Jember, 43.10000000 43.2 Adres: Jember, 43.20000000 43.3 Adres: Jember, 43.30000000		43.4 Adres: Jember, 43.40000000 43.5 Adres: Jember, 43.50000000 43.6 Adres: Jember, 43.60000000		43.7 Adres: Jember, 43.70000000 43.8 Adres: Jember, 43.80000000 43.9 Adres: Jember, 43.90000000	
44.1 Adres: Jember, 44.10000000 44.2 Adres: Jember, 44.20000000 44.3 Adres: Jember, 44.30000000		44.4 Adres: Jember, 44.40000000 44.5 Adres: Jember, 44.50000000 44.6 Adres: Jember, 44.60000000		44.7 Adres: Jember, 44.70000000 44.8 Adres: Jember, 44.80000000 44.9 Adres: Jember, 44.90000000	
45.1 Adres: Jember, 45.10000000 45.2 Adres: Jember, 45.20000000 45.3 Adres: Jember, 45.30000000		45.4 Adres: Jember, 45.40000000 45.5 Adres: Jember, 45.50000000 45.6 Adres: Jember, 45.60000000		45.7 Adres: Jember, 45.70000000 45.8 Adres: Jember, 45.80000000 45.9 Adres: Jember, 45.90000000	
46.1 Adres: Jember, 46.10000000 46.2 Adres: Jember, 46.20000000 46.3 Adres: Jember, 46.30000000		46.4 Adres: Jember, 46.40000000 46.5 Adres: Jember, 46.50000000 46.6 Adres: Jember, 46.60000000		46.7 Adres: Jember, 46.70000000 46.8 Adres: Jember, 46.80000000 46.9 Adres: Jember, 46.90000000	
47.1 Adres: Jember, 47.10000000 47.2 Adres: Jember, 47.20000000 47.3 Adres: Jember, 47.30000000		47.4 Adres: Jember, 47.40000000 47.5 Adres: Jember, 47.50000000 47.6 Adres: Jember, 47.60000000		47.7 Adres: Jember, 47.70000000 47.8 Adres: Jember, 47.80000000 47.9 Adres: Jember, 47.90000000	
48.1 Adres: Jember, 48.10000000 48.2 Adres: Jember, 48.20000000 48.3 Adres: Jember, 48.30000000		48.4 Adres: Jember, 48.40000000 48.5 Adres: Jember, 48.50000000 48.6 Adres: Jember, 48.60000000		48.7 Adres: Jember, 48.70000000 48.8 Adres: Jember, 48.80000000 48.9 Adres: Jember, 48.90000000	
49.1 Adres: Jember, 49.10000000 49.2 Adres: Jember, 49.20000000 49.3 Adres: Jember, 49.30000000		49.4 Adres: Jember, 49.40000000 49.5 Adres: Jember, 49.50000000 49.6 Adres: Jember, 49.60000000		49.7 Adres: Jember, 49.70000000 49.8 Adres: Jember, 49.80000000 49.9 Adres: Jember, 49.90000000	
50.1 Adres: Jember, 50.10000000 50.2 Adres: Jember, 50.20000000 50.3 Adres: Jember, 50.30000000		50.4 Adres: Jember, 50.40000000 50.5 Adres: Jember, 50.50000000 50.6 Adres: Jember, 50.60000000		50.7 Adres: Jember, 50.70000000 50.8 Adres: Jember, 50.80000000 50.9 Adres: Jember, 50.90000000	
51.1 Adres: Jember, 51.10000000 51.2 Adres: Jember, 51.20000000 51.3 Adres: Jember, 51.30000000		51.4 Adres: Jember, 51.40000000 51.5 Adres: Jember, 51.50000000 51.6 Adres: Jember, 51.60000000		51.7 Adres: Jember, 51.70000000 51.8 Adres: J	

[illegible][illegible]

Yeni Projeleri						
NO	Çalış Tarihi	İTAM No/İsmi	İT-TC No/İsmi	İT-Celebi No/İsmi	İT-Adres	İT-İsmi
1	23.06.2011	NURİALİ DOĞRUK	27583036454	006474	TORSALEZMİN	
2	20.10.2011	GURCEL BEHZELE	20782749025	10082	KORANIZMİN	
3	30.06.2011	ÖZKAN MÜCÜK	22133290126	21346	TORSALEZMİN	
4	03.10.2011	MUSTAFA KOZMAZ	22415178820	4678	ÖZSALİZMİN	
5	04.10.2011	ÖZGE ŞEN	1308263882	8645	İZMİR	
6	04.10.2011	HALİ ÇETİN	1424303810	3379	İZMİR	

İdari Bina Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın verildiği tarih: 25.10.2011					2. Ruhsatın verildiği yer: 442				
3. Ruhsatın verildiği yer: 442					4. Ruhsatın verildiği yer: 442				
5. Ruhsatın verildiği yer: 442					6. Ruhsatın verildiği yer: 442				
7. Ruhsatın verildiği yer: 442					8. Ruhsatın verildiği yer: 442				
9. Ruhsatın verildiği yer: 442					10. Ruhsatın verildiği yer: 442				
11. Ruhsatın verildiği yer: 442					12. Ruhsatın verildiği yer: 442				
13. Ruhsatın verildiği yer: 442					14. Ruhsatın verildiği yer: 442				
15. Ruhsatın verildiği yer: 442					16. Ruhsatın verildiği yer: 442				
17. Ruhsatın verildiği yer: 442					18. Ruhsatın verildiği yer: 442				
19. Ruhsatın verildiği yer: 442					20. Ruhsatın verildiği yer: 442				
21. Ruhsatın verildiği yer: 442					22. Ruhsatın verildiği yer: 442				
23. Ruhsatın verildiği yer: 442					24. Ruhsatın verildiği yer: 442				
25. Ruhsatın verildiği yer: 442					26. Ruhsatın verildiği yer: 442				
27. Ruhsatın verildiği yer: 442					28. Ruhsatın verildiği yer: 442				
29. Ruhsatın verildiği yer: 442					30. Ruhsatın verildiği yer: 442				
31. Ruhsatın verildiği yer: 442					32. Ruhsatın verildiği yer: 442				
33. Ruhsatın verildiği yer: 442					34. Ruhsatın verildiği yer: 442				
35. Ruhsatın verildiği yer: 442					36. Ruhsatın verildiği yer: 442				
37. Ruhsatın verildiği yer: 442					38. Ruhsatın verildiği yer: 442				
39. Ruhsatın verildiği yer: 442					40. Ruhsatın verildiği yer: 442				
41. Ruhsatın verildiği yer: 442					42. Ruhsatın verildiği yer: 442				
43. Ruhsatın verildiği yer: 442					44. Ruhsatın verildiği yer: 442				
45. Ruhsatın verildiği yer: 442					46. Ruhsatın verildiği yer: 442				
47. Ruhsatın verildiği yer: 442					48. Ruhsatın verildiği yer: 442				
49. Ruhsatın verildiği yer: 442					50. Ruhsatın verildiği yer: 442				
51. Ruhsatın verildiği yer: 442					52. Ruhsatın verildiği yer: 442				
53. Ruhsatın verildiği yer: 442					54. Ruhsatın verildiği yer: 442				
55. Ruhsatın verildiği yer: 442					56. Ruhsatın verildiği yer: 442				
57. Ruhsatın verildiği yer: 442					58. Ruhsatın verildiği yer: 442				
59. Ruhsatın verildiği yer: 442					60. Ruhsatın verildiği yer: 442				
61. Ruhsatın verildiği yer: 442					62. Ruhsatın verildiği yer: 442				
63. Ruhsatın verildiği yer: 442					64. Ruhsatın verildiği yer: 442				
65. Ruhsatın verildiği yer: 442					66. Ruhsatın verildiği yer: 442				
67. Ruhsatın verildiği yer: 442					68. Ruhsatın verildiği yer: 442				
69. Ruhsatın verildiği yer: 442					70. Ruhsatın verildiği yer: 442				
71. Ruhsatın verildiği yer: 442					72. Ruhsatın verildiği yer: 442				
73. Ruhsatın verildiği yer: 442					74. Ruhsatın verildiği yer: 442				
75. Ruhsatın verildiği yer: 442					76. Ruhsatın verildiği yer: 442				
77. Ruhsatın verildiği yer: 442					78. Ruhsatın verildiği yer: 442				
79. Ruhsatın verildiği yer: 442					80. Ruhsatın verildiği yer: 442				
81. Ruhsatın verildiği yer: 442					82. Ruhsatın verildiği yer: 442				
83. Ruhsatın verildiği yer: 442					84. Ruhsatın verildiği yer: 442				
85. Ruhsatın verildiği yer: 442					86. Ruhsatın verildiği yer: 442				
87. Ruhsatın verildiği yer: 442					88. Ruhsatın verildiği yer: 442				
89. Ruhsatın verildiği yer: 442					90. Ruhsatın verildiği yer: 442				
91. Ruhsatın verildiği yer: 442					92. Ruhsatın verildiği yer: 442				
93. Ruhsatın verildiği yer: 442					94. Ruhsatın verildiği yer: 442				
95. Ruhsatın verildiği yer: 442					96. Ruhsatın verildiği yer: 442				
97. Ruhsatın verildiği yer: 442					98. Ruhsatın verildiği yer: 442				
99. Ruhsatın verildiği yer: 442					100. Ruhsatın verildiği yer: 442				

[illegible]

[illegible]

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Depo Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru No: 1794626				2. Başvuru Tarihi: 16.08.2012					
3. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				4. Başvuru No: 838					
5. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				6. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
7. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				8. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
9. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				10. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
11. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				12. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
13. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				14. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
15. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				16. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
17. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				18. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
19. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				20. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
21. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				22. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
23. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				24. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
25. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				26. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
27. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				28. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
29. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				30. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
31. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				32. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
33. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				34. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
35. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				36. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
37. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				38. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
39. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				40. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
41. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				42. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
43. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				44. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
45. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				46. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
47. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				48. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
49. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				50. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
51. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				52. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
53. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				54. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
55. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				56. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
57. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				58. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
59. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				60. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
61. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				62. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
63. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				64. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
65. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				66. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
67. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				68. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
69. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				70. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
71. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				72. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
73. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				74. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
75. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				76. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
77. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				78. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
79. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				80. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
81. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				82. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
83. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				84. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
85. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				86. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
87. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				88. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
89. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				90. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
91. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				92. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
93. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				94. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
95. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				96. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
97. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				98. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					
99. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR				100. Başvuru Yeri: TORDAŞ DEPOLAR					

İdari Bina Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										1756098
1. Başvuru tarihi ve yeri: TORDAŞ BİLECİYE				2. Başvuru adresi: Kırsal Kısım				3. Başvuru adresi: 1608 012		4. Belge no: 837
5. Başvuru adresi: 1608 012				6. Başvuru adresi: 1608 012				7. Başvuru adresi: 1608 012		8. Başvuru adresi: 1608 012
9. Başvuru adresi: 1608 012				10. Başvuru adresi: 1608 012				11. Başvuru adresi: 1608 012		12. Başvuru adresi: 1608 012
13. Başvuru adresi: 1608 012				14. Başvuru adresi: 1608 012				15. Başvuru adresi: 1608 012		16. Başvuru adresi: 1608 012
17. Başvuru adresi: 1608 012				18. Başvuru adresi: 1608 012				19. Başvuru adresi: 1608 012		20. Başvuru adresi: 1608 012
21. Başvuru adresi: 1608 012				22. Başvuru adresi: 1608 012				23. Başvuru adresi: 1608 012		24. Başvuru adresi: 1608 012
25. Başvuru adresi: 1608 012				26. Başvuru adresi: 1608 012				27. Başvuru adresi: 1608 012		28. Başvuru adresi: 1608 012
29. Başvuru adresi: 1608 012				30. Başvuru adresi: 1608 012				31. Başvuru adresi: 1608 012		32. Başvuru adresi: 1608 012
33. Başvuru adresi: 1608 012				34. Başvuru adresi: 1608 012				35. Başvuru adresi: 1608 012		36. Başvuru adresi: 1608 012
37. Başvuru adresi: 1608 012				38. Başvuru adresi: 1608 012				39. Başvuru adresi: 1608 012		40. Başvuru adresi: 1608 012
41. Başvuru adresi: 1608 012				42. Başvuru adresi: 1608 012				43. Başvuru adresi: 1608 012		44. Başvuru adresi: 1608 012
45. Başvuru adresi: 1608 012				46. Başvuru adresi: 1608 012				47. Başvuru adresi: 1608 012		48. Başvuru adresi: 1608 012
49. Başvuru adresi: 1608 012				50. Başvuru adresi: 1608 012				51. Başvuru adresi: 1608 012		52. Başvuru adresi: 1608 012
53. Başvuru adresi: 1608 012				54. Başvuru adresi: 1608 012				55. Başvuru adresi: 1608 012		56. Başvuru adresi: 1608 012
57. Başvuru adresi: 1608 012				58. Başvuru adresi: 1608 012				59. Başvuru adresi: 1608 012		60. Başvuru adresi: 1608 012
61. Başvuru adresi: 1608 012				62. Başvuru adresi: 1608 012				63. Başvuru adresi: 1608 012		64. Başvuru adresi: 1608 012
65. Başvuru adresi: 1608 012				66. Başvuru adresi: 1608 012				67. Başvuru adresi: 1608 012		68. Başvuru adresi: 1608 012
69. Başvuru adresi: 1608 012				70. Başvuru adresi: 1608 012				71. Başvuru adresi: 1608 012		72. Başvuru adresi: 1608 012
73. Başvuru adresi: 1608 012				74. Başvuru adresi: 1608 012				75. Başvuru adresi: 1608 012		76. Başvuru adresi: 1608 012
77. Başvuru adresi: 1608 012				78. Başvuru adresi: 1608 012				79. Başvuru adresi: 1608 012		80. Başvuru adresi: 1608 012
81. Başvuru adresi: 1608 012				82. Başvuru adresi: 1608 012				83. Başvuru adresi: 1608 012		84. Başvuru adresi: 1608 012
85. Başvuru adresi: 1608 012				86. Başvuru adresi: 1608 012				87. Başvuru adresi: 1608 012		88. Başvuru adresi: 1608 012
89. Başvuru adresi: 1608 012				90. Başvuru adresi: 1608 012				91. Başvuru adresi: 1608 012		92. Başvuru adresi: 1608 012
93. Başvuru adresi: 1608 012				94. Başvuru adresi: 1608 012				95. Başvuru adresi: 1608 012		96. Başvuru adresi: 1608 012
97. Başvuru adresi: 1608 012				98. Başvuru adresi: 1608 012				99. Başvuru adresi: 1608 012		100. Başvuru adresi: 1608 012

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.07.2015

No : 404566

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa Burak BAŞALP

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

