



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR

(9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0244

DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü 1 Caddesi, B
Blok, No: 151/B, Tepebaşı/Eskişehir

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0244

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen “**Depolu İşyeri – İşyeri – Otel**” in değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları	3
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4-...-5
➤ İmar Durumu	6
➤ Bölge İle İlgili Bilgiler	6-...-10
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	10-...-12
➤ Yapının İnşaat Özellikleri	12
➤ Açıklamalar	13-...-14
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	14
➤ Değerlemede Kullanılan Yöntemler	15-...-17
➤ Emsal Analizi	17-...-18
➤ Maliyet Yöntemi Analizi	18-...-19
➤ Gelir Yöntemi Analizi	20
➤ Gayrimenkulun Değerlemesi ve Sonuç	20-...-21
➤ Ekler	21
➤ Ek.1: Uydu Fotoğrafları	22-...-23
➤ Ek.2: Fotoğraflar	24-...-32
➤ Ek.3: Belgeler	34-...-54
➤ EK 4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	55
➤ EK 5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
➤ EK 6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirkusu	57

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 ilgilimiz 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.

3903/1 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : Eskişehir-Tepebaşı
MAHALLE/KÖYÜ : Eskibağlar Mahallesi
MEVKİİ : -
PAFTA NO : I24-B-25-B-3-B
ADA NO : 3903
PARSEL NO : 1
NİTELİĞİ : A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
ALANI : 3.2997,35m²
ARSA PAYI : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YEVİMİYE NO : 1645
CİLT NO : 150
SAHİFE NO : 14959
TAPU TARİHİ : 20.01.2015
MÜLKİYET DURUMU : Kat mülkiyeti ☐ Kat İrtifakı ☒ Cins Tashihli ☐
Devre Mülk ☐ Arsa ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
B	1	Depolu İşyeri	Zemin ve 1. Bodrum Kat	48	4737	323 / 31410	33,91
B	2	Depolu İşyeri	Zemin ve 1. Bodrum Kat	48	4737	315 / 31410	33,07
B	3	İşyeri	Zemin	48	4737	158 / 31410	16,59
B	4	İşyeri	Zemin	48	4737	163 / 31410	17,11
B	5	İşyeri	Zemin	48	4737	50 / 31410	5,25
B	6	İşyeri	Zemin	48	4737	45 / 31410	4,72
B	7	İşyeri	Zemin	48	4737	144 / 31410	15,12

						31410	
B	8	İşyeri	Zemin	48	4737	157 / 31410	16,48
B	9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	48	4737	11365 / 31410	1.193,07
						12720 / 31411	1.335,32

İMAR DURUMU (3903/1)

İmar Durum Belgesi Tarih ve No: Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 12.10.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Fabrikalar Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "İki ve Üçüncü Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 (Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat)" biçimindedir.

TAKS:-

KAKS: 3.50

Emsal: -

H: -

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

ESKİŞEHİR

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 görünümüne 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 Lületaş'dır.

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 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

havaalar 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) : Mihallıçlık, 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 Yörükkırka Göleti (Merkez) göçmen kuşların uğrak yeri olması nedeniyle, kuş gözlemciliği açısından önemli yerlerdir. Balıkdamı, göç döneminde yaklaşık 140 kuş türü barındırmaktadır. rdekgillerden ; Boz kaz, Sakarca, Yeşilbaş, Kalkuyruk, Sülüngillerden ; Bildircin, Çil, Sutavuğugillerden ; Sutavuğu, Sakarmeke, Yağmurkuşugillerden ; Gümüşü yağmurcun, Çullukgillerden ; Çulluk, Çamur kuşu, Döğüşken, Martıgillerden ; Karabaş martı, Çöltavuğugillerden ; Bağırtlak, 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 Ardiç I – II – III Kaya Ardiç Kepez Saçlı 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.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaza Tepebaşı merkezden hareket edildiğinde Ali Rıza Efendi Caddesi yönünde güneydoğu yönüne doğru ~4km ilerleme kaydedildikten sonra bu istikamette ~5.2km daha yol alındıktan sonra İstiklal Caddesi yönünde sağa dönülür ve ~2.6km ilerleme kaydedilir. İstiklal Caddesinden 1. Tugay Sokak yönüne dönülür. Dumlupınar Bulvarı istikametinde 3 km ilerlenerek sağa dönülür ve sol kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

KONUM KROKİSİ**KONUM: E: 39.7878 B: 30.4964**

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli: 1 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 3.297,35m² şeklinde imar alanındadır.

Ulaşım Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaza Tepebaşı merkezden hareket edildiğinde Ali Rıza Efendi Caddesi yönünde göneydoğu yönüne doğru ~4km ilerleme kaydedildikten sonra bu istikamette ~5.2km daha yol alındıktan sonra İstiklal Caddesi yönünde sağa dönülür ve ~2.6km ilerleme kaydedilir. İstiklal Caddesinden 1. Tugay Sokak yönüne dönülür. Dumlupınar Bulvarı istikametinde 3 km ilerlenerek sağa dönülür ve sol kolda kalan ana taşınmaza ulaşılır.

Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi: Konu taşınmazlar; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskişehir Mahallesi konumundadır. Taşınmazların yakın çevresinde Anadolu Üniversitesi Havacılık Parkı, Özdilek Eskişehir Avm, Espark Alışveriş Merkezi, Tcdd Müzesi, Acıbadem Eskişehir Hastanesi, Çağdaş Sanatlar Müzesi, Japon Bahçesi, Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Sistemi Hizmet Binası bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevredeki bazı önemli noktalara uzaklıkları şöyledir;

1-	Havacılık Müzesi	200m
2-	Tepebaşı Belediyesi	250m
3-	Eskişehir Tren Garı	950m
4-	Eskişehir Havalimanı	3.9 km
5-	Eskişehir Anadolu Üniversitesi Hastanesi	500m

Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Ekonomik Koşulları: Taşınmazların bulunduğu bölge merkezde olması sebebiyle gelişmiş bir bölgede konumlandırılmıştır.

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

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin Dikdörtgen formuna yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.

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 Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 12.10.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Fabrikalar Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "İki ve Üçüncü Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 (Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat)" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Tepebaşı Belediyesi Tapu Müdürlüğü'nde, değerleme konusu B Blok'a ilişkin 08.07.2014 onay tarihli mimari proje incelenmiş; B Blok'a ilişkin 01.07.2014 gün ve 840 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 27.06.2016 gün ve 0677 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 4-C yapı sınıfında; 12 kat (yol kotu altında 3 kat, yol kotu üstünde 9 kat) 1 otel, 2 ofis ve işyeri ve ortak alan olmak üzere, toplam 12.718 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazların yapılanması; mimari proje, yapı ruhsatları 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	: BETONARME
YAPIM YILI, YAŞI	: 2016
YAPIM SINIFI	: 5-C
İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK NİZAM
DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ:	ALÜMİNYUM KAPLAMA + TONOZ
KAT ADEDİ	: 12 KAT
YAPI İNŞAAT ALANI	: 12.718m ²
MALZEME DURUMU	: LÜKS ☒ İYİ ☐ ORTA ☐ DÜŞÜK ☐
HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ	: % 100
ELEKTRİK	: ŞEBEKE
SU	: ŞEBEKE
KANALİZASYON	: ŞEBEKE
SU DEPOSU	: VAR
HİDROFOR	: VAR
DOĞALGAZ TESİSATI	: VAR
SİĞİNAK	: VAR
ASANSÖR	: VAR(3 ADET)
YANGIN TESİSATI	: VAR
OTOPARK	: VAR
GÜVENLİK	: VAR
ISITMA SİSTEMİ	: VAR
ALTYAPI	: TAMAMLANMIŞ
SATIŞ KABİLİYETİ	: Değerleme konusu taşınmaz " Satılabilir " olarak değerlendirilmiştir.

AÇIKLAMALAR

1 BB NO'LU DEPOLU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta 122 m2 yapı inşaat alanlı olup 1. bodrum katta 122 m2 deposu bulunmaktadır.
- Bloğun en batısında ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

2 BB NO'LU DEPOLU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta 119 m2 yapı inşaat alanlı olup 1. bodrum katta 119 m2 deposu bulunmaktadır.
- 1 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

3 BB NO'LU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 119 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 2 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

4 BB NO'LU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 123 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 3 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

5 BB NO'LU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 37 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 4 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

6 BB NO'LU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 34 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 5 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

7 BB NO'LU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 109 m2 yapı inşaat alanlıdır.

- 6 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve tek cephele olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçevele ve ısıcamlıdır.

8 BB NO'LU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 118,50 m2 yapı inşaat alanıdır.
- 7 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişğinde ve bloğun en doğusunda yer almaktadır.
- Tek cephele olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçevele ve ısıcamlıdır.

9 BB NO'LU OTEL:

- Mimari projeye göre, zemin, 8 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup toplam 7.531 m2 yapı inşaat alanı ve 437 m2 teras alanından oluşmaktadır.
- ✓ **ZEMİN KAT:** Mimari projesine göre, 75 m2 yapı inşaat alanı olup giriş holü, resepsiyon, servis holü ve asansör alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; B Blok'un zemin katında yer alan 1, 2, 3, 4, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerden alınan toplam yaklaşık 235 m2'lik alanın birleştirilmesi yoluyla yaklaşık 310 m2'lik zemin kat alanının otel lobisi olarak düzenlendiği görülmüştür.
- ✓ **TESİSAT KATI:** Mimari projesine göre, 1.024 m2 yapı inşaat alanı olup tesisat alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; bu bölümün otelin toplantı salonları ve garden gril alanı olarak düzenlendiği görülmüştür.
- ✓ **1. NORMAL KAT:** Mimari projesine göre, yaklaşık 637 m2 yapı inşaat alanı olup 8 otel odası, oturma alanı, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Batı cephesinde 473 m2 alanlı teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; doğu cephesindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına, mimari projede olmayan 4 otel odası daha yapıldığı görülmüştür. Ayrıca teras alanının üzeri kapatılarak restoran olarak düzenlendiği görülmüştür. Kat güncel durumda 946 m2 yapı inşaat alanıdır.
- ✓ **2 - 7. NORMAL KATLAR:** Mimari projesine göre, her bir kat yaklaşık 795 m2 yapı inşaat alanı olup 13 otel odası, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; her bir katın doğu cephesindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına, mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapıldığı görülmüştür. Katlar güncel durumda 805 m2 yapı inşaat alanıdır.
- ✓ **8. NORMAL KAT:** Mimari projesine göre, yaklaşık 795 m2 yapı inşaat alanı olup 13 otel odası, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır.
- ✓ **ÇATI ARASI KATI:** Mimari projesine göre, yaklaşık 230 m2 yapı inşaat alanı olup tesisat odası, tesisat galerisi ve holden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; bu alan içerisinde yemek salonu oluşturulduğu görülmüştür.
- ✓ Otel nitelikli 9 no'lu bağımsız bölüm içerisinde toplam 126 adet otel odası bulunduğu görülmüştür.
- ✓ Otel odalarının hepsinde banyo + wc ve balkon bulunmaktadır. Otelin kullanım alanlarına göre zeminler seramik, mermer ve halı kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- 1-Şehir merkezinde konumlu olması,
- 2- Ulaşım kolaylığı,
- 3- Yapının yeni olması,
- 4- Lokasyon olarak merkezi yerlere yakın mesafede olması,
- 5- Ticari olarak gelişmiş bölgede bulunması,
- 6- İşçilik ve malzeme bakımından kaliteli olması

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 mülkleri 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 – SEMİH DARCAN- TEL: 0542 485 29 95**

Hoşnudiye Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 130-m² yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 1.350.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
1.350.000TL	130 M ²	10.385 TL/M ²

EMSAL 2 - SATILIK ARSA – YUVA EMLAK – HAYRETTİN TANIMLI- TEL: 0535 929 37 19

Hoşnudiye Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 175-m² yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 1.600.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
1.600.000TL	175 M ²	9142 TL/M ²

EMSAL 3 - SATILIK ARSA – CANDAŞ EMLAK OFİSİ- TEL: 0505 381 77 25

Eskibağlar Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 156-m² yüzölçümlü, konut imarlı arsa 1.400.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
1.400.000TL	156 M ²	8974 TL/M ²

EMSAL 4 - SATILIK ARSA – NİŞ YAPI- TEL: 0506 837 26 01

Hoşnudiye Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 3.033-m² yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
12.500.000TL	3.033 M ²	4121 TL/M ²

EMSAL 5 - SATILIK ARSA – PRODA GAYRİMENKUL-FAHRİ UZUN- TEL: 0530 341 06 03

Hoşnudiye Mahallesi, konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 8.090-m² yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 55.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M ²	BİRİM FİYAT
55.000.000TL	8.090 M ²	6.799 TL/M ²

EMSAL ANALİZİ SONUCU:

TOPLAM BİRİM FİYAT		EMSAL SAYISI		BİRİM FİYAT
39.421-TL	:	5	=	7.884,2-TL

BİRİM FİYAT		M ² (arsa paylı değeri)		GAYRİMENKUL DEĞERİ
7.884,2-TL	x	1.335,32M ²	=	10.527.929,944-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 5-A ve 5-C olarak belirlenmiştir.

BB NO	TAPU KÜTÜĞÜNDEKİ NİTELİĞİ	KAT	YAPI SINIFI	YAPI İNŞAAT ALANI (M2)	M2 MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN (%)	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER (TL)
1	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	122,00	2.010	% 4,00	569.203,2-TL
		Zemin	5-C	122,00	2.850		
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	119,00	2.010	% 4,00	555.206,4-TL
		Zemin	5-C	119,00	2.850		
3	İşyeri	Zemin	5-C	119,00	2.850	% 4,00	325.584,-TL
4	İşyeri	Zemin	5-C	123,00	2.850	% 4,00	336.528,-TL
5	İşyeri	Zemin	5-C	37,00	2.850	% 4,00	101.232,-TL
6	İşyeri	Zemin	5-C	34,00	2.850	% 4,00	93.024,-TL
7	İşyeri	Zemin	5-C	109,00	2.850	% 4,00	298.224,-TL
8	İşyeri	Zemin	5-C	118,50	2.850	% 4,00	324.216,-TL
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-C	7.531,00	2.850	% 4,00	20.604.816,-TL
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-A	4.164,50	2.010	% 4,00	8.035.819,2-TL

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle bulunan 10.527.929,944-TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 31.243.852,-TL'lik yapı değerinin toplamından **41.771.783,- TL** değere ulaşılmaktadır.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

Toplam Yasal Oda Sayısı	126	Tek Kişilik	İki Kişilik	Sayısı 23 Fiyatı (TL) 225	Üç Kişilik	Sayısı 33 Fiyatı (TL) 275	Suit	Sayısı 4 Fiyatı (TL) 300	Engelli	Sayısı 0 Fiyatı (TL) 0
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00
Oda Gelirleri (TL)	9.165.150	11.364.786	14.092.335	17.474.495	21.668.374	26.868.783	33.317.291	41.313.441	51.228.667	63.523.548
Kira Gelirleri (TL)	558.000	691.920	857.981	1.063.896	1.319.231	1.635.847	2.028.450	2.515.278	3.118.945	3.867.491
Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL)	248.000	307.520	381.325	472.843	586.325	727.043	901.533	1.117.901	1.386.198	1.718.885
Öteki İşletme Gelirleri (TL)	62.000	76.880	95.331	118.211	146.581	181.761	225.383	279.475	346.549	429.721
Toplam Gelirler (TL)	10.033.150	12.441.106	15.426.971	19.129.445	23.720.511	29.413.434	36.472.658	45.226.096	56.080.359	69.539.645
Personel Giderleri (TL)	1.984.000	2.460.160	3.050.598	3.782.742	4.690.600	5.816.344	7.212.267	8.943.211	11.089.581	13.751.081
Yiyecek-İçecek Giderleri (TL)	682.000	845.680	1.048.643	1.300.318	1.612.394	1.999.368	2.479.217	3.074.229	3.812.044	4.726.934
Temizlik-Yıkama Giderleri (TL)	223.200	276.768	343.192	425.558	527.693	654.339	811.380	1.006.111	1.247.578	1.546.997
Olağan Bakım, Onarım Giderleri (TL)	186.000	230.640	285.994	354.632	439.744	545.282	676.150	838.426	1.039.648	1.289.164
Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderler (TL)	744.000	922.560	1.143.974	1.418.528	1.758.975	2.181.129	2.704.600	3.353.704	4.158.593	5.156.655
İsim Hakkı Ödemesi ve Öteki İşletme Giderleri (TL)	4.960.000	6.150.400	7.626.496	9.456.855	11.726.500	14.540.860	18.030.667	22.358.027	27.723.953	34.377.702
Yapım ve Yenileme Giderleri (TL)	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0	4.200.000
Toplam Giderler (TL)	8.779.200	10.886.208	13.498.898	16.738.633	20.835.905	25.817.323	31.994.280	39.653.707	49.151.397	61.096.533
Vergi Öncesi Gelir (TL)	1.253.950	1.554.898	1.928.074	2.390.811	2.884.606	3.596.111	4.478.378	5.572.389	6.928.962	8.443.113
Toplam Vergi Yükü ve Tutarı	% 20,00	250.790	310.980	385.615	478.162	576.921	719.222	895.676	1.114.478	1.385.792
Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	1.003.160	1.243.918	1.542.459	1.912.649	2.307.685	2.876.889	3.582.702	4.457.911	5.543.170	6.754.490
Gerçek (Reel) Gelirlerdeki Ortalama Yıllık Artış Oranı (%)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00
Anaparaya Dönüş Oranı (%)	% 8,08									
Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)	928.124	1.064.789	1.221.578	1.401.454	1.564.429	1.804.423	2.079.035	2.393.417	2.753.474	3.104.211

Söz konusu taşınmazın piyasa bilgileri ve emsal çalışmaları yapılmış olup, 2019 yıllık net kira geliri 558.000,-TL olup ,

DEĞER = 2019 NET GELİR/HESAPLANAN KAPİTİLİZASYON ORANI

558.000,-TL / 0.00657 = **84.931.506,849-TL**

HESAPLAMALAR

Değer Hesaplama: Bölgede yapılan emsal araştırması, maliyet yöntemi ve gelire dayalı yöntemler ve görüşmeler neticesinde, konu taşınmazlarla benzer konum ve özellikteki sanayi imarlı arsaların piyasa rayiç değerinin konum, cephe, alan, geometrik ve topografik özellikler gibi faktörlere göre değişmekle birlikte

GELİRE DAYALI YÖNTEMDEN ELDE EDİLEN

84.931.506,849-TL ~ 85.000.000,- TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

Mülkiyeti **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** ait olan ve tapuda Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 Ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazın, kullanım amacı, konumu, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkulün satış bedelleri göz önünde bulundurularak mevcut kullanım alanı üzerinden;

Taşınmazın Satış Değeri:

85.000.000,- TL

olarak 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-244 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)
		

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 ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA ŞİRKÜSÜ

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar N: 40.8467, E: 29.4001



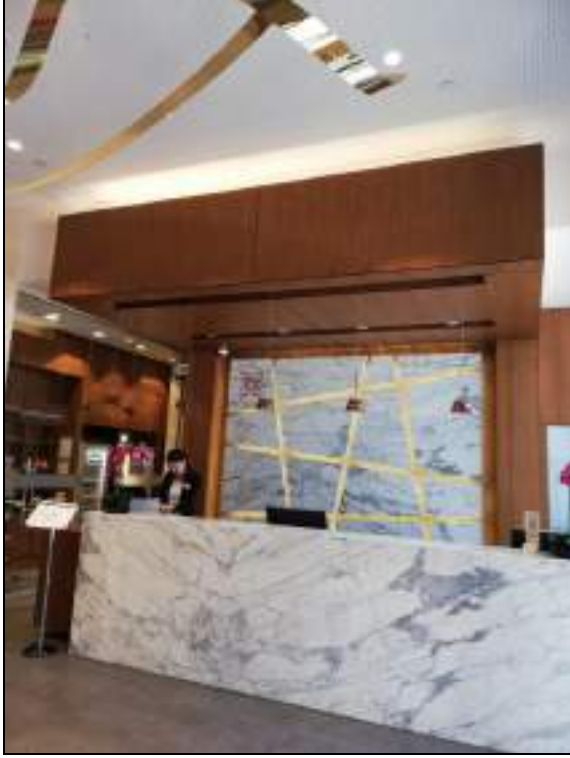
Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	87801167
İl	Eskişehir
İlçe	Tepebaşı
Mahalle/Köy	Eskibağlar
Ada	3903
Parsel	1
Tapu Alanı	3.297,35
Nitelik	A blok 16 katlı betonarme apartman ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Pafta	İ24-b-25-b-3-b

EK.2 FOTOĞRAFLAR

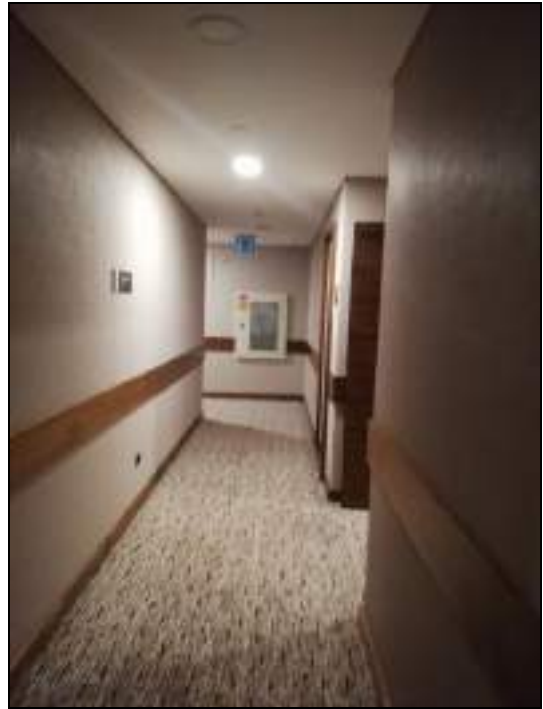
DIŞ CEPHE



LOBİ



ODALAR

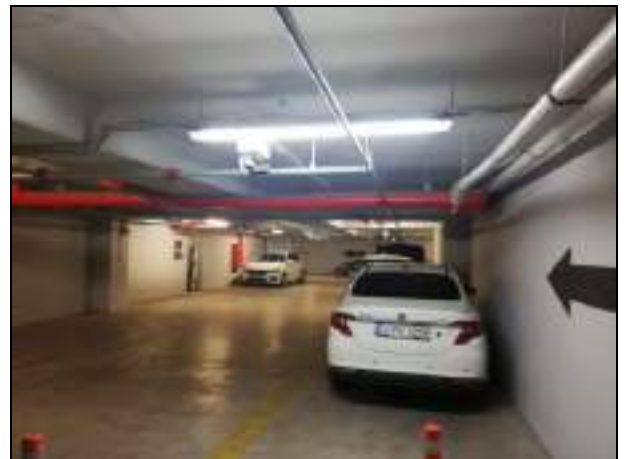




BODRUM



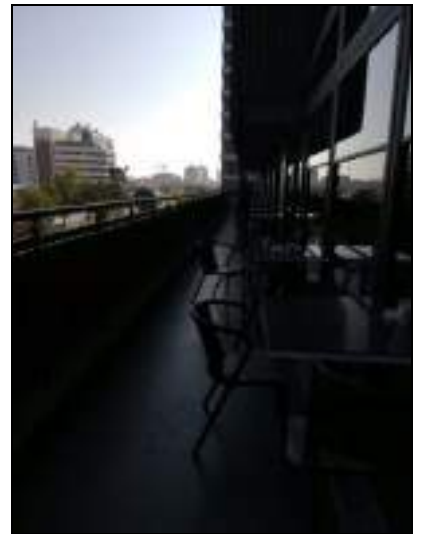
TESİSAT VE OTO PARK



SPOR SALONU VE ÇAMAŞIR ODASI



RESTAURANT VE TERAS



MUTFAK



TOPLANTI SALONU

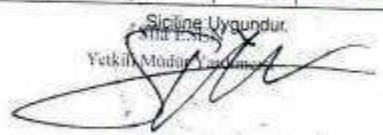


EK.3: BELGELER
İMAR DURUMU - VAZİYET PLANI-PROJE RESİMLERİ
TAPU BELGELERİ

ANA GAYRİMENKUL BÖLÜMÜ	İl	ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
	İlçe	TEPEBAŞI				
	Mahalle	ESKİBAĞLAR				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevki					
Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü	
123456789	100	1	ARSA	ha	m ²	dm ²
Sahibi				Zemin Sicil No : 17802565		
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAK		DEVRE MÜLK		
Sahip Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
1.000		DEVRE MÜLK		100.000	10	1000
Tarih: 10.05.2019 Vaziyet Planı: 10.05.2019						
Edinme Sebebi						
Sahibi						
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.						
Girdisi		Yatırım No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	100	100	1000	1000	1000	10.05.2019
Sahife No.						Cilt No.
Sıra No.						Sahife No.
Tarih						Sıra No.
NOT: Bu belge, tapu siciline kaydedilmiş ve tapu siciline kaydedilmiş olan her türlü tapu belgesine aittir. Bu belge, tapu siciline kaydedilmiş olan her türlü tapu belgesine aittir.						

DİKKAT! Bu belge, tapu siciline kaydedilmiş ve tapu siciline kaydedilmiş olan her türlü tapu belgesine aittir. Bu belge, tapu siciline kaydedilmiş olan her türlü tapu belgesine aittir.

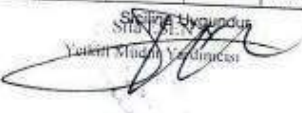
Doküman Sayısı: 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
124-0-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m ²	dm ²	
				3.297,35	m ²		
Planındadır				Zemin Sistem No : 87802366			
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		DEPOLU İŞYERİ		315/31410	3-	ZEMİN	
Bağımsız Bim. No.				2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde, 19/10/2016 YÖN. PLANI Yönetim Planı : 08.07.2014						
	Edinme Sebebi						
	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
	Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1045	150	14960		20/04/2015 Verile Tarih : 19/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.	 Siciline Uygundur. Yetkili Müdür				Sahife No.		
Sıra No.					Sıra No.		
Tarih					Tarih		
NOT : * Mülkiyet payı aynı haklar ile gerilerden tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Ödner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
124-B-25-B-3-B	3903	1 ARSA		ha	m²	dm²	
Planındadır				3.297,35 m²			
Sınırı	Zemin Sistem No : 87802367						
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		İş Yeri		158/31410	3	ZEMİN	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminin: 19/10/2016 YCN PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014						
	Edinme Sebebi						
	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
	Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1645	150	14961		20/01/2015 Veriliş Tarihi: 19/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.	 Şahin Hıncıoğlu Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için tapu kütüğüne mülkiyet edinilmiştir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüne gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. ☐ ☐ ☐ ☐ Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA		ha	m ²	dm ²
					3.257.35	m ²	
Sınırı	Planındadır						Zemin Sistem No : 87802368
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		İy Yeri		16.3/31410	1	ZEMİN	1
Edinme Sebebi		Tapu Senedi İşleminden : 19/10/2016 YON PLANI : Yoncu Planı : 08/07/2014					
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1013	150	14962		20/01/2015	Cilt No.	
Sahife No.					Verile Tarih : 19/10/2016	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
Siciline Uygundur. Sıra ESE Yekdi Müdür Yardımcısı NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile beraber tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	TEPEBAŞI				
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m ²
					3.297,35 m ²	
	Sınırı	Planındadır				
Zemin Sistem No : 87802369						
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒
DEVRE MÜLK		☐				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İs Yeri		50/31110	3-	ZEMİN
Edinme Sebebi		Tapu Senedi ile temininden 19/10/2016 YON PLANI : Yönetim Planı : 08/97/2014				
Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1045	150	1063	19	20/01/2015	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. SİLA ESEN Yatırım Müdür Yardımcısı				19/10/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyet gayri ayni haklar ile seneler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyet Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TEPEBAŞI				
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
124-B-25-B-3-B	3903	1 ARSA		ha	m²	dm²
				3,297,35 m2		
Sınırı	Platındadır		Zemin Sistem No : 87802370			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
☐		☒		☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İş Yeri		4531410	B-4	ZEMİN
Edinme Sebebi		Tapu Senedi İşleminde, 19/10/2016 YÖN PLANI - Yönetim Planı : 08/07/2014		Bağımsız Bim. No.		
				6		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1645	150	14964		20/01/2015	Cilt No.
Sahife No.					Verildi Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile paylar için tapu kütüğüne müvafakat edilmelidir. ** Tabiiyet Kanunu hükümlerine göre önce adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
	İlçesi	TUPEBAŞI							
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii			TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği					Yüzölçümü	
124-B-25-43-3-B	9903	1	ARSA					ha	m²
Sınırı				Plandadır		Zemin Sistem No : 87802371			
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒			
DEVRE MÜLK		☐							
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
0,00		İş Yeri		144.34410	0-	ZEMİN	7		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminin: 19/10/2016 YÖN. PLANI / Yönetim Planı : 08/07/2014								
	Edinme Sebebi								
	Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	1445	150	14965		20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Müktefiye gayri menkul taşınmazlar ile satış için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teslimat Kararına Hükümetin görüşüne göre değişebilir. İşin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKUL LÜĞÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
134-B-25-II-3-II	3903	1	ARSA		ha	m²	dm²
					3,29	7,35	m²
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 87802372							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		İş Yeri		157/31410	B-	ZUMİN	8
Tapu Senedi İşleminde: 19/10/2016 YÜK. PLANI Yönetim Planı : 08/07/2014							
Edinme Sebebi							
Sahibi							
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tani							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1615	150	1-966		20.01.2015	Cilt No.	
Sahife No.					Verile Tarih: 19/10/2016	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı haklar ile parçalar için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Tescim Planı, Planın girdiğinde ayrı değeri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf				
	İlçesi	TEPEBAŞI								
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR								
	Köyü									
	Sokağı									
	Mevkii			TAPU SENEDİ						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği					Yüzölçümü		
12-4-D-25-B-3-B	3903	1	ARSA					ha	m²	dm²
								3.297,35 m²		
Sınırı	Platındadır									
Zemin Sistem No : 87802373										
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐					
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.			
	0,00		OTEL		1/365/31410	5-	ZEMİN			
							9			
	Edinme Sebebi		Tapu Senedi işleminden, 19/10/2016 YÖN. PLANI: Yönetim Planı : 08/07/2014							
	Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	1645	150	14967		20/01/2015		Cilt No.			
Sahife No.	Veriliş Tarihi : 19/10/2016						Sahife No.			
Sıra No.	Siciline Uygundur. SİCİL NO: 25515 Yetkili Müdür: Faruk Özge						Sıra No.			
Tarih	NOT : * Müktesidat gayrimenkul hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tescilat Kanunu Hükmüne gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne alınacaktır.						Tarih			

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

YAPI RUHSAT BELGELERİ

YAPI RUHSATI									
1. Proje Adı		2. Proje No		3. Proje Yılı		4. Proje Durumu		5. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
6. Proje Adı		7. Proje No		8. Proje Yılı		9. Proje Durumu		10. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
11. Proje Adı		12. Proje No		13. Proje Yılı		14. Proje Durumu		15. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
16. Proje Adı		17. Proje No		18. Proje Yılı		19. Proje Durumu		20. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
21. Proje Adı		22. Proje No		23. Proje Yılı		24. Proje Durumu		25. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
26. Proje Adı		27. Proje No		28. Proje Yılı		29. Proje Durumu		30. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
31. Proje Adı		32. Proje No		33. Proje Yılı		34. Proje Durumu		35. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
36. Proje Adı		37. Proje No		38. Proje Yılı		39. Proje Durumu		40. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
41. Proje Adı		42. Proje No		43. Proje Yılı		44. Proje Durumu		45. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
46. Proje Adı		47. Proje No		48. Proje Yılı		49. Proje Durumu		50. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
51. Proje Adı		52. Proje No		53. Proje Yılı		54. Proje Durumu		55. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
56. Proje Adı		57. Proje No		58. Proje Yılı		59. Proje Durumu		60. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
61. Proje Adı		62. Proje No		63. Proje Yılı		64. Proje Durumu		65. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
66. Proje Adı		67. Proje No		68. Proje Yılı		69. Proje Durumu		70. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
71. Proje Adı		72. Proje No		73. Proje Yılı		74. Proje Durumu		75. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
76. Proje Adı		77. Proje No		78. Proje Yılı		79. Proje Durumu		80. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
81. Proje Adı		82. Proje No		83. Proje Yılı		84. Proje Durumu		85. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
86. Proje Adı		87. Proje No		88. Proje Yılı		89. Proje Durumu		90. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
91. Proje Adı		92. Proje No		93. Proje Yılı		94. Proje Durumu		95. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	
96. Proje Adı		97. Proje No		98. Proje Yılı		99. Proje Durumu		100. Proje Durumu	
Yapı Ruhsatı		2866		12 Mart 2017		12 Mart 2017		12 Mart 2017	

YAPI RUHSATI											
1. Adres: ...				2. Proje No: ...				3. Ruhsat No: ...		4. Ruhsat Tarihi: ...	
5. ...				6. ...				7. ...		8. ...	
9. ...				10. ...				11. ...		12. ...	
13. ...				14. ...				15. ...		16. ...	
17. ...				18. ...				19. ...		20. ...	
21. ...				22. ...				23. ...		24. ...	
25. ...				26. ...				27. ...		28. ...	
29. ...				30. ...				31. ...		32. ...	
33. ...				34. ...				35. ...		36. ...	
37. ...				38. ...				39. ...		40. ...	
41. ...				42. ...				43. ...		44. ...	
45. ...				46. ...				47. ...		48. ...	
49. ...				50. ...				51. ...		52. ...	
53. ...				54. ...				55. ...		56. ...	
57. ...				58. ...				59. ...		60. ...	
61. ...				62. ...				63. ...		64. ...	
65. ...				66. ...				67. ...		68. ...	
69. ...				70. ...				71. ...		72. ...	
73. ...				74. ...				75. ...		76. ...	
77. ...				78. ...				79. ...		80. ...	
81. ...				82. ...				83. ...		84. ...	
85. ...				86. ...				87. ...		88. ...	
89. ...				90. ...				91. ...		92. ...	
93. ...				94. ...				95. ...		96. ...	
97. ...				98. ...				99. ...		100. ...	
101. ...				102. ...				103. ...		104. ...	
105. ...				106. ...				107. ...		108. ...	
109. ...				110. ...				111. ...		112. ...	
113. ...				114. ...				115. ...		116. ...	
117. ...				118. ...				119. ...		120. ...	
121. ...				122. ...				123. ...		124. ...	
125. ...				126. ...				127. ...		128. ...	
129. ...				130. ...				131. ...		132. ...	
133. ...				134. ...				135. ...		136. ...	
137. ...				138. ...				139. ...		140. ...	
141. ...				142. ...				143. ...		144. ...	
145. ...				146. ...				147. ...		148. ...	
149. ...				150. ...				151. ...		152. ...	
153. ...				154. ...				155. ...		156. ...	
157. ...				158. ...				159. ...		160. ...	
161. ...				162. ...				163. ...		164. ...	
165. ...				166. ...				167. ...		168. ...	
169. ...				170. ...				171. ...		172. ...	
173. ...				174. ...				175. ...		176. ...	
177. ...				178. ...				179. ...		180. ...	
181. ...				182. ...				183. ...		184. ...	
185. ...				186. ...				187. ...		188. ...	
189. ...				190. ...				191. ...		192. ...	
193. ...				194. ...				195. ...		196. ...	
197. ...				198. ...				199. ...		200. ...	
201. ...				202. ...				203. ...		204. ...	
205. ...				206. ...				207. ...		208. ...	
209. ...				210. ...				211. ...		212. ...	
213. ...				214. ...				215. ...		216. ...	
217. ...				218. ...				219. ...		220. ...	
221. ...				222. ...				223. ...		224. ...	
225. ...				226. ...				227. ...		228. ...	
229. ...				230. ...				231. ...		232. ...	
233. ...				234. ...				235. ...		236. ...	
237. ...				238. ...				239. ...		240. ...	
241. ...				242. ...				243. ...		244. ...	
245. ...				246. ...				247. ...		248. ...	
249. ...				250. ...				251. ...		252. ...	
253. ...				254. ...				255. ...		256. ...	
257. ...				258. ...				259. ...		260. ...	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ										19.02.2014
1. Proje adı: Yeni Yolu			2. Proje no: 123456789			3. Proje alanı: 27.000 m²			4. Proje alanı: 0.677	
5. Proje alanı: 27.000 m²			6. Proje alanı: 0.677			7. Proje alanı: 0.677			8. Proje alanı: 0.677	
9. Proje alanı: 0.677			10. Proje alanı: 0.677			11. Proje alanı: 0.677			12. Proje alanı: 0.677	
13. Proje alanı: 0.677			14. Proje alanı: 0.677			15. Proje alanı: 0.677			16. Proje alanı: 0.677	
17. Proje alanı: 0.677			18. Proje alanı: 0.677			19. Proje alanı: 0.677			20. Proje alanı: 0.677	
21. Proje alanı: 0.677			22. Proje alanı: 0.677			23. Proje alanı: 0.677			24. Proje alanı: 0.677	
25. Proje alanı: 0.677			26. Proje alanı: 0.677			27. Proje alanı: 0.677			28. Proje alanı: 0.677	
29. Proje alanı: 0.677			30. Proje alanı: 0.677			31. Proje alanı: 0.677			32. Proje alanı: 0.677	
33. Proje alanı: 0.677			34. Proje alanı: 0.677			35. Proje alanı: 0.677			36. Proje alanı: 0.677	
37. Proje alanı: 0.677			38. Proje alanı: 0.677			39. Proje alanı: 0.677			40. Proje alanı: 0.677	
41. Proje alanı: 0.677			42. Proje alanı: 0.677			43. Proje alanı: 0.677			44. Proje alanı: 0.677	
45. Proje alanı: 0.677			46. Proje alanı: 0.677			47. Proje alanı: 0.677			48. Proje alanı: 0.677	
49. Proje alanı: 0.677			50. Proje alanı: 0.677			51. Proje alanı: 0.677			52. Proje alanı: 0.677	
53. Proje alanı: 0.677			54. Proje alanı: 0.677			55. Proje alanı: 0.677			56. Proje alanı: 0.677	
57. Proje alanı: 0.677			58. Proje alanı: 0.677			59. Proje alanı: 0.677			60. Proje alanı: 0.677	
61. Proje alanı: 0.677			62. Proje alanı: 0.677			63. Proje alanı: 0.677			64. Proje alanı: 0.677	
65. Proje alanı: 0.677			66. Proje alanı: 0.677			67. Proje alanı: 0.677			68. Proje alanı: 0.677	
69. Proje alanı: 0.677			70. Proje alanı: 0.677			71. Proje alanı: 0.677			72. Proje alanı: 0.677	
73. Proje alanı: 0.677			74. Proje alanı: 0.677			75. Proje alanı: 0.677			76. Proje alanı: 0.677	
77. Proje alanı: 0.677			78. Proje alanı: 0.677			79. Proje alanı: 0.677			80. Proje alanı: 0.677	
81. Proje alanı: 0.677			82. Proje alanı: 0.677			83. Proje alanı: 0.677			84. Proje alanı: 0.677	
85. Proje alanı: 0.677			86. Proje alanı: 0.677			87. Proje alanı: 0.677			88. Proje alanı: 0.677	
89. Proje alanı: 0.677			90. Proje alanı: 0.677			91. Proje alanı: 0.677			92. Proje alanı: 0.677	
93. Proje alanı: 0.677			94. Proje alanı: 0.677			95. Proje alanı: 0.677			96. Proje alanı: 0.677	
97. Proje alanı: 0.677			98. Proje alanı: 0.677			99. Proje alanı: 0.677			100. Proje alanı: 0.677	
101. Proje alanı: 0.677			102. Proje alanı: 0.677			103. Proje alanı: 0.677			104. Proje alanı: 0.677	
105. Proje alanı: 0.677			106. Proje alanı: 0.677			107. Proje alanı: 0.677			108. Proje alanı: 0.677	
109. Proje alanı: 0.677			110. Proje alanı: 0.677			111. Proje alanı: 0.677			112. Proje alanı: 0.677	
113. Proje alanı: 0.677			114. Proje alanı: 0.677			115. Proje alanı: 0.677			116. Proje alanı: 0.677	
117. Proje alanı: 0.677			118. Proje alanı: 0.677			119. Proje alanı: 0.677			120. Proje alanı: 0.677	
121. Proje alanı: 0.677			122. Proje alanı: 0.677			123. Proje alanı: 0.677			124. Proje alanı: 0.677	
125. Proje alanı: 0.677			126. Proje alanı: 0.677			127. Proje alanı: 0.677			128. Proje alanı: 0.677	
129. Proje alanı: 0.677			130. Proje alanı: 0.677			131. Proje alanı: 0.677			132. Proje alanı: 0.677	
133. Proje alanı: 0.677			134. Proje alanı: 0.677			135. Proje alanı: 0.677			136. Proje alanı: 0.677	

MİMARİ PROJE

TADİLAT

DİĞER PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	YERİ SİTE	YERİ SİTE	YERİ SİTE
PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	YERİ SİTE	YERİ SİTE	YERİ SİTE
PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	YERİ SİTE	YERİ SİTE	YERİ SİTE

TELEFON NO: 0312 222 2222

11.09.2013 tarihli ve 266 sayılı İl Valiliği ve İl Müdürlüğü kararı ile...

MİMARLAR ODASI
GÖRÜŞME GÜGESİ

B. B. B.

11.09.2013 tarihli ve 266 sayılı İl Valiliği ve İl Müdürlüğü kararı ile...

MİMARLAR ODASI
GÖRÜŞME GÜGESİ

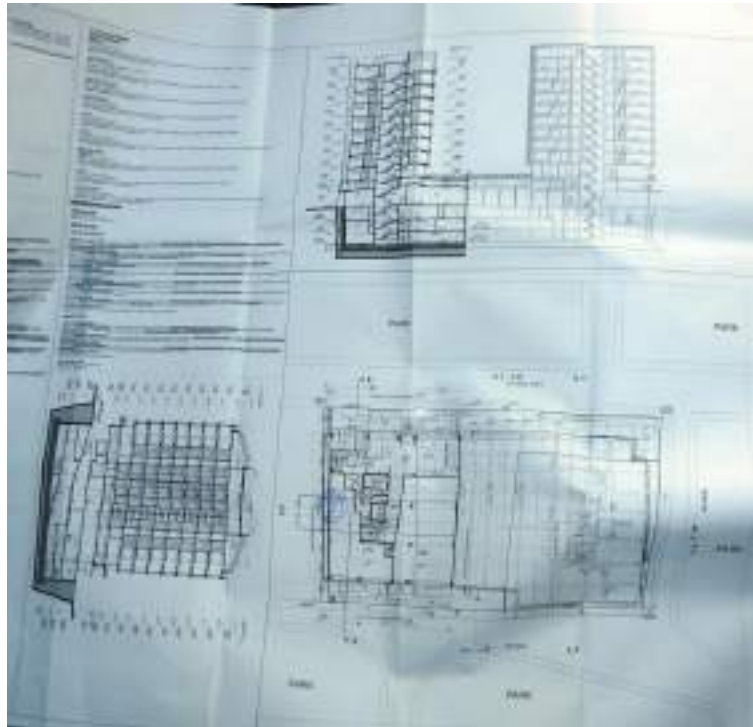
B. B. B.

11.09.2013 tarihli ve 266 sayılı İl Valiliği ve İl Müdürlüğü kararı ile...

MİMARLAR ODASI
GÖRÜŞME GÜGESİ

B. B. B.

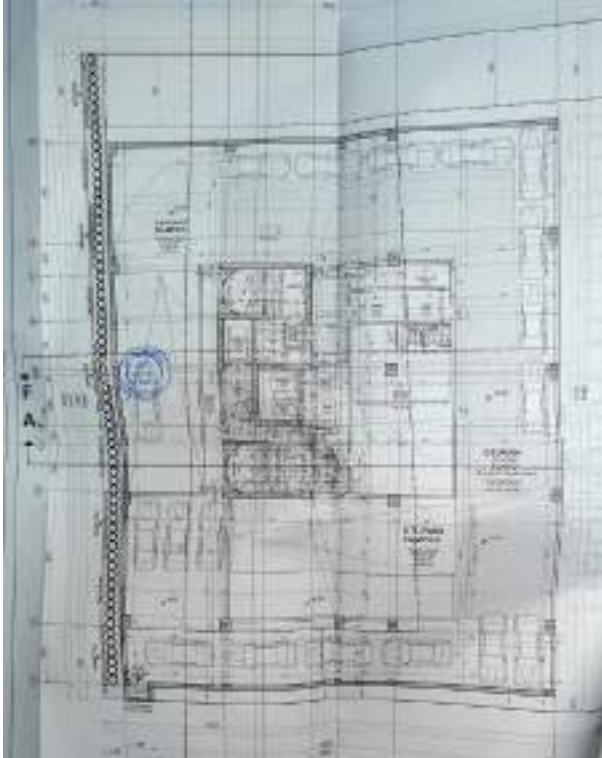
VAZİYET PLANI



3. BODRUM KAT PLANI



2. BODRUM KAT PLANI



1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



TESİSAT KATI



1.NORMAL KAT PLANI



2.NORMAL KAT PLANI



3.NORMAL KAT PLANI



4.NORMAL KAT PLANI



5.NORMAL KAT PLANI



6.NORMAL KAT PLANI



7.NORMAL KAT PLANI



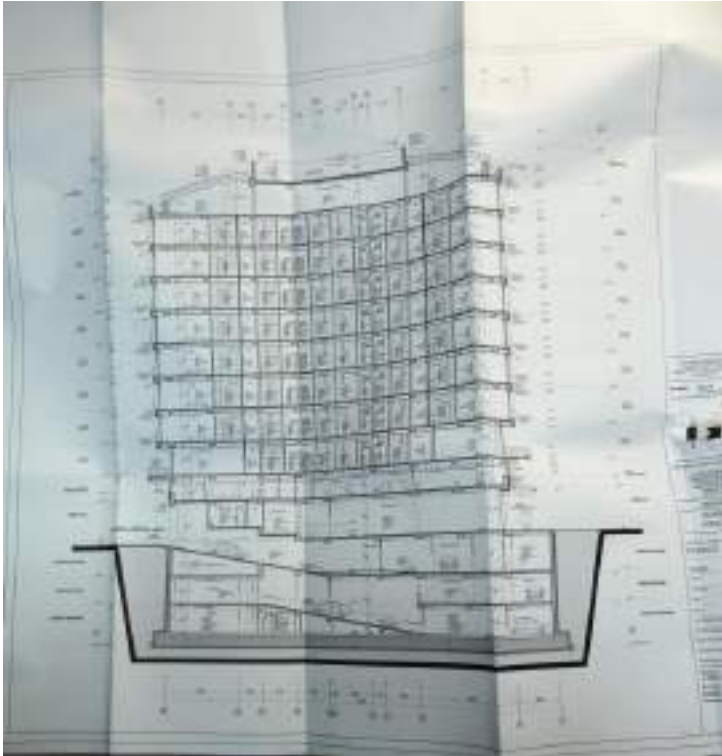
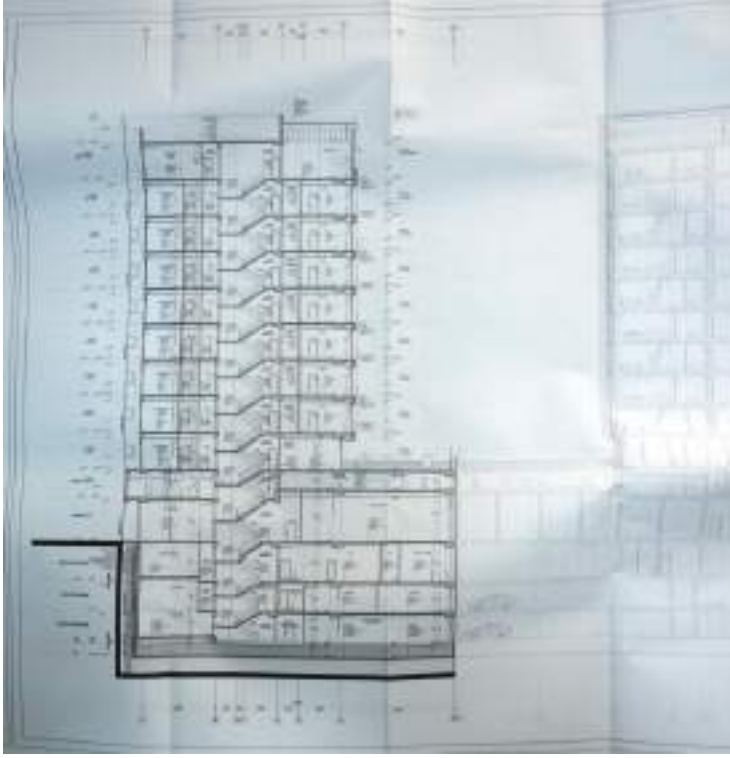
8.NORMAL KAT PLANI



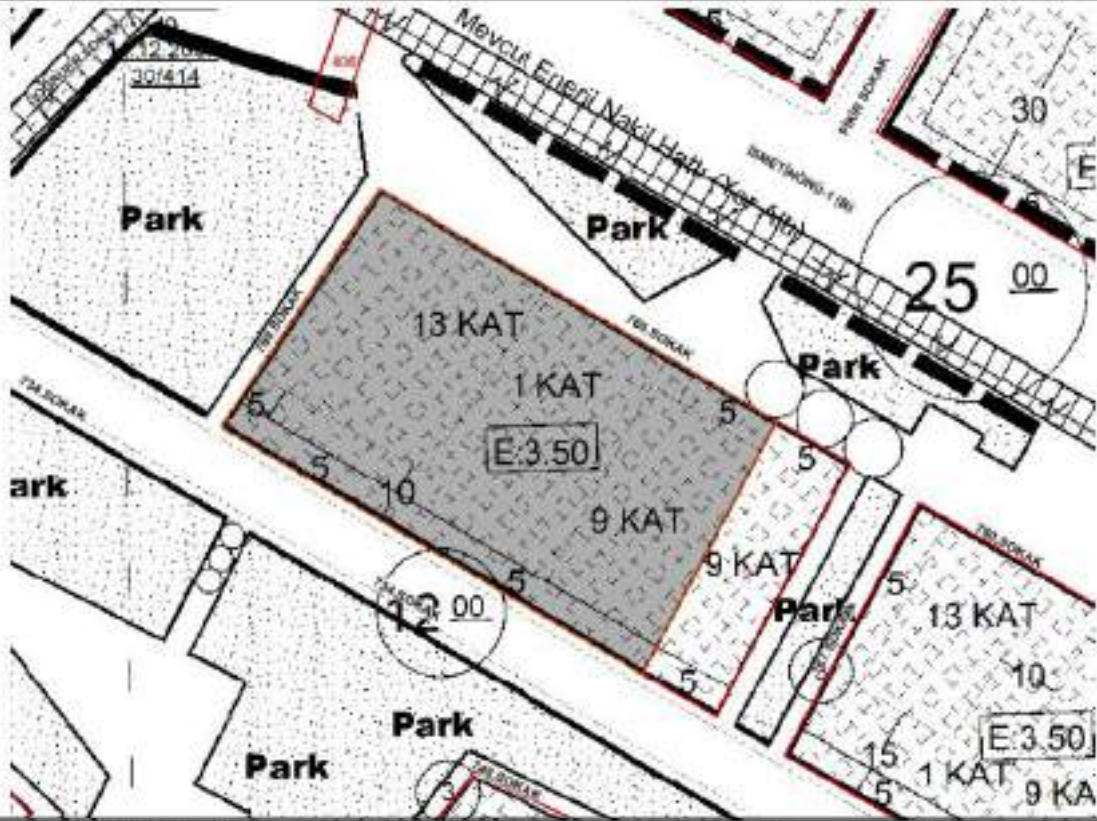
ÇATI PLANI



KESİTLER



İMAR DURUMU



Yükseklikteki İmar Planı					Bina Yüksekliği	—	—	KAĞS	—	
Adı	FABRİKALAR BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYUŞLAMA İMAR PLANI				Kat Adedi	—	—	TAKSİ	—	
					Bina Ölçölüğü	—	—	İmar Şekli	Cajne	—
Tasdik Tarihi	14/7/2011				Ön Sahçe Mesafesi	—	—		Alan	—
Öçek	1:1000				Yan Sahçe Mesafesi	—	—		Derinlik	—
Mahtari	HOŞNÜDİYE MAHALLESİ				Arka Sahçe Mesafesi	—	—	Sinik	3.5	
İmarı	729. SOKAK				Kat Alınacak Yerleri	—	—	Max Korumalı Sayısı	—	
Kudatı	Parkı	Ada	Parçel	Alan(m ²)	Noah Durumu	—	—	Ört. Korumalı Alan	—	
	124825B36	3900	1	3297.35	İmarı Şekli	—	—	Tic. İmarı Alan	—	
					Planlı Taksim Alanı	(1/99.85)2. ve 3. Derece Kentsel İ. Merkezi (renksiz)				
Özellik B.İ.İ.	İpe. İmarı ile ilgili 14/02/2011 gün ve 203 sayılı karar ile onaylanmıştır. İmarı ile ilgili 14/02/2011 gün ve 208 sayılı karar ile onaylanmıştır.									
Apotamı	KENTSEL TASNİM + PLAN NOTU + YÖNETİMLİK									

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

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 Eskişehir Yolu 8. Ate No:156 06500 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için tıklayın: www.spk.gov.tr 1/2
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Akmerkez 3. Kat No:15 34067 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 58 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 Lisansı 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 Kavaklıdere 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 ARTİBİR 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

000470

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

ÜNVANI : **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**
 ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808
 Selçuklu / Konya
 YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854
 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden
 TEMSİL ŞEKLİ / SÖRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)
 TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557
 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214

NIŞANTAŞ 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 yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bülumum 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 aktitleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekler fek etmeye icabında şirketin İktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bülumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polise, 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 yapılmış lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine 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 bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı **BURHANETTİN TANDOĞAN** isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. 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 asli dairemiz bünyesinde saklanır.

KONYA 9. NOTERİ
ALİ CAN

Yerine
İmzaya Yetkili Başkatiip
Abdullahman LOSUN

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli mabzuv karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 3 / 0
 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1