



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESKİŞEHİR - ODUNPAZARI - YASSIHÜYÜK

112 ADA - 9 PARSEL

DEPO

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

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800056
Rapor Tarihi	12.12.2018
Değerleme Tarihi	10.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11, Odunpazarı/Eskişehir
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük Mahallesi, 112 Ada, 9 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Çelik Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayırık Düzen, TAKS: 0,70, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 5.307.000.- TL KDV Dahil: 6.262.260.- TL

Bağımsızlık ve 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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 Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük Mahallesi, 112 ada, 9 parsel sayılı, 16.713,25 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. 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.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 25.06.2015 gün ve REYS-201500025 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 17.12.2015 gün ve REYS-201500045 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600076 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim 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 yapılaşmanın 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.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak güneybatı köşesi kesik dikdörtgen biçimli olup topografik olarak düz bir yapıdadır. Güneyindeki 21. Cadde ile batısındaki 26. Cadde kesişiminde yer almakta olup 21. Cadde’ye yaklaşık 114 m ve 26. Cadde’ye yaklaşık 146 m cephesi bulunmaktadır. Koordinatları; “39.74940075, 30.67541176” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	112 (Eski: 206)
İlçesi	Odunpazarı	Parsel No	9
Mahallesi	Yassihüyük	Yüzölçümü (m2)	16.713,25
Köyü	-	Yevmiye No	11032
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2747
Pafta No	İ25A-24D-3C	Tapu Tarihi	20.08.2010
Niteliği	Çelik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde 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 kuruluşlara satış yapılabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşa 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 güncel imar durumu; 13.10.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Eskişehir OSB Uygulama İmar Planı kapsamında, “*Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,70, Hmax: Serbest*” biçimindedir.

Eskişehir Organize Bölge Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, onay tarihi ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; 12.03.2007 gün ve 350 sayılı yapı ruhsatı, 06.05.2010 gün ve 742 sayılı yenileme yapı ruhsatı, 08.06.2010 gün ve 266 sayılı yapı kullanım izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, zemin kat depo olmak üzere, toplam 3.987 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, ayrık düzende yapılmış, tek katlı çelik depo yapısı bulunmaktadır. Depolama binasının girişinin önünde yaklaşık 440 m2 alan beton kaplıdır.

Onaylı mimari projesine göre, 3.987 m2 yapı inşaat alanlı depo yapısı; depolama ve sığınak alanlarından oluşmaktadır. Deponun zemin katta batı (26. Cadde) cephesinde 1 adet girişi bulunmaktadır. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac, zemini betondur.

Bina'nın:

Yapı Tarzı	: Çelik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 3.987

Yaşı	: 9
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: 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

Yerinde yapılan incelemede, binanın; girişe göre sol tarafta 1 adet donuk hava deposu (~ 264 m2), 4 adet soğuk hava deposu (~ 932 m2) ve 1 adet ürün işleme bölümü (~ 65 m2) olmak üzere, toplam 1.261 m2 yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. İç bölümlerin kiracı tarafından oluşturulduğu, kiracının depodan çıkması durumunda bu bölümlerin sökülerek deponun eski durumuna getirileceği bilgisi alınmıştır. Bu bölümler, deponun yapı inşaat alanında değişime neden olmadığı için değerlemede göz önüne alınmamıştır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

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

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, bölgedeki satılık arsa + fabrika yapıları üzerinden arıtma yöntemiyle arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılmış Fabrika Binası (Estürk Gayrimenkul / 222 – 226 24 44):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 42.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, 15.000 m2 kapalı alanlı betonarme karkas 3-A sınıfında fabrika binası yaklaşık 5 hafta önce 20.500.000.- TL'den satılmıştır. *[Yıpranmalı bina değeri (15.000.- m2 x 800.- TL x 0,90): 10.800.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 2.050.000.- TL; Arsa metrekare değeri: ((20.500.000.- TL – 10.800.000.- TL – 2.050.000.- TL) / 42.000 m2) = 182.- TL]*
- **Satılık Fabrika Binası (Vega Gayrimenkul / 532 – 171 11 85):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 17.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, 6.000 m2 kapalı alanlı betonarme karkas 3-A sınıfında fabrika binası 9.000.000.- TL'den satılıktır. *[Yıpranmalı bina değeri (6.000.- m2 x 800.- TL x 0,96): 4.608.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 900.000.- TL; Arsa metrekare değeri: ((9.000.000.- TL – 4.608.000.- TL – 900.000.- TL) / 17.000 m2) = 205.- TL]*
- **Satılmış Fabrika Binası (Estürk Gayrimenkul / 222 – 226 24 44):** Değerleme konusu taşınmazla aynı sanayi bölgesi içerisinde, 14.500 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, 9.500 m2 kapalı alanlı betonarme karkas 2-C sınıfında fabrika binası yaklaşık 5 hafta önce 8.750.000.- TL'den satılmıştır. *[Yıpranmalı bina değeri (9.500.- m2 x 578.- TL x 0,94): ~ 5.162.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 875.000.- TL; Arsa metrekare değeri: ((8.750.000.- TL – 5.162.000.- TL – 875.000.- TL) / 14.500 m2) = 187.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (OSB Genel Müdürlüğü / 222 – 236 10 80):** Yapılan görüşmede; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içerisinde altyapısı tamamlanmış arsaların metrekare satış fiyatlarının 200 - 230 TL dolayında olduğu bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 215.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazların arsaların için yapılan araştırmalarda, metrekare fiyatlarının 180 – 200 TL dolaylarında olduğu görülmüş, değerlendirme konusu taşınmazın arsasının metrekare satış fiyatının 190.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (16.713,25 m2 x 190.- TL) = ~ **3.176.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer; 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.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	3.987	2010	9	578	2.304.486	% 10,00	230.449	2.074.037
Çevre Düzenlemesi	1-A	440	2010	9	153	67.320	% 15,00	10.098	57.222
						2.371.806		240.547	2.131.259

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.176.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.131.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **5.307.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin 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 (Vega Gayrimenkul / 532 – 171 11 85):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 10.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 6.000 m2 kapalı alanlı, betonarme karkas depo + idari bina aylık 34.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,67.- TL]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Estürk Gayrimenkul / 222 – 226 24 44):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 14.500 m2 arsa üzerinde 9.500 m2 kapalı alanlı, betonarme karkas fabrika/depo + idari bina aylık 45.000.- TL 'den kirada olduğu öğrenilmiştir. [Metrekare kira fiyatı: 4,74.- TL]
- **Kiralık Depo (Şok Market Depo Sorumlusu / 222 – 224 24 21):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 10.000 m2 arsa üzerinde, 1.500 m2 kapalı alanlı, donuk ve soğuk hava depo alanları bulunan çelik depo aylık 7.500.- TL'den kirada olduğu öğrenilmiştir. [Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL]
- **Piyasa Araştırması (OSB Genel Müdürlüğü / 222 – 236 10 80):** Yapılan görüşmede; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer nitelikli depo ya da üretim amaçlı kullanılabilir yapıların aylık metrekare kira fiyatının 5 - 7 TL dolayında olduğu bilgisi edilmiştir. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 6.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Estürk Gayrimenkul / 222 – 226 24 44):** Yapılan görüşmede; Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi içerisinde benzer nitelikli depo ya da üretim amaçlı kullanılabilir yapıların aylık metrekare kira fiyatının 5 - 6 TL dolayında olduğu bilgisi edilmiştir. [Ortalama metrekare kira fiyatı: 5,50.- TL]

Kira geliri belirlenmeye çalışılan değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki fabrika/depo + idari binalar için yapılan araştırmalarda, betonarme karkas yapıların metrekare aylık kira fiyatlarının 4,50 – 6 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerleme konusu depolama yapısının piyasa metrekare aylık kira fiyatının 5,50.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın yıllık kira geliri; (3.987 m2 x 5,50.- TL x 12 Ay) = ~ **263.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi

ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 4,72

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Çelik yapının kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 26 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, potansiyel ve gerçekleştirilmesi olanaklı harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **3.653.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	26
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		263.142
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 90,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)	~	15.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	177.462
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	3.176.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	2.131.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		5.307.000
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 40,15
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,54
Arsa Değeri'nin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,46
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		106.203
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		71.259
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TUİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,23
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 4,72
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		177.462
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	2.263.519
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	3.652.635
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	2-C	3.987	578	2.304.486
				2.304.486

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Deęerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. 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 satış durumunda, Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, Bölge’nin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara ve kredi alacaklısı kuruluşlara 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.”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Depo ve Arsası” olup üzerindeki yapılanmayla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Teblięi (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın, “Çelik Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 3.176.000.- TL;
 - yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 5.307.000.- TL;
 - yapılı değeri, gelir (verim) yöntemine göre, yaklaşık 3.653.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **5.307.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. 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.

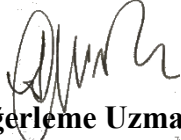
5.3. Sonuç Değer

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük, 112 ada, 9 parsel sayılı, 16.713,25 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Depo 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, 5.307.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 6.262.260.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Aylin KUYUMCU
SPK Lisans No: 404146



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



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

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	112/9
Taşınmaz ID:	14084114	Yüzölçüm(m2):	16713.25
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Ana Taşınmaz Nitelik:	CELİK DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Odunpazarı TM		
Mahalle/Köy Adı:	YASSIHÖYÜK M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	28/2747		
Kayıt Durum:	Aktif		

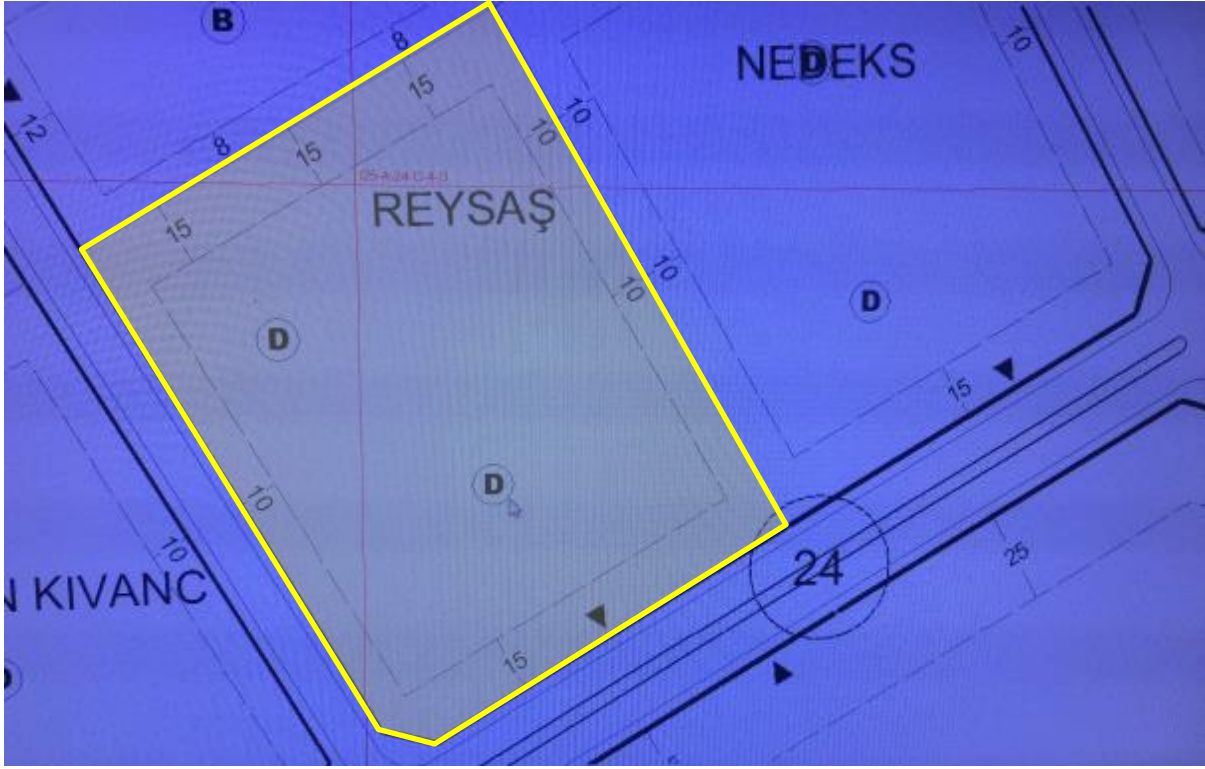
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/T	Açıklama	Malik/Löhtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:KAMULAŞTIRMA HARİTASINDA TESPİT EDİLDİĞİ ÜZERE 75 M2 LİK SAHADA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 15.000 TL Sİ BEDELLE HÜKMEN DAIMİ İRTIFAK HAKKI	(SN:6394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314, (SN:6394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314,	Odunpazarı 1.Bölge (Kapatıldı) TM 10/07/2009 - 8657	Odunpazarı TM 02/09/2010 - 11921
Beyan	TEDAŞ TARAFINDAN FİLON YERİ OLARAK KULLANILAN KISIMLARIN UYGULAMA İMAR PLANININ TATBİKİ SİRASINDA MUSTAKİL PARSEL OLARAK HAZİNE MÜLKİYETİNDE BIRAKILACAGINA DAİR ŞERH 17/05/2005 YEV:5581	-	Eskişehir 3.Bölge (Kapatıldı) TM 17/05/2005 - 5581	Odunpazarı TM 24/09/2013 - 24300
Şerh	: Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk 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 halinde;Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla,Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşuastılması halinde kredi alacaklısı 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	-	Odunpazarı TM 09/04/2010 - 469	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(R1) 116133618	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	16713.25	Odunpazarı TM Satış 20/08/2010 - 11032	-

İli	ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
İlçesi	ODUNPAZARI									
Mahallesi	YASSIHÜYÜK									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	1.995.000,00	Pafta No.	i25A24D3C	Ada No.	112	Parsel No.	9	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								16.713,25 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ÇELİK DEPO VE ARSASI								
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14084114								
	Edinme Sebebi	Tamatı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.								
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi		
Cilt No.		11032	28	2747		20/08/2010		Cilt No.		
Sahife No.		 Slotting uygundur. Ahmet HOŞANCI Odunpazarı Yıkılı Maden Yardımcısı					Sahife No.			
Sıra No.							Sıra No.			
Tarih							Tarih			
NOT: * Mülklerin her bir parçası için ayrı ayrı ölçümün yapılmasına müdahale edilmelidir. ** Tebliğ edilen ölçümün doğruluğu, birim ölçümün ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.										

6.4. İmar Paftası

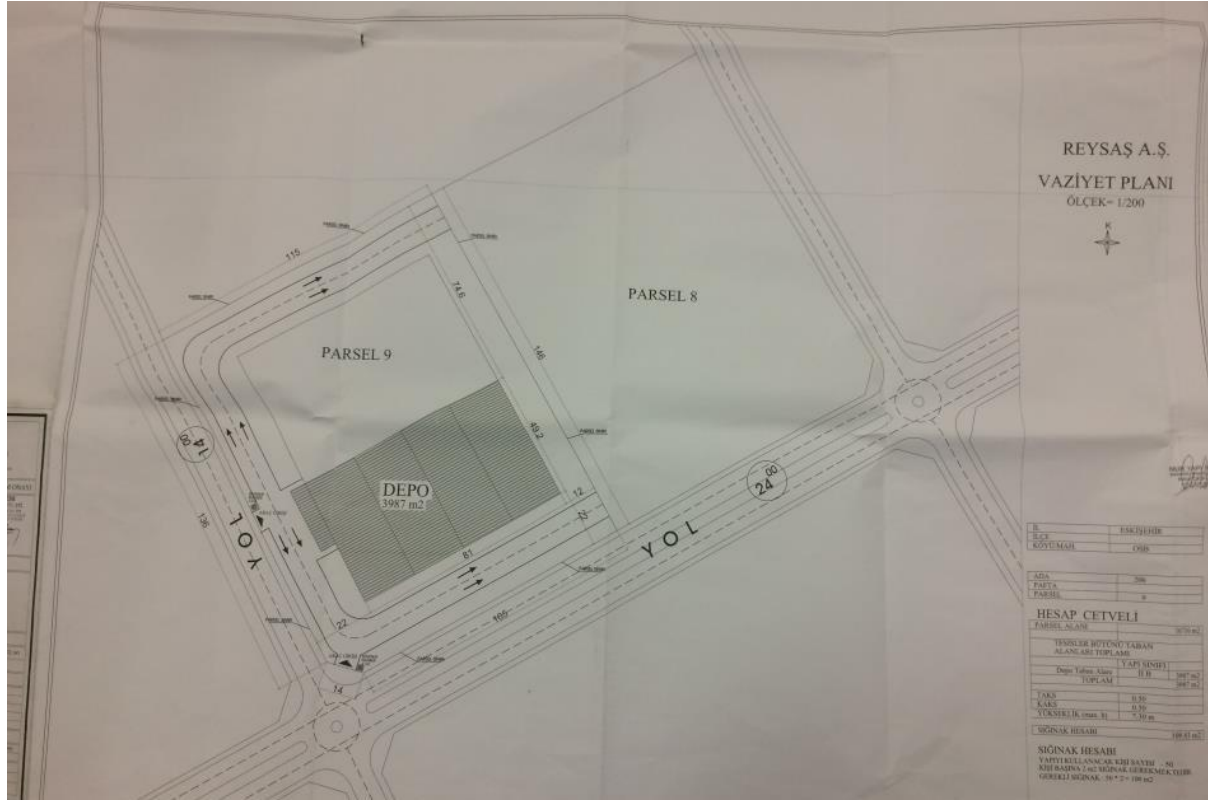


6.5. Mimari Proje

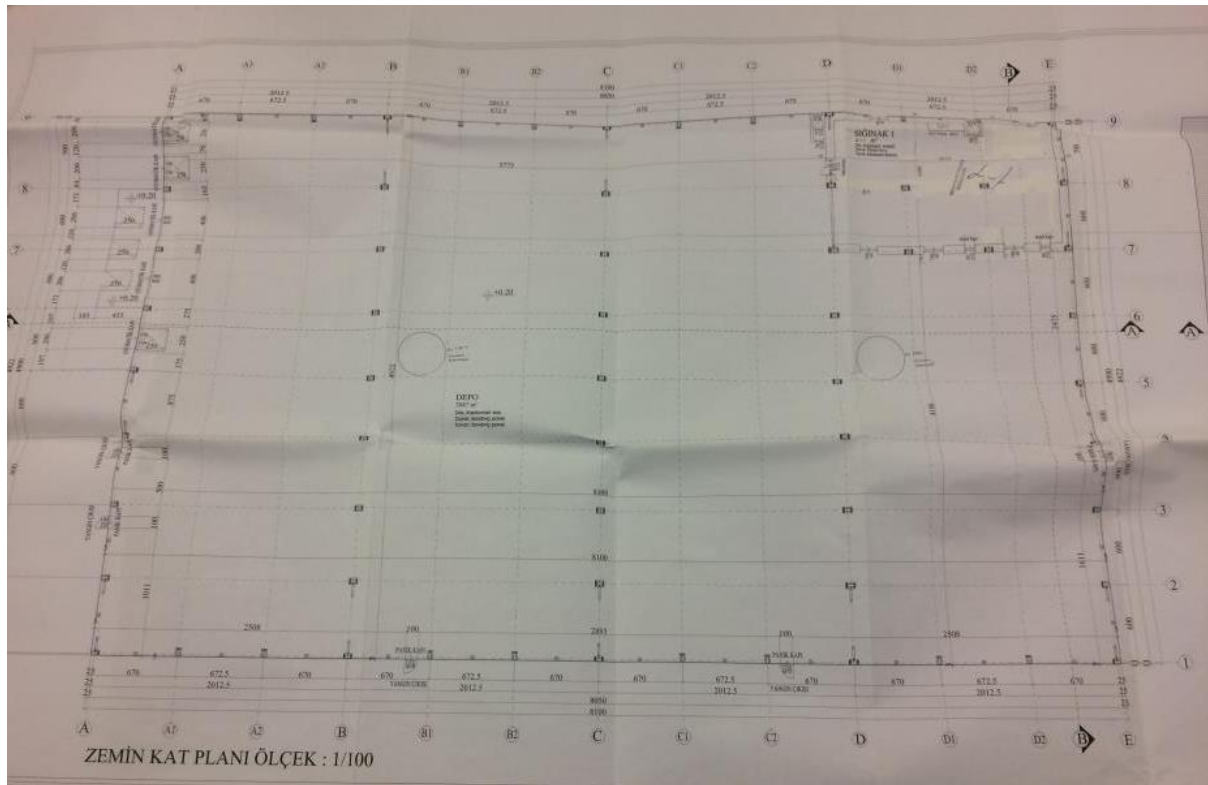
Mimari Proje Kapağı

 nuryapı mimarlık mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri Çark Caddesi Birlik Apartmanı No:55 Daire: 6 ADAPAZARI Tel&Fax : 0 (264) 281 08 45						
PROJE MÜELLİFİ		ODA ONAYI		YAPI DENETİM ONAYI		
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Mimarlık - Taahhüt Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ Çark Caddesi Birlik Apartmanı No:55 Daire: 6 Gömrükçü V.D. 351 031 9178		A. Şen KARAMANLI Bölge Müdürü INS. MÜH. Sıralı No: 22268		ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Beyazıt Sok. Blok No: 379 Lindirli Çarşısı Kat: 3 No:319 Eskişehir Tel: 232 02 84 Ömer Faruk AVAN Mimar Proje ve Oda Sicil No: 6704 Denetçi No: 10327		
RESMİ KURUM ONAYI						
MİMARLAR ODASI Eskişehir Şubesi 54-013 26.07.32.0145 16 Subat 2007 Hülya OKUTAN Mesleki Denetim Görevlisi						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI - ÜNVANI		KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO		
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR		MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013		
TAŞINMAZIN						
SAHİBİ	REYSAŞ A.Ş.	KULLANIM AMACI	DEPO			
İLİ	ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI	IIB			
İLÇESİ		PAFTA NO	206			
İDARESİ	O.S.B.	ADA NO	---			
MAHALLESİ		PARSEL NO	9			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ						
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETİ	ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINIFI	DONATI SINIFI
					BS20 (C20-fck-20MPa)	BCIII
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				PROJE NO	
	BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIK'IN YAZILI İZNİNE BAĞLIDIR.				ÖLÇEK	

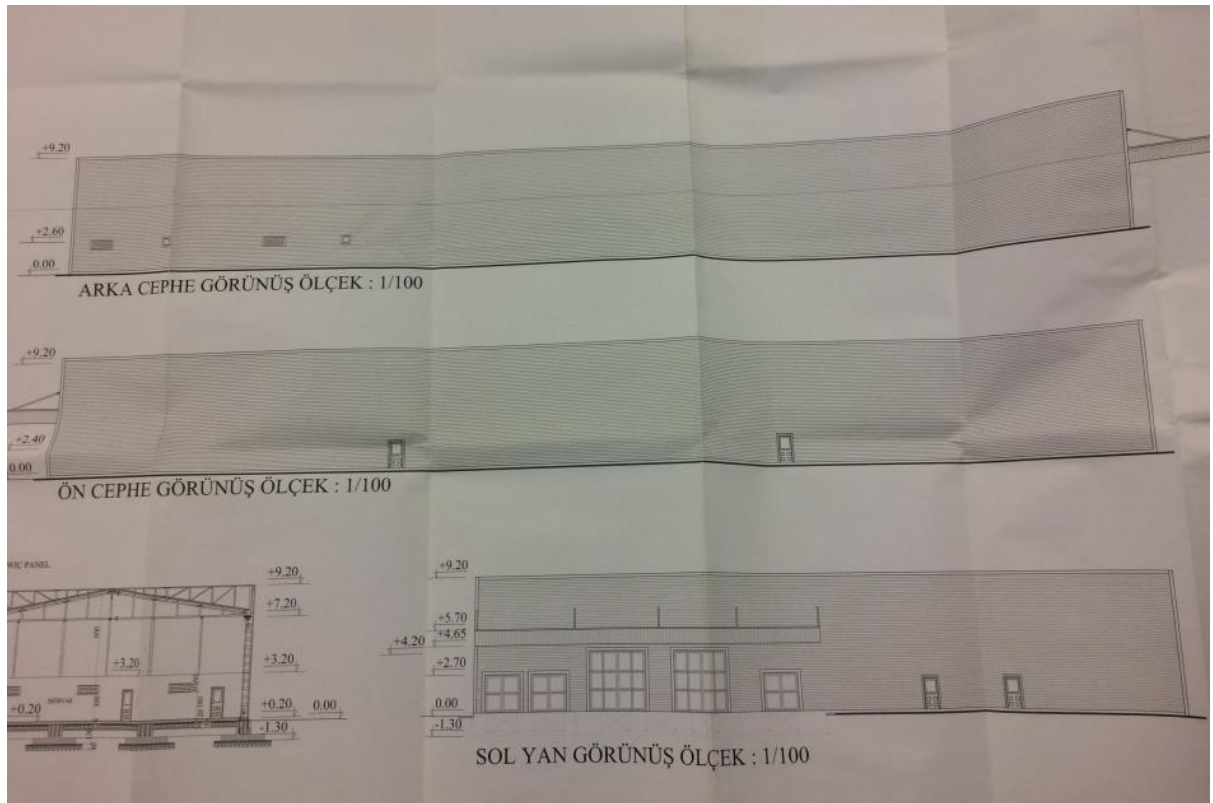
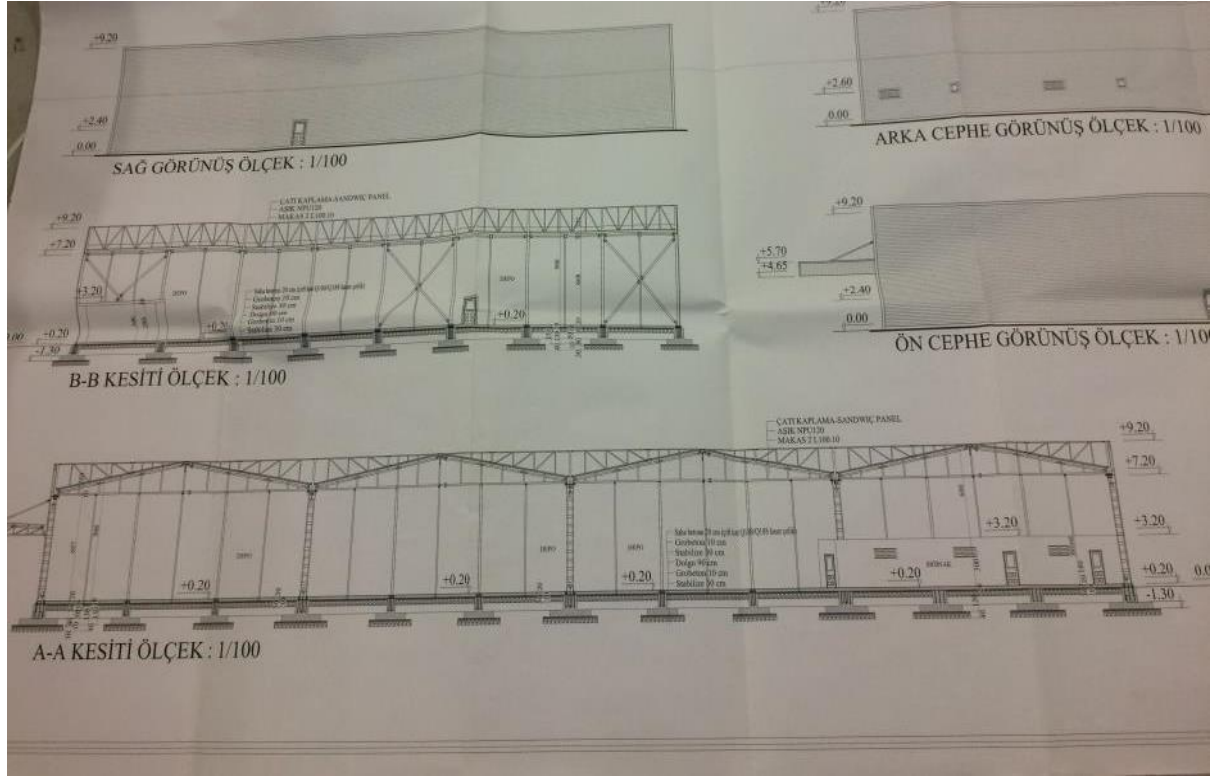
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesitler



6.6. Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No. 					
1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖL.MÜD.		2. Ruhsatın verilmiş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 12.01.2007		4. Ruhsat no 350			
5. Pafta no I25A-24C-4D		6. Ada no 206		7. Parsel no 9					
8. İmar planı onay tarihi / / 200		9. Parselesyon planı onay tarihi / / 200		10. İmar durumu tarihi ve no su 25.01.2007					
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) DEPO 16716		12. Tapu tescil belgesi veren kurum		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.					
14. Zemin etüd onay tarihi 2006		15. ÇED Raporu onay tarihi / / 200		16. Planlanan inşaat başı tar.		17. Planlanan inşaat bitiş tar.			
18. Ruhsatın geçerlilik tar. / / 200									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
19. Adı, soyadı, ünvanı REYŞAŞ TAŞIMACILIK ☒ Özel LOJİSTİK TİC.A.Ş. ☐ 20. Bağlı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET 21. Vergi dairesi sicil no 735 019 1738		24. Adı, soyadı, ünvanı HİMMET ÇİFTÇİOĞLU-ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ. TAHH.İŞL. 26. Kurum sicil no 13576 27. Bağlı olduğu vergi dairesi ALİ FUAT CEBESÖY 28. Vergi dairesi sicil no 255 011 6872 29. Sigorta sicil no 30. Sözleşme tarihi ve no 31. Mühüratlık karne no 32. Adres Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI		25. Hukuki durumu 28. Vergi dairesi sicil no 255 011 6872 36. Büro tescil no 37. Oda belge no 38. Sigorta sicil no 39. Sözleşme tarihi ve no 40. Adres 41. İmza		34. Adı, soyadı, ünvanı 35. Oda sicil no 36. Büro tescil no 37. Oda belge no 38. Sigorta sicil no 39. Sözleşme tarihi ve no 40. Adres 41. İmza			
22. Adres Elmas Cd. No 6 SAMANDIRA Kartal /İSTANBUL		23. İmza 24. Adres Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI		25. Hukuki durumu 28. Vergi dairesi sicil no 255 011 6872 36. Büro tescil no 37. Oda belge no 38. Sigorta sicil no 39. Sözleşme tarihi ve no 40. Adres 41. İmza		34. Adı, soyadı, ünvanı 35. Oda sicil no 36. Büro tescil no 37. Oda belge no 38. Sigorta sicil no 39. Sözleşme tarihi ve no 40. Adres 41. İmza			
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı DEPO		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m2) 3987		45. Benzer yapı sayısı 1			
46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m2) 3987		48. Toplam taban alanı (m2) 3987		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		51. Yapı inşaat alanı (m2) 3987		52. Toplam yapı inşaat alanı (m2) 3987		53. Yapının yalıtım kat sayısı 1			
54. Yapının yalıtım kat sayısı 1		55. Yapının toplam kat sayısı 1		56. İlave kat sayısı 1		57. Yapının yüksekliği (m) 7,20 m			
58. İlave kat yüksekliği (m) 2		59. Yapının sınıfı B		60. Yapının grubu B		61. 1 m2 maliyeti (YTL) 205			
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL) 817335		63. Yapının arsa değeri (YTL) 165000		64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 982335					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. İSTİMA SİSTEMİ ☐ Üzektan ısıtımli kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		67. TESİSATLAR ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma ☐ 68. SICAK SU Termin şekli ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik ☐ Müşterek ☐ Katı yakıt ☐ Termal ☐		69. ORTAKKULLANIM ALANLARI ☐ Rez. Alanı ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (kargir) ☐ İskelet (karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Gazbeton ☐ 72. DÖŞEME ☒ Plak kırış ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tes. no			
77. Oda bel. no		78. Adresi		79. İmza					
Mimar		BEKİR ÇATALBAŞ		22768		Çark Cd. Birlik Apt. No:55 D:6 ADAPAZARI			
Statik		MUHTEREM CEYLAN		50984		Çark Cd. Değirmenci Apt.No:86 K:4 D:7 ADAPAZARI			
Elektrik		NECMI TIMUR		7927		Hasan Polatkan Cd. No:34/A ESKİŞEHİR			
Mekanik tesisat		MUSTAFA MELETLIOĞLU		45460		Sakarya Cd. Horozlu Psj. No:14-15 ADAPAZARI			
Jeoloji		SELAHATTIN KILIÇ		1915		Atatürk Cd. Akarbaşı Yokuşu No:7/A ESKİŞEHİR			

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

[illegible]

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

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

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



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