



**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

<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500051
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	M. Burak BAŞALP - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	24.12.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Yedi Eylül Mahallesi, 5531, No: 3 Torbalı/İzmir
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Depo ve Arsası
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 6 Ada, 194 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, TAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 20.455.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 24.136.900.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

Merkezi; “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 değerlendirilme 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
	Reyşas 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, 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, bulaşikhane, 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;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrıık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-B, 3-B
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 14.683 m2
<b>Yaşı</b>	: 3
<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>	: Prefabrik Beton
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Demir Doğrama
<b>Manzarası</b>	: Yok
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Yok
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 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 yüklemeye 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 10.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 368.- TL*]

- **Satılık Arsa (Yeni Doğu 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, değerlendirme 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, değerlendirme 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	<b>6.783.926</b>

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

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

### Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 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.

<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]	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
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 7,00</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)	1.518.193
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	10.309.589
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>20.454.870</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)
Depo	2-C	14.343	430	6.167.490
İdari Bina	3-A	340	590	200.600
				<b>6.368.090</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, 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 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. 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 yoktur.

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### **5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi**

Bulduğu 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



- 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	Torbali	Torbali	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
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	53602156	Cilt / Sayfa No	70 / 6888	
İl / İlçe	İZMİR / TORBALI	Ada / Parsel	6 / 194	
Kurum Adı	Torbali	Yüzölçüm	29401,72000	
Mahalle / Köy Adı	TORBALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tevhit İşlemi (TSM) - 8.9.2011 - 9580		

<b>İpotek</b>			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T. A. Ö.	5000000,00	1.0	15.11.2011 - 11596

<b>İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi</b>			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Torbali TM TORBALI Mahallesi 6 Ada 194 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.11.2011 - 11596

İli	IZMİR	<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	TORBALI						
Mahallesi	TORBALI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	30N III a	6	191		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						29.401,72	m <sup>2</sup>
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 53602136					
	Edinme Sebebi	TORBALI Mah. 6 Ada 191 Parsel(14700,86m2), TORBALI Mah. 6 Ada 192 Parsel(14700,86m2) taşınmazlarının Tesvit İşlemi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAĞI GE 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
<p>NOT : * Mükayyet gayri menkul taşınmazın tapu kütüğüne mülkiyetine ilişkin bir değişiklik kararı hükümeti göndere adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.</p>							

#### 6.4. İmar Durumu





T.C.  
TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PT  
01.12.2015

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. Bahriya 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

 <p><b>COŞKUN</b> MİMARLIK</p>	<b>İŞİN YERİ</b>		
	İLİ	İLÇESİ	BELDE
	İZMİR	TORBALI	TORBALI
	PAFTA	ADA	PARSEL
	30N.III.A	6	194

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

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

<b>İŞ VEREN</b>	ADI SOYADI						
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						

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

<b>MİMARLAR ODASI ONAYI</b>	 <p>Bu mimari proje için 23 Eylül 2011 tarihinde 35.15.2011-P.005474 sayılı Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</p> <p>TMMOB Mimari Odası İZMİR Şubesi</p>	<b>BİLGİLER</b>	
		1	ZEMİN KAT ALANI:14343 M2
		2	İDARİ BİNA NET ALANI:340 M2
		3	TOPLAM ALAN:14683 M2
		4	
		5	
	6		

KULLANIMCI	İŞİN TÜRÜ	İŞİN ALANI	YAPININ SINI	BİRE KAT SAYI
DEPO	PREFABRİK ÇELİK	14683 M2		

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇÖĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ

<p><b>METRAJ</b></p>	<p><b>YERİNDE TETKİK</b></p>	<p><b>RUHSAT</b></p>
<p><b>TEMEL ÜSTÜ VİZESİ</b></p>	<p><b>YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFLİĞİ</b></p>	<p><b>İMAR MÜDÜRÜ</b></p>

**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 mülkî tarafından doldurulacaktır.)

A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ	TORBALI
2	SICİL 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	BAGLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ
10	ODA SICİL NO	25282
Plan ,proje resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı İmzası		

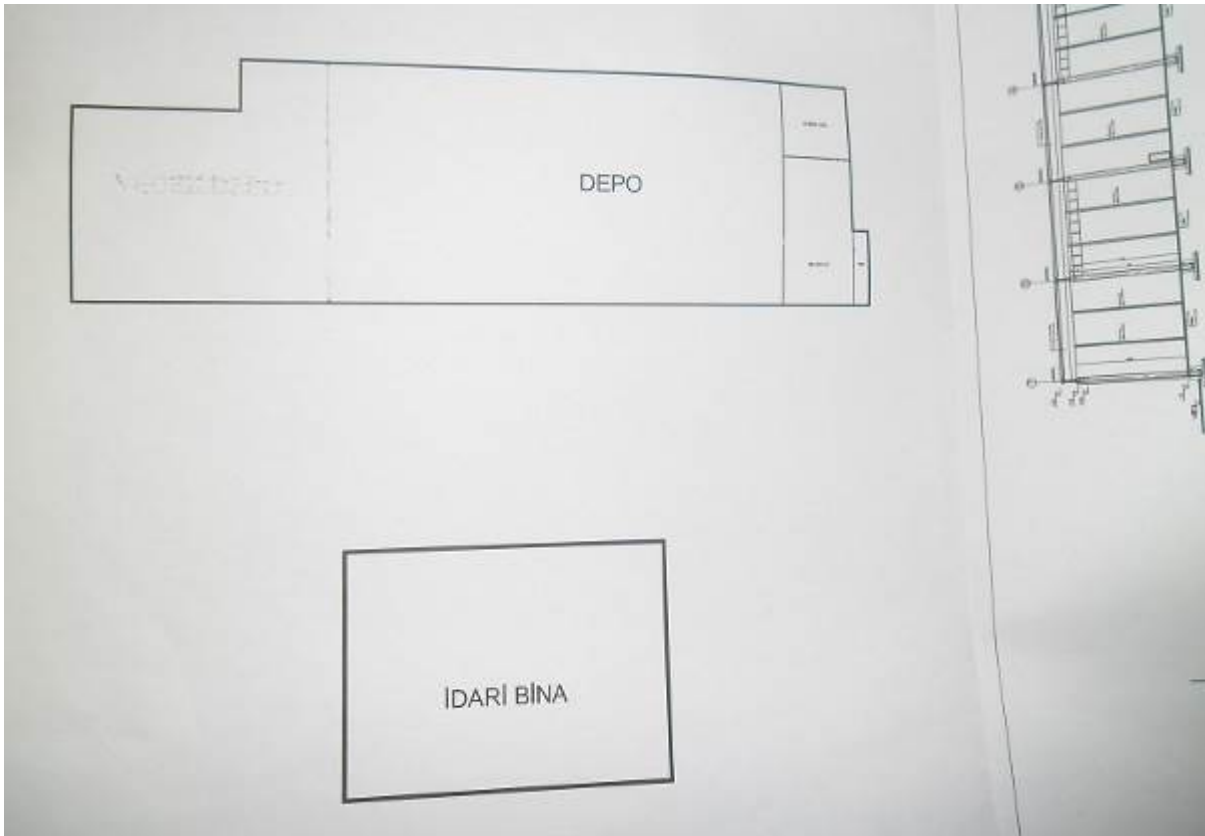
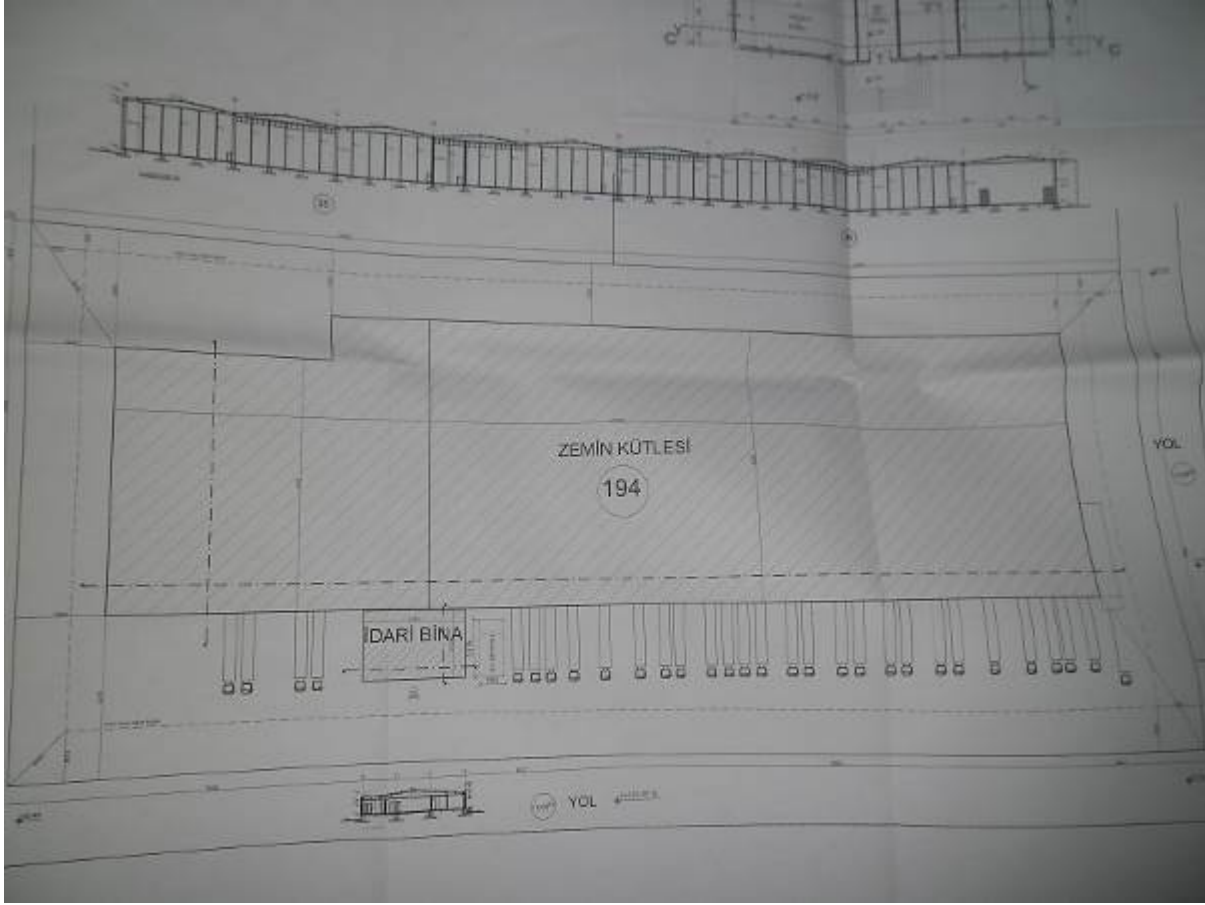
( Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERGİ DAİRESİ	
12	SICİL NO.	
13	SÖYADİ( UNVANI)	
14	ADI	
A	15	Mah. veya Serni
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	

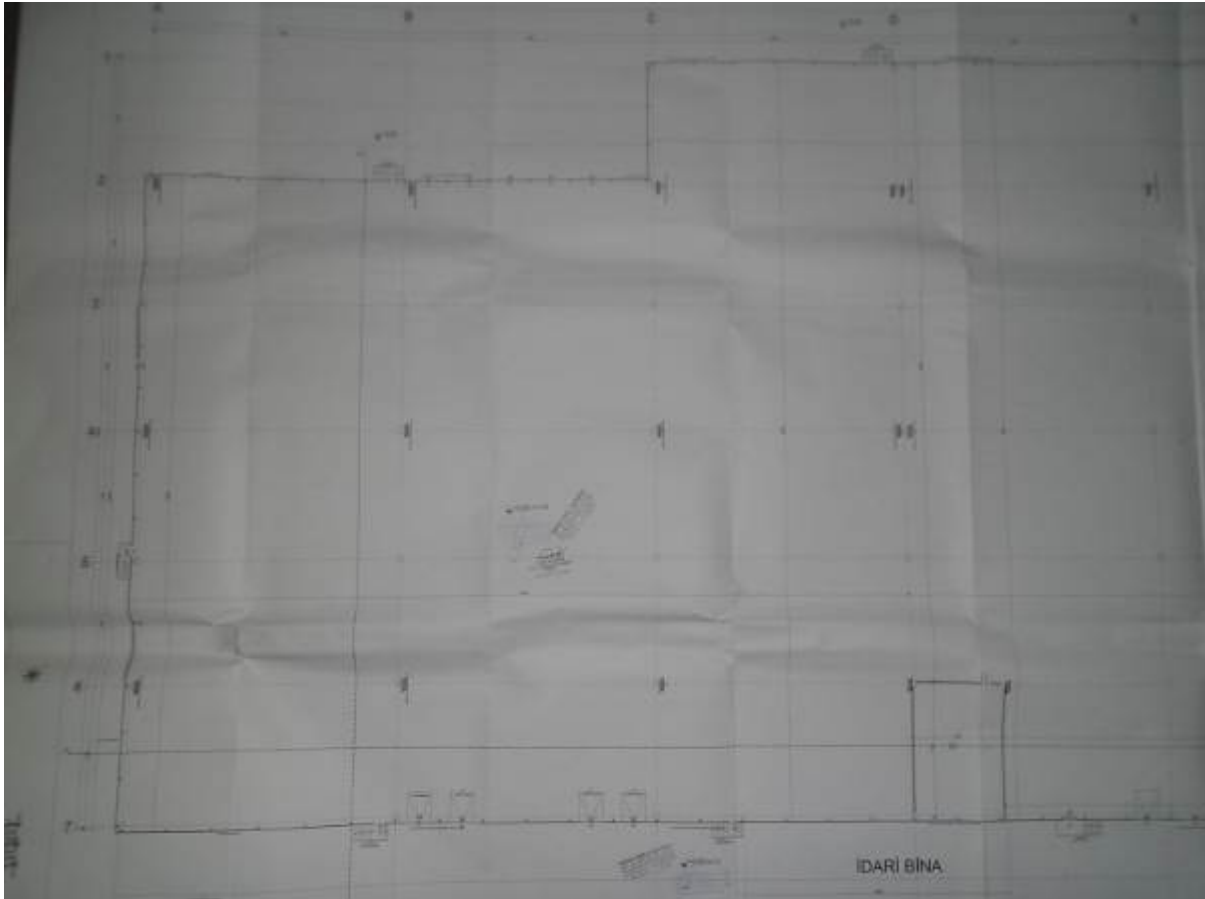
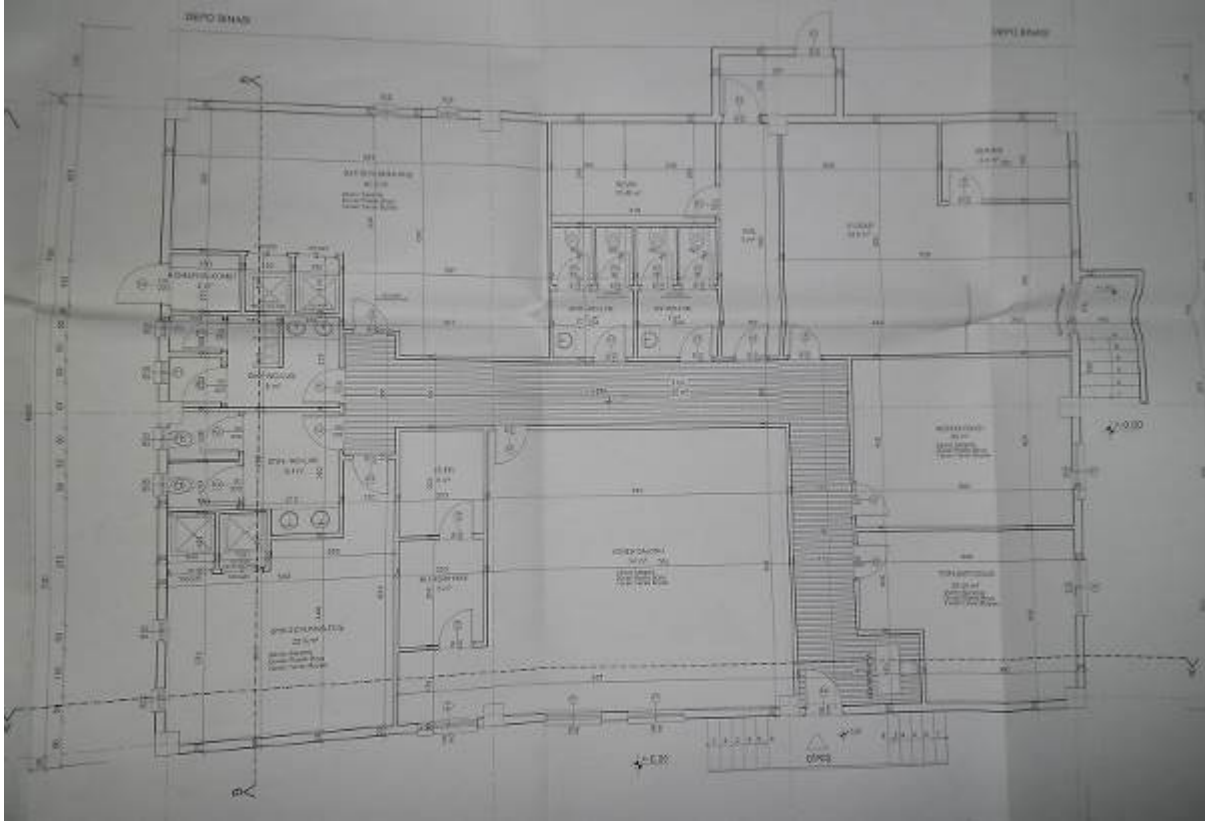
**Yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur.**  
 ...../...../2009  
 Tasdik eden kurum yetkisi  
**İMZA KAŞE**

21	KURUM ADI	
22	PROJE KAYIT NO.	
	PROJE ONAY TARİHİ	
	GEÇERLİLİK DÖNEMİ	

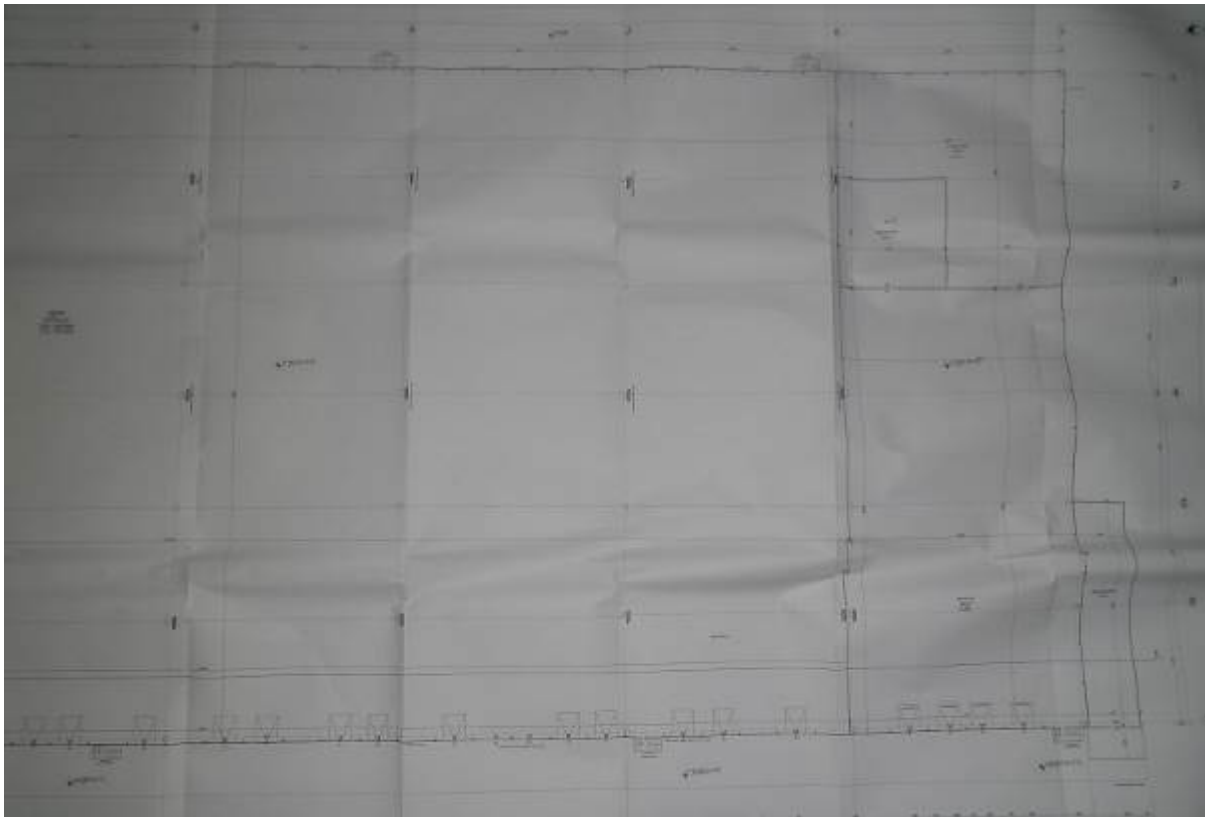
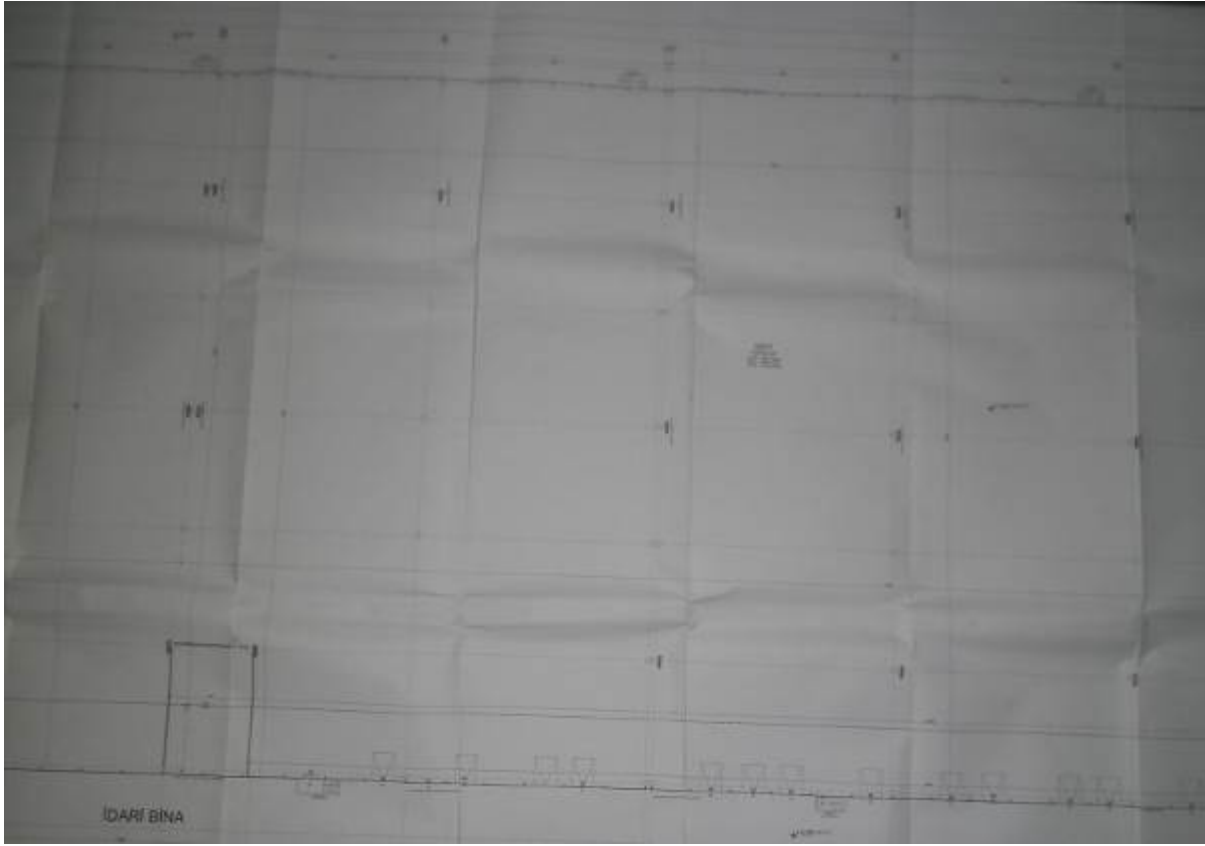
### 6.5.2. Vaziyet Planı



### 6.5.3. Kat Planları ve Kesitler























## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL  
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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN