



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ODUNPAZARI – ESKİŞEHİR - YASSIHÜYÜK

112 ADA – 9 PARSEL

Bu taşınmaz değerlendirme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanmış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	17.12.2015
Rapor No	REYS-201500045
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	14.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11, Odunpazarı/Eskişehir (UAVT: 2859730166)
Taşınmazın Kullanım Durumu	Çelik Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük Mahallesi, İ25A24C4D Pafta, 112 Ada, 9 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, Hmax: Serbest
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.291.000.- TL KDV Dahil: 3.784.650.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanın, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlendirmeyi talep eden müsteri 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 DEĞERLEMEMİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgeler ve Adresi

Reyaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara'da atılmış Reyaş 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

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük Mahallesi, İ25A-24C-4D pafta, 112 ada, 9 parsel sayılı, 16.713,25 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Çelik Depo ve Arsası" olan, Reyaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu isteme, müsteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11, Odunpazarı/Eskişehir" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak fabrika ve depolama amaçlı olarak yapışmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede; Atard Havacılık ve Savunma Sanayi Fabrikası, Esalba Metal Sanayi Fabrikası, Gamay Mobilya Fabrikası Deposu, değişik büyüklükte fabrika, depolama ve lojistik amaçlı yapılar ile sanayi yapıları yer almaktadır.

Taşınmaz; düz bir topografik yapıda olup geometrik olarak dikdörtgen biçimlidir. 21. Cadde'ye yaklaşık 114 m, 26. Cadde'ye yaklaşık 146 m cephesi bulunmaktadır. Koordinatları; "39,749327 – 30,675359" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	112 (E: 206)
İlçesi	Odunpazarı	Parsel No	9
Mahallesi	Yassıhüyük	Yüzölçümü (m ²)	16.713,25
Köyü	-	Yevmiye No	11032
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2747
Pafta No	I25A-24C-4D	Tapu Tarihi	20.08.2010
Niteligi	Çelik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Serhler Bölümü:

- Taşınmazın icra yoluyla satışını da içermek üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüşü alınması zorunludur. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına ya da katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı durumunda, Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara ve kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması durumunda, kredi alacaklısı kuruluş satın aldığı taşınmazı yalnızca Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen nitelikleri taşıyan gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak ya da aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır (09.04.2010 – 469).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin eski imar durumu; 1/1000 ölçekli OSB Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin onay tarihi ve sayısı olmayan mimari proje, 12.03.2007 gün ve 350 sayılı yapı ruhsatı, 08.06.2010 gün ve 266 sayılı yapı kullanım izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanım izin belgesi ve yapı ruhsatı; 2-C yapı sınıfında, zemin kat ve toplam 3.987 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, ana taşınmazın ada numarasının, 206 iken 112 olarak değiştirildiği görülmüştür.

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

2.4. Yaplaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yaplaşma

Parsel üzerinde, ayrık düzende yapılmış, tek katlı çelik depo yapısı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre 3.987 m² yapı inşaat alanlı depo yapısı; depolama ve sığınak alanlarından oluşmaktadır. Ayrıca, deponun içinde yaklaşık 240 m² yapı inşaat alanlı bir ofis yapısı bulunmaktadır. Deponun zemin katta güneybatı (26. Cadde) cephesinde 1 adet giriş bulunmaktadır. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac, zemini betondur.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Çelik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 3.987 m ²
Yaşı	: 8
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	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Tesisatı	: Yok

Deprem Bölgesi : 2. Derece

Depolama binasının girişinin önünde yaklaşık 440 m² alan beton kaplıdır.

Yapılanma mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yoktur.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yände Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde onaylı mimari projesine aykırı olarak yaklaşık brüt:240 m² ofis alanı inşa edildiği tespit edilmiş olup değerlemede bu alan dikkate alınmamıştır. Değerlemede yasal alanlar dikkate alınmış, inşa edilen ofis alanı ise değer artırcı unsur olarak nitelendirilmiştir.

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 düşünçeli 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 davranışmaktadır.
- ✓ 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 yalnız yapısal durumundan çok, pazanın varsayıdığı yararlılıklarını gösterir; pazanın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlendimelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazanın, pazan dışı etkenlerce sınırlanmadığı varsayıılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer olması,
- Eskişehir-Ankara Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkan 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 biçimini 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 arası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönemde içinde satılmış arsalara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, bölgedeki satılık arsa + fabrika binaları üzerinden arıtma yöntemiyle arsa değerine ulaşımına çalışılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Fabrika Binası (Turyap Eskişehir Temsilciliği / 222 - 226 07 07):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 9.800 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 5.200 m² kapalı alanlı betonarme karkas fabrika binası 3.000.000.- TL'den satılıktır.
[*Yıpranmalı bina değeri (2-B): 1.820.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 300.000.- TL; Arsa metrekare değeri: (3.000.000.- TL – 1.820.000.- TL – 300.000.- TL) = 880.000.- TL / 9.800 m² = 90.- TL*]
- **Satılık Fabrika Binası (Çetin Emlak / 222 - 323 35 22):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 12.500 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 6.500 m² kapalı alanlı betonarme karkas fabrika binası 4.250.000.- TL'den satılıktır.
[*Yıpranmalı bina değeri (2-C): 2.600.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 425.000.- TL; Arsa metrekare*

değeri: $(4.250.000.- TL - 2.600.000.- TL - 425.000.- TL) = 1.225.000.- TL / 12.500 m^2 = 98.- TL]$

- **Çınar Emlak / (0 222 231 23 66)**: Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 25.000 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 15.000 m² kapalı alanlı betonarme karkas fabrika binası 8.500.000.- TL'den satılıktır. *[Yıpranmalı bina değeri (2-B): 5.250.000.000.- TL; Mıteahhitlik kari (% 10): 850.000.- TL; Arsa metrekare değeri: $(8.500.000.- TL - 5.250.000.- TL - 850.000.- TL) = 2.400.000.- TL / 25.000 m^2 = 96.- TL]$*
- **Piyasa Araştırması (Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü / 222 - 236 10 80)**: Yetkililer ile yapılan görüşmede; Organize Sanayi Bölgesi içindeki son arsaların 80.- TL/m² üzerinden tahsis edildiği, ancak şuan bölge içerisinde tahsis edilebilecek arsa kalmadığı, OSB'ye eklenecek yeni alanlarda da tahsis bedelinin çok fazla değiştirilmesinin düşünülmemiği bilgisi alınmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın arası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların arsaların için yapılan arıtmalarda, metrekare fiyatlarının 90 – 100 TL dolaylarında olduğu görülmüş, değerlendirme konusu taşınmazın arasının metrekare satış fiyatının 95.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(16.713,25 m^2 \times 95.- TL) = \sim 1.588.000.- TL$ 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.

Tablo;

Yapılar	Yapı Sınıfı	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	3.987	2007	8	430	1.714.410	% 10,00	171.441	1.542.969
Çevre Düzenlemesi	1-A	440	2007	8	110	48.400	% 10,00	4.840	43.560
						1.762.810		176.281	1.586.529

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.588.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.587.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.175.000.- TL** değere ulaşmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında 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 Fabrika/Depo + İdari Bina (Realty World Fersu/ 222 224 24 88):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 10.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 5.200 m² kapalı alanlı, betonarme karkas depo + idari bina aylık 20.000.- TL'den kiraliktir. [*Metrekare kira fiyatı: 3,84.- TL*]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Koçak Gayrimenkul/ 222 231 13 00):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 7.800 m² arsa üzerinde 3.200 m² kapalı alanlı, betonarme karkas fabrika/depô + idari bina aylık 15.000.- TL'den kiraliktir. [*Metrekare kira fiyatı: 4,69.- TL*]

- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Tolga Örküp Gayrimenkul / 222 – 224 23 10):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 18.000 m² arsa üzerinde, 4.500 m² kapalı alanlı, betonarme karkas fabrika/depô + idari bina aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,56.- TL]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Mülk Sahibi / 532 – 257 20 81):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 7.500 m² arsa üzerinde, 4.100 m² kapalı alanı bulunan fabrika/depô + idari bina aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 4,88.- TL]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerlendirme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki fabrika/depô + idari binalar için yapılan araştırmalarda, betonarme karkas yapıların metrekare aylık kira fiyatlarının 4 – 6 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu deponun Eskişehir-Ankara Karayolu yakınında yer alması, ancak yapısının emsaller göre daha az nitelikli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 3.50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (3.987,00 m² x 3.50.- TL x 12 Ay) = ~ **167.500.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırik (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamında GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersi 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 | : ~ % 3,00 |
| - TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 8,75 |
| - Güncel Kapasite Kullanım Oranı | : ~ % 35,00 |

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömrülerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağını;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 5 büyüyeceği;

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **3.291.000.- 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] 25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	167.500
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	[Hg] 134.000
Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 15,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 1.588.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 1.587.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	3.175.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo] ~ % 49,98
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya] ~ % 2,00
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,00
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	67.021
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	66.979
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] % 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo] % 13,00
Enflasyon Oranı = TUİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo] % 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirmeye Oranı	% 3,91
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao] % 5,83
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b] % 5,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	218.272
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud] 2.007.792
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td] 3.291.377

Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı 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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo;

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	3.987	430	1.714.410
				1.762.810

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazın üzerinde yer alan depolarla ilgili olarak, 25.06.2015 gün ve REYS-201500025 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının UyumlAŞtırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.588.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 3.175.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 3.291.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **3.291.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılışma 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;

- Serhler Bölümü'nde; "*Taşınmazın icra yoluyla satışını da içermek üzere, üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygun görüşü alınması zorunludur. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına ya da katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı durumunda, Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılar ve kredi alacaklısı kuruluşu satış yapabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması durumunda, kredi alacaklısı kuruluş satın aldığı taşınmazı yalnızca Bölge'nin kuruluş protokolünde öngörülen nitelikleri taşıyan gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak ya da aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır*" 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 yapılması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "çelik depo ve arası" olup üzerindeki yapılanmayla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu durumyla, Gayrimenkul

Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıği portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

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

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük, İ25A24C4D pafta, 112 ada, 9 parsel sayılı, 16.713,25 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.291.000.- TL (1.365.277.- USD) (*) ;
KDV (% 18) dahil, 3.784.650.- TL (1.611.027.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 17.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9364.- TL üzerinden hesaplaması yapılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT
SPK Lisans No: 402955

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



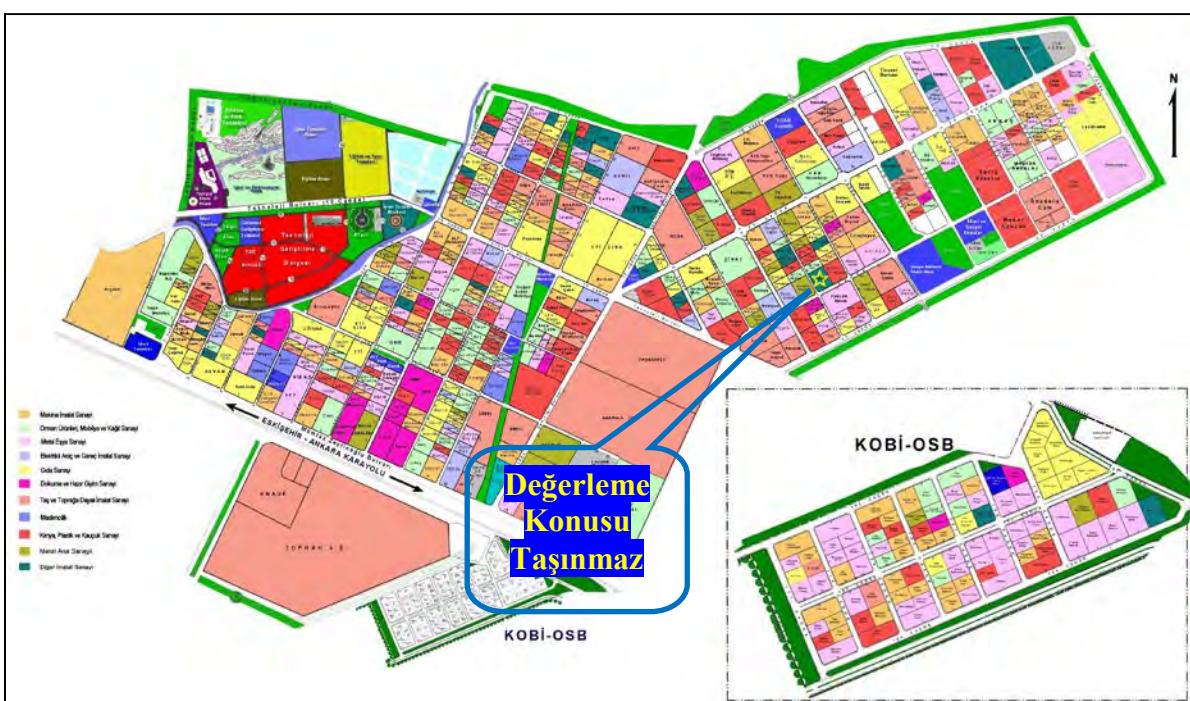
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Denizmanlık A.Ş.
Oskudar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr

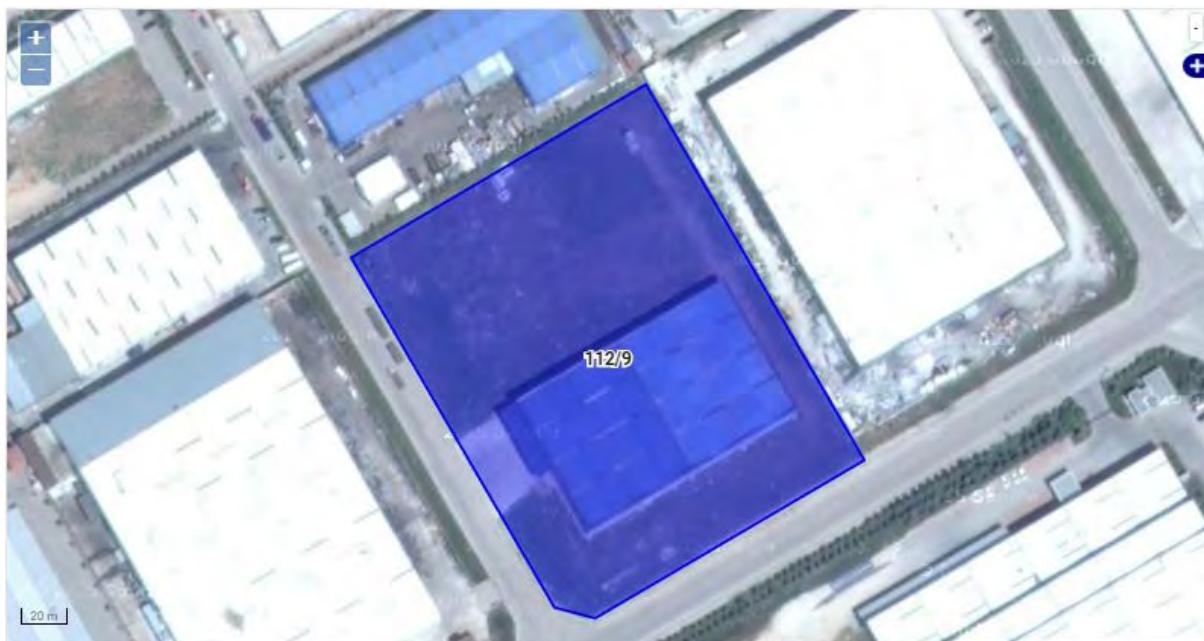
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü

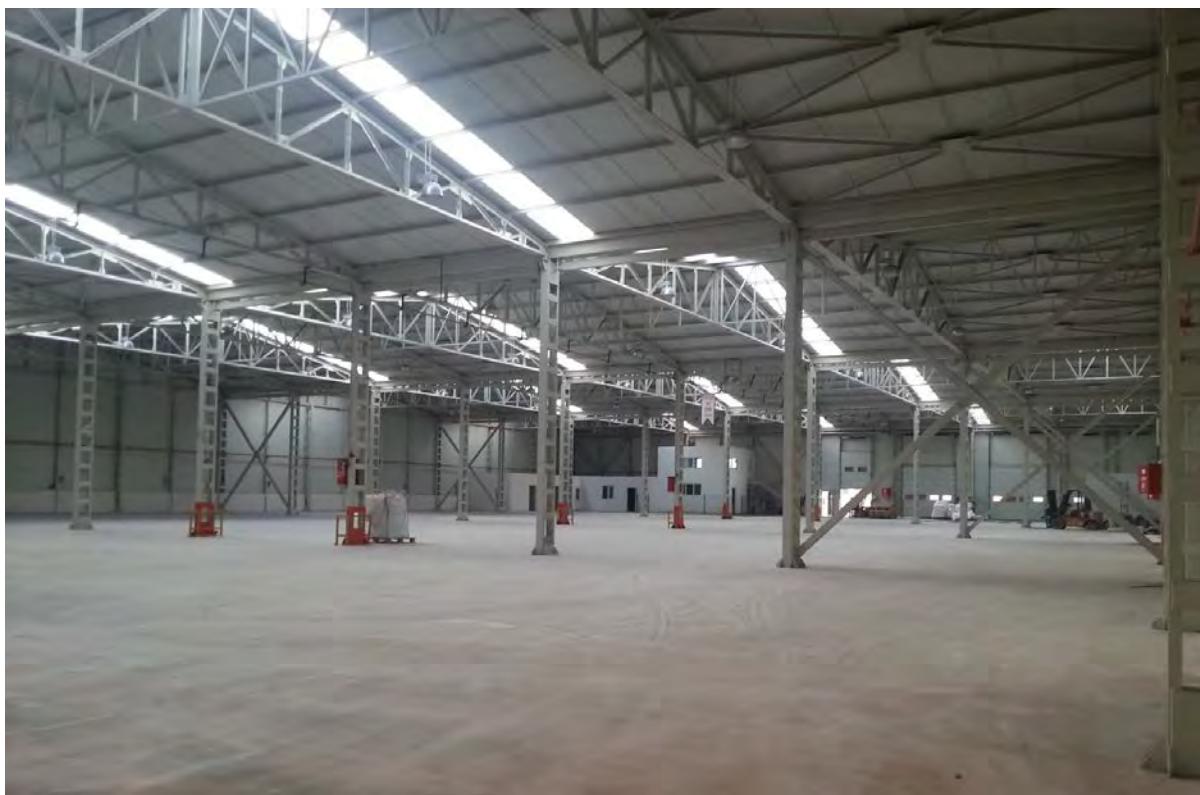




6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.11.2015 21:04:18	2015-45071	20151109-824-F04371	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasnimaz	Mevkii		
Zemin No	14084114	Cilt / Sayfa No	28 / 2747	
İl / İlçe	ESKİSEHIR / ODUNPAZARI	Ada / Parsel	112 / 9	
Kurum Adı	Odunpazarı	Yüzölçüm	16713,25000	
Mahalle / Köy Adı	YASSIHÜYÜK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇELİK DEPO VE ARSASI	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uyguluk görüşü alınması zorunludur. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı hariçle Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödemesi koşuluyla. Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alcılara veya kredi alacakları kuruluşa satış yapabilir. Satın alanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacakları kuruluşusatılması halinde kredi alacakları kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere engeç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.		09.04.2010 - 469	
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 20.8.2010 - 11032		

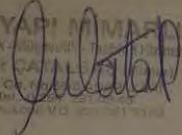
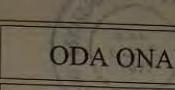
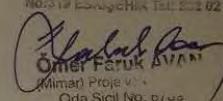
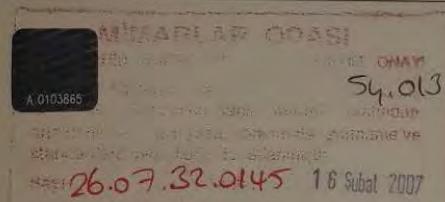
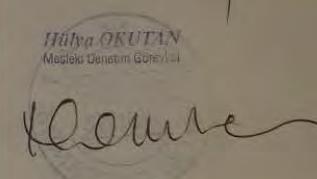
İli	ESKİŞEHİR			<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf	
İlçesi	ODUNPAZARI							
Mahallesi	YASSIHÜYÜK							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.995.000,00			i25A24D3C	112	9	ha	m ²	dm ²
16.713,25 m ²								
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ÇELİK DEPO VE ARSASI						
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14084114						
	Edinme Sebebi	Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ						
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	11032	28	2747		20/08/2010			Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
 <p>NOT: * Mülkün sahibi, satıcı ve alıcı her üç kişi kotağuna münacaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri çerçevesinde arzın değişikliği ilgili Tapu Stasi Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>								

6.4. İmar Paftası

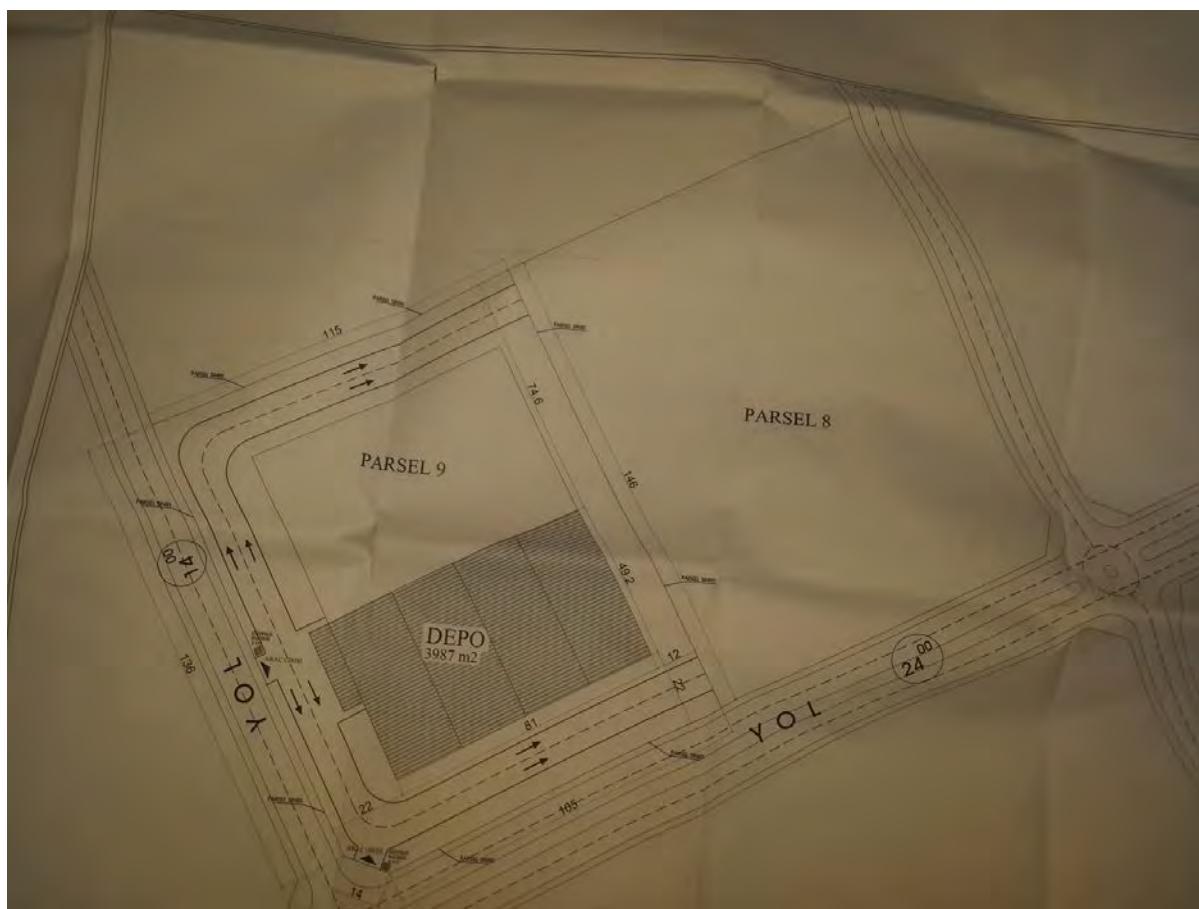


6.5. Mimari Proje

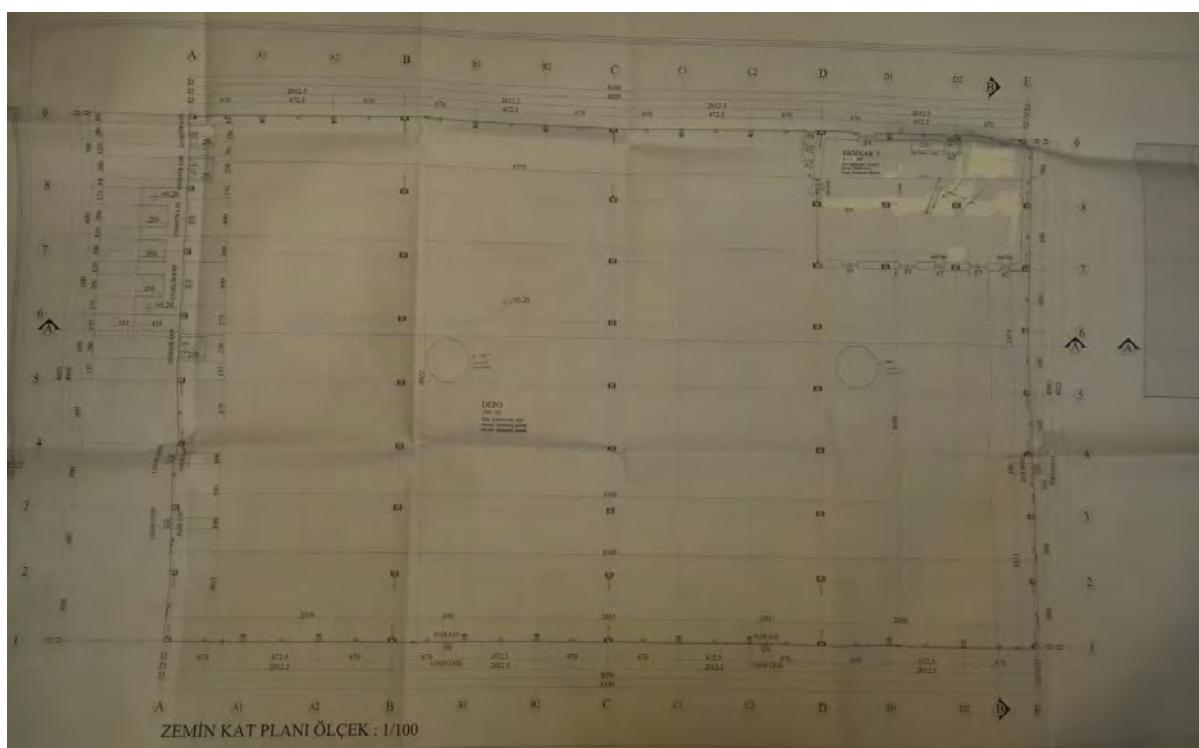
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

nuryapı mimarlık			
mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri			
Çark Caddesi Birlik Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI Tel&Fax : 0 (264) 281 08 45			
PROJE MÜELLİFİ  NUR YAPI MIMARLIK Mimarlık - Taahhüt - Müşavirlik Hizmetleri Belki Çatalbaş Çark Caddesi Birlik Apartmanı No: 55 Daire: 6 Adapazarı / Manisa / TURKEY 	ODA ONAYI  AŞEVİK MİMARLILARI Bölge Müdürlüğü  INS. İMAM Sayı: 013 Oda Sayı: 013	YAPI DENETİM ONAYI ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Eskişehir / 37. Bölgesi No: 379 Ünvan: 37. Mahalle 1. Han Kat: 3 No: 312 Eskişehir Tel: 222 62 84  Ömer Faruk AYAN Mimar Proje V. 1 Oda Sicil No: 013 Denetçi No: 10327	
RESMİ KURUM ONAYI			
 MİMARLAR ODASI 26.07.2007 26.07.2007 26.07.2007 			
PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI - ÜNVANI BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	KAYITLI OLDUĞU ODA MİMARLAR ODASI	ODA SICİL NO 22768	BÜRO TESCİL NO 54 - 013
TAŞINMAZIN			
SAHİBİ İL İLÇESİ İDARESİ MAHALLESİ	REYSAŞ A.Ş. ESKİSEHIR O.S.B. YOKTUR.	KULLANIM AMACI YAPI SINIFI PAFTA NO ADA NO PARSEL NO	DEPO IIB 206 --- 9
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ			
HİZMET SINIFI TASIYICI SİSTEM KAT ADETİ ALANI (m²) ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ BETON SINIFI DONATI SINIFI	PROJE NO ÖLÇEK		
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
<small>BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPı MİMARLIĞI'NIN YAZILI İZNİNE BAĞLIÐIR.</small>			

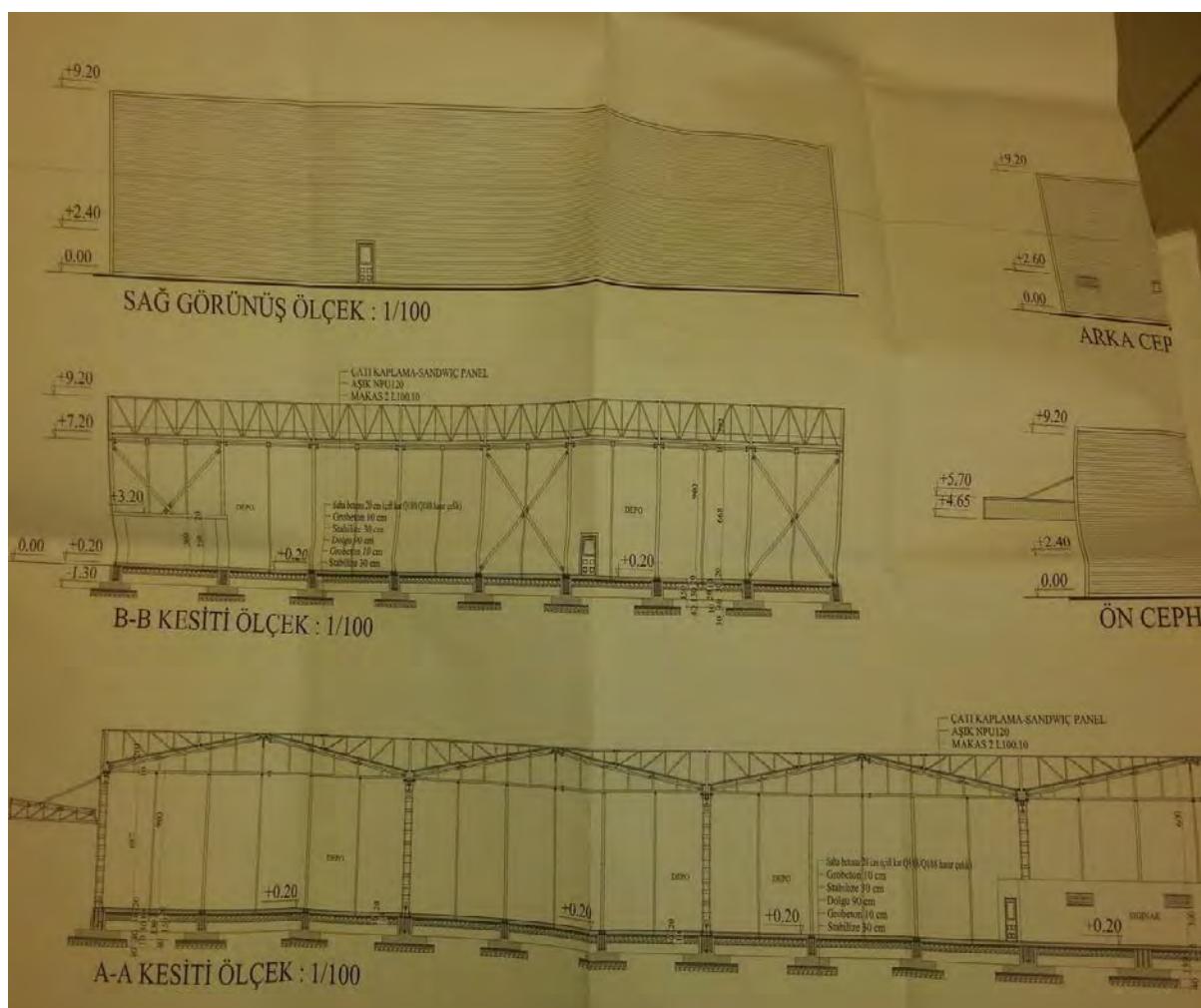
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planı



6.5.4. Kesit



6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		76515		
1. Mülkiyet Sahibi Kursu: 2. Bulunduğu yerin ve yapılanlık adı: 3. ESKİŞEHİR İlçe: OĞUZPAZARI Belediye: ESKİŞEHİR SAN DOASİ(OSB) Mahalle: OSB Mahalle İstihdam Kodu: 2 Müşteri bilgisi/İadeci bilgisi: 21 Cadde/Sokak/Binimiz: 1021 Daire/Kapı No: 11 Merkez Adı: 4. Adı No: 125A24CD 5. Panel No: 9 6. Blok No: 7 7. Bağıştırılmış Bölm. No: REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI A.S. 11668115470		8. Ruhsatlı Verilen Alanı: <input type="checkbox"/> 1. Yer yap <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yerba <input type="checkbox"/> 3. Yerden <input type="checkbox"/> 4. Ex Bina <input type="checkbox"/> 5. Katlılar <input type="checkbox"/> 6. İller <input type="checkbox"/> 7. Depo <input type="checkbox"/> 8. Tardit <input type="checkbox"/> 9. Doğu <input type="checkbox"/> 10. Rastgele <input type="checkbox"/> 11. Güçlüdürme <input type="checkbox"/> 12. Küllüne Değin <input type="checkbox"/> 13. Fazla <input type="checkbox"/> 14. Mescid Tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Tesisat <input type="checkbox"/> 16. Jim Döşyeli <input type="checkbox"/> 17. İstirid Duran <input type="checkbox"/> 18. Bütün Duran <input type="checkbox"/> 19.		
		9. Ruhsatın Çıkma Tarihi: 10. Ruhsat No: 11. İmza Tarihi: 12. İmza Numarası:	13. İmar planı onay tarihi: 14. İmarlı durumlu tarihi: 15. İmar durumu no: 16. Zemin istihdam onay tarihi:	
		17. Parselasyon plan onay tarihi: 18. Parselin kullanım amacı: 19. Parselin adı:	20. Toplu İstihdam Belgesi veren kurum: 21. Toplu İstihdam belgesi tarihi: 22. Toplu İstihdam belgesi no:	
		23. CEO raporu onay tarihi: 24. Planlanan imza ve başlama tarihi: 25. Planlanan inşaat bittiği tarihi:	26. Kurusun geçerli tarihi: 27. İmza:	
Yapı Sahibinin: 27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI A.S. 11668115470		Yapı Müteahhidinin: 32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: HİMMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU CELİK ÇATI METAL SAN.İNŞ.TAAH.İSL. 45096147190		
28. İstihdam türleri ve vergi dairesi adı: CUMHURİYET 29. Vergi kimliği no: 11668115470		Santiye Şefinin: 33. Oda sicil no: 13576		
		34. Oda sicil durum belge no:		
		35. Başlık olduğu vergi dairesi adı: ALI FUAT CEBEŞOY 36. Vergi kimlik no: 2550116872		
		37. Sigorta sicil no: 25.61.2007 38. Sızdırmama tarihi: 39. Sızdırmama no: 40. Yapı inşaathälti yesil belgesi no: 41. Sıkılık esas adres: E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPASA KARŞISI ADAPAZARI 42. İmza: W.M		
		43. Adı soyadı, ünvanı:		
		44. TC kimlik no: ...		
		45. Oda açılış turum belge no: ...		
		46. Sigorta sicil no: ...		
		47. Sızdırmama tarihi: ...		
		48. Sızdırmama no: ...		
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler: 51. Kullanımı amaciye göre yapıyına bağımsız (dökümleme işi ortak standarı)		52. Bağıştırılmış bölüm sayıları: 53. Yüzölçümü (m ²): (12744) Depo (bina dışında) 1 3987		
		54. İmza: ...		
		55. Yapıda yapı sayısı: 1		
		56. Yapıda konut/birim/daire) sayısı: 1		
		57. Yapıının taban alanı(m ²): 3987		
		58. Yapı inşaat alanı(m ²): 3987		
		59. Toplam yapı sayısı: 1		
		60. Toplam bağıştırılmış bölüm sayısı: 1		
		61. Toplam konut (birim/daire) sayısı: 1		
		62. Toplam taban alanı(m ²): 3987		
		63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 3987		
		64. Yapıının yol kolu adı sayısı: 0		
		65. Yapının en yüksek kolu adı sayısı: 1		
		66. Yapının toplam koltuk sayısı: 1		
		67. İkileye kat sayısı: ...		
		68. Yapının yol kolu adı yüksekliği(m): 0		
		69. Yapının yol kolu adı yüksekliği(m): 7.2		
		70. Yapının toplam yüksekliği(m): 7.2		
		71. İkileye kat yüksekliği(m): ...		
		72. Yapının kinfi: 2		
		73. Yapının grubu: B		
		74. 1 m ² malzemi(TL): 255		
		75. Yapının malzemi(TL): 817335		
		76. Yapının arsa deðeri(TL): 165000		
		77. Ara daðı yapının malzemi(TL): 982335		
		78. Forma düzenlenen katten malzemi(TL): 817335		
Yapının Teknik Özellikleri: 79. Jelma sistem: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi isıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soðub <input type="checkbox"/> 5. Döjal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		85. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Anıtma <input type="checkbox"/> 2. Buz İstasyonu <input type="checkbox"/> 3. Döðelgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Hidrolyaz <input type="checkbox"/> 6. Pilav <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Aerator <input type="checkbox"/> 10. Parabolik <input type="checkbox"/> 11. Yangın Isıtıcıları <input type="checkbox"/> 12.		
		86. Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1. Aşırıdu <input type="checkbox"/> 2. Soðuk Su Yarıtma Çilesi <input type="checkbox"/> 3. Soðuk Su Yarıtma Çilesi <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı park <input type="checkbox"/> 6. Plastik <input type="checkbox"/> 7. Onarım depo <input type="checkbox"/> 8. Sipriks <input type="checkbox"/> 9. Su depozu <input type="checkbox"/> 10. Yangın İndirevler <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.		
		87. Yaptırımlı Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. 1. Beçarme <input type="checkbox"/> 2. Tuþla <input type="checkbox"/> 3. Taþ <input type="checkbox"/> 5. Karelç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1. Çarpvelik sistem <input type="checkbox"/> 1. 2. Perdelik sistem <input type="checkbox"/> 1. 3. Çevrelilik/Perdelik sistem <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karmı		
		88. Dövar Dolgu Malzemesi Çinsi: <input type="checkbox"/> 1. Bilek <input type="checkbox"/> 2. Tuþla <input type="checkbox"/> 3. Taþ <input type="checkbox"/> 5. Karelç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 1. Pak kireç <input type="checkbox"/> 2. Marmor örtmeye <input type="checkbox"/> 3. Açmelen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemeleri <input type="checkbox"/> 6.		
Yapı Projeleri: 90. Öncü İmza: Miralci: Sayı: EDEN EDEN MÜŞAVİ DEĞIRMENCI ZİYARETÇİ		91. Adı soyadı: BEKİR ÇATALBAŞ 92. TC kimlik no: 45325794616 93. Oda sicil durum belge no: 22768 94. Adresi: ÇARK CAD BİRLİK APT NO:55/6 ADAPAZARI İmza:		
PROJE MÜELLİFINİN: Sayı: NECMI TIMUR: MUSTAFA MELETLİDÖĞÜ BELAHATTİN KILIÇ		95. İmza: MEHMET İLKAN MUJAHİDE CEMAL HASAN POLATCAN BLV NO:34/A ESKİŞEHİR AKABAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD 7/A ESKİŞEHİR		

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Adres ve İzin Kurum Belge veren/verilen adresi Bölge: EKİSTEHIR SAN COASOS(E)		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		913170	
Proje: DÜZENLEŞTİRİLEN İZİN Bölge: EKİSTEHIR SAN COASOS(E) Mahalle: OSB Meydan bulvarı, 22000, ankaralı kumlu - 21 Çalışma tarihi: 10.01.2010 Sıkıştırılmış tarih: 11.01.2010 Satılık: 11 Satılık no: 11 Satılık tarihi: 12.05.2007 Satılık no: 350 Yer: MİMARİ İl: İSTANBUL İlçe: ÜMRANIYE Vergi no: 11568115470 Adres: NAMIK KEMAL MAH SÜTCÜ CAD.ÇİLEK SK NO:2/3 UMRANIYE/İSTANBUL Signature:		8. Sayıda yer almış: <input type="checkbox"/> Kullanma Izni <input checked="" type="checkbox"/> Yer Değerlendirme <input type="checkbox"/> 10. İzin verme tarihi: 08/06/2010 <input type="checkbox"/> 11. İzin no: 266 12. Belgenin tescil edildiği: <input type="checkbox"/> 1. Yedi Yılı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yıldızlı <input type="checkbox"/> 3. Yıldızlı <input type="checkbox"/> 4. Üç Yıldızlı <input type="checkbox"/> 5. Yıldızlı <input type="checkbox"/> 6. Üç Yıldızlı <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Taçlı <input type="checkbox"/> 9. Dalgıç <input type="checkbox"/> 10. Baskın <input type="checkbox"/> 11. Güneşli <input type="checkbox"/> 12. Kullanım Doğrulama <input type="checkbox"/> 13. Postopoli. <input type="checkbox"/> 14. İmarname Testisi <input type="checkbox"/> 15. Elektrik Testisi <input type="checkbox"/> 16. İmam Düğüşesi <input type="checkbox"/> 17. İmarlı Daireler <input type="checkbox"/> 18. Bahçe Dairesi <input type="checkbox"/> 19. İkinci kat 13. İkinci katın tarih: 12.05.2007 <input type="checkbox"/> 14. İkinci katın no: 350 <input type="checkbox"/> 15. İkinci katın tarihi: 16. Son yapı tarih: 17. Verilenme tarihi: 08/05/2010 18. Yerleşim nüfusun tarihi: <input type="checkbox"/> 19. Tadilat tarih: 20. İmar planı onay tarihi: 21. İmar durumu: 22. İmar durumu: 23. Zemin kullanımı: 24. CEO raporu onay tarihi: 25. Topa: İmar dağıtım tarihi: 26. Topa: İmar belgesi no: 27. Topa: İmar belgesi no: 28. Paralekten alınan onay: 29. Paralekten alınan onay: 30. Paralek alınan: 16718 GÜLPAZARI İ BÖGE TAPU SICIL NO:			
Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı: Uyarıcı, T.C. Kimlik no: EGELİ OGALCAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK VE DEPOLAMA TUR LTD.ŞTİ. 11568115470 32. Belge alındığı vergi dairesi adı: UMRANIYE 33. Vergi kimlik no: 11568115470 34. Adres: NAMIK KEMAL MAH SÜTCÜ CAD.ÇİLEK SK NO:2/3 UMRANIYE/İSTANBUL Signature:		Yapı Müteahhidinin 36. Adı soyadı: Güray, T.C. Kimlik no: HÜMMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN.İŞ.TAHSİL 49996147190 37. Oda kodu: 13576 38. Oda belgesi no: <input type="checkbox"/> 39. Bağlı oda-İş vergi dairesi adı: ALİ FUAT ÇEBESOY 40. Vergi kimlik no: 2550116887 41. Sigorta no: 441201011064527 42. Sözleşme tarihi: 25.01.2007 43. Dökümme no: <input type="checkbox"/> 44. Yapı inşaatçıları yesil belge no: <input type="checkbox"/> 45. Sıhhat esas tarihi: <input type="checkbox"/> E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPASA KARSISI ADAPAZARI 46. İmza: <input type="checkbox"/> 53. Adres: <input type="checkbox"/> 54. İmza: <input type="checkbox"/>		Santıyo Sefinin 47. Adı soyadı: Güray	
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler 45. Kullanma amaçına göre yapılmış: <input type="checkbox"/> 50. Başlangıçtakı sayı: 57. Yüzdecmi (m ²): 50. Başlangıçtakı sayı: 57. Yüzdecmi (m ²): (12744) Depo (bina dışında) 1 3987		Yapı ile İlgili Özellikler 58. Bina no: 59. Yerdeki başlangıçtakı sayı: 60. Yerdeki sonut birimdeki sayı: 61. Yerden işhan alanı(m ²): 62. Yerdeki alan(m ²): 1 1 3987 3987 63. Toplam yüzde: 64. Toplam başlangıçtakı sayı: 65. Toplam sonut birimdeki sayı: 66. Toplam işhan alanı(m ²): 67. Toplam işhan alanı(m ²): 1 1 3987 3987 68. Yerden yol kolu: 69. Yerden yol kolu: 70. Yerden yol kolu: 71. Rave koltuk sayısı: 68. Yerden yol kolu: 69. Yerden yol kolu: 70. Yerden yol kolu: 71. Rave koltuk sayısı: 72. Yerden yol kolu: 73. Yerden yol kolu: 74. Yerden yol kolu: 75. İşeve koltuk sayısı: 72. Yerden yol kolu: 73. Yerden yol kolu: 74. Yerden yol kolu: 75. İşeve koltuk sayısı: 76. Yapının eni: 77. Yapının genişliği: 78. 1 m ² malzeme(YTL): 79. Yapının malzemi(YTL): 80. Yapının arsa değeri(YTL): 81. Aya dahta yapının malzemi(YTL): 82. Form dizeritlerin kazanımları(YTL): 76. Yapının eni: 77. Yapının genişliği: 78. 1 m ² malzeme(YTL): 79. Yapının malzemi(YTL): 80. Yapının arsa değeri(YTL): 81. Aya dahta yapının malzemi(YTL): 82. Form dizeritlerin kazanımları(YTL): Toplam: (12744) Depo (bina dışında) 1 3987		93. İklim sistemi 1. Monteli ısıtmalı balyolar <input type="checkbox"/> 2. Dripti kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kacitkalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soße <input type="checkbox"/> 5. Dörtlü parabolojik <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. 84. İletme amacı: <input type="checkbox"/> 85. Su Yarıtma Cinsi 1. Kari yıldız <input type="checkbox"/> 2. Fuvel-ot <input type="checkbox"/> 3. Dörtlü gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. 85. Suak Su Temiz Sistemi 1. Temizlik <input type="checkbox"/> 2. Göltür <input type="checkbox"/> 3. Göltür <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 87. Igne gücü: 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kurye suyu <input type="checkbox"/> 3. Pirinç suyu <input type="checkbox"/> 4. Tepkime suyu <input type="checkbox"/> 5. Akış su <input type="checkbox"/> 6. Klorasyon <input type="checkbox"/> 7. Fosforit 88. Su Yarıtma Cinsi 1. Dörtlük <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-ot <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kari yıldız <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Horozlu <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parafon <input type="checkbox"/> 11. Yangın mevzuatı <input type="checkbox"/> 12. Yangın mevzuatı 89. Dörtlü Dolgu Matçesi Cinsi 1. Baskı <input type="checkbox"/> 2. Tüp <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpic <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Boron blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. 90. Dörtlü 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Bileşik betonarme <input type="checkbox"/> 3. Çelik (Karkas) <input type="checkbox"/> 4. Çelik (Kapı) <input type="checkbox"/> 5. Pratistik <input type="checkbox"/> 6. 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdel sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdel sistem <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 91. Vizyon 1. Plak Kap <input type="checkbox"/> 2. Matice Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalten <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Haze yapı/majolikası <input type="checkbox"/> 6. 92. Dörtlü 1. Baskı <input type="checkbox"/> 2. Tüp <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpic <input type="checkbox"/> 6. Beton blok <input type="checkbox"/> 7. Boron blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9. 93. Dörtlü 1. Matice Döşeme <input type="checkbox"/> 2. Asfalten <input type="checkbox"/> 3. Ahşap <input type="checkbox"/> 4. Haze yapı/majolikası <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 94. Bölgeler (MP): 95. Bölgeler no: 96. Blok no: 97. Bağlantı belgesi no: 98. Konutun satılabilir ola sayıları: 1 2 3 4 5 6 7 99. Daire sayısı: <input type="checkbox"/> 100. Perke olan daire sayısı: <input type="checkbox"/> 101. Bir dairenin yüzölçümü: <input type="checkbox"/> TOPLAM	

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

