



**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>	21.12.2016
<b>Rapor No</b>	REYS-201600065
<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>	16.12.2016
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2016 - 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, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, Hmax: 6,80 m
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 26.550.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 31.329.000.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve 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; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/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 “*Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası*” 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.

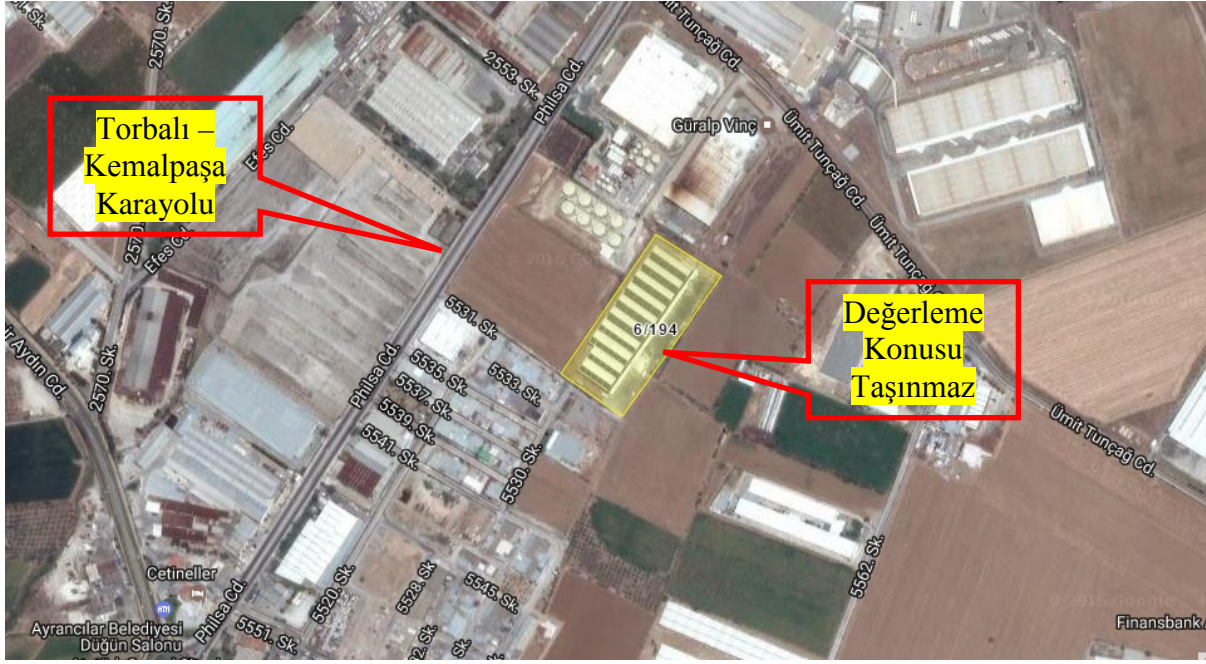
## BÖLÜM 2

### 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 taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgen biçimli, topografik olarak düz bir yapıdadır. 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. Parselin 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	22865
Sokağı	-	Cilt No	70
Mevkii	-	Sayfa No	6888
Pafta No	-	Tapu Tarihi	16.12.2016
Niteliği	Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reyşaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

## 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, Ayrık Düzen, 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 idari 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; 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 yapılması 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 m2 yapı inşaat alanıdır. 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 m2 yapı inşaat alanıdır.

### Binaların;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Prefabrik Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrıık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 4-A, 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 14.683 m2
<b>Yaşı</b>	: 4
<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 m2 olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

## 2.4.2 Sürmekte Olan Yapılaşma

-

### 2.4.2.1 Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

### 2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

## 2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur.

## 2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki yapılanmanın tamamlanması üzerine alınan 16.08.20012 günlü yapı kullanma izin belgelerine dayalı olarak, 16.12.2016 günü taşınmazın, "Arsa" olan niteliği "Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

## **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 (Gold Emlak / 532 – 136 17 21):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, Philsa Caddesi’ne cepheli, sanayi alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 25.000 m2 yüzölçümlü arsa uzun zamandır 12.500.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış değeri: 500.- TL]
- **Satılık Arsa (İzmir Yatırım Dünyası / 533 – 255 46 32):** Değerleme konusu taşınmazın kuzeybatısında, İzmir – Aydın Otoyolu’na yakın, sanayi alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 3.845 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış değeri: 520.- TL]
- **Satılık Arsa (Boran Emlak / 232 – 252 58 77):** Değerleme konusu taşınmaz gibi Philsa Caddesi’ne cepheli, sanayi alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 9.686 m2 yüzölçümlü arsa 5.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış değeri: 516.- TL]
- **Satılık Arsa (Orku Emlak / 850 – 252 32 19):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, Çapak Mahallesi’nde, İzmir – Aydın Otoyolu’na yakın, sanayi alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 12.000 m2 yüzölçümlü arsa 6.000.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış değeri: 500.- TL]
- **Satılık Arsa (İzmir Yatırım Dünyası / 533 – 255 46 32):** Değerleme konusu taşınmaza ve Philsa Caddesi’ne yakın, sanayi alanı imarlı, KAKS: 0,50 olan, 2.309 m2 yüzölçümlü arsa 1.100.000.- TL’den satılıktır. [Metrekare satış değeri: 476.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, satış için 475 – 520 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 475.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (29.401,72 m2 x 475.- TL) = ~ **13.966.000.- 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	4-A	14.343	2012	4	800	11.474.400	% 6,00	688.464	10.785.936
İdari Bina	3-A	340	2012	4	630	214.200	% 6,00	12.852	201.348
Çevre Düzenlemesi	1-A	6.350	2012	4	118	749.300	% 6,00	44.958	704.342
						12.437.900		746.274	<b>11.691.626</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 13.966.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 11.692.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **25.658.000.- 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:

- **Kiralık Depo (Sahibinden / 555 – 506 42 70):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 580 m2 kapalı alanlı depo aylık 5.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (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*]
- **Kiralık Depo (ATT Emlak / 533 – 385 86 56):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 8.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 105.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 12,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Güven Emlak / 532 – 474 77 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 17.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare aylık kira fiyatı: 9,00.- TL*]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 9 – 12 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerindeki deponun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 11,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (14.683 m2 x 11,50.- TL x 12 Ay) = ~ **2.026.000.- 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. Tersisi 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 : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

### Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 21 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 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 **26.550.000.- 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]	21
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	2.026.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 175.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.156.640
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 13.966.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yapı Değeri (TL)	~ 11.692.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	25.658.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 45,57
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,17
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,83
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	629.575
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	527.065
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 2,78
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 4,89</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelir (TL)	1.373.510
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	16.626.180
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>26.549.969</b>
<b>Not:</b> Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir ( <i>net</i> ) 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	4-A	14.343	800	11.474.400
İdari Bina	3-A	340	630	214.200
				<b>11.688.600</b>

### 3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili 28.12.2015 gün ve REYS-201500051 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

## BÖLÜM 4

### CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 13.966.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 25.658.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 26.550.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **26.550.000.- 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 bir kısıtlayıcı kayıt bulunmamaktadır.

#### 4.5. Yasal Gereklere, 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 “*Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. 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, “*Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşünderiz.

## 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, 6 ada, 194 parsel sayılı, 29.401,72 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Tek Katlı Prefabrik Depo Tek Katlı Prefabrik İdari Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 26.550.000.- TL (7.002.979.- USD) (\*)**;

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

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**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

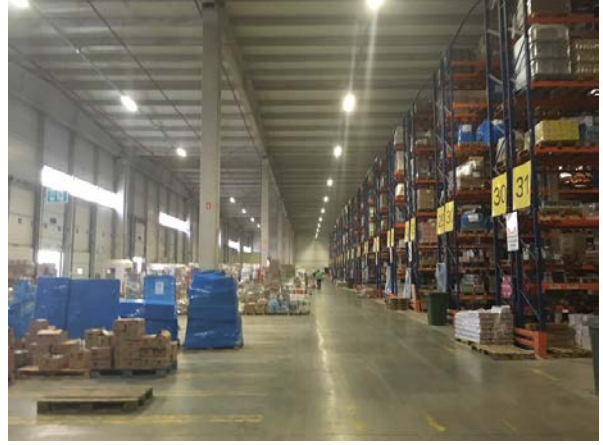
#### 6.1. Uydu Görüntüsü



#### 6.2. Fotoğraflar









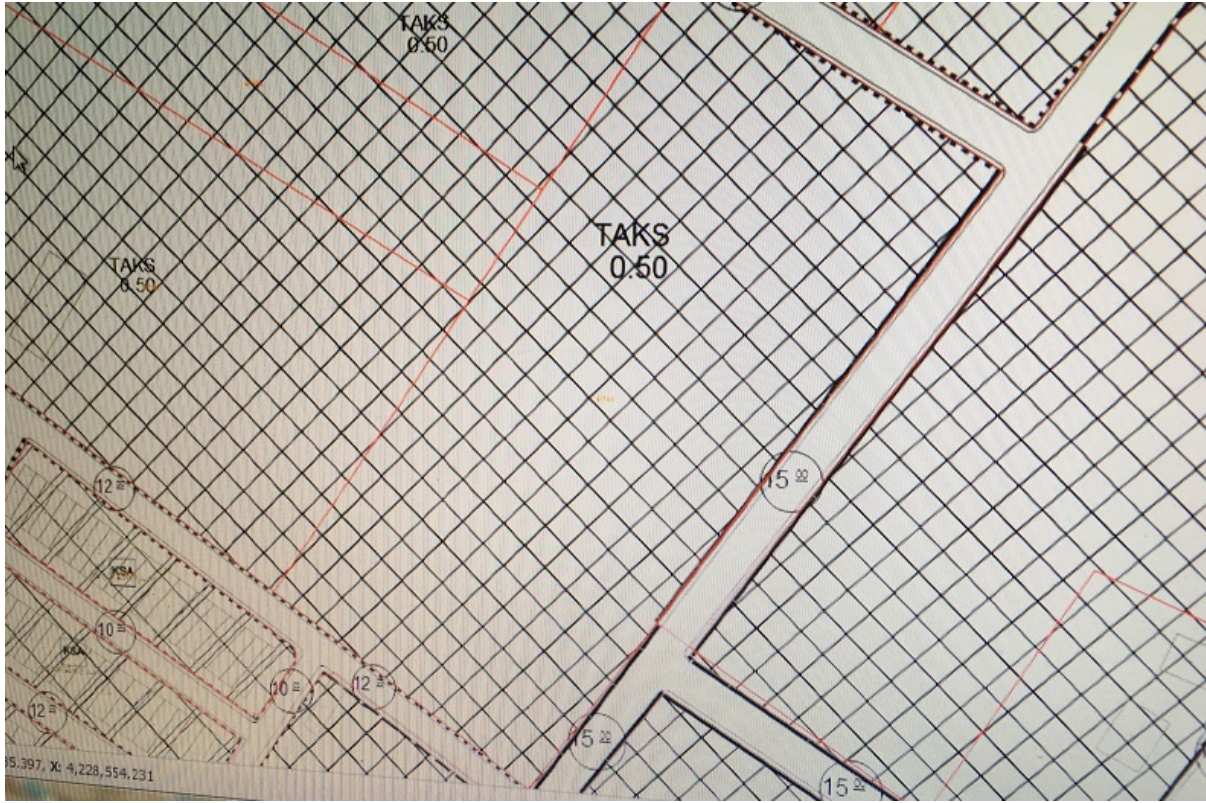


### 6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	16.12.2016 15:16:54	2016-33837	20161216004740	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
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	TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARI BINA VE ARSASI	
<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		

İli	ZMİR	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><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	194	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
						29.401,72 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TEK KATLI PREFABRİK DEPO TEK KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 53602156					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği, işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	22865	70	6888		16/12/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>Siciline İyğündür.</p> <p><b>Yüksel ERBAÇIOĞLU</b> Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : * Mülkiyetin gayri menkul haklar ile ilgili konularına ilişkin hususlar saklıdır. ** Tetkik Kayıt ve Hükümet Sicilince Kurumun Kayıt ve Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
D.M.O. Basım İşl. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.	
						Stok No 129	

## 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

		<b>İŞİN YERİ</b>		
		İL	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 ORJİNALINI İMZALAMIŞ 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.	25282			
BÜRO TESCİL BEL. NO	351531			
VERGİ D. NO	2140054870			

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

<b>TADİLAT OLURU VEREN MİMAR</b>	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL BEL. NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES- TEL.

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

KULLANIM AMACI	İŞİN TÜRÜ	İŞİN ALANI	YAPILININ İSİMİ	BÜNE KAT SAYI
DEPO	PREFABRİK ÇELİK	14683 M2		

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTIYLAZ-KULLANILAMAZ

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

HER TÖRLÜ 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 mabufi tarafından doldurulacaktır.)

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

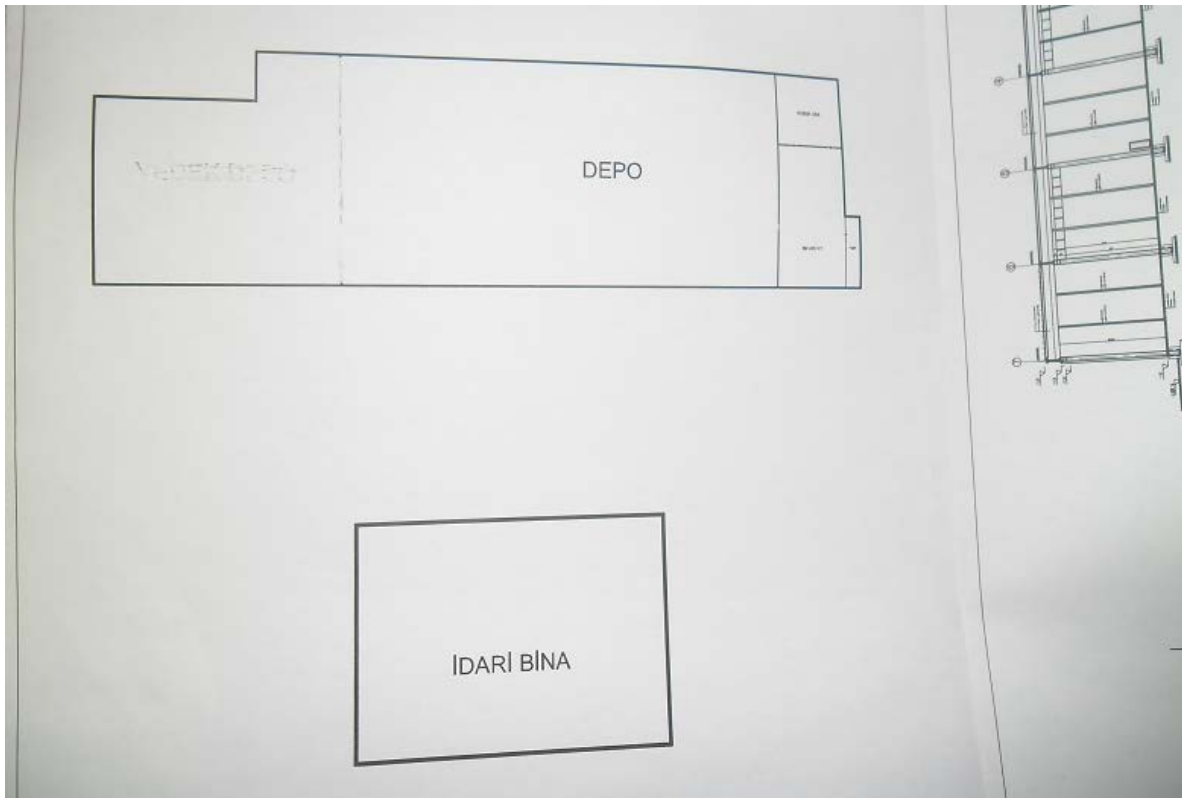
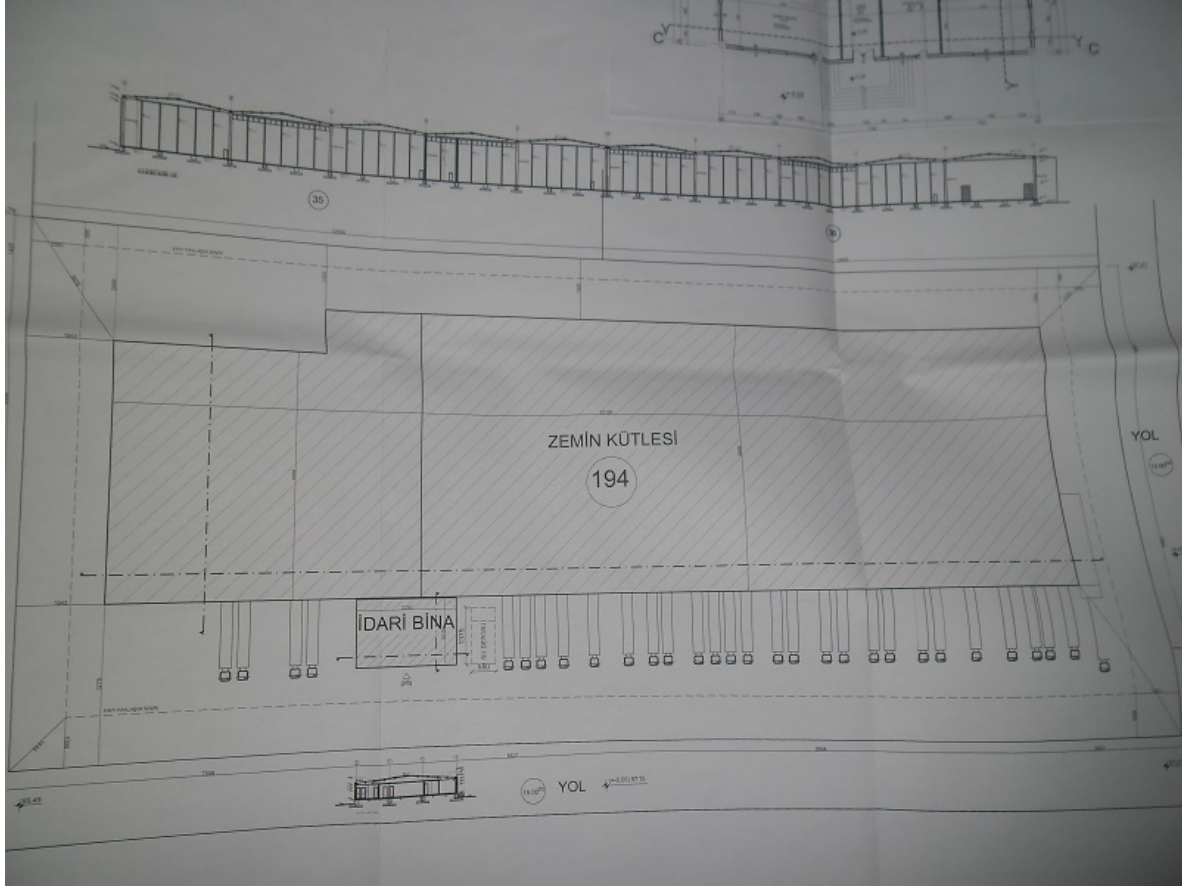
( Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)

B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
11	VERGİ DAİRESİ	
12	SICİL NO.	
13	SOYADI( ÜNVANI)	
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	ÇEŞİTİ	
22	ODA PROJE KAYIT NO	
23	ADA NO	
24	PARSEL NO	

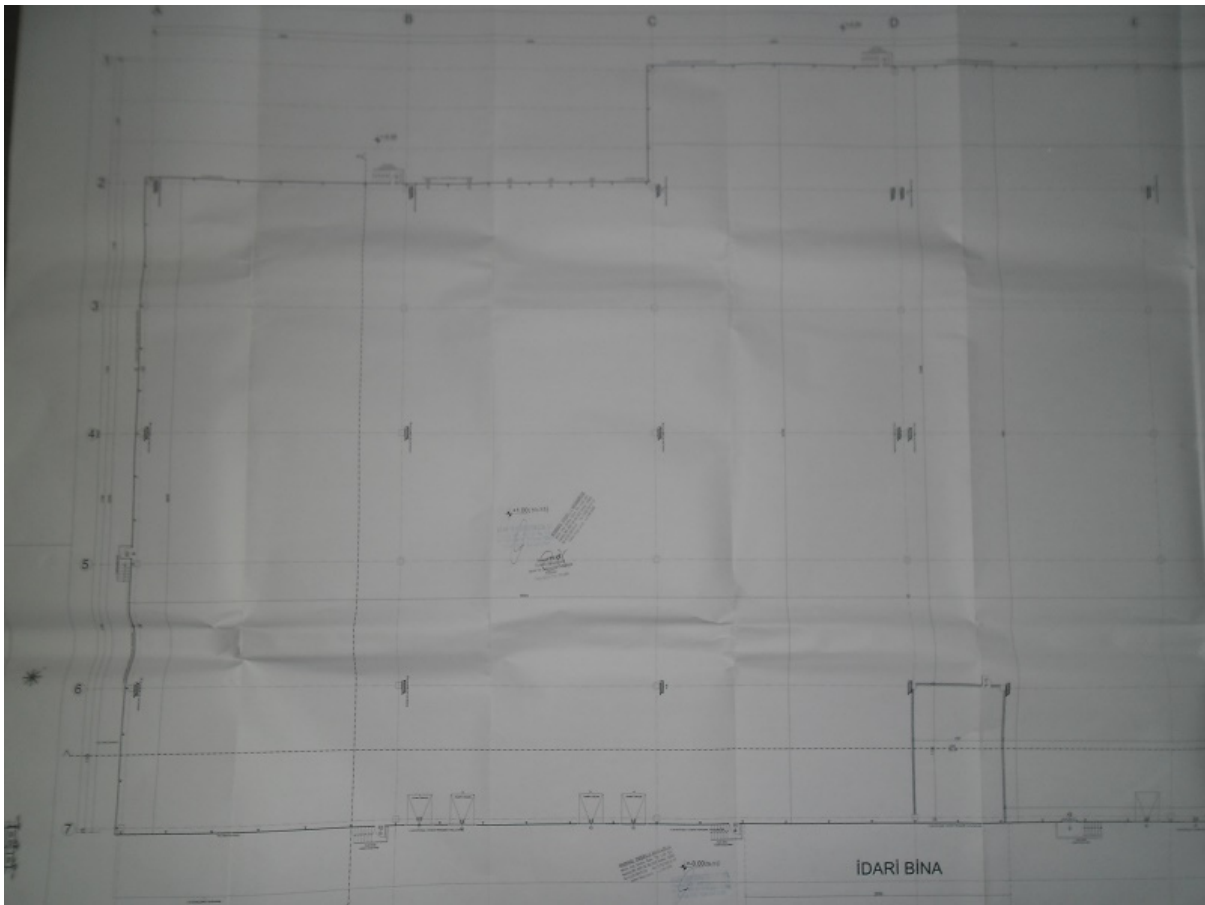
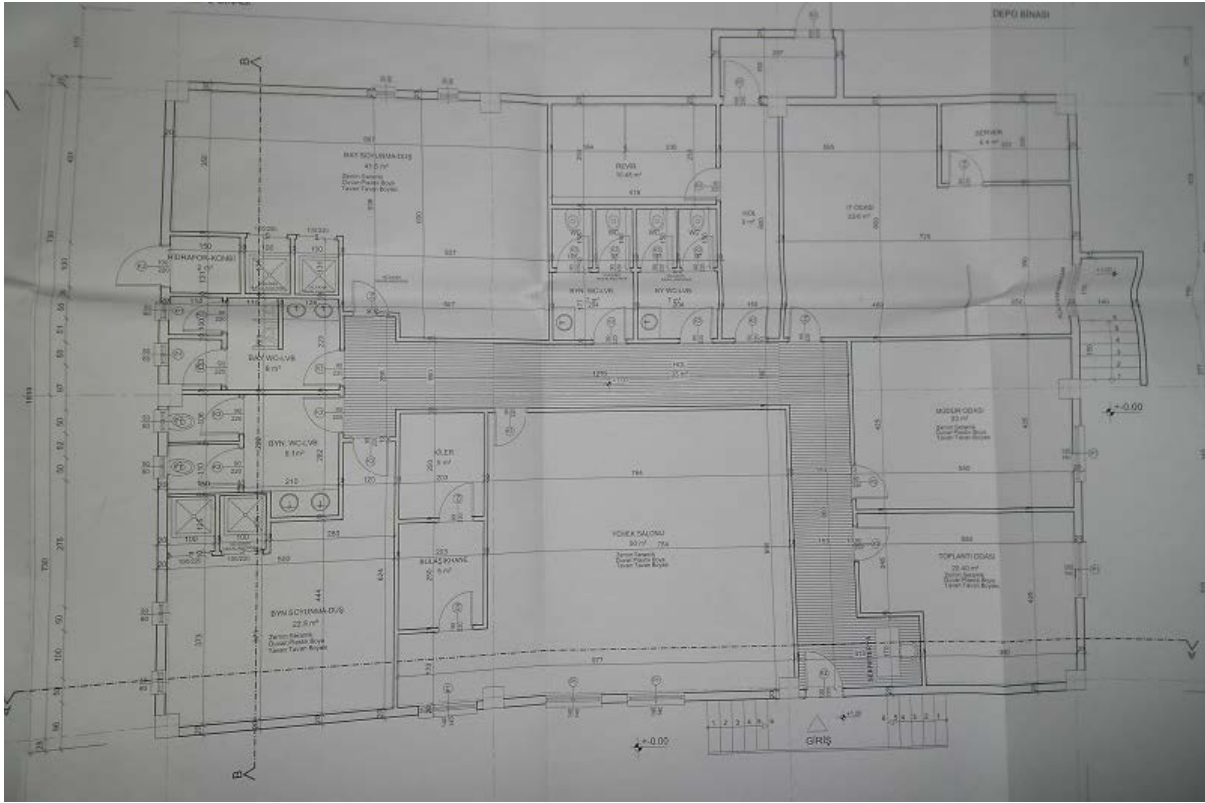
Yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur.  
...../...../2009  
Tasdik eden kurum yetkisi  
İMZA KAŞE

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

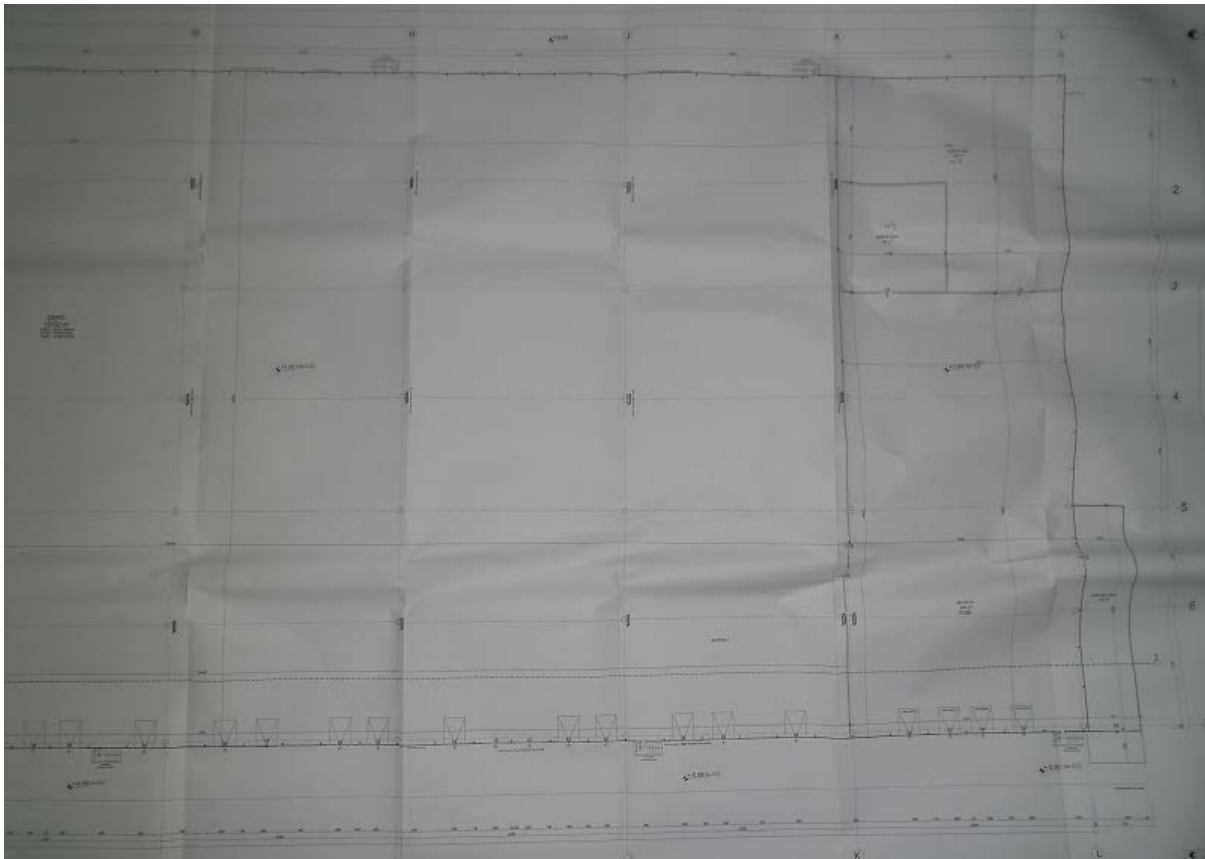
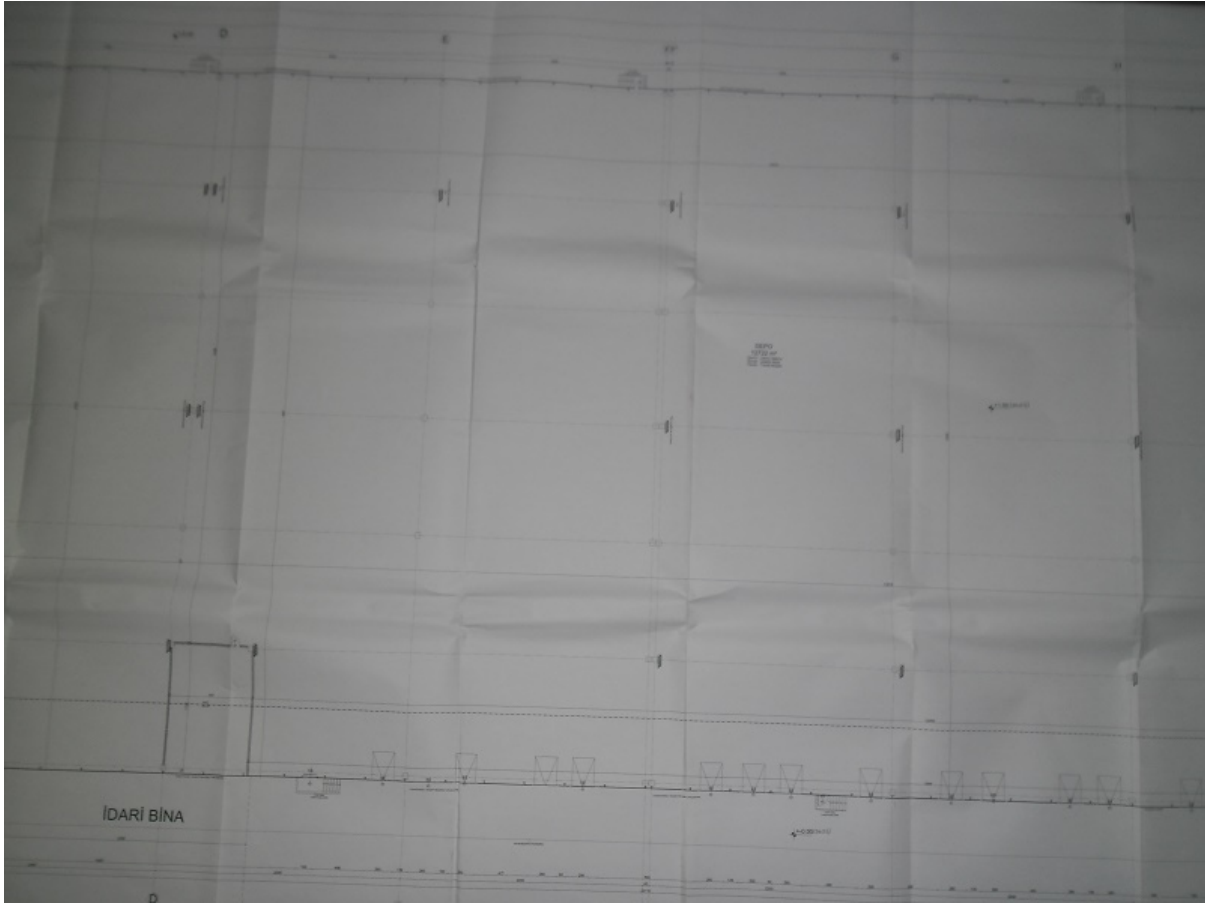
## 6.5.2. Vaziyet Planı



### 6.5.3. Kat Planları ve Kesitler









Depo Şantiye Şefi Değişikliği

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Verilen Kurum 2. Müdahil edilen yapının adresi 3. Çizim 4. Çizim No 5. Çizim Adı 6. Çizim Adı 7. Çizim Adı 8. Çizim Adı 9. Çizim Adı 10. Çizim Adı		3. Yapının Yeri ve Adresi 11. Yeri 12. Adresi 13. Adresi 14. Adresi 15. Adresi 16. Adresi 17. Adresi 18. Adresi 19. Adresi 20. Adresi		4. Ruhsatın Verilme Tarihi 5. Ruhsatın Verilme Tarihi 6. Ruhsatın Verilme Tarihi 7. Ruhsatın Verilme Tarihi 8. Ruhsatın Verilme Tarihi 9. Ruhsatın Verilme Tarihi 10. Ruhsatın Verilme Tarihi 11. Ruhsatın Verilme Tarihi 12. Ruhsatın Verilme Tarihi 13. Ruhsatın Verilme Tarihi 14. Ruhsatın Verilme Tarihi 15. Ruhsatın Verilme Tarihi 16. Ruhsatın Verilme Tarihi 17. Ruhsatın Verilme Tarihi 18. Ruhsatın Verilme Tarihi 19. Ruhsatın Verilme Tarihi 20. Ruhsatın Verilme Tarihi		11. Ruhsatın Verilme Tarihi 12. Ruhsatın Verilme Tarihi 13. Ruhsatın Verilme Tarihi 14. Ruhsatın Verilme Tarihi 15. Ruhsatın Verilme Tarihi 16. Ruhsatın Verilme Tarihi 17. Ruhsatın Verilme Tarihi 18. Ruhsatın Verilme Tarihi 19. Ruhsatın Verilme Tarihi 20. Ruhsatın Verilme Tarihi		11. Ruhsatın Verilme Tarihi 12. Ruhsatın Verilme Tarihi 13. Ruhsatın Verilme Tarihi 14. Ruhsatın Verilme Tarihi 15. Ruhsatın Verilme Tarihi 16. Ruhsatın Verilme Tarihi 17. Ruhsatın Verilme Tarihi 18. Ruhsatın Verilme Tarihi 19. Ruhsatın Verilme Tarihi 20. Ruhsatın Verilme Tarihi		11. Ruhsatın Verilme Tarihi 12. Ruhsatın Verilme Tarihi 13. Ruhsatın Verilme Tarihi 14. Ruhsatın Verilme Tarihi 15. Ruhsatın Verilme Tarihi 16. Ruhsatın Verilme Tarihi 17. Ruhsatın Verilme Tarihi 18. Ruhsatın Verilme Tarihi 19. Ruhsatın Verilme Tarihi 20. Ruhsatın Verilme Tarihi	
Yapı Sahibinin			Yapı Müfettişinin			Şantiye Şefinin					
21. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 22. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 23. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 24. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 25. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 26. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 27. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 28. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 29. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 30. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu			31. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 32. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 33. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 34. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 35. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 36. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 37. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 38. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 39. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 40. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu			41. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 42. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 43. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 44. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 45. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 46. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 47. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 48. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 49. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu 50. Adres, Şehir, İlçe, Posta Kodu					
Form Düzeltmelerine Katılma İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler								
51. Yapı Sahibi 52. Yapı Sahibi 53. Yapı Sahibi 54. Yapı Sahibi 55. Yapı Sahibi 56. Yapı Sahibi 57. Yapı Sahibi 58. Yapı Sahibi 59. Yapı Sahibi 60. Yapı Sahibi			61. Yapı Sahibi 62. Yapı Sahibi 63. Yapı Sahibi 64. Yapı Sahibi 65. Yapı Sahibi 66. Yapı Sahibi 67. Yapı Sahibi 68. Yapı Sahibi 69. Yapı Sahibi 70. Yapı Sahibi								
Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Teknik Özellikleri								
71. Yapı Sahibi 72. Yapı Sahibi 73. Yapı Sahibi 74. Yapı Sahibi 75. Yapı Sahibi 76. Yapı Sahibi 77. Yapı Sahibi 78. Yapı Sahibi 79. Yapı Sahibi 80. Yapı Sahibi			81. Yapı Sahibi 82. Yapı Sahibi 83. Yapı Sahibi 84. Yapı Sahibi 85. Yapı Sahibi 86. Yapı Sahibi 87. Yapı Sahibi 88. Yapı Sahibi 89. Yapı Sahibi 90. Yapı Sahibi								
Yapı Projeleri			Yapı Projeleri								
91. Yapı Sahibi 92. Yapı Sahibi 93. Yapı Sahibi 94. Yapı Sahibi 95. Yapı Sahibi 96. Yapı Sahibi 97. Yapı Sahibi 98. Yapı Sahibi 99. Yapı Sahibi 100. Yapı Sahibi			101. Yapı Sahibi 102. Yapı Sahibi 103. Yapı Sahibi 104. Yapı Sahibi 105. Yapı Sahibi 106. Yapı Sahibi 107. Yapı Sahibi 108. Yapı Sahibi 109. Yapı Sahibi 110. Yapı Sahibi								





İdari Bina Tadilat

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Alınan Kurum: TORGAL BİLEŞTİRME			2. Ruhsat verilecek yapının adresi: İzmir İli TORGAL İlçe			3. Ruhsatın yapıldığı tarih: 02.07.2012			4. Ruhsatın süre tarihi: 23.10.2011		
5. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			6. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			7. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			8. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
9. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			10. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			11. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			12. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
13. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			14. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			15. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			16. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
17. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			18. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			19. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			20. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
21. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			22. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			23. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			24. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
25. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			26. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			27. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			28. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
29. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			30. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			31. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			32. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
33. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			34. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			35. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			36. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
37. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			38. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			39. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			40. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
41. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			42. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			43. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			44. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
45. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			46. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			47. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			48. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
49. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			50. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			51. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			52. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
53. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			54. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			55. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			56. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
57. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			58. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			59. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			60. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
61. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			62. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			63. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			64. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
65. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			66. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			67. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			68. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
69. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			70. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			71. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			72. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
73. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			74. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			75. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			76. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
77. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			78. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			79. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			80. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
81. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			82. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			83. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			84. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
85. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			86. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			87. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			88. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
89. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			90. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			91. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			92. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
93. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			94. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			95. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			96. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
97. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			98. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			99. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			100. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
101. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			102. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			103. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			104. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
105. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			106. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			107. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			108. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
109. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			110. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			111. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			112. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
113. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			114. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			115. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			116. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		
117. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			118. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			119. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442			120. Ruhsatın alanı (m <sup>2</sup> ): 442		







## 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 : 18.08.2008 No : 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