



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

**KİRA DEĞERİ BELİRLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ODUNPAZARI – ESKİŞEHİR - YASSIHÜYÜK**

**112 ADA – 9 PARSEL**

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

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

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor Tarihi</b>	26.06.2015
<b>Rapor No</b>	REYS-201500025
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Değerleme Tarihi</b>	25.06.2015
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	14.01.2015 - 001
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygunudur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11, Odunpazarı/Eskişehir (UAVT:2859730166)
<b>Taşınmazın Kullanım Durumu</b>	Çelik Depo
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük Mahallesi, İ25A-24C-4D Pafta, 112 Ada, 9 Parsel
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu</b>	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,50, Hmax: Serbest
<b>Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Aylık Kira Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 12.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 14.160.- TL</b>

### Uygunluk Açıklaması:

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

## BÖLÜM 1

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

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

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

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

#### **1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük Mahallesi, İ25A-24C-4D pafta, 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 üzerindeki deponun **kira değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

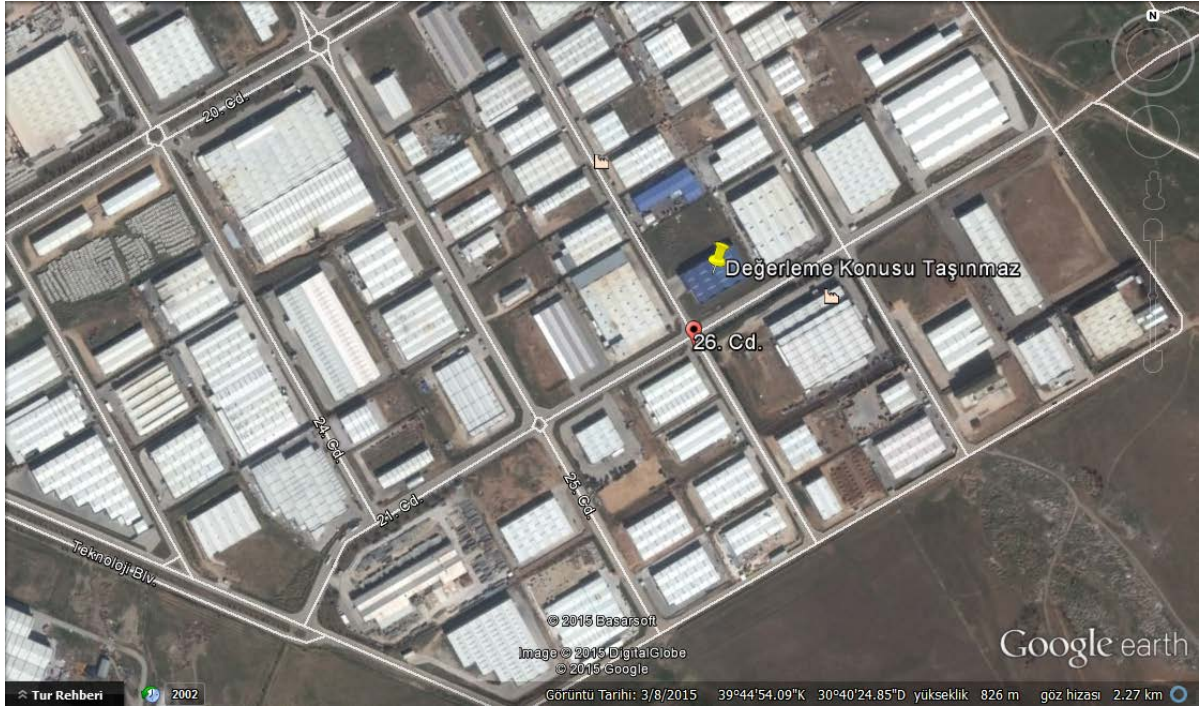
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### **2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz; “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 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.

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	Yassihüyük	Yüzölçümü (m2)	16.715
Köyü	-	Yevmiye No	11032
Sokağı	-	Cilt No	28
Mevkii	-	Sayfa No	2747
Pafta No	İ25A-24C-4D	Tapu Tarihi	20.08.2010
Niteliği	Çelik Depo ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

26.06.2015 günü saat 12:19'da 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 güncel imar durumu; 1/1000 ölçekli OSB Uygulama İmar Planı kapsamında, “Sanayi Alanı, TAKS: 0,50, Hmax: Serbest” biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

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, ayırık 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. Deponun zemin katta güneybatı (26. Cadde) cephesinde 1 adet giriş bulunmaktadır. Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac, zemini betondur.

#### **Binanın;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Çelik
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayırık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 2-C
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı</b>	: 3.987
<b>Yaşı</b>	: 8
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Yok
<b>Paratoner</b>	: Yok
<b>Jeneratör</b>	: Yok
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: 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 Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

##### **3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar**

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Kira Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

**Pazar Değeri:** Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

##### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

##### **3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

###### **3.3.1. Olumlu Faktörler**

- 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 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, değerlendirme konusu taşınmazın parsellerinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

## **BÖLÜM 4**

### **DEĞERLEME YÖNTEMİ**

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

#### **4.1. Var Olan Yapılanma Üzerinden Kira Değeri**

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Turyap Eskişehir Temsilciliği / 222 – 230 50 50):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 16.000 m2 arsa üzerinde 5.000 m2 kapalı alanlı depo + idari bina aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,00.- TL*]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Realty World Fersu Gayrimenkul / 534 – 938 35 33):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 5.000 m2 arsa üzerinde 3.000

m2 kapalı alanı bulunan fabrika/depo + idari bina aylık 12.000.- TL'den kiralıktır.  
[Metrekare kira fiyatı: 4,00.- TL]

- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Tolga Örküp Gayrimenkul / 222 – 224 23 10):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 8.000 m2 arsa üzerinde, 3.500 m2 kapalı alanı bulunan fabrika/depo + idari bina aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 4,30.- TL]
- **Kiralık Fabrika/Depo + İdari Bina (Mülk Sahibi / 532 – 594 59 43):** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu OSB içinde, 10.000 m2 arsa üzerinde, 2.600 m2 kapalı alanı bulunan fabrika/depo + idari bina aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 5,77.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki fabrika/depo + idari binalar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 4,00 – 5,75 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu deponun Eskişehir-Ankara Karayolu'na yakın olması ve ancak yapı sınıfı ve idari binası olmaması göz önünde bulundurulurken, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 3,00.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın deposunun aylık kira değeri; (3.987,00 m2 x 3,00.- TL) = ~ **12.000.- TL** olarak bulunmuştur.

#### 4.2. Yasal Olmayan Yapılanmanın Kira Değerine Etkisi

Yasal olmayan yapı ya da yapı bölümleri söz konusu değildir.

#### 4.3. Ortak ve Bölünmüş Alanların Kira Değerine Etkisi

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

### **BÖLÜM 5**

#### **SONUC**

##### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme, taşınmazın kira değerinin belirlenmesi amacıyla yapılmıştır. Değerlemede, karşılaştırma (*emsal*) yöntemi kullanılmış olup karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazların piyasa kira değerleri üzerinden değerlendirme konusu taşınmazın kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır. Öteki başlıca yöntemleri (*maliyet ya da gelir yöntemlerini*) teknik olarak kullanma olanağı bulunmadığından, değerlendirme yalnızca bir yöntem kullanılabilmiştir.

##### **5.2. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

##### **5.3. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi**

Taşınmazın tapu kütüğünde;

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

#### 5.4. Yasal Gereker, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

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

#### 5.5. Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Kira Değerlemeleri

Yoktur.

#### 5.6. 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. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

#### 5.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın deponunun "KİRALANABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

#### 5.8. Sonuç Değer

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük Mahallesi, İ25A-24C-4D pafta, 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 üzerindeki deponun, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel aylık kira değerinin;


**KDV hariç, 12.000.- TL (4.505.- USD) (\*)**;

**KDV (% 18) dahil, 14.160.- TL (5.316.- USD) (\*)**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(\*): Merkez Bankası'nın 26.06.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,6635.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

  
Değerleme Uzmanı  
**Eyup AYYKUT**  
SPK Lisans No: 402955

  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799



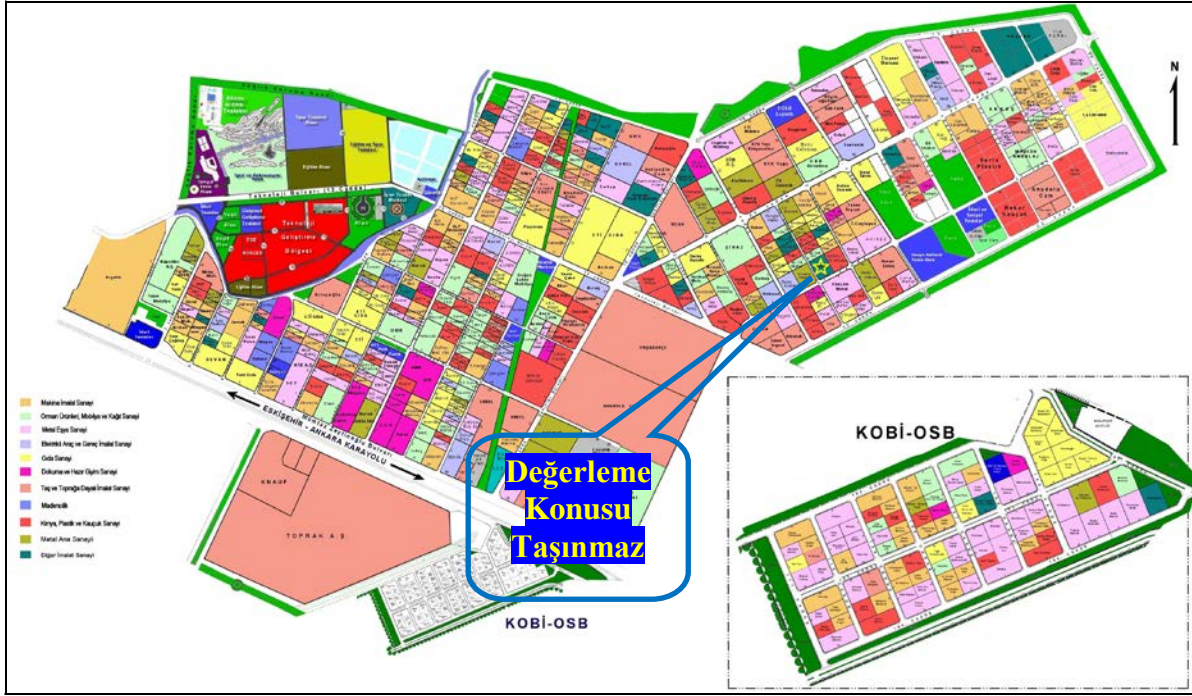
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

## BÖLÜM 6

### İLİŞİKLER

#### 6.1. Uydu Görüntüsü





## 6.2. Fotoğraflar





## 6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.06.2015 11:31:58	2015-25923	20150626-824-F00592	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	14084114	Cilt / Sayfa No	28 / 2747	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI	Ada / Parsel	112 / 9	
Kurum Adı	Odunpazarı	Yüzölçüm	16713,25000	
Mahalle / Köy Adı	YASSIHÜYÜK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇELİK DEPO VE ARSASI	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
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 kuruluşatılması 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		09.04.2010 - 469	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Satış - 20.8.2010 - 11032		

İli	ESKİŞEHİR	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
				16.713,25	m2		
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 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.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p style="text-align: center;">Sizinki uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Ahmet BOŞANCI</p> <p style="text-align: center;">Odunpazarı Yekili Müd. Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p style="font-size: small;">NOT: * Mülk edinme kaydı için tapu ve diğer belgelerin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükmüne göre belge ve belge değişiklikleri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							
ATILIM A.Ş. 2006		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No <b>129</b>		


## 6.4. İmar Paftası





## 6.5. Mimari Proje

### 6.5.1. Mimari Proje Kapağı



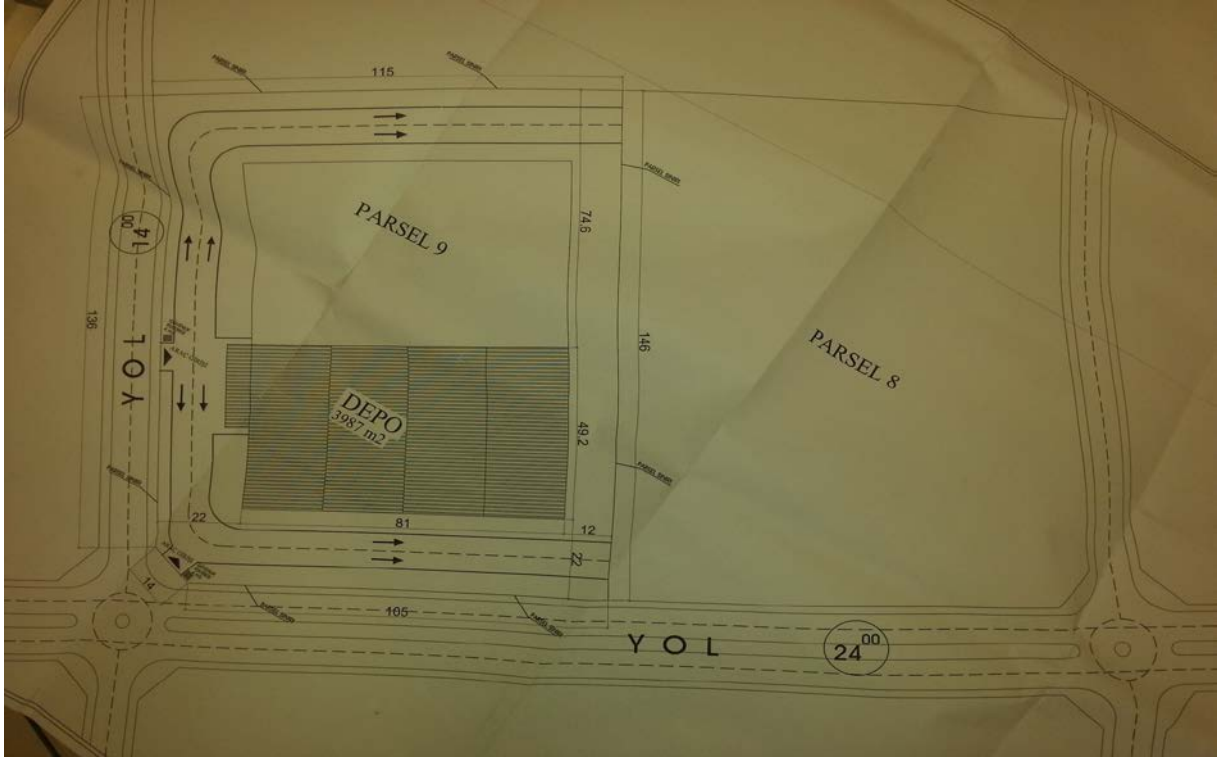
# nuryapı mimarlık

mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri

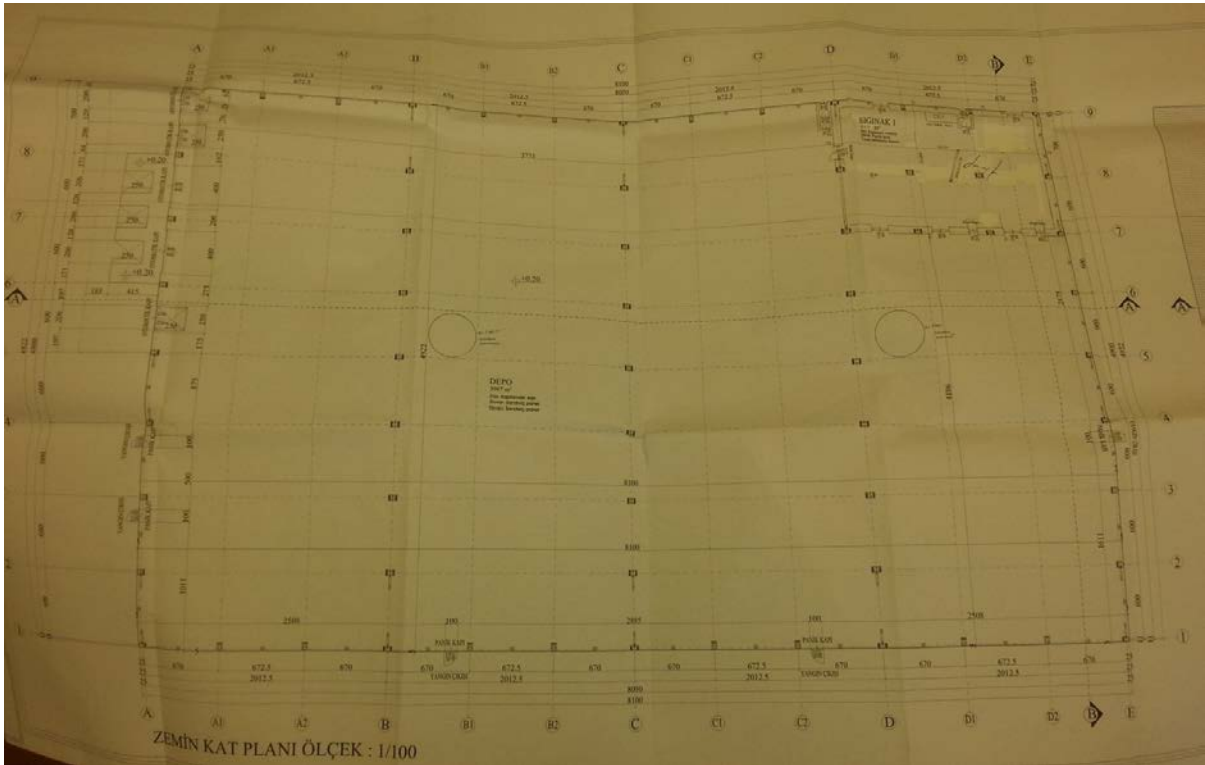
Çark Caddesi Birlik Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI Tel&Fax : 0 (264) 281 08 45

<b>PROJE MÜELLİFİ</b>	<b>ODA ONAYI</b>	<b>YAPI DENETİM ONAYI</b>				
<p><b>NUR YAPI MİMARLIK</b> Mühendislik - Müşavirlik - Taahhüt Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ - MİMAR Çark Cad. No: 55/55 Daire: 6 Tel: 0264 281 08 45 Gömrükçü V.D. 201 021 9179</p>	<p style="text-align: center;"><b>A. Hasan KARAMANLI</b> Bölge Müdürü</p> <p style="text-align: center;">INS. MÜH. Suat HİDER Oda Sicil No: 22768</p>	<p style="text-align: center;"><b>ESGEN</b> YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Rayındırı Çak. Belge No: 379 İl: Eskişehir İlçe: Eskişehir İlhan Kat: 3 No: 319 ESKİŞEHİR Tel: 232 02 84</p> <p style="text-align: center;"><b>Ömer Faruk AVAN</b> Mimar Proje ve Oda Sicil No: 07 03 Denetçi No: 10327</p>				
<b>RESMİ KURUM ONAYI</b>						
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>MİMARLAR ODASI</b> RESMİ ONAY 54.013 26.07.32.0145 16 Subat 2007</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Hülya OKUTAN</b> Mesleki Denetim Görevlisi</p> </div> </div>						
<b>PROJE SORUMLUSUNUN</b>						
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO			
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013			
<b>TAŞINMAZIN</b>						
SAHİBİ	REYSAŞ A.Ş.	KULLANIM AMACI	DEPO			
İLİ	ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI	IIB			
İLÇESİ	Eskişehir	PAFTA NO	206			
İDARESİ	O.S.B.	ADA NO	----			
MAHALLESİ	Eskişehir	PARSEL NO	9			
<b>BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ</b>						
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETI	ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINIFI	DONATI SINIFI
					BS20 (C20-fck:20MPa)	BCIII
<b>M</b>	<b>MİMARİ UYGULAMA PROJESİ</b>			PROJE NO		
				ÖLÇEK		
<p>BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. SAHİSLER YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIK'IN YAZILI İZİNİNE BAĞLIDIR.</p>						

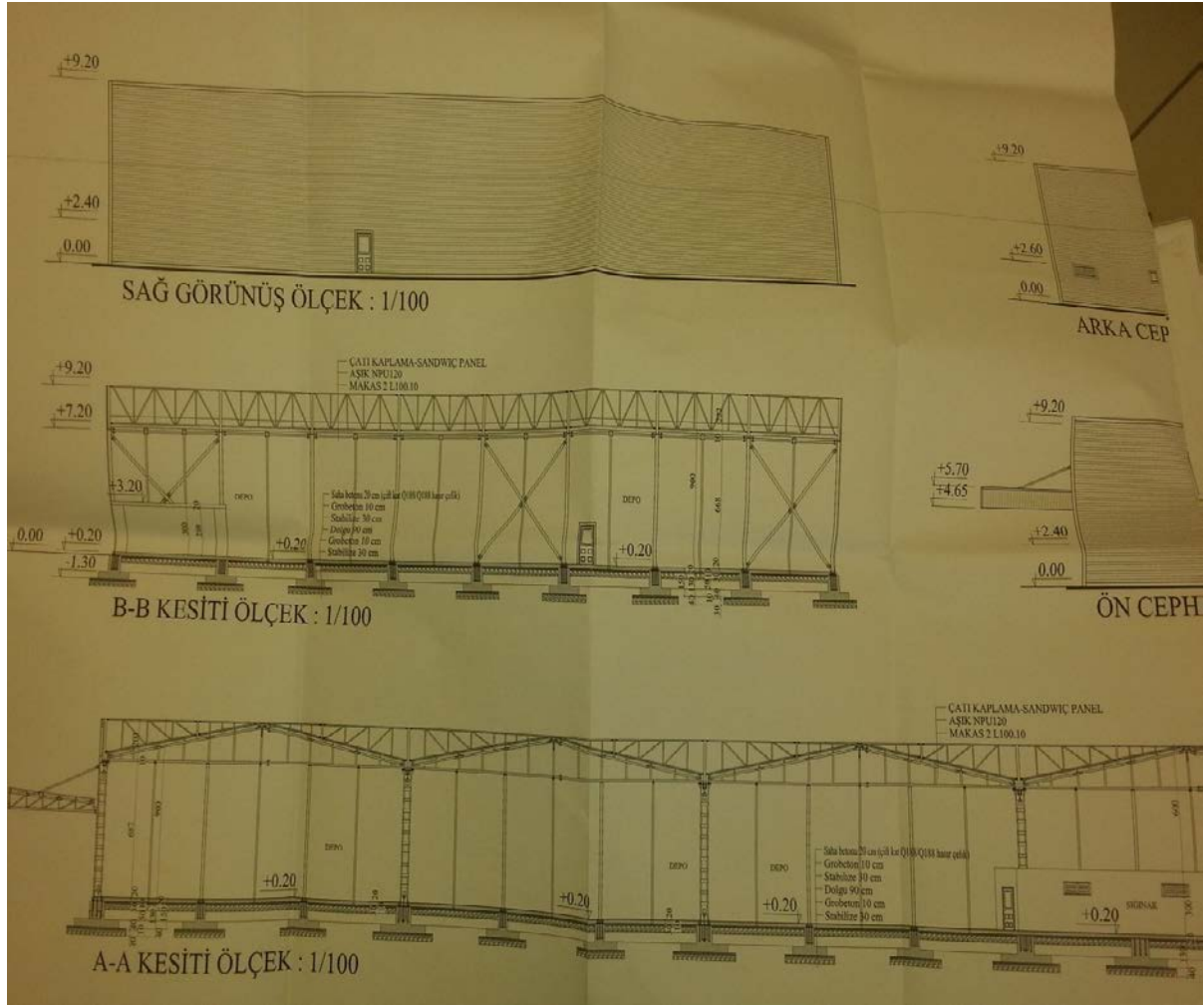
### 6.5.2. Vaziyet Planı



### 6.5.3. Kat Planı



### 6.5.4. Kesit



## 6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No.	
1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖL. MÜD.		3. Ruhsatın onay tarihi 12.03.2007	
2. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Sınat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		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. Parselasyon planı onay tarihi ...../...../200.....		10. İmar durumu tarihi ve no.su 25.01.2007	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m <sup>2</sup> ) DEPO 16716		12. Tapu tescil belgesi veren kurum	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.		14. Zemin etüd onay tarihi ...../...../200.....	
15. ÇED Raporu onay tarihi ...../...../200.....		16. Planlanan inşaat başı tar. ...../...../200.....	
17. Planlanan inşaat bit. tar. ...../...../200.....		18. Ruhsatın geçerlilik tar. ...../...../200.....	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı, soyadı, ünvanı HİMMET ÇİFTÇİOĞLU-ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ.TAAH.İŞL.	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET		25. Hukuki durumu	
21. Vergi dairesi sicil no. 735 019 1738		26. Kurum sicil no. 13576	
22. Adres Elmas Cd. No 6 SAMANDIRA Kartal /İSTANBUL		27. Bağlı olduğu vergi dai. ALİ FUAT CEBESOY	
23. İmza <i>[Signature]</i>		28. Vergi dairesi sicil no. 255 011 6872	
29. Sigorta sicil no.		29. Sözleşme tarihi ve no.	
30. Sözleşme tarihi ve no.		31. Müteahhitleme karnesi no.	
31. Müteahhitleme karnesi no.		32. Adres Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI	
32. Adres		33. İmza <i>[Signature]</i>	
33. İmza		34. Adı, soyadı, ünvanı	
34. Adı, soyadı, ünvanı		35. Oda sicil no.	
35. Oda sicil no.		36. Büro tescil no.	
36. Büro tescil no.		37. Oda belge no.	
37. Oda belge no.		38. Sigorta sicil no.	
38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.	
39. Sözleşme tarihi ve no.		40. Adres	
40. Adres		41. İmza	
41. İmza		42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı	
43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	
44. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		45. Benzer yapı sayısı	
45. Benzer yapı sayısı		46. Toplam yapı sayısı	
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )	
47. Yapının taban alanı (m <sup>2</sup> )		48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )	
48. Toplam taban alanı (m <sup>2</sup> )		49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
51. Yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )	
52. Toplam yapı inşaat alanı (m <sup>2</sup> )		53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	
53. Yapının yol kotu altı kat sayısı		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı	
55. Yapının toplam kat sayısı		56. İlave kat sayısı	
56. İlave kat sayısı		57. Yapının yüksekliği (m)	
57. Yapının yüksekliği (m)		58. İlave kat yüksekliği (m)	
58. İlave kat yüksekliği (m)		59. Yapının sınıfı	
59. Yapının sınıfı		60. Yapının grubu	
60. Yapının grubu		61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti ( YTL.)	
61. 1 m <sup>2</sup> maliyeti ( YTL.)		62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)	
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		63. Yapının arsa değeri (YTL.)	
63. Yapının arsa değeri (YTL.)		64. Arsa dahil yapının maliyeti	
64. Arsa dahil yapının maliyeti		65. İSTİMA SİSTEMİ	
65. İSTİMA SİSTEMİ		66. YAKIT CİNSİ	
66. YAKIT CİNSİ		67. TESİSATLAR	
67. TESİSATLAR		68. SICAK SU	
68. SICAK SU		69. ORTAKKULLANIM ALANLARI	
69. ORTAKKULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
72. DÖŞEME		73. Onay tarihi	
73. Onay tarihi		74. Adı Soyadı	
74. Adı Soyadı		75. Oda sicil no.	
75. Oda sicil no.		76. Büro tes. no.	
76. Büro tes. no.		77. Oda bel. no.	
77. Oda bel. no.		78. Adresi	
78. Adresi		79. İmza	
79. İmza		80. İmza	
80. İmza		81. İmza	
81. İmza		82. İmza	
82. İmza		83. İmza	
83. İmza		84. İmza	
84. İmza		85. İmza	
85. İmza		86. İmza	
86. İmza		87. İmza	
87. İmza		88. İmza	
88. İmza		89. İmza	
89. İmza		90. İmza	
90. İmza		91. İmza	
91. İmza		92. İmza	
92. İmza		93. İmza	
93. İmza		94. İmza	
94. İmza		95. İmza	
95. İmza		96. İmza	
96. İmza		97. İmza	
97. İmza		98. İmza	
98. İmza		99. İmza	
99. İmza		100. İmza	



## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

## 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

### Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

## 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.



İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

## 6.10. Ödenen Harçların Makbuzları

Tapu Harcı (16,00.- TL) Ziraat Bankası

KURUM TAHSİLATI

ŞUBE KODU/ADI : 0824/BAĞLARBAŞI İSTANBUL ŞUBESİ  
IBAN : TR55 0001 0008 2463 2891 1950 01  
HESAP NUMARASI : 0824/63289119-5001  
VERGİ DAİRESİ : KOZYATAĞI VERGİ D.  
VERGİ KİMLİK NO : 3330730793  
İŞLEM TARİHİ : 26/06/2015-11:33:06-F00592  
VALÖR : 26.06.2015  
İŞLEM YERİ : İNTERNET

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE  
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME EĞİTİM VE DAN.A.Ş.  
ALTUNIZADE MAH.  
İCADIYE BAĞLARBAŞI CD. NO: 2 B ÜSKÜDAR İST

Tapu Başvuru no: 182515259231  
Fatura no : 34020262  
Ödeyen TCKN/VKN: 3330730793  
Adı-Soyadı : 112/9  
Vergi dairesi : 000000  
Banka dekont no: 4660808073  
Taraflar: FATH ÖZER

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.  
26/06/2015-11:33:09 İNTTTAHS İNTERNET

Saygılarımızla  
T.C ZİRAAT BANKASI A.Ş  
İNTERNET ŞUBESİ

Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Bankanın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir.

Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA

Ticaret Sicil No: 1148

www.ziraatbank.com.tr