



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR
(ÇELİK DEPO VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0242

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : OSB Mahallesi, 21. Cadde, No: 11,
Odunpazarı/Eskişehir

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0242

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **"ÇELİK DEPO
DEPO VE ARSASI"** nın değer tespitine yönelik olarak
hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ İmar Durumu	4
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	5-...-8
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	8-...-10
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	10
➤ Açıklamalar	11
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11-...-13
➤ Emsal Analizi	13-...-14
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	14-...-15
➤ Gelir Yöntemi Analizi	15-...-16
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	16
➤ Ekler	17
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	18
➤ Ek.2: Fotoğraflar	20-...-21
➤ Ek.3: Belgeler	22-...-28
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	29
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	30
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	31

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 2. sayfada belirtilen gayrimenkulun pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
9. Raporlarımız SPK'nın 31 Ağustos 2019 tarihli 30874 sayılı tebliğine uygunluğunu teyit ederiz.

112/9 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Eskişehir/Odunpazarı
MAHALLE/KÖYÜ	: Yassihüyük Mahallesi
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: i25a-24d-3c
ADA NO	: 112
PARSEL NO	: 9
NİTELİĞİ	: Çelik Depo Ve Arsası
ALANI	: 16.713,25m ²
ARSA PAYI	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(tam)
YEVMIYE NO	: 11032
CİLT NO	: 28
SAHİFE NO	: 2747
TAPU TARİHİ	: 20.08.2010
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☒ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

İMAR DURUMU (112/9)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: 13.10.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Eskişehir OSB Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

İmar Lejandi: Depolama ve Sanayi Alanı, 1/1000 U.İ.P.

TAKS: 0.70

KAKS: -

Emsal: -

H: serbest

Yapı ruhsat ve iskanı mevcuttur.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır.

Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km²'dir.

En Yüksek dağı 1825 metre ile Türkmendağı Tepesidir.

Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır. Eskişehir'de sert bir kara iklimi hüküm sürer. Gece ve gündüz arasındaki ısı farkı vardır.

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmən Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km² dir. Bu

alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir. Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyök; batıdan Bilecik'in Gölpaazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır. Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır.

İç Anadolu'nun kuzeybatı köşesinde yer alan Eskişehir ilinin topografik yapısını, Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturur. Havza düzlüklerini, kuzeyden Bozdağ-Sündiken Sıradağları, batı ve güneyden ise İç Batı Anadolu eşiğinin doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatır.

Dış etmenlerin uzun süren aşındırmaları sonucu vadiler, genellikle derinleşmiştir. Vadi yamaçları hafif eğimli olup, yamaç aşındırması güçlüdür. Genç oluşumlar dışında tepe sırtlarının basık ve yuvarlak olduğu ilde, kapalı havza durumu pek görülmez. Denize doğru sürekli bir eğim vardır. Dağlar, ilin ovalarını çeşitli yönlerden kuşatır. Dağlık alanlarında, farklı aşınma ve çözünme sonucu ortaya çıkan şekiller, genellikle belirgindir. Ovalardan dağlara doğru, çeşitli yükseltilerde uzanan platolar vardır. İlin kuzeyinde, batı-doğu yönünde, Anadolu'nun iç sıradağlarından Bozdağ ve Sündiken Dağları yer alır ve uzantıları doğuda, il sınırını oluşturan Sakarya Irmağı'na dek sokulur. Eskişehir ilinin güneydoğu köşesinde, Sakarya yayının içinden başlayan Sivrihisar Dağları, güneydoğu-kuzeybatı yönünde uzanır. Kaymaz Bucağı'na uzanan Sivrihisar Dağları eşik görünüşlü bir yayla üzerinde yer alır.

Kaymaz Bucağı'ndan sonra yayla görünümü kazanan geniş eşik üzerinde, yer yer yüksek tepeler görülür. Eskişehir il merkezinin güneyinde başlayan bu yayla görünümü dalgalı alan, batı yönünde sürer. Sarısu Ovası'nın güneyinde, Küçük Türkmen Dağı'nı oluşturur ve il sınırları dışında Domaniç Dağları ile birleşir. Kaymaz Bucağı ile Eskişehir il merkezi arasındaki en önemli yükselti, Koca Kır Yaylası'nın Porsuk Ovası'na inen etekleridir. Porsuk Çayı'ndan batıya doğru gidildiğinde 1.255 m. yüksekliğindeki Küçük Türkmen Dağı'na ulaşılır. Daha batıda ise Kozdoğru Tepesi ile Göktepe bulunur. Asıl Türkmen Dağı, Porsuk Barajı'nın güneyinden başlar ve uzantıları ile birlikte Sakarya Ovası'na dek uzanır. En yüksek noktası 1.825 m. ile Türkmen Dağı Tepesi'dir. Diğer önemli yükseltiler, Kırıl Tepe, Kuyu Tepe, Yaylacık Tepe, Deve Eriği Tepesi, Deve Tepe ile Oluk Dağı'dır.

İldeki en önemli maden yatakları; Bor-Boraks, perlit, Manyezit, Krom, Toryum, Torit (Kristal) ve Eskişehir'in önemli simgelerinden olan Lületaşdır.

İklim

Eskişehir, coğrafi şartları, yükseltileri, yeryüzü şekilleri, denize olan uzaklığı gibi nedenlerden dolayı kara iklimi özelliğine sahiptir. Bir taraftan da Ege ve Marmara bölgelerine yakın olması nedeniyle bu bölgeler ikliminin etkilerini taşımaktadır. Genellikle Eskişehir'de kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve açık geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9° dir. Aylık ortalama sıcaklığa göre yılın en soğuk ayı, -2° ile ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak ocak ayı içinde 10° ile 15° lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20° nin üstüne çıkar. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10° - 15° dir Temmuz ayının ikinci yansı ile ağustos ayının ilk yansında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir. Burada, kara iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile 29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır. Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20° nin altına düşmesiyle, ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli

eder. Eylül ayının sonunda sıcaklık, 0° 'ye kadar inebilir. En yüksek sıcaklık ise, yine eylül ayı içinde, yazın devamı olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında seyreder. Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar. Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelerek, sağanak halinde düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 378.9 kg/m³ 'dür. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını gösterir. Eskişehir'de rüzgarlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgarları hakimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgarlar görülür. Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgarları da görülebilir. Sonbaharda ise, eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgarları ortaya çıkar. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü 2011 verilerine göre; Yıllık en kuvvetli rüzgar Ocak ayında SE (Güneydoğu) yönünden 22,6 m/sn hızla eser. Yıllık hakim rüzgar yönü kuzey-kuzeybatı yönündedir. Yıllık ortalama rüzgar hızı 2,48 m/sn dir. 2011 yılı ortalama bağıl nem % 62,6'dır. 2011 yılı yıllık toplam orajlı gün sayısı 35'tir. Yıllık toplam 68 gün kuvvetli rüzgarlı geçmiştir. 2011 yılı yıllık ortalama yerel basınç ise 925.33 hPa'dır. En düşük yıllık mahalli basınç 910.9 hPa ile Şubat ayında tespit edilmiştir. En soğuk ay ocak, en sıcak ay temmuz ayıdır. En yüksek sıcaklık Temmuz ayında 36.2 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık Aralık ayında -11.3 °C olarak ölçülmüştür. 2010 yılı verilerine göre; En fazla kar örtülü ay Mart ayıdır. Yıllık toplam 11 gün kar örtülü geçmiştir. Eskişehir İlinde sert bir karasal iklim görülmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise sert ve yağışlı geçer. Gece ve gündüz arasındaki ısı farkı fazladır. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü 2005 verilerine göre; Yıllık ortalama toplam 33.1 gün donlu geçmiştir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü 2005 verilerine göre; Yıllık ortalama nisbi nem % 63 tür. En yüksek sıcaklık 42.0 °C ile 12.07.1980 de tespit edilmiştir. En düşük sıcaklık 22.2.1985 tarihinde - 13 olarak tespit edilmiştir.

Bitki Örtüsü

İlin dörtte birini çam, meşe, gürgen, ardıç, katran ve köknar ağaçlarının oluşturduğu ormanlar teşkil eder. Orman olmayan arazilerde, su kenarlarında söğüt, ahlat ve kavak ağaçlarına rastlanmaktadır.

Flora

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihaliçcik civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur. Orta Anadolu Bölgesinin karakteristik bitki örtüsü içerisinde yer alan Eskişehir, % 26,3'ü ormanlarla kaplıdır. Eskişehir, koru ormanlarının % 78'ü karaçam, % 9'i sarıçam, % 6'ü kızılçamdır. Geriye kalanı bataklık ormanları olup, bunun da tamamı meşe cinsidir. Çayır ve mera arazisi ilimizin toplam arazisinin %24'ünü teşkil etmektedir. İlimizde 582.505 hektar işlenen tarım arazisi bulunmaktadır. Eskişehir ilinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44.8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır. Eskişehir İl arazisinin %21.8'i dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir İlinde ; 325.851 hektar çayır-mer'a arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz

arazi bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılı verileri ile Çiftçi Kayıt Sistemine (ÇKS) kayıtlı 3.612.329,48 dekar arazi ve bu arazide çiftçilik yapan 26.966 çiftçi bulunmaktadır. Eskişehir'de arazinin kullanım durumu ve oranları şöyledir; İşlenen tarım arazisi 582.505 hektar ile %41,8'i, Orman Arazisi 397.327 hektar %26,3'ü, Çayır-Mera Alanı 325.851 hektar ile %23,4'ü, Su Yüzeyi (Göl-Gölet-Baraj) 3.775 hektar %0,3'ü, Tarım Dışı Arazi 53.705'i, %3,8'i, Tescil Dışı alan 59.307 hektar %4,4 oluşturmaktadır. Arazi kullanım durumu; Tarla 366.722 ha (%62,95), Meyve 3.738 ha (%0,65), Sebze 5.682 ha (%0,98), Nadas 197.164 ha (%33,85) Terkedilen Alan 9.195 ha (%1,57) oluşturmaktadır.

Fauna

Karasal Türler ve Populasyonları İlimizde faunayı memeliler ve kuşlar olarak tasnife tabii tuttuğumuzda memeliler ve kuşları karada yaşayanlar olarak ayırt edebiliriz. Memelilerin yaşama ortamı ormanlar olup kısmen sazlık ve step bitki örtüsü ile kaplı yerleşim alanlarına uzak mıntikalarda yaşamlarını devam ettirmektedirler. Bu yaşam ortamındaki memelileri şöyle sıralayabiliriz. Geyik (Sığır) : Mihallıçık, Çatacık, Sarıcakaya ormanlarda av koruma ve üretme sahasında olup, yapılan gözlemlerde sayılarının 450 civarında olduğu tahmin edilmektedir. Ayı (Ursus aretos) : Sayıları oldukça azdır. Nesli tükenmek üzeredir. Tavşan (Lepus europeus) : Sayıları oldukça fazladır. Kırsal alanda ve ormanlarda rastlamak mümkündür. Kakım, Gelincik, Sansar türlerine sıkça rastlanır. Sincap, Kirpi gibi memelilere azda olsa rastlanmaktadır. Kurt, Çakal ve Yaban Domuzu gibi memelilerin yaşam ortamları ormanlar olup, sıkça rastlanmaktadır. Miktarları oldukça fazladır. Kuşlar : Eskişehir faunası, özellikle kuş türleri açısından zengindir. Balıkdamı Sulak Alanı (Sivrihisar), Doğancı Göleti (Alpu), Emineken Göleti (Çifteler) ve Yörükçirka Göleti (Merkez) göçmen kuşların uğrak yeri olması nedeniyle, kuş gözlemciliği açısından önemli yerlerdir. Balıkdamı, göç döneminde yaklaşık 140 kuş türü barındırmaktadır. rdegillerden ; Boz kaz, Sakarca, Yeşilbaş, Kalkuyruk, Sülüngillerden ; Bildircin, Çil, Sutavuğugillerden ; Sutavuğu, Sakarmeke, Yağmurkuşugillerden ; Gümüşü yağmurcun, Çullukgillerden ; Çulluk, Çamur kuşu, Döğüşken, Martigillerden ; Karabaş martı, Çöltavuğugillerden ; Bağirtlak, Güvercingillerden ; Tahtalı, Üveyik, Karatavukgillerden ; Karatavuk, Ormanlarda ve kırsal alanlarda kısmen sulak ve bataklık sahalarda bulunmaktadır. Sayıları vasatın altındadır. Aquatik Türler ve Populasyonları Sayıları azalmakta, sıkça rastlanmamaktadır. Kürklü Hayvanlar Ayı, Tavşan, Tilki, Sansar, Sincap bulunmaktadır. Populasyonları oldukça azalmıştır. Balıklar İlimiz dahilindeki akarsular, göl, gölet ve barajlarda balık türleri mevcut olup sırası ile yüksek rakımlı orman içi akarsularda Alabalık türleri yaşamaktadır. Bu akarsuların aşağı kısımlarında Sazan, Bıyıklı balık, Turna bulunmaktadır. Mevcut barajlarımızda başta Sazan olmak üzere Yayın ve Yılanbalığı, Kefal bol miktarda üretilmektedir. Ayrıca göl ve göletlerde Sazan, Aynalı Sazan, Yayın Balığı bulunmaktadır. Bunlar suni olarak ta üretilmektedir. Orman içi akarsuların yüksek kesimlerinde alabalıklar tabii olarak yetişmektedir. Diğer türlerde Gökçekaya, Sarıyar Barajı su toplama havzasında, ayrıca DSI'nin göletlerinde yetişmektedir. İlimizde 8 adet Tabiat Anıtı bulunmaktadır. Bunlar : Çatacık Geyik Alanı Türk Fındığı Kokulu Ardıç I – II – III Kaya Ardıcı Kepez Sağlı Meşesi Piribaba Meşesi İlimiz sınırları içerisinde milli park bulunmamaktadır. Fauna alanı memeli hayvanlar açısından önemli olan Çatacık Ormanları (1350m)"dır. Türkiye'de iki noktada bulunan Kızıl Geyik Üretim İstasyonundan birisi bu bölgede yer almaktadır. Tamamıyla ava kapalı olan Çatacık Yaban Hayatı Geliştirme Sahasında ; Kızılgeyik, ayı, domuz, kurt, tavşan, sincap, yaban koyunu gibi memeli, keklik, doğan, kartal ve şahin gibi kuşlarıyla dikkat çekmektedir.

Odunpazarı İlçesi

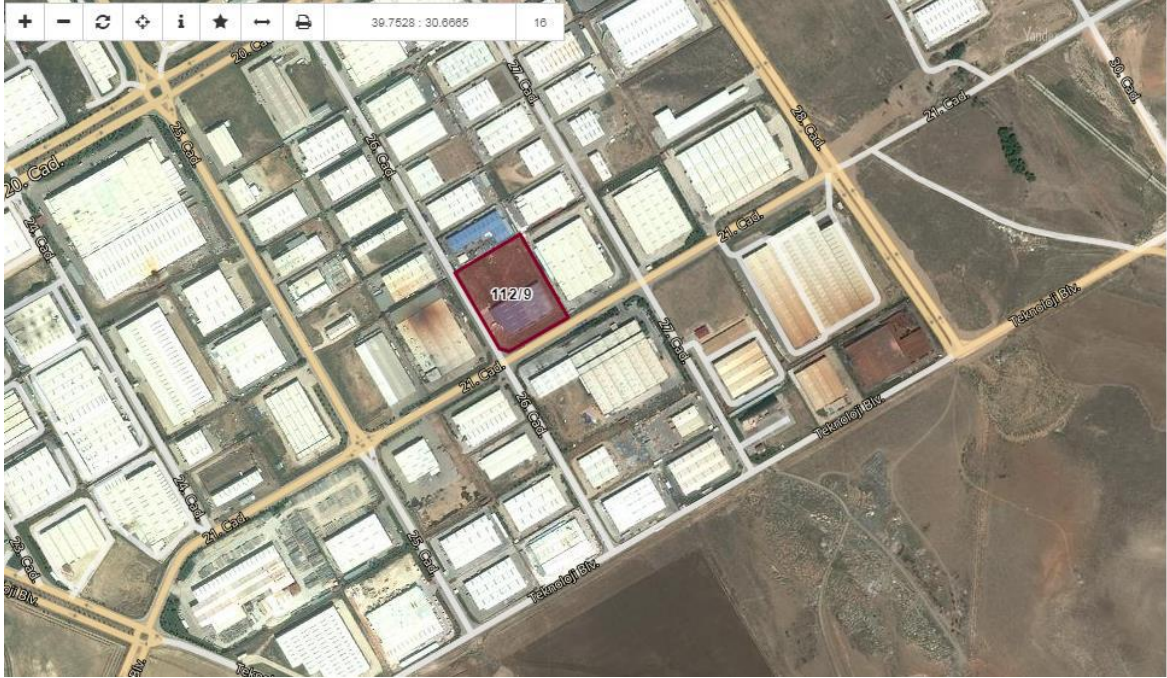
Nufusu: 365.764 (31/12/2011) olan; Eskişehir'in güney tepelerinde meskun, tarihi Odunpazarı İlçemizin oldukça ilginç bir kuruluş söylencesi vardır. "Kente ilk yerleşmeye gelenler üç koyun ciğerini birer sırığın üzerine yerleştirerek, bu sıırıkları bugün bilinen isimleriyle Şarhöyük, Porsuk kenarı ve Kurşunlu Camii'nin olduğu yerlere dikerler. Şarhöyük ve Porsuk kenarına konulan ciğerler hemen bozulur. Kurşunlu Camii'nin yakınına yerleştirilen ciğerlerse bozulmadan kalır. Böylece en temiz havanın burada olduğuna karar

verilerek, buraya yerleşilir. "Bazı araştırmacılar,Osmanlı Devleti'nin Odunpazarı'nda kurulduğunu o dönemlerdeki adının ise, "Karacaşehir" olduğunu kayıtlara geçmiştirler. Odunpazarı üzerine kayıt düşen kimi araştırmacılar ise; Selçuklu Türkleri'nin, Eskişehir'i 1200'lerde Odunpazarı'nda kurduğunu belirtiyorlar. İlk kuruluşu Hititler dönemine uzanan kentin Dorylaion adını alması bu döneme rastlıyor. Hititler, Frigler, Romalılar ve Bizanslılar'ın ele geçirdikleri dönemde ticaret merkezi olan kent bu nedenle saldırılara hedef olmuş. Romalılar kenti Porsuk Çayı'nın kuzeyine taşımışlar.Bizanslılar ise giderek artan Arap ve Selçuklu akınlarından korunmak için güneybatıdaki Karacaşehir tepesini seçmiş.Anadolu, Türkler'in eline geçince de kent yeniden ovaya kurulmuş, ancak Porsuk Çayı'nın sık sık taşması karşısında daha güvenli ve ovaya yakın olan güneydeki tepenin yamacına yani şimdiki adıyla Odunpazarı'na taşınmıştır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaza 75. Yıl OSB konumunda Cumhuriyet Bulvarı ve Ankara Eskişehir Yolu/Dumlupınar Bulvarı üzerinden Teknoloji Bulvarı geçilir. Ankara Eskişehir Yolu/Dumlupınar Bulvarı üzerinden çıkış yapılarak ~7.5 km ilerlenir. Teknoloji Bulvarı üzerinden sola dönülür. ~4.9 km ilerleme sağlanır. Döner kavşaktan 20. Cadde yönündeki çıkışa gelinir ve 26. Cadde yönünde sağa dönülür. ~550m ilerleme kaydedildikten sonra sol kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: 39.7494 B: 30.6754

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 9 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 16.713,25m² şeklinde imar alanındadır.

Parsellerin Cinsi: Değerleme konusu parsellerin tümü tapu kayıtlarına göre Çelik Depo Ve Arsası niteliğindedir.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaza 75. Yıl OSB konumunda Cumhuriyet Bulvarı ve Ankara Eskişehir Yolu/Dumlupınar Bulvarı üzerinden Teknoloji Bulvarı geçilir. Ankara Eskişehir Yolu/Dumlupınar Bulvarı üzerinden çıkış yapılarak ~7.5 km ilerlenir. Teknoloji Bulvarı üzerinden sola dönülür. ~4.9 km ilerleme sağlanır. Döner kavşaktan 20. Cadde yönündeki çıkışa gelinir ve 26. Cadde yönünde sağa dönülür. ~550m ilerleme kaydedildikten sonra sol kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, OSB Mahallesi konumundadır. Lojistik firma depolarının, bankaların teknoloji üstlerinin, muhtelif ticari ve sanayi kuruluşlarının, küçük sanayi sitelerinin ve organize sanayi sitelerinin, ayrıca restaurant, benzin istasyonu, otel, catering firması gibi günlük ihtiyacın teminine yönelik esnafın da yer aldığı sanayi bölgesindedir. Taşınmazların yakın çevresinde Nedex Makina, Buzlu Kkonfeksiyon, Vira Seramik Yapı Malzemeleri, Radim Radyatör, Kıvanç Makina ,Erken Et Entegre,Pınarkaya Yemek, gibi büyük firmalar ve tesisler bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevredeki bazı önemli noktalara uzaklıkları şöyledir;

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Ekonomik Koşulları: Taşınmazların bulunduğu bölge genel itibariyle depolama, sanayi ve ticaret bölgesi olup, son yıllarda bu yönde giderek artan gelişme göstermiş ve göstermeye devam etmektedir.

Boşluk ve Doluluk Oranı (Yapılaşma Hakkında Bilgi): Konu taşınmazların olduğu bölge, birincil olarak orta ve büyük ölçekli sanayi ve ticari firmalar, bankacılık teknoloji üsleri, lojistik firmalar ve depolama alanları ile çeşitli sanayi siteleri ağırlıklıdır. İkincil olarak da bunlara servis sağlayan, akaryakıt istasyonları, otel, vb. ticarethane şeklindedir. Son yıllarda giderek artan şekilde gelişen bölgede hala % 100 kapasiteye ulaşılmamış olup, bu yönüyle de değeri giderek daha da artan bir potansiyel arz etmektedir.

Arazi Geometrisi Hakkında Bilgi: Değerleme konusu taşınmaz köşesi kesik dikdörtgen formuna yakın geometrik forma sahiptir.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin köşesi kesik dikdörtgen formuna yakın ve düz topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmazlar 2 'inci derece deprem kuşağında yer almaktadır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen yatırım unsurları ve özellikleri: Değerleme konusu parsellerin sanayi sahasında yer alması, çevre yollarına ve havaalanına yakınlığı, çevresinde sanayi ve ticari kuruluşların giderek yoğunlaşması, altyapı ve ulaşım problemlerinin olmaması, parsellerin düzgün bir geometride olması, parsellerin genelde bitişik ve büyük yüzölçüme sahip olması nedeniyle esnek proje geliştirmelere müsait yapıda olması gibi nedenlerle yatırımcılar için cazip bir lokasyon niteliğindedir.

Bölgesel altyapı hakkında bilgi: Taşınmazların bulunduğu bölgede elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon gibi altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olduğu görülmüştür.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı: Yapılan gözlemlere göre herhangi bir kısıtlayıcı durum yoktur. (Resmi bir bulgu değildir.)

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

Değerleme konusu taşınmaza ait 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.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: ÇELİK
YAPIM YILI, YAŞI	: 2009
YAPIM SINIFI	: 2-C
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM PANEL + SAC PANEL
KAT ADEDİ	: TEK
YAPI İNŞAAT ALANI	: 3.987m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS ☒ İYİ ☐ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: YOK
HİDROFOR	: YOK
DOĞALGAZ TESİSATI	: YOK
SIĞINAK	: VAR
ASANSÖR	: YOK
YANGIN TESİSATI	: YOK
OTOPARK	: VAR
GÜVENLİK	: YOK
ISITMA SİSTEMİ	: YOK
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmazın içinde yer aldığı depo ; ana gayrimenkul 12 kattan oluşmaktadır.
- 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.
- Bina toplam yapı inşaatı 3.987m² dir.
- Bina dış cephesi Dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac, zemini betondur.
- Değerleme konusu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, OSB Mahallesi, 112 Ada, 9 parsel, 16.713,25m² yüzölçümlü Çelik Depo Ve Arsası nitelikli taşınmazın REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş tam paylı arsa sanayi tipi depo mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmaz düz arazi üzerinde bulunur.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde bulunduğu arsanın 440m² si saha betonu ile kaplanmış haldedir.

Taşınmazın işçilik ve malzeme özellikleri bakımından kapıları ve pencereleri demir doğrama olup; betonarme malzemeden ve strüktürden yapılmıştır. İnşaat ve malzeme kalitesi orta seviye de olup, yıpranma oranı azdır.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- 1-Niteliğin avantajı olarak OSB içerisinde yer alması,
- 2- Eskişehir-Ankara karayolunun üzerinde yer alması nedeniyle ulaşım kolaylığı

Olumsuz etkenler:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmasında değerleme yöntemlerinden olan **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ, MALİYET YÖNTEMİ VE GELİR YÖNTEMİ** kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin

satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerlendirme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticiler
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
5. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

EMSAL ANALİZİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - SATILIK ARSA – TURYAP-SERCAN MUTLU- TEL: 0507 113 26 56

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 11.814-m² yüzölçümlü, arsa 1.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
1.500.000TL	11.814 M ²	127 TL/M ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA – HASAN ÇETİNKAYA- TEL: 0533 698 06 61

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 12.932-m² yüzölçümlü, arsa 3.800.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
3.800.000TL	12.932 M ²	294 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – ERDEM KUS- TEL: 0535 293 36 22

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 1.709-m² yüzölçümlü, arsa 575.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
575.000TL	1.709 M ²	336 TL/M ²

EMSAL 4- SATILIK ARSA – TURYAP-SERCAN MUTLU- TEL: 0507 113 26 56

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 2.000-m² yüzölçümlü, arsa 600.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
600.000TL	2.000 M ²	300 TL/M ²

EMSAL ANALİZİ SONUCU:

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
1057-TL	:	4	=	264,25-TL

BİRİM FİYAT		M ²		GAYRİMENKUL DEĞERİ
264,25-TL	x	7.037,00M ²	=	4.416.476,312-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı sınıfı 2-C olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m ²)	Amortisman (%)	Maliyet Değeri (TL)
Depo	3987m ²	2-C	710TL/m ²	% 10	2.547.693,-TL
Çevre Düzenlemesi	440m ²	1-A	185TL/m ²	% 15	69.190,-TL
					2.616.883,-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 4.416.476,312-TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 2.616.883,-TL 'lik yapı değerinin toplamından **7.033.359,312- TL** değere ulaşmaktadır.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

KİRALIK DEPO EMSALLERİ

EMSAL 1 - KİRALIK DEPO – PLATİN EMLAK –ALİ ERSECEN- TEL: 0542 894 31 81

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 30 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 6m yüksekliğe olan, 450-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 2.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
2.000TL	450 M ²	4.44 TL/M ²

EMSAL 2 - KİRALIK DEPO – HİLMİ ÇANKIRLI- TEL: 0530 867 00 26

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 1 olan, yapı durumu sıfır niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 8m yüksekliğe olan, 1.150-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 7.200-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
7.200TL	1.150 M ²	6.26 TL/M ²

EMSAL 3- KİRALIK DEPO – ABDULLAH KESKİN-TEL: 0505 656 98 81

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 20 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu kiracılı, 850-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 7.500-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
7.500TL	850 M ²	8.82 TL/M ²

EMSAL 4- KİRALIK DEPO – BAŞAKKENT GAYRİMENKUL- TEL: 0532 676 09 37

Konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, bina yaşı 18 olan, yapı durumu ikinci el niteliği taşıyan kullanım durumu boş, giriş yüksekliği 6m yüksekliğe olan, 1.000-m² yüzölçümlü, depo&antrepo 8.000-TL bedelle kiralıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
8.000TL	1.000 M ²	8- TL/M ²

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
27.52-TL	:	4	=	6.88-TL

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 6.88m²/TL x 3.987m²=27.430,56-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 27.430,56TL x 12 = 329.166,72,-TL

Taşınmazın 12 Yıllık Kira Değeri: 3.950.000,-TL

ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA YOĞUNLUĞUNUN DÜŞÜK VE TAŞINMAZ İLE ULAŞILABİLECEK GELİRİ GÖSTERMEKTE OLDUKÇA YETERSİZ KALMASI NEDENİYLE, TAŞINMAZIN OLMASI GEREKEN PİYASA DEĞERİNİN MALİYET YÖNTEMİ VE EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE ELDE EDİLEN DEĞER OLABİLECEĞİ SONUCUNA ULAŞILMIŞTIR.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassihüyük Mahallesi, 112 Ada, 9 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının karşılaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 4.416.476,312-TL,
 - arsa + yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 7.033.359,312- TL,
 - yapı değeri, gelir yöntemine göre, yaklaşık 3.950.000,-TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değeri MALİYET YÖNTEMİ ile elde edilen değer üzerinden;

Taşınmazın Satış Değeri:

7.035.000, - TL,olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu raporumuzda takdir edilen her türlü Piyasa (Pazar) değeri; firmaca resmi kurumlara hitaben verilen ve/veya resmi kurumlardan firmaya verilen ve firma tarafından şirketimize iletilen belgeler yanında yapılan resmi kurum incelemeleri ve saha araştırmaları sırasında tarafımıza iletilen tüm bilgi ve belgelerin doğru olduğu, taşınmazların kullanımı ve devrinde herhangi bir hukuki sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Değerleme raporu, konu parselin alanını esas alarak satış değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Değerleme raporu, taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlardan bağımsız olarak yapılmış ve takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

2019-ÖZEL-242 no.lu rapor REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETTİN TANDOĞAN	BURHANETTİN TANDOĞAN
Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A. Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yek Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A. ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş B-804 Kur: 7-8 No: 109-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 253323 / 19-11-2018 (S.332) 23030 02 1560743070 15-11-2018 K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A. ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Kuruluş B-804 Kur: 7-8 No: 109-808 - Selçuklu/İZMİR Tic. Sic. No: 253323 / 19-11-2018 (S.332) 23030 02 1560743070 15-11-2018 K.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

EK 4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

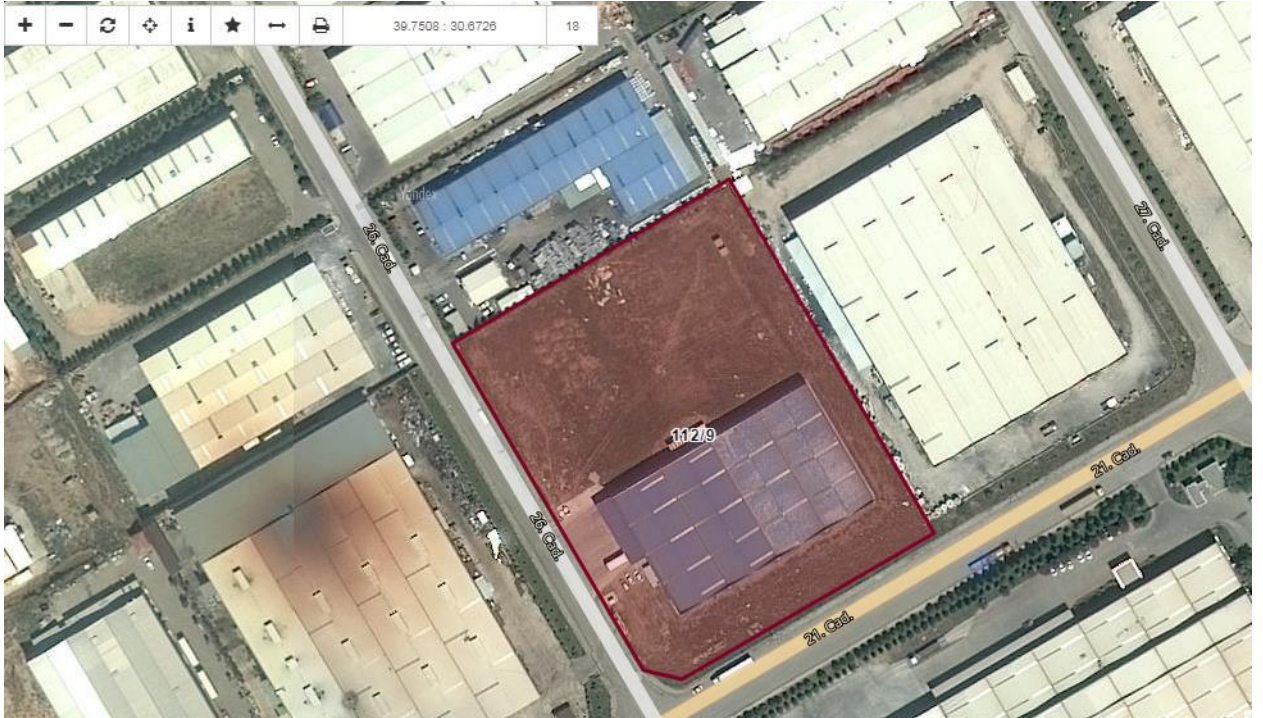
EK 5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar E: 40.8376 B: 29.4092



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	14084114
İl	Eskişehir
İlçe	Odunpazarı
Mahalle/Köy	Yassıhöyük
Ada	112
Parsel	9
Tapu Alanı	16.713,25
Nitelik	Çelik depo ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	İ25a24d3c

**EK.2 FOTOĞRAFLAR
PARSEL VE DEPO RESİMLERİ**





EK.3: BELGELER
İMAR DURUMU - VAZİYET PLANI-PROJE RESİMLERİ

TAPU BELGESİ

İl	ESKİŞEHİR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	ODUNPAZARI					
Mahalle	YASSIHÜYÜK					
Köy						
Sokak						
Mevki						
Bataş Bölgesi		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.915.000.00		155A3409K	113	9	ha	m ²
1.915.000.00		155A3409K	113	9	19.715,25 m ²	
GAYRİMENKULUN	Neşre	CELİK DİNO VE ARSASI				
	Sıra	Planındaki				
		Zaman Sıra No : 14084114				
	Edinme Sebbi	Ticaret Kuruluş İKİALDAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemiyle				
Satıcı	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gözet		Yerleşim No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih
Çizim No.		10111	38	2747		24/06/2018
Satış No.						Çizim No.
Sıra No.						Satış No.
Tarih						Tarih

YAPI RUHSAT BELGELERİ

YAPI RUHSATI										Ruhsat Takip No. [] [] [] [] [] []														
1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖL. MÜD.			2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bançe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐			3. Ruhsatın onay tarihi 12.01.2007		4. Ruhsat no 350		5. Pafta no 125A-24C-4D		6. Ada no 206	7. Parsel no 9											
8. İmar planı onay tarihi			9. Parselasyon planı onay tarihi			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 başl. tar.			17. Planlanan inşaat bit. tar.			18. Ruhsatın geçerlilik tar. / / 200												
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN																
19. Adı, soyadı, ünvanı REYŞAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC. A.Ş.				24. Adı, soyadı, ünvanı HİMMET ÇİFTÇİOĞLU-ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ. TAAH. İŞL.				25. Hukuki durumu																
20. Bağlı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET				26. Kurum sicil no 13576				27. Bağlı olduğu vergi dai. ALİ FUAT CEBESOY				28. Vergi dairesi sicil no 255 011 6872	34. Adı, soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no.										
21. Vergi dairesi sicil no 735 019 1738				29. Sigorta sicil no				30. Sözleşme tarihi ve no.				36. Büro tescil no.	37. Oda belge no.											
22. Adres Elmas Cd. No:6 SAMANDIRA Kartal / İSTANBUL				32. Adres Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI				33. İmza				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 yol kotu altı kat sayısı	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	55. Yapının toplam kat sayısı 1	56. İlave kat sayısı	57. Yapının yüksekliği (m) 7,20 m	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı 2	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					67. TESİSATLAR					69. ORTAKKULLANIM ALANLARI					70. YAPIM SİSTEMLERİ					71. KULLANILAN MALZEME				
☐ Uzaktan ısıtılmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima					☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☐ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☐ Hidrofor ☐ Arıtma					☐ Rez. Alanı ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu					☐ Yığma (kargir) ☐ İskelet (karkas) ☒ Çelik ☐ Ahşap ☐ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik					☐ Biriket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton				
66. YAKIT CİNSİ					68. SIKAK SU					72. DÖŞEME														
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik					68. SIKAK SU Temin şekli Yakıt cinsi ☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektörü ☐ Elektrik ☐ Müsterek ☐ Katı yakıt ☐ Termal					☒ 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			[İmza]						
Statik			MUHTEREM CEYLAN			50984									Çark Cd. Değirmenci Apt. No:86 K:4 D:7 ADAPAZARI			[İmza]						
Elektrik			NECMİ TIMUR			7927									Hasan Polatkan Cd. No:34/A ESKİŞEHİR			[İmza]						
Mekanik tesisat			MUSTAFA MELETİOĞLU			45460									Sakarya Cd. Horozlu Psj. No:14-15 ADAPAZARI			[İmza]						
Jeoloji			SELAHATTİN KILIÇ			1915									Atatürk Cd. Akarbaşı Yokuşu No:7/A ESKİŞEHİR			[İmza]						

YAPI RUHSATI												783116					
1. Ruhsat Verilen Kurum: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				8. Ruhsat Veriliş Amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi: 06.05.2010		10. Ruhsat no: 742		11. İlk ruhsat tarihi: 12.03.2007		12. İlk ruhsat no: 350			
2. Ruhsat verilen yapının adresi: ESKİŞEHİR İPE: ODUNPAZARI				☐ 1. Yeni Yapı ☐ 10. Restorasyon ☒ 2. Yenileme ☐ 11. Değiştirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım Değişimi ☐ 4. Ek Bina ☐ 13. Fosfatlı ☐ 5. Kat İncelet ☐ 14. Mekanik Tesisat ☐ 6. İnce ☐ 15. Elektrik Tesisatı ☐ 7. Çeşitli ☐ 16. İsmi Değişikliği ☐ 8. Tachet ☐ 17. İhtilaf Durum ☐ 9. Diğer ☐ 18. Başka Durum				13. İmar planı onay tarihi: 27.10.2005		14. İmar durumu tarihi: 25.01.2007		15. İmar durumu no:		16. Zemin etütü onay tarihi:		17. Zemin etütü onay no:	
3. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				17. Parçeleasyon plan onay tarihi:				18. Parçeleasyon plan onay tarihi: DEPO		19. Parçeleasyon plan onay no: 18716		20. Tapu ile ilgili belgelerin tarihi:		21. Tapu ile ilgili belgelerin no:			
4. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				23. ÇED raporu onay tarihi:				24. Planlanan inşaat başlangıcı tarihi:		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi:		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 30.04.2012		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:			
5. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				28. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				29. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				30. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
6. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				31. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				32. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				33. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
7. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				34. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				35. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				36. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
8. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				37. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				38. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				39. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
9. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				40. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				41. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				42. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
10. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				43. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				44. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				45. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
11. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				46. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				47. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				48. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
12. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				49. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				50. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				51. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
13. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				52. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				53. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				54. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
14. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				55. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				56. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				57. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
15. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				58. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				59. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				60. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
16. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				61. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				62. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				63. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
17. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				64. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				65. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				66. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
18. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				67. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				68. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				69. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
19. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				70. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				71. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				72. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
20. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				73. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				74. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				75. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
21. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				76. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				77. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				78. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
22. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				79. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				80. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				81. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
23. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				82. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				83. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				84. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
24. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				85. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				86. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				87. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
25. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				88. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				89. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				90. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
26. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				91. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				92. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				93. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
27. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				94. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				95. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				96. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
28. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				97. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				98. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				99. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					
29. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				100. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				101. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)				102. Ruhsatın veriliş amacı: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)					

Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: REYBAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11668115470				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: HİMMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN.İNŞ.TAHH.İŞL. 43096147190				33. Adı soyadı, ünvanı: 43. Adı soyadı, ünvanı:			
34. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET				35. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: ALI FUAT CEBESOY				36. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 44. TC kimlik no:			
37. Adres: ELMAŞ CAD. NO:6 SAMANDIRA/İSTANBUL				38. Adres: E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPAŞA KARŞISI ADAPAZARI				39. Adres: 45. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 46. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 47. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 48. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 49. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 50. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı:			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
51. Kullandığı malzeme diğer yapıların bağlamına göre (12744) Depo (bina dışında)		52. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		53. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		54. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1	
55. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		56. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		57. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		58. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
59. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		60. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		61. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		62. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
63. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		64. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		65. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		66. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
67. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		68. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		69. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		70. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
71. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		72. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		73. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		74. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
75. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		76. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		77. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		78. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
79. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		80. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		81. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		82. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
83. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		84. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		85. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		86. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
87. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		88. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		89. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		90. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
91. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		92. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		93. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		94. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
95. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		96. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		97. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		98. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	
99. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		100. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 1		101. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987		102. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: 3987	

Yapının Teknik Özellikleri			
79. Teknoloji:			
80. Teknoloji:			
81. Teknoloji:			
82. Teknoloji:			
83. Teknoloji:			
84. Teknoloji:			
85. Teknoloji:			
86. Teknoloji:			
87. Teknoloji:			
88. Teknoloji:			
89. Teknoloji:			
90. Teknoloji:			
91. Teknoloji:			
92. Teknoloji:			
93. Teknoloji:			
94. Teknoloji:			
95. Teknoloji:			
96. Teknoloji:			
97. Teknoloji:			
98. Teknoloji:			
99. Teknoloji:			
100. Teknoloji:			

Yapı Projeleri			
99. Öneri tarihi:			
100. Öneri tarihi:			
101. Öneri tarihi:			
102. Öneri tarihi:			
103. Öneri tarihi:			
104. Öneri tarihi:			
105. Öneri tarihi:			
106. Öneri tarihi:			
107. Öneri tarihi:			
108. Öneri tarihi:			
109. Öneri tarihi:			
110. Öneri tarihi:			
111. Öneri tarihi:			
112. Öneri tarihi:			
113. Öneri tarihi:			
114. Öneri tarihi:			
115. Öneri tarihi:			
116. Öneri tarihi:			
117. Öneri tarihi:			
118. Öneri tarihi:			
119. Öneri tarihi:			
120. Öneri tarihi:			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

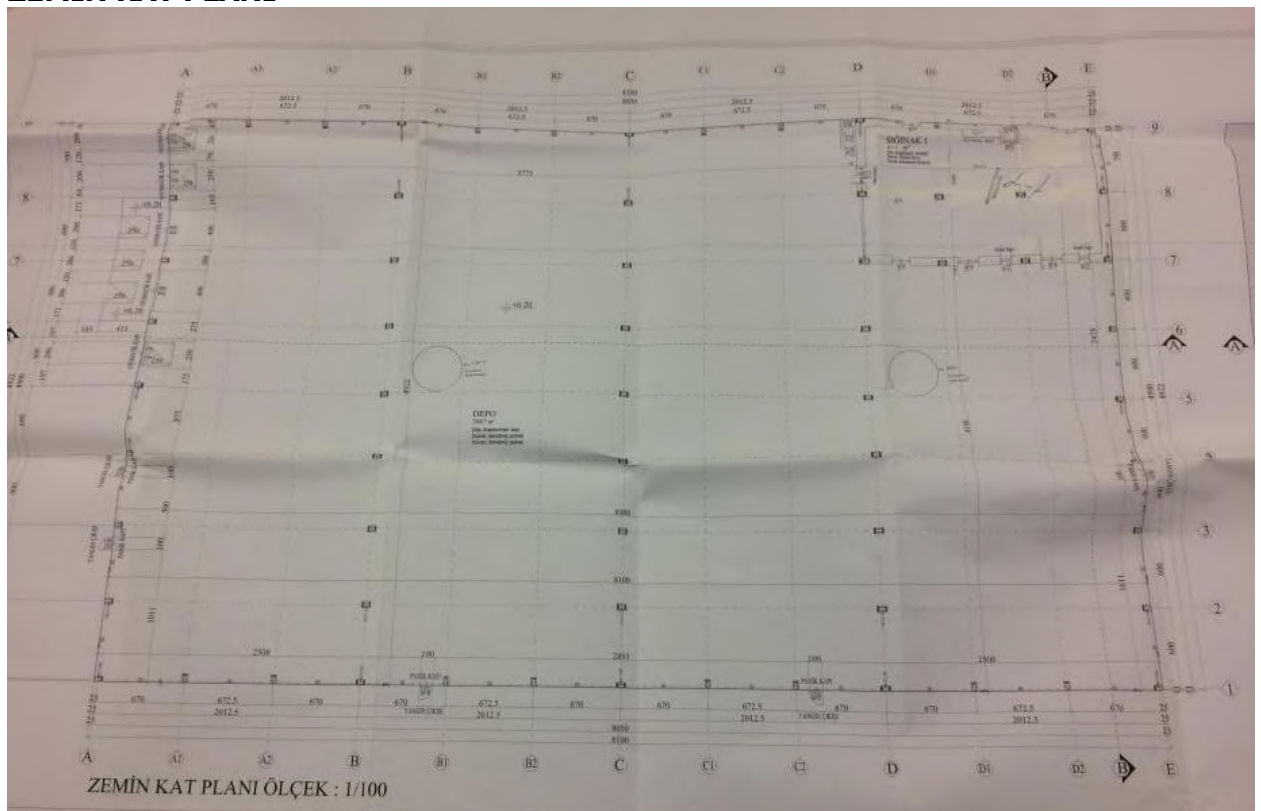
MİMARİ PROJE

		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	
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Taahhüt - Danışmanlık Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ Çark Caddesi No: 55 Daire: 6 Gömrükçü V.D. 251 021 9178		A. Şenay KARAMANLI Bölge Müdürü İNS. MÜH. SvalİDER Oda Sicil No: 22488	
YAPI DENETİM ONAYI		ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Beyoğlu - Sak. Bölge No: 379 Ünvanı: Çarşı / Yabancı İş Hesi Kat: 3 No: 379 ESERİHİT. Tel: 232 02 84 Ömer Faruk AVANİ Mimar Proje ve Oda Sicil No: 6702 Denetçi No: 10327	
RESMİ KURUM ONAYI			
MİMARLAR ODASI İBB ŞUBESİ KURULUŞ ONAYI 54.013 Tarih: 26.07.2007 26.07.32.0145 16 Subat 2007 Hülya OKUTAN Mediokü Denetim Görevlisi Korumu			
PROJE SORUMLUSUNUN			
ADI SOYADI - ÜNVANI		KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR		MİMARLAR ODASI	22768
BÜRO TESCİL NO		54 - 013	
TAŞINMAZIN			
SAHİBİ		REYSAŞ A.Ş.	KULLANIM AMACI
İLİ		ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI
İLÇESİ		O.S.B.	PAFTA NO
İDARESİ			ADA NO
MAHALLESİ			PARSEL NO
			9
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ			
HİZMET SINIFI		TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETİ
			ALANI (m2)
			ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ
			BETON SINIFI
			BS20 (C20-fck-20MPa)
			DONATI SINIFI
			BCIII
M		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIĞIN YAZILI İZNİNE BAĞLIDIR.		PROJE NO	
		ÖLÇEK	

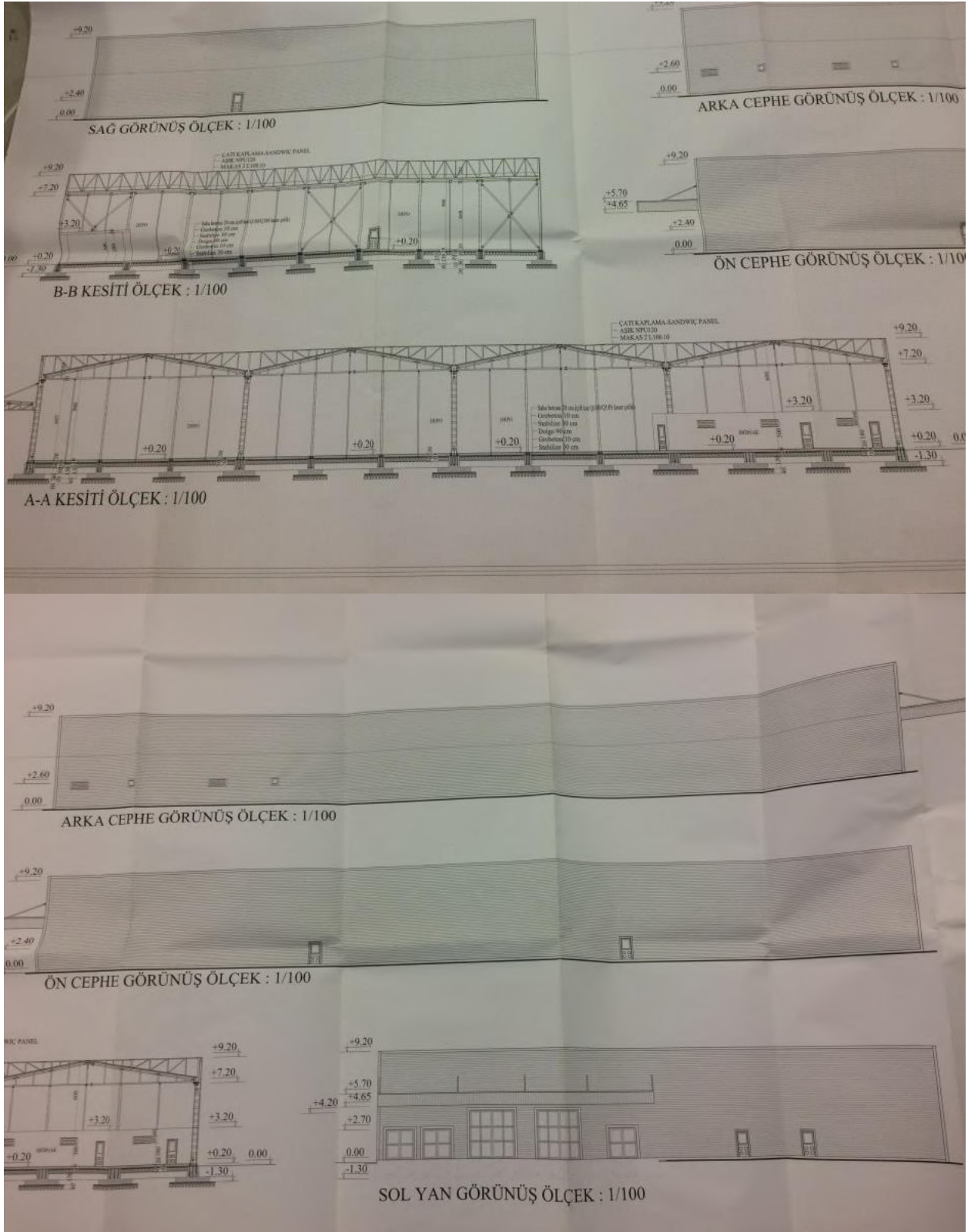
VAZİYET PLANI



ZEMİN KAT PLANI



KESİTLER



EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


**T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

10/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303
Konu : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

8536

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında, anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Edirnehi Yolu B.411 No:150 06530 ANKARA Tlx: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34067 Şişli İSTANBUL Tlx: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı T.İsansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtkürk Bulvarı No:191 Kayağıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	000470 ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214	
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bülümüm bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatı kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket adına bülümüm bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havalelele almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN İMZA  İMZA  İMZA  Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylıyorum. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.  KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yemin İmzaya Yetkilisi Abdurrahman LOSUN	