



**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 müşteriler 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 gerçekleştirilmelidir.
- ✓ 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 istemde, 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	İ25A-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 sisteminde 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. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

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 alması,
- 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 biçimini 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	m2	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>) İndigeme Oranı	% 3,91
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	% 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)	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 satış 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 kütügündeki 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



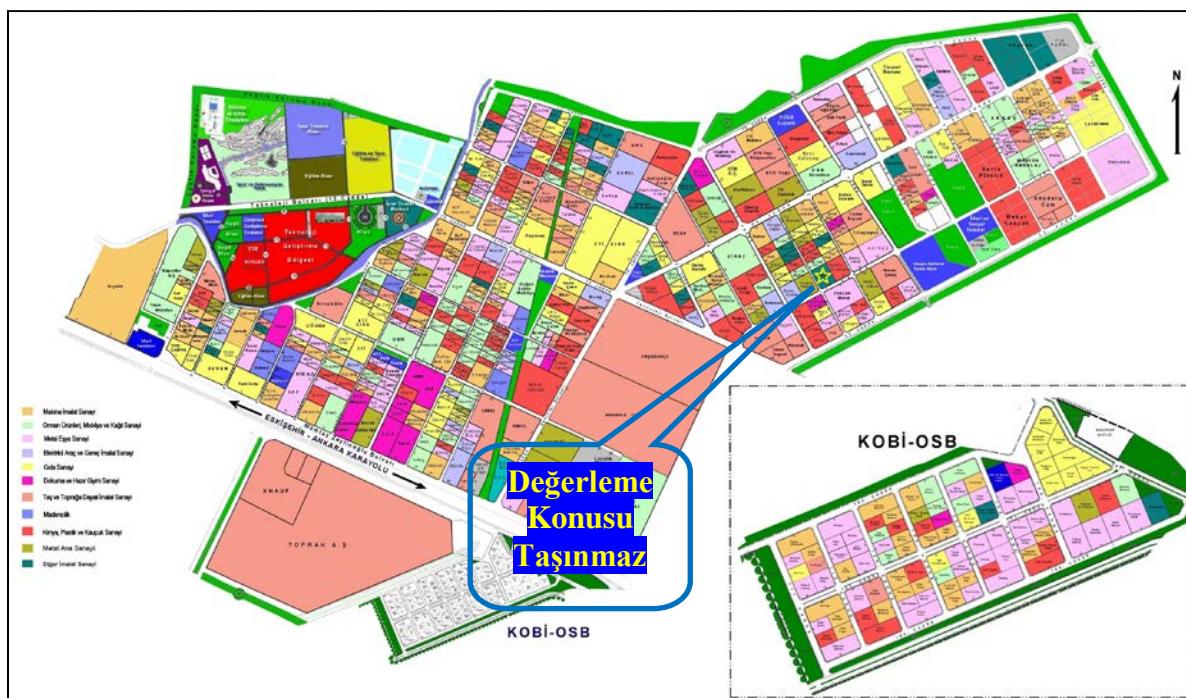
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

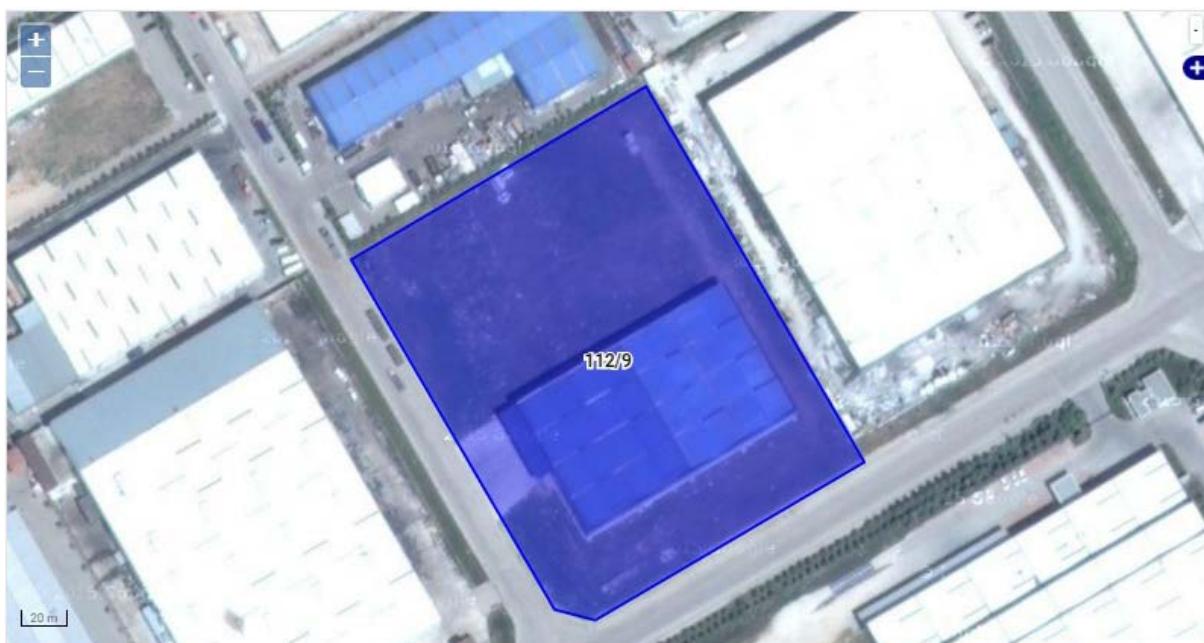
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

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	AnaTasinmaz	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/ Şerh	Açıklama Şerh : Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. OSB'ce terminal 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 ödemesi koşuluydu. Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşusatılması 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.	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmîye	09.04.2010 - 469

MÖLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmîye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 20.8.2010 - 11032	

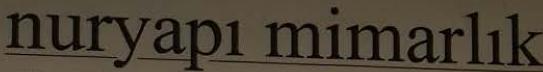
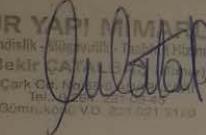
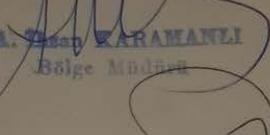
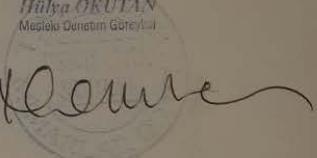
İli	ESKİŞEHİR			Türkiye Cumhuriyeti					
İlçesi	ODUNPAZARI			 TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
Mahallesi	YASSIHÜYÜK								
Köyü									
Sokağı									
Mevki									
Satış Bedeli			Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
1.995.000,00			i25A24D3C	112	9	ha	m ²	dm ²	
16.713,25 m ²									
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	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 ANONIM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.							
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONIM 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.		Sıfırdan Uygundur. Ahmed BOŞTANCI Odunpazarı Yerel İdare Yardımcısı 						Sahife No.	
Sıra No.									
Tarih		NOT: * Mülktenin gittiği tarih 22.08.2010 tarihine kadar kötügünde müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereklilik doğrultusunda değişikliği ilgili Tapu Sicili Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih	

6.4. İmar Paftası

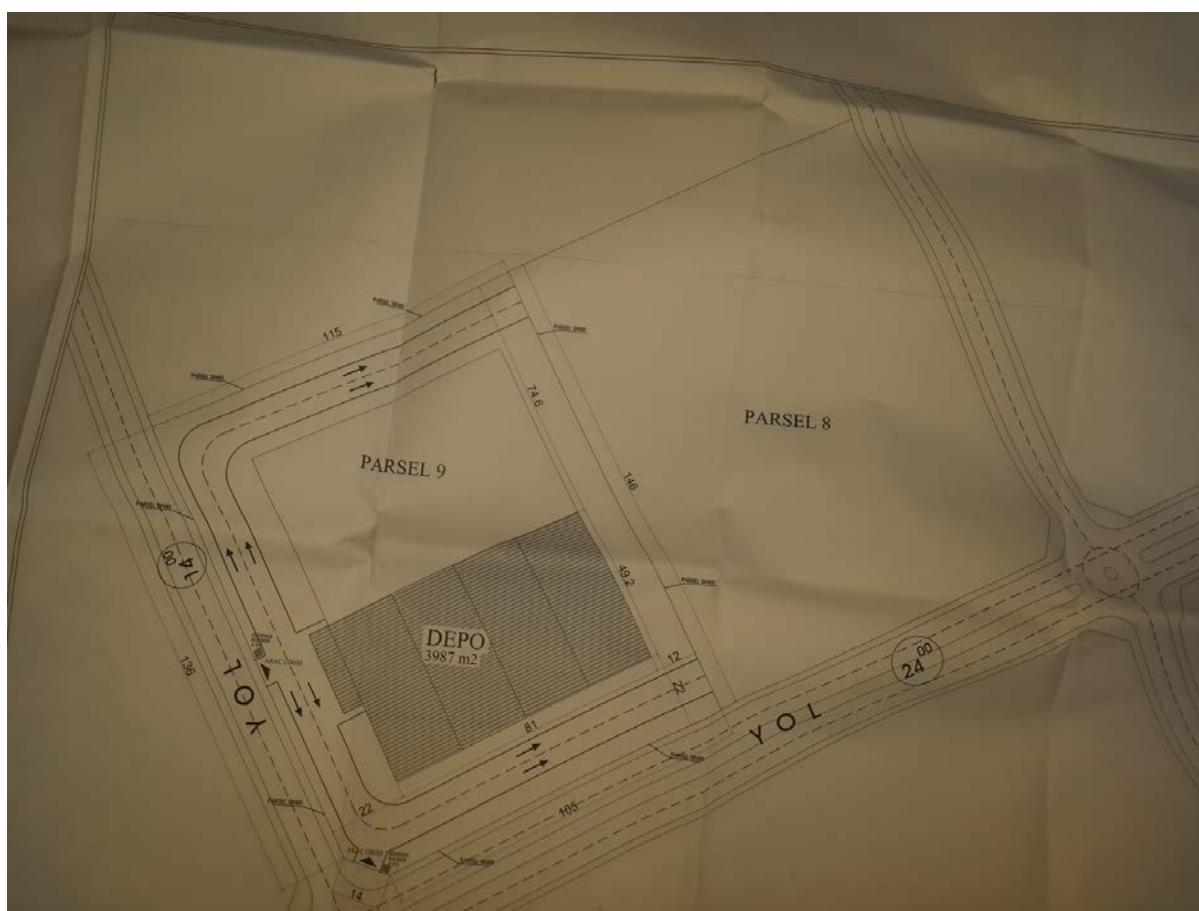


6.5. Mimari Proje

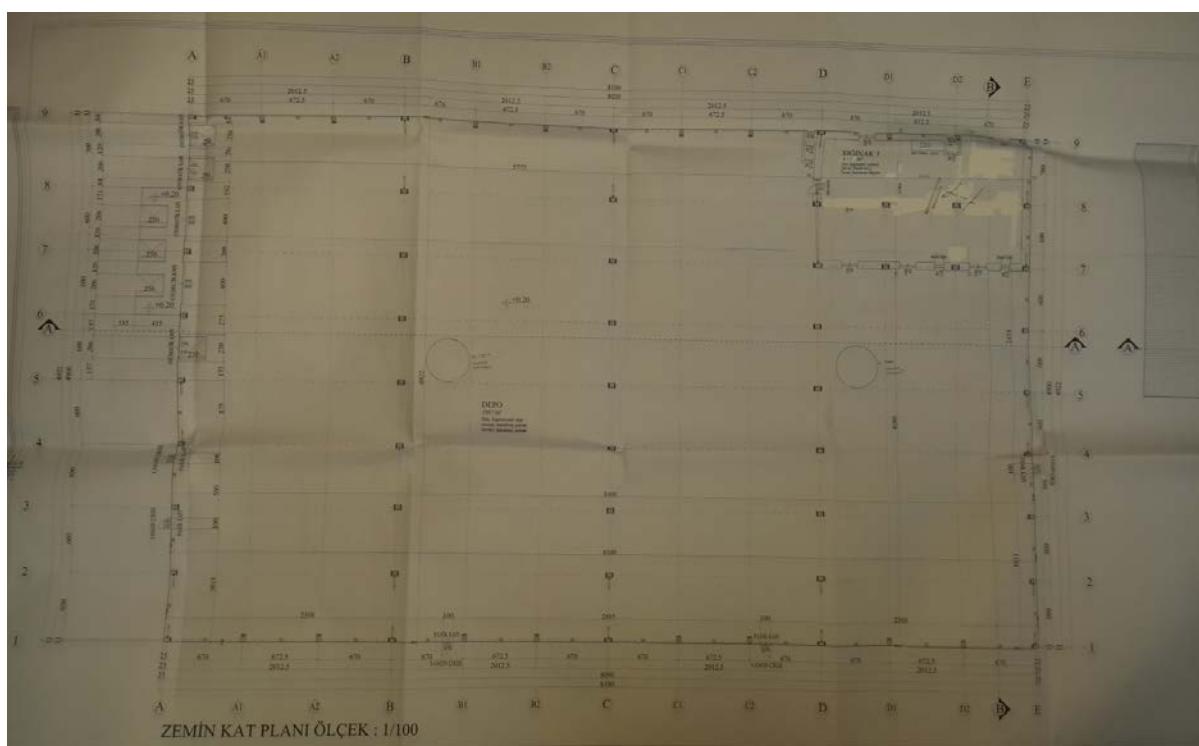
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

 nuryapi 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 Mühendislik - Taahhüt - Müşavirlik Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ Çark Cd. No: 55 Daire: 6 Adapazarı / Zonguldak Osmangazi V.O. 22102 02 24	ODA ONAYI  Ahmet KARAMANLI Bölge Müdürü INS. İÜH. Suat DEMİR Oda Denetim Şube	YAPI DENETİM ONAYI  ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Esenler Mah. Balık No: 379 Ümraniye / İstanbul / İstanb. İl Huk. Kat: 3 No:319 Esnafhane Tel: 212 02 24 Ömer Faruk AVAN Mimar Proje V. 1 Oda Sicil No: 0705 Denetçi No: 10327				
RESMİ KURUM ONAYI						
 Hülya OKUTAN Mimar Odası Genel Sekreteri						
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	KULLANIM AMACI YAPI SINIFI PAFTA NO ADA NO PARSEL NO	DEPO IIB 206 ---- 9			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ						
HİZMET SINIFI	TAŞIVICI SİSTEM	KAT ADETİ	ALANI (m²)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINIFI	DONATI SINIFI
					BS20 (C20-fck:20MPa)	BCIII
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ				PROJE NO	OLCEK
<small>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 BAĞLIÐIR.</small>						

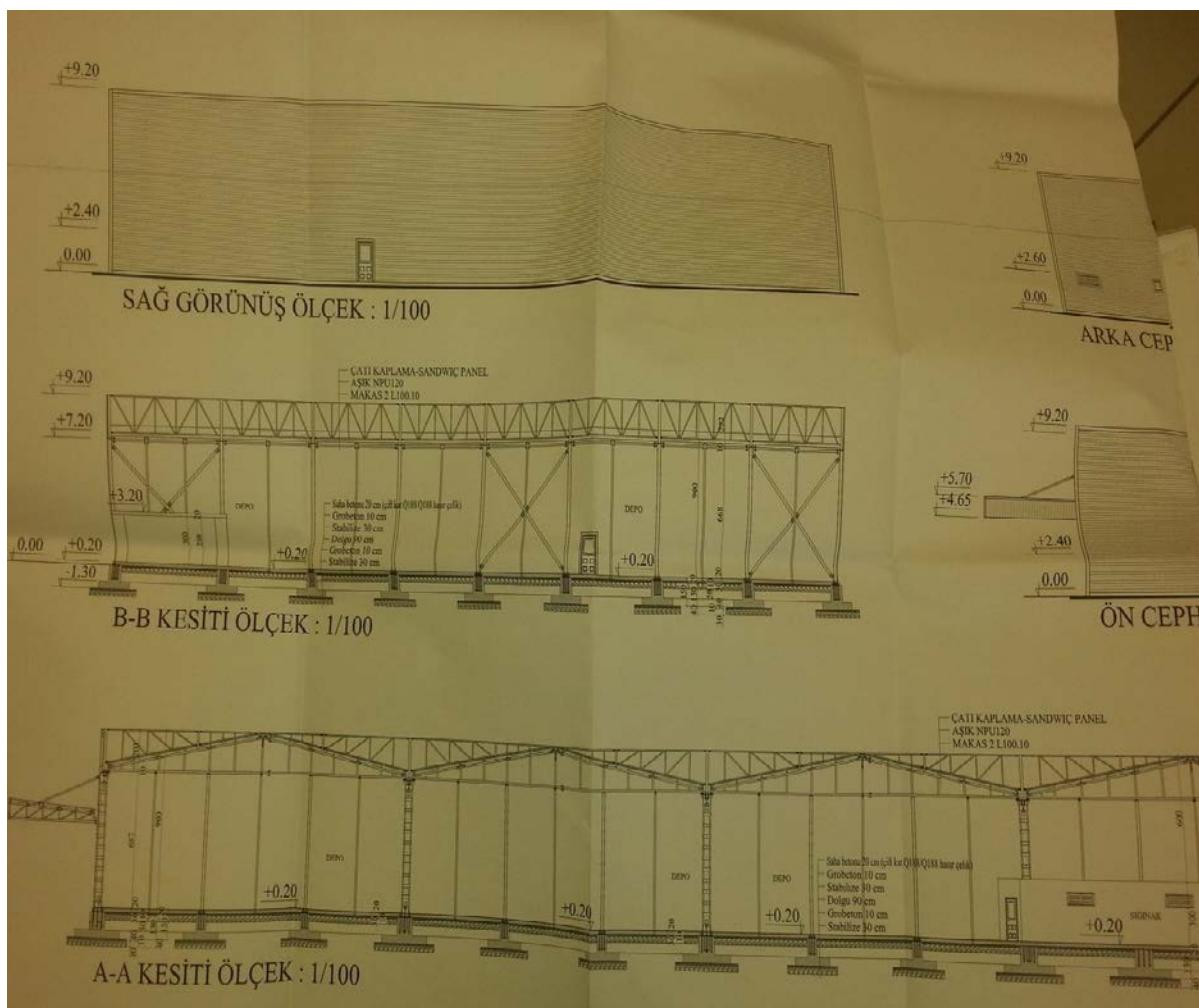
6.5.2. Vaziyet Planı



6.5.3. Kat Planı



6.5.4. Kesit



6.6. Yapı Ruhsatı

1. Ruhsat Veren Kurum ESKİŞEHİR SAN.OVASI(OSB)		YAPI RUHSATI		763115						
2. Ruhsat verilen yerin adı ESKİŞEHİR	İlçe: ODUNPAZARI Koy:	3. Ruhsat Veriliş Adresi Mahalle: OSB Mahalle İstihdam Kodu: 2 Mahalle İstihdam Kodu: 2 Cadde/Sokak İstihdam Kodu: 21 Daire/İzin No: 11 Site Adı:	4. Ruhsat Veriliş Tarihi 06.05.2010 27.10.2005	5. Ruhsat No 742	6. İmar planı onay tarihi 12.03.2007 15.İmar durumu no 350					
7. İmar planı onay tarih 25.01.2007	8. İmar durumu no 16716	9. Zemin etası onay tarihi 22.İmar İzin Belgesi no								
10. Restorasyon 11. Gündelik 12. Kullanım Değişim 13. Fazılık 14. Mescid, Tescil 15. Elektrik Tesisi 16. Jam Döşyazı 17. İmam Duran 18. Banque Duran 19.	13. İmar planı onay tarihi 14. İmar durumu tarihi 15. İmar durumu no 16. Personel alım(m2) DEPO	17. Personel alım(m2) 18. Personel alım(m2)								
20. Toplu İzin Belgesi veren kurum 21. Toplu İzin Belgesi tarihi 22. Toplu İzin Belgesi no	23. CED raporu onay tarihi 24. Planlanan inşaat başlama tarihi 25. Planlanan inşaat bittime tarihi 26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 20.04.2012									
Yapı Sahibininin		Yapı Müteahhidininin		Şantiye Şefininin						
27. Adı soyadı, Ünvanı, TC kimlik no REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUGU A.S. 11668115470	28. Adı soyadı, Ünvanı, TC kimlik no HİMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN.İNŞ.TAAH.İSL. 45098147190	29. Vergi kimlik no 11668115470	30. Adres ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA/İSTANBUL	31. İmza	32. Adı soyadı, Ünvanı CUMHURİYET					
33. Oda sicil no 13578	34. Oda sicil durum belge no ---	35. Vergi olduğu vergi dairesi adı ALİ FUAT CEBEŞOY	36. Vergi kimlik no 2550116872	37. Sigorta sicil no 25.01.2007	38. Sosyalème tarihi 39. Sosyalème no 40. Yapı inşaatlı yedek belge no 41. Sicile esas adres E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPAŞA KARŞISI ADAPAZARI	42. İmza	43. Adı soyadı, Ünvan 44. TC kimlik no ---			
45. Sosyalème no 46. Sosyalème tarihi 47. Sosyalème tarihi 48. Sosyalème no 49. Adres 50. İmza										
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler				
51. Kullanımına göre yapıının bağımsız bağlılığı ile ortak alanları (12744) Depo (bina dışında)	52. Bağımsız bölüm sayısı 1	53. Yüzölçümü (m ²) 3987	54. Benzer yapı sayıları 1	55. Yapıda bağımsız bölüm sayıları 1	56. Yapıda konut, bittime(daire) sayıları 3987	57. Yapıının taban alanı(m ²) 3987	58. Yapı inşaat alanı(m ²) 3987			
			59. Toplam yapı sayıları 1	60. Toplam bağımsız bölüm sayıları 1	61. Toplam konut(bittime)daire) sayıları 3987	62. Toplam taban alanı(m ²) 3987	63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 3987			
			64. Yapınn yol kolu adı sayıları 0	65. Yapınn yol kolu adı tarihi 1	66. Yapınn toplam kıl sayıları 1	67. İlaç kıl sayıları 1				
			68. Yapınn yol kolu adı yükseliş(km) 0	69. Yapınn yol kolu adı yükseliş(km) 7,2	70. Yapınn toplam yükseliş(km) 7,2	71. İlaç kat yükseliş(km) 7,2				
Toplam (12744) Depo (bina dışında)	1	3987	72. Yapınn sınıfı 2	73. Yapınn grubu B	74. 1.malzemi(yTL) 205	75. Yapınn malzemi(yTL) 817335	76. Yapınn arsa deðeri(yTL) 165000	77. Arsa daðı yapınn malzemi(yTL) 982335	78. Form duzenlenen kadem malzemi(yTL) 817335	
Yapının Teknik Özellikleri						Yapıda bulunan teknik sistemler				
79. İstirama sistemi 1. Merkezi istirama kabinleri 2. Bina içi kabinler 3. Kat kabinleri 4. Soba 5. Doðal gaz sobası 6. Klima 7.	80. İstirama amacı, kullanım yakıt türü 1. Kat yakıt 2. Fuel-oil 3. Doðal gaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Thermal 8. Rızaçar 9.	81. Suçak Su Tarafı 1. Termosifon 2. Soßen 3. Gunes kodakodu 4. Kombi 5. Musterek 6.	82. Suçak Su Yakıt Cinsi 1. Doðal gaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Kat yakıt 6. Termal 7.	83. İçme suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Tepkme suyu 5. Kanalizasyon 6. Abz su 7. Fosforlup	84. Taşkınlar 1. Anıtma 2. Buz İstasyonu 3. Doðaçraz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Plast 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Aerator 10. Parsonler 11. Yangın İlaçları 12.	85. Taşkınlar 1. Anıtma 2. Buz İstasyonu 3. Doðaçraz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Plast 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Aerator 10. Parsonler 11. Yangın İlaçları 12.	86. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör 2. Buz İstasyonu 3. Doðaçraz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Plast 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Aerator 10. Parsonler 11. Yangın İlaçları 12.	87. Yapının Tasyonu Sistemi 1. İlaçet (Karkas) 2. Kapılar 3. Kapılar 4. Kapılar 5. Kapılar 6. Kapılar 7. Orta depo 8. Sipariş 9. Su depo 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12.	88. Diğer Dolgu Maddesi Cinsi 1. Briket 2. Tuþja 3. Taþ 4. Karþılıc 5. Beton blok 6.	89. Dijeme 1. Pak Kis 2. Marmor Dijeme 3. Amoni 4. Ahşap 5. Hazır yapı malzemeleri 6.
Yapı Projeleri						90. İmza				
90. Onay İmzaları Mimarı Şantiye Elektrik Metruk Timar Zemin İstif	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	95. İmza İlhan					
	95. PROJE MUELLIFİNİN İMZA MUHTEMER CEYLAN	31973244474	50984	ÇARK CAD.DEGIRMENCI APT.NO:86/1 ADAPAZARI	Yıldız					
	NECMI TIMUR	11297225212	7927	HASAN POLATKAN BLV.NO:34/A ESKİŞEHİR	Yıldız					
	MUSTAFA MELETLİOĞLU	10718457126	45460	SAKARYA CAD.HOROZLU PSJ.NO:14-15 ADAPAZARI	Yıldız					
	BELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD.7/A ESKİŞEHİR	Yıldız					

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

Açılık Veren Kurum: ESKISEHIR SAN DOASIS(OSB)		YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		813170																			
1. Eskişehir İl: Gözlemevköy	2. İlçe: ODUNPAZARI	3. Belediye: ESKISEHIR SAN DOASIS(OSB)	4. Mahalle: OSB	5. İmza:	6. İmza:																		
7. Meydan/bulvar/caddede adı: 21	8. Mahalle tarihimi kodu: 2	9. Belge veren şube/yer adresi: 1. Yeni Yapı 2.Yenileme 3.Yenileş 4.Ex Birka 5.Katlı İsviçre 6.Raye 7.Geri 8.Taciz 9.Düzle 10.Resimleyen 11.Güllendirme 12.Kullanım Değiştir 13.Fosforik 14.Mermer Tesadil 15.Elektrik Taşıt 16.Işam Geçişinde 17.Işaretli Oluşan 18.Başiske Oluşan 19.	10. Belge/İzin İstek Tarihi: 08/06/2010	11. Dolge no: 266																			
10. Belge/İzin İstek Tarihi: 12.05.2007	14. İlk yıl/nihai no: 350	15. Son yıl/nihai tarihi:	16. Son yıl/nihai no:	17. Yenileme nüfus tarihi: 06.05.2010																			
18. Yenileme nüfus tarihi:	19. Tardet nüfus tarihi:	20. İmar planı onay tarihi:	21. İmar durumu tarihi:	22. İmar durumu no:																			
23. Zemin etabı onay tarihi:	24. CED raporu onay tarihi:	25. Tapu İncil belgesi tarihi:	26. Tapu İncil belgesi no:	27. Tapu İncil belgesi veren kurum:																			
28. Panayır planı onay tarihi:	29. Panayır kütüphane armsız:	30. Panayır armsız(m2):		ODUNPAZARI 1 BÖLGE TAPU SICIL MÜD:	16716																		
Yapı Sahibininin Bilgileri		Yapı Müteahhidinin Bilgileri		Santide Sefinin Bilgileri																			
31. Adı soyadı: Ünver, T.C. Kimlik no: EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TASIMACI UK VE DEPOLAMA TUR LTD.ŞTİ. 11668115474	32. Dözel	33. Kartal	34. Yabancı	35. Adı soyadı: HÜMMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN.İŞ.TAAH.İŞL 49096147199	36. Adı soyadı: Ünver, T.C. Kimlik no: ALİ FUAT ÇEBESOY	37. Oda sıfat no: 13576	38. Oda sıfat durum belge no: ...	39. Oda sıfat durum belge no: ...	40. Vergi kimlik no: 2550116872	41. Sigorta sıfat no: 441201011045427	42. Sözleşme tarihi: 25.01.2007	43. Sözleşme no: ...	44. Yapı mülteci/mi yeski belge no: ...	45. Sicil armsız adres: E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPASA KARŞISI ADAPAZARI	46. İmza:	47. Adı soyadı: Ünver, T.C. Kimlik no: ...	48. T.C. Kimlik no: ...	49. Oda sıfat durum belge no: ...	50. Sigorta sıfat no: ...	51. Sözleşme tarihi: ...	52. Sözleşme no: ...	53. Adres: ...	54. İmza:
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler																					
55. Kullanma amaçına göre yapılmış başmış: 56. Başılmış bölüm sayıları: 57. Yüzölçüm(m2): (12744) Depo (bina dışında) 1 3987	58. Belirli yapı kayıtları: 1	59. Yapıda başmış bölüm sayısı: 1	60. Yapıda konut (birimlere) sayısı: 3987	61. Yapının taban alanı(m2): 3987	62. Yapı İngiliz alan(m2): 3987																		
63. Toplam yapı sayıları: 1	64. Toplam başmış bölüm sayısı: 1	65. Toplam konut (birimlere) sayısı: 3987	66. Toplam taban alanı(m2): 3987	67. Toplam yapı İngiliz alan(m2): 3987																			
68. Yapının yol kolu, alt kayıtları: 1	69. Yapının yer kolu, telde kat sayısı: 1	70. Yapının toplam kat sayısı: 1	71. Ravel kat sayısı:																				
72. Yapının yol kolu, alt yükseliş(m): 7,2	73. Yapının yol kolu, telde yükseliş(m): 7,2	74. Yapının toplam yükseliş(m): 7,2	75. İkinci kat yükseliş(m):																				
76. Yapının eni: 2	77. Yapının genişliği: B	78. 1 m2 malzemi(yTL): 205	79. Yapının malzemi(yTL): 817335	80. Yapının arsa değeri(yTL): 165000	81. Aya da dahil yapının malzemi(yTL): 582335	82. Form dizerilenen konut malzemi(yTL): 81735																	
Yapının Teknik Özellikleri																							
83. Isıtma sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı katodler <input type="checkbox"/> 2. Daire içi katodler <input type="checkbox"/> 3. Katlı katodler <input type="checkbox"/> 4. Sobe <input type="checkbox"/> 5. Dözel gaz ekobasi <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...	88. Testikalar:	89. Ortak Kullanım Alanları:	90. Yapının Tepkiye Sistemleri:																				
84. Isıtma amacı kullanılan yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kati yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal 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. ...	<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bac istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Poştu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Parafon <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesbiti <input type="checkbox"/> 12. ...	<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Baskılı kubbeli <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapaklı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapılı dairesel <input type="checkbox"/> 6. Kombi <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sıhhiyat <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdivenleri <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzları <input type="checkbox"/> 12. ...	<input type="checkbox"/> 1. Isılet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kaptı) <input type="checkbox"/> 3. Çekmek <input type="checkbox"/> 4. Pratik <input type="checkbox"/> 5. ...	1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Tüp <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. ...	1.1.1. Çerçevevi 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"/> 4. Yarı prefabbr. <input type="checkbox"/>																		
85. Sıcak Su Temizleme: <input type="checkbox"/> 1. Temizleme: <input type="checkbox"/> 2. Soğutma: <input type="checkbox"/> 3. Gürce kollektörü: <input type="checkbox"/> 4. Kombi: <input type="checkbox"/> 5. Müsterek: <input type="checkbox"/> 6. ...	86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...	87. İgne sıfırı: <input type="checkbox"/> 1. Şehir sıfırı <input type="checkbox"/> 2. Küylü sıfırı <input type="checkbox"/> 3. Pınar sıfırı <input type="checkbox"/> 4. Tepme sıfırı <input type="checkbox"/> 5. ...	88. Akış su: <input type="checkbox"/> 1. Kirlilik <input type="checkbox"/> 2. Fosforik	92. Döver Dolgu Maddeci Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tüp <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 9. ...	93. Döverme: <input type="checkbox"/> 1. Plak küt <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döverme <input type="checkbox"/> 3. Asföden <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Haciz yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. ...																		
Yapının kısmen kullanılmış mümkün olan kısımlarına Konut Kullanma İzinini düzenlenebilmesi için, bu bölümleme hizmet veren ortak kullanım alanlarını tamamlanmış ve kullanılabılır olmalıdır. Kullanma İzinini düzenlemeyen yapılar veliyeve bağımsız bülüm elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalananız. Toprağa gomulu bedüm kafalar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmemeyen alanlar (kanetgah olamaz). Bağımsız bülümleme bağlı depolar, bülüm elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalıdır. Mekanik ve elektrik testisimini incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda adet daire, adet dökken veya adet(diger bülümller) tamamı hizmetinden faydalıdır.																							
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisininin Bilgisi		Konut İle İlgili Özellikler																					
94. Belge tarihi:	95. Belge no:	96. Blok no:	97. Başılmış bölüm no:	98. Konutun salon dairesi oda sayıları:	TOPLAM																		
99. Daire sayısı:	1	2	3	4	5	6	7+																
100. Parka olan daire sayısı:																							
101. Bir dairenin yüzölçümü:																							

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

