



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESKİŞEHİR - TEPEBAŞI - ESKİBAĞLAR

3903 ADA - 1 PARSEL

9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800055
Rapor Tarihi	13.12.2018
Değerleme Tarihi	10.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü 1 Caddesi, B Blok, No: 151/B, Tepebaşı/Eskişehir
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 Ada, 1 Parsel, 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 ve 9 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Depolu İşyeri – İşyeri - Otel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	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)
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Otel ve İşyeri
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	Toplam KDV Hariç: 53.839.000.- TL Toplam KDV Dahil: 63.530.020.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – ve 9 bağımsız bölüm no’lu, “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli bağımsız bölümlerin **piyasa değerlerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazlara ilişkin; 28.10.2015 gün ve REYS-201500033 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 31.12.2015 gün ve REYS-201500046 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600077 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “*Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü 1 Caddesi, B Blok, No: 151/B, Tepebaşı/Eskişehir*” adresinde yer almaktadır. Ana taşınmaz; İsmet İnönü-1 Caddesi ile 734 Sokak arasında yer almaktadır.

Ana taşınmazın bulunduğu bölge, geçmişte fabrikalar bölgesi iken, organize sanayi bölgesinin yapılması ve bölgedeki fabrikaların taşınmasından sonra yapılan yeni imar planı ile ticari fonksiyon kazanmıştır. Bu gelişme sonrasında, şehir merkezine yakınlığı ve demiryolunun yer altına alınmasıyla birlikte, bölgede hızlı bir yapılaşma başlamıştır. Bölgede, zemin katları işyeri, normal katları rezidans biçiminde çok sayıda yapı yapılmış ve yapılmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu İsmet İnönü 1 Caddesi, kentin en seçkin caddelerinden biri olacak biçimde yapılaşmaktadır. Cadde üzerinde; Eskişehir’in en hareketli alışveriş merkezi Espark AVM, Leman Kültür, 222 Pub Restoran, Vatan Bilgisayar, Esgaz, Derpark Otel, çok sayıda restoran ve cafe bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Ay Lounge, Tepebaşı Belediyesi, Özdilek AVM, Acıbadem Hastanesi, Anadolu Üniversitesi Kampüsü, Hava Müzesi, Eskişehir Tren Garı, Divan Otel, Otel Dedepark, The Merlot Hotel, Verman Hotel, Sör Otel, Ibis Accor Hotels, Grand Namlı Otel bulunmaktadır.

Ana taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimlidir. Kuzeydoğuda İsmet İnönü 1 Caddesi’ne yaklaşık 75 m, güneybatıda 734 Sokak’a yaklaşık 72 m cephesi bulunmaktadır. Koordinatları; “39.78507655, 30.50018494” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	3903
İlçesi	Tepebaşı	Parsel No	1
Mahallesi	Eskibağlar	Yüzölçümü (m2)	3.297,35
Köyü	-	Yevmiye No	1645
Sokağı	-	Cilt No	150
Mevkii	-	Sayfa No	14959
Pafta No	I24-B-25-B-3-B	Tapu Tarihi	20.01.2015
Niteliği	A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası		

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
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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümünün tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 08.07.2014 tarihli Yönetim Planı (11.07.2014 - 21305).
- Kat mülkiyetine geçirilmiştir (10.11.2016 – 38266).

(!) **Kat Mülkiyetine Geçiş İle İlgili Açıklama:** B Blok'ta yer alan değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin olarak, 27.06.2016 günü alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Ana taşınmaza ilişkin kat mülkiyetine geçirme (cins değişikliği) işlemi 10.11.2016 gününde yapılmıştır. Kat mülkiyetine geçirme işlemi, "A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" biçiminde yapılmış olup B Blok'un kat mülkiyetine geçirilmediği izlenimi yaratmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapılmış olan kat mülkiyetine geçirme (cins değişikliği) ile ilgili tanımlamada B Blok'un da belirtilmesi gerekirdi. Düzelttirilmesinde yarar vardır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 16.500.000.- USD zincirleme ipotek (22.07.2014 - 22378).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 12.000.000.- TL zincirleme ipotek (21.04.2015 - 13045).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 3. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 2.510.000.- EUR zincirleme ipotek (14.10.2016 - 34341).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 4. derecede, serbest dereceden yararlanma hakkı olan, 26.000.000.- USD zincirleme ipotek (24.05.2018 - 18708).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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.

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Tepebaşı Belediyesi Tapu Müdürlüğü'nde, değerlendirme 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.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana Taşınmaz: 3.297,35 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta bitişik, 1. normal kattan sonra A ve B olarak ayrılan 2 bloklu yapıdan oluşmaktadır. Parselin kuzeybatısında A Blok, güneydoğusunda B Blok yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler B Blok'ta yer almaktadır.

Ana Yapı (B Blok): 3 bodrum kat + zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere, toplam 12 katlıdır. Onaylı mimari projesine göre; 3. bodrum katta otopark, pompa dairesi, su deposu ve sığınak, 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta rezerv alanı, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu işyerlerinin depoları, zemin katta 9 bağımsız bölüm no'lu otelin girişi ile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu işyerleri bulunmaktadır.

B Blok'un dış cephesi ahşap görünümlü alüminyum giydirme, pencereleri alüminyum doğramalı ve ısıcamlıdır.

1 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta 122 m2 yapı inşaat alanı 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 çerçeveli ve ısıcamlıdır. Zemin katının yaklaşık 46 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 76 m2'lik bölümünün 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

2 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta 119 m2 yapı inşaat alanı 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 çerçeveli ve ısıcamlıdır. Zemin katının yaklaşık 45 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 74 m2'lik bölümünün 1, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

3 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 119 m2 yapı inşaat alanıdır. 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 çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 45 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 74 m2'lik bölümünün 1, 2, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

4 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 123 m2 yapı inşaat alanıdır. 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 çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 46,5 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 76,5 m2'lik bölümünün 1, 2, 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

5 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 37 m2 yapı inşaat alanıdır. 4 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. 1, 2, 3, 4 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

6 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 34 m2 yapı inşaat alanıdır. 5 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

7 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 109 m2 yapı inşaat alanıdır. 6 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 25 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 84 m2'lik bölümünün 8 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

8 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 118,50 m2 yapı inşaat alanıdır. 7 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve bloğun en doğusunda yer almaktadır. Tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 27,5 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 91 m2'lik bölümünün 7 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanıyla birleştirilerek kiraya verildiği görülmüştür.

9 Bağımsız Bölüm No'lu Otel: Mimari projesine göre, zemin, 8 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup toplam 7.531 m2 yapı inşaat alanı ve 437 m2 teras alanından oluşmaktadır.

- Zemin 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 alanın otel lobisi olarak düzenlendiği görülmüştür.
- Tesisat Katı: 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 cephelerindeki 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.

Yerinde yapılan incelemede; 13 odanın yerine suit odalar ve kral odası yapılarak, oda sayısının 7'ye düşürüldüğü görülmüştür.

- Çatı Arası Katı: 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.

Yerinde yapılan incelemelerde; 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. B Blok içerisinde 3 adet asansör bulunmaktadır. Zemin katta yaklaşık yaklaşık 173 m2 ve 373,5 m2'lik yan yana 2 ayrı alanın dükkan olarak düzenlenip kiraya verildiği; doğu tarafta yer alan 173 m2'lik dükkan alanının içinde kiracı tarafından iç düzenleme çalışmaları yapılmakta olduğu görülmüştür. B Blok yapımında kaliteli işçilik ve malzeme ile yapılmıştır.

B Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-C
Binanın Kat Adedi	: 12
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 12.718
Yaşı	: 2
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: 3 Adet
Çatı	: Tonoz Çatı
Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum
Manzarası	: Cadde
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Değerleme konusu 9 bağımsız bölüm no'lu otelin, 1. normal kattan başlayarak 8. normal kata değin tüm katlarında, doğu cephelerindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapılmıştır. 8. normal katta ise tesisat terası ile kat tesisat odası alanları yine otel odası alanlarına katılmış ve öteki katlardan farklı olarak odaların birleştirilmesi yoluyla suit odalar ve kral odası yapılmıştır. Mimari projesine göre, otel nitelikli 9 no'lu bağımsız bölüm içerisinde, her katta 13 adet oda olmak üzere, toplam 104 oda olması gerekirken, fazladan 22 adet otel odası oluşturulmuştur. 1. bodrum kattaki ortak (*değerleme konusu bağımsız bölümlere bağlı olmayan*) alanda mimari projede yer almayan fitness salonu ve çamaşırhane oluşturulmuştur. 1. normal katta, projesinde teras alanı olarak gösterilen alanın kapatılarak restoran olarak düzenlendiği görülmüştür.

Mimari proje dışı söz konusu düzenlemeler, maliyetine katlanılarak mimari projeye uygun duruma getirilebilir niteliktedir.

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- İş merkezi olarak gelişen bölgede bulunmaları.
- Kaliteli işçilik ve malzeme ile yapılmış olmaları.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Monopol Emlak / 222 – 322 57 57):** Değerleme konusu ana taşınmazla aynı bölgede yer alan, Acıbadem Hastanesi'nin yanında, benzer konum ve imar durumuna sahip, 8.389 m2 yüzölçümlü arsa 55.000.000.-TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 6.556.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Vega Gayrimenkul / 532 – 171 11 85):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu ana taşınmazın yer aldığı caddede, benzer konumda, otel yapılabilir imar durumuna sahip arsaların 6.500 – 7.000 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare satış fiyatı: 6.750.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Monopol Emlak / 222 – 322 57 57):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu ana taşınmazın yer aldığı caddede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 6.000 - 6.500 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare satış fiyatı: 6.250.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 6.250 – 6.750 TL/m2 aralığında fiyatlar istenildiği

anlaşılmış; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların arsa piyasa metrekaresi satış fiyatının 6.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa payları toplamının değeri; (1.335,32 m² x 6.500.- TL) = ~ **8.680.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m ²)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
1	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	2016	2	122,00	1.642	% 4,00	19.388	465.318	33,91	6.500	686.000
		Zemin	5-C			122,00	2.331						
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	2016	2	119,00	1.562	% 4,00	18.531	444.736	33,07	6.500	660.000
		Zemin	5-C			119,00	2.331						
3	İşyeri	Zemin	5-C	2016	2	119,00	2.331	% 4,00	11.096	266.293	16,59	6.500	374.000
4	İşyeri	Zemin	5-C	2016	2	123,00	2.331	% 4,00	11.469	275.244	17,11	6.500	386.000
5	İşyeri	Zemin	5-C	2016	2	37,00	2.331	% 4,00	3.450	82.797	5,25	6.500	117.000
6	İşyeri	Zemin	5-C	2016	2	34,00	2.331	% 4,00	3.170	76.084	4,72	6.500	107.000
7	İşyeri	Zemin	5-C	2016	2	109,00	2.311	% 4,00	10.076	241.823	15,12	6.500	340.000
8	İşyeri	Zemin	5-C	2016	2	118,50	2.331	% 4,00	11.049	265.175	16,48	6.500	372.000
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-C	2016	2	7.531,00	2.331	% 4,00	702.190	16.852.571	1.193,07	6.500	24.608.000
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-A	2016	2	4.164,50	1.541	% 4,00	256.700	6.160.795	-	-	6.161.000
						12.718,00			1.047.118	25.130.836	1.335,32		33.811.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün (otel ve dükkanları) olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana yapı (B Blok) üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

B Blok'un Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 8.680.000.- TL'lik arsa payı değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 25.131.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **33.811.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

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

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik bir bütün (otel ve dükkanları) olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana yapı (*B Blok*) üzerinden ve otel biçiminde yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin uygulanmasında aşağıdaki veri ve varsayımlar kullanılmıştır.

Veriler:

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi	: ~ % 25,00
- Risk Primi	: ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	: ~ % 24,00
- Genel Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı	: ~ % 8,08

Varsayımlar;

- Gelirler yıllarlarında elde edilecektir.
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacaktır.

Bu veri ve varsayımlar ışığında; TÜROB'un yayınladığı STR 2017 raporunda Türkiye geneli otel doluluk oranının % 53,6 olarak saptanmış olması, otel yıllık satışları (*oda doluluk oranının yıllık ortalama % 75 dolayında olduğu öğrenilmiştir*) ve satış potansiyeli (*konaklama, restoran, bar, hamam, sauna gibi*), dükkan alanlarından elde edilebilecek kiralar ile yıllık işletme giderleri (*personel, elektrik, su, olağan bakım, onarım, isim hakkı ödemesi gibi*) göz önüne alındığında, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre taşınmazın değeri yaklaşık 53.839.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Harcanabilir (Net) Gelir Akımları Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi Uygulaması																	
Toplam Yasal Oda Sayısı	126	Tek Kişilik		66	Sayısı	İki Kişilik		23	Üç Kişilik		33	Süit		4	Engelli	Sayısı	0
		Fiyatı (TL)	175			Fiyatı (TL)	225		Fiyatı (TL)	275		Fiyatı (TL)	300				
Yıllar																	
Bugün																	
					% 75,00	1	2		23	3	4	5	6	7	8	9	10
					% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00
Ortalama Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)					7.391.250	9.165.150	11.364.796	14.092.335	17.474.495	21.668.374	26.668.763	33.317.291	41.313.441	51.228.667	63.523.548		
Oda Gelirleri (TL)																	
Kira Gelirleri (TL)					450.000	558.000	691.920	857.981	1.063.896	1.319.231	1.635.847	2.028.450	2.516.278	3.118.945	3.867.491		
Bar, Su Sportan, Sauna vb. Gelirleri (TL)					20.000	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)					50.000	62.000	76.880	95.331	118.211	146.581	181.761	225.383	279.475	346.549	429.721		
Toplam Gelirler (TL)					8.091.250	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)					1.600.000	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		
Yıyrecek-çecek Giderleri (TL)					550.000	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)					180.000	223.200	276.768	343.192	425.558	527.693	654.339	811.380	1.006.111	1.247.576	1.546.997		
Olajın Bakım, Onarım Giderleri (TL)					150.000	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)					600.000	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	5.156.665		
İsim Hakkı Ödemesi ve Öteki İşletme Giderleri (TL)					4.000.000	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		
Yatım ve Yenileme Giderleri (TL)					0	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0	0	4.200.000	
Toplam Giderler (TL)					7.080.000	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)					1.011.250	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 Yüku ve Tutan					202.250	250.790	310.980	385.615	478.162	576.921	719.222	895.676	1.114.478	1.395.792	1.688.623		
Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)					809.000	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	% 0,00	
Anaparaaya Dönüş Oranı (%)					% 8,08												
Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)					809.000	928.124	1.064.799	1.221.578	1.401.454	1.564.429	1.804.423	2.075.035	2.393.417	2.753.474	3.104.211		
Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)					53.839,145												
Taşınmaz için Bugüne İndirgenmiş Üç Değer (TL)																	35.524,211
Not : Ortalama yıllık oda doluluk oranlarının yaklaşık % 95' düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayımıdır.																	

Not: Ortalama yıllık oda doluluk oranlarının yaklaşık % 95' düzeyinin üzerine çıkarılabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Parsel üzerinde; 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta bitişik, 1. normal kattan sonra A ve B olarak ayrılan 2 bloklu bir yapı bulunmaktadır. Parselin batısında A Blok, doğusunda B Blok yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler B Blok’u oluşturmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projeye göre; B Blok’un 3. bodrum katında otopark, pompa dairesi, su deposu ve sığınak, 2. bodrum katında otopark, 1. bodrum katında rezerv alanı bulunmaktadır. Bodrum katlardaki bu alanlar, B Blok’ta yer alan tüm bağımsız bölümlere özgülenmiş “ortak alan” niteliğindedir. Kat irtifakı kurulmuş olması dolayısıyla söz konusu ortak alanların değeri, yapım maliyeti üzerinden göz önüne alınmış, bir bütün (otel ve dükkanları) olarak ve tek amaca yönelik biçimde düzenlenip mülkiyetleri tek elde bulunan 9 bağımsız bölümden oluşan B Blok’un değerine yansıtılmıştır.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	122,00	1.642	484.706
		Zemin	5-C	122,00	2.331	
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	119,00	1.642	472.787
		Zemin	5-C	119,00	2.331	
3	İşyeri	Zemin	5-C	119,00	2.331	277.389
4	İşyeri	Zemin	5-C	123,00	2.331	286.713
5	İşyeri	Zemin	5-C	37,00	2.331	86.247
6	İşyeri	Zemin	5-C	34,00	2.331	79.254
7	İşyeri	Zemin	5-C	109,00	2.331	254.079
8	İşyeri	Zemin	5-C	118,50	2.331	276.224
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-C	7.531,00	2.331	17.554.761
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-A	4.164,50	1.642	6.838.109
				12.718,00		26.610.269

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirilmesi konusu taşınmazların parselinin “*kentsel iş merkezi*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu bağımsız bölümler, ana taşınmaz üzerinde 11.07.2014 günü kat irtifakı kurularak oluşturulmuş; 20.01.2015 günü de Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetine geçmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin oluşturduğu B Blok için 27.06.2016 günü yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazların parselinin yapılanması genel olarak mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümünün tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü'nde; “Yönetim planı” ve “Kat mülkiyetine geçiş”;
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 4 ayrı ipotek” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki nitelikleri; “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların; “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Dokuz bağımsız bölümden oluşan B Blok'un;

- arsa payı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 8.680.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 33.811.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 53.839.000.- TL olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu 9 adet bağımsız bölümün gerçekçi piyasa değerleri toplamının gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **53.839.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapı nitelikleri, yapı yaşları, ulaşım ve kullanım olanak ve durumları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, B Blok 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – ve 9 bağımsız bölüm no’lu, “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli bağımsız bölümlerin, yukarda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 53.839.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 63.530.020.- TL

ve gelir yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerinin arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda;

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanları (m2)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
B	1	Depolu İşyeri	33,91	1.367.000	1.613.060
B	2	Depolu İşyeri	33,07	1.333.000	1.572.940
B	3	İşyeri	16,59	669.000	789.420
B	4	İşyeri	17,11	690.000	814.200
B	5	İşyeri	5,25	212.000	250.160
B	6	İşyeri	4,72	190.000	224.200
B	7	İşyeri	15,12	609.000	718.620
B	8	İşyeri	16,48	665.000	784.700
B	9	Otel	1.193,07	48.104.000	56.762.720
			1.335,32	53.839.000	63.530.020

yukarıdaki tabloda gösterildiği gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Aylin KUYUMCU
 SPK Lisans No: 404146



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

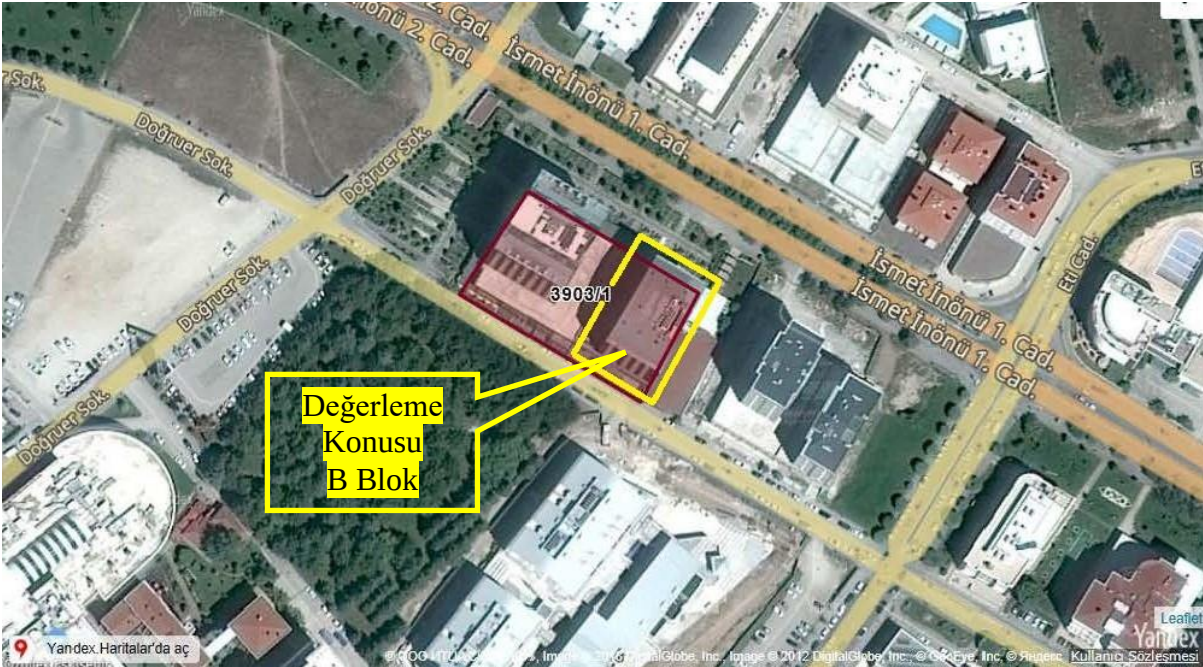

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
 SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar



Otel Girişı (734 Sokak)



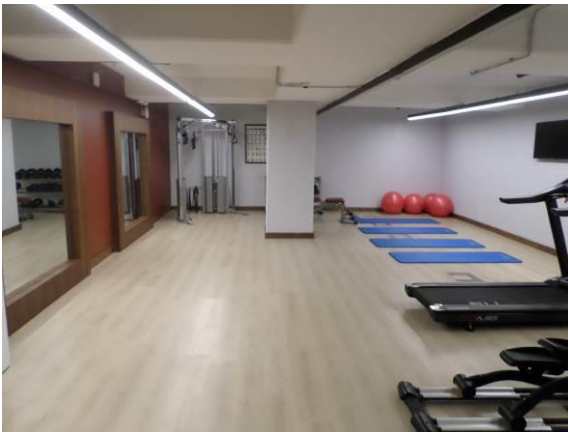
Dükkan Girişleri (İsmet İnönü 1 Caddesi)



Üçüncü Bodrum Kat



İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat

Otel Lobisi



Kiraya Verilen Dükkan Alanları



Birinci Kat (Kapatılan Teras)



Birinci ve Üst Katlar

Holler



Odalar





6.3. Tapu Kaydı

1 No'lu B.B.

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taşınmaz ID:	87802365	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taşınmaz Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	323/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14959	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.	-	Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493917	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26, 00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%15d eğişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

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	Planındadır					Zemin Sistem No : 87802365	
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.
0,00		DEPOLU İŞYERİ		223/31410	B-	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YÖN PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014						
	Edinme Sebebi						
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
	Sahibi						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1645	150	14959		20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilne Uygundur Yetkili Müdür Yaratım				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün gayri ayni haklar ile parçalar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tesleat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

2 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	97802366	AT Yüzölçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//2
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	315/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14960	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493918	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26,00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%15değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2016 - 18708	Var

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	TEPEBAŞI				
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
124-3-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m ²	dm ²
Planındadır				3.297,35 m ²		
Sınırı				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	1-	ZEMİN
Bağımsız Bim. No.		2				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminin : 19/10/2016 YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014					
	Edinme Sebebi					
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
	Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1045	150	14960		20/01/2015 Verile Tarih : 19/10/2016	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Yetkili Müdür Yardımcısı 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte tapu kütüğüne mütacaat edilmektedir. ** Teslimat Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

3 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802367	AT Yüzölçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//3
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	158/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14961	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Useri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Useri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493919	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26,00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 35 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%15değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf					
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
BAGIMSIZ BÖLÜM	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				Zemin Sistem No : 87802367						
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
0,00		İş Yeri		158/31410		9-	ZEMİN	3			
Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YCN/PLANI: Yönetim Planı : 08/07/2014											
Edinme Sebebi											
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Sahibi											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	1415	150	14961			20/01/2015					
Sahife No.						Veriliş Tarihi: 19/10/2016	Cilt No.				
Sıra No.							Sahife No.				
Tarih							Sıra No.				
										Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirmelidir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

4 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802368	AT Yüzölçüm(m2):	3297.35
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	İs Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//4
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	163/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14962	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493920	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2018 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26,00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%15değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

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	m ²	dm ²
Sınırı					Planındadır		
					Zemin Sistem No : 87802368		
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.
0.00		1/1 Yeri		16.3/14.10		1	1
Edinme Sebebi		Tapu Senedi İşleminde : 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.	1015	150	14962		2001/2015	Cilt No.	
Sahife No.					Verile Tarih : 19/10/2016	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : * Mülkiyet gayri aynı takdir ile satış işi tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
 ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği işi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

5 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802369	AT Yüzölçüm(m2):	3297.36
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	İs Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//5
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	50/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14963	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493921	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSN) 20/01/2018 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık %15 Değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotograf	
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
BAGIMSIZ BÖLÜM	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				Planındadır		
Zemin Sistem No : 87802369							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		İş Yeri		50/31110	0 -	ZEMİN	5
Tapu Senedi İşleminde: 19/10/2016 YON. 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	138	13963	1	20/01/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Siciline Uygundur. Sıla ESEN Yürürlükte Bulunmaktadır					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet payı aynı maddelerle senetler için tapu kütüğüne nüsxeler edilmelidir.							
** Tabiiyet Kanunu hükümlerine gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							

D.M.O Basım İşl. Mtd.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

6 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802370	AT Yüzölçüm(m2) :	3297.35
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	İs Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/TEMİN//6
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	45/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14964	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493922	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2018 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26,00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%18değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

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	m ²	dm ²
				3.297,35	m2	
Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 87802370						
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK		
☐		☒		☐		
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00	İş Yeri	45/31410	B-1	ZEMİN	6	
Tapu Senedi İşleminde: 19/10/2016 YON. PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014						
Edinme Sebebi						
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Sahibi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1645	150	13964		20/01/2015	Cilt No.
Sahife No.					Verilis Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : * Mülkiyetin giriyi ayrı haklar ile parçalar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tescilati Kararı Mülkiyetin gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

7 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802371	AT Yüzölçüm(m2):	3297.35
il/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	İs Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//7
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	144/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14965	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493923	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7850641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26,00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%15değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TUPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
PAFTA NO.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	124-B-25-B-3-B	5903	1 ARSA	ha	m ²	dm ²	
				3.297,35 m ²			
Sınır	Pleundadır						
Zemin Sistem No : 87802371							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		İş Yeri		144/31110	0-	ZEMİN	
Tapu Senedi İşleminin: 19/10/2016 YENİ PLAN : Yönetim Planı : 08/07/2014							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1645	150	14965		20/01/2015	Cilt No.	
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile beraber bir tapu kütüğüne mütacaat edilmecektir. ** Belgeler Kararını Hükümetin görüşüne adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

8 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BagimsizBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802372	AT Yüzölçüm(m2) :	3297.35
İl/İlçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	İs Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//8
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	157/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14966	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493924	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık %15 Değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	TEPEBAŞI						
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
124-B-25-II-3-II	5903	1	ARSA			3.29	7.35	m ²
Sınırı	Plandadır							
Zemin Sistem No : 87802372								
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0.00		İş Yeri		15731410	B-	ZEMİN	8	
Tapu Senedi İşleminin: 19/10/2016 YENİ 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.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	1435	150	1	1966	20.01.2015	20.01.2015	Cilt No.	
Sahife No.					Verile Tarih: 19/10/2016		Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mükayyet gayri menkul haklar ile gittiler için tapu kütüğüne tescillat edilmelidir. ** Teşkilat Kanunu Hükmüne göre bir adrese değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

9 No'lu B.B.

Taınmaz Tipi:	BağımsızBolum	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	97802373	AT Yüzölçüm(m2):	3297.35
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	OTEL
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//9
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	11365/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14967	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/03/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 38266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493925	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 28/01/2015 - 1645	-

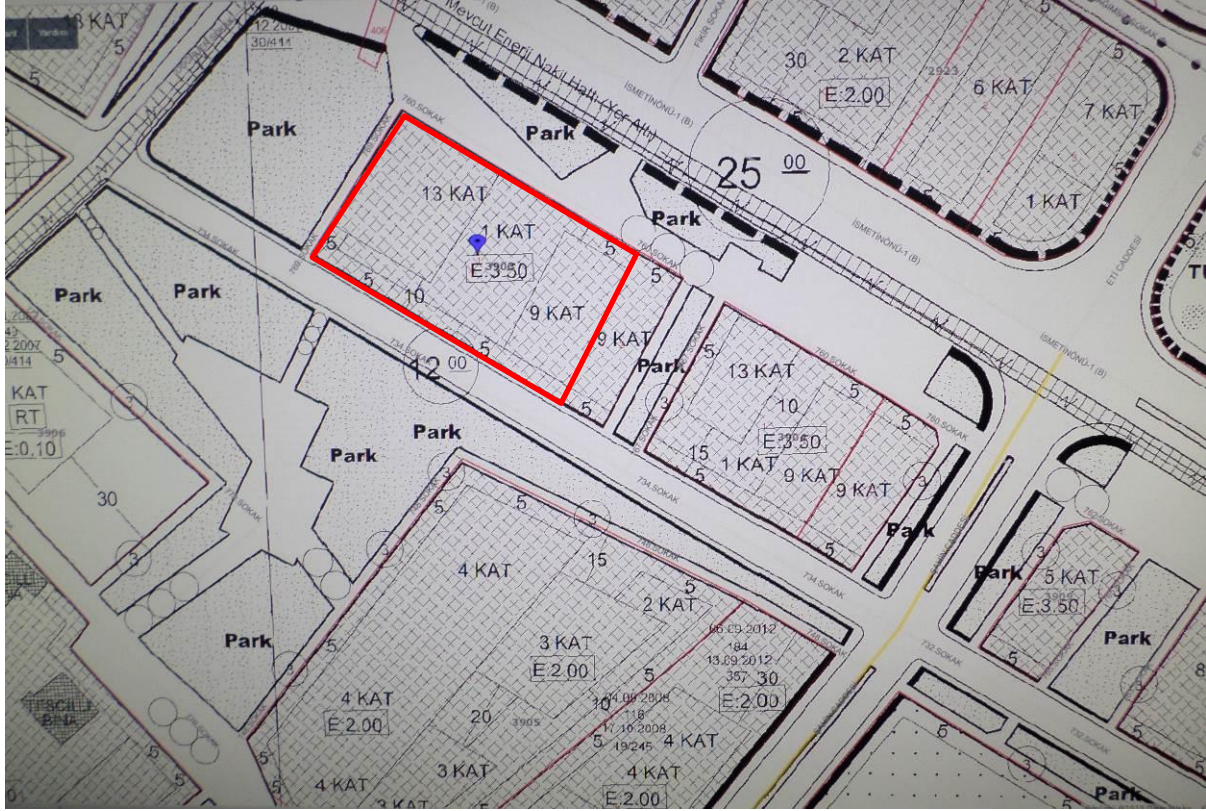
(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık%26,00 değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık % 39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	26000000.00USD	Yıllık%15değişken	4/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 24/05/2018 - 18708	Var

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
12-1-1-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m²	dm²	
				3.297,35 m²			
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 87802373							
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		OTEL		1/365/31410	5-	ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde, 19/10/2016 YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014						
	Edinme Sebebi						
	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.	Verilis Tarihi : 19/10/2016					Sahife No.	
Sıra No.	 Siciline Uygundur. ŞİRKET MÜDÜRÜ Yekim M. Yılmaz					Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.

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

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

KAT İRTİFAKI

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12/a Maddesi Gereğince Tasdik Edilmiştir.
İMAR MÜDÜRÜ

02-07-2014

T.C.

DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ

YAPI DENETİM	TİTİZ YAPI DENETİM	BU PROJEDEN TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLAR BİR BÖTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEN TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
STATİK	MİZAN MÜHENDİSLİK	
TESİSAT	ARKON MEKANİK	
ELEKTRİK	ENKOM MÜHENDİSLİK	
HARİTA	ES HARİTA	

BELEDİYE ONAYLARI

01.06.2013 tarihli Tıp İmar Tazminatlığı Gerekçesinde inceleme ve tadilat projeleri olarak onaylanmıştır.

Not: 17.04.2014 tarihli 2362 sayılı Kuru Kararı ile parsel fabrikalar bölgesi koruma alanı sını dışında kalmıştır.

01.07.2014

ESKİBAĞLAR 3903 / 1

MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

TMİMOB Mimamlar Odası ESKİŞEHİR Şubesi

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1. VERGİ DAİRESİ	YUNUS EMRE V.D.	11. VERGİ DAİRESİ	YUNUS EMRE V.D.
2. SİCİL NO	125 033 2731	12. SİCİL NO	125 033 2731
3. SOYADI (ÖNİMİ)	AYTEMİZ	13. SOYADI (ÖNİMİ)	AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
4. ADI	YÜKSEL	14. ADI	İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
5. BABA ADI	MUHAMMET	15. MAHALLE VE SEMT	CUMHURİYE MAH.
6. DOĞUM TARİHİ	21/06/1969	16. CADDE VE SOKAK	CENGİZ TOPEL CAD.
7. DOĞUM İL	SİVAS	17. KAPI NUMARASI	48
8. YERİ	İLÇESİ	18. DAİRE NUMARASI	13-14
9. MESLEĞİ	MİMAR	19. İL	ESKİŞEHİR
10. BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞB.	20. İLÇE	MERKEZ
11. ODA SİCİL NO	125 033	C. YAPILAN İŞİN	
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN ADI, SOYADI, İMZASI	YÜKSEL AYTEMİZ	1. ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE
		2. ODA KAYIT NO:	
		3. ADA NO	3044 PARSEL NO 1

YAPININ

SAHİP 3903 AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

MÜTEAHHİD AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

YOLLUKLUYU ARAÇ B BLOK (OTEL + İŞYERİ) E.E. KÖYÜ 3903-1

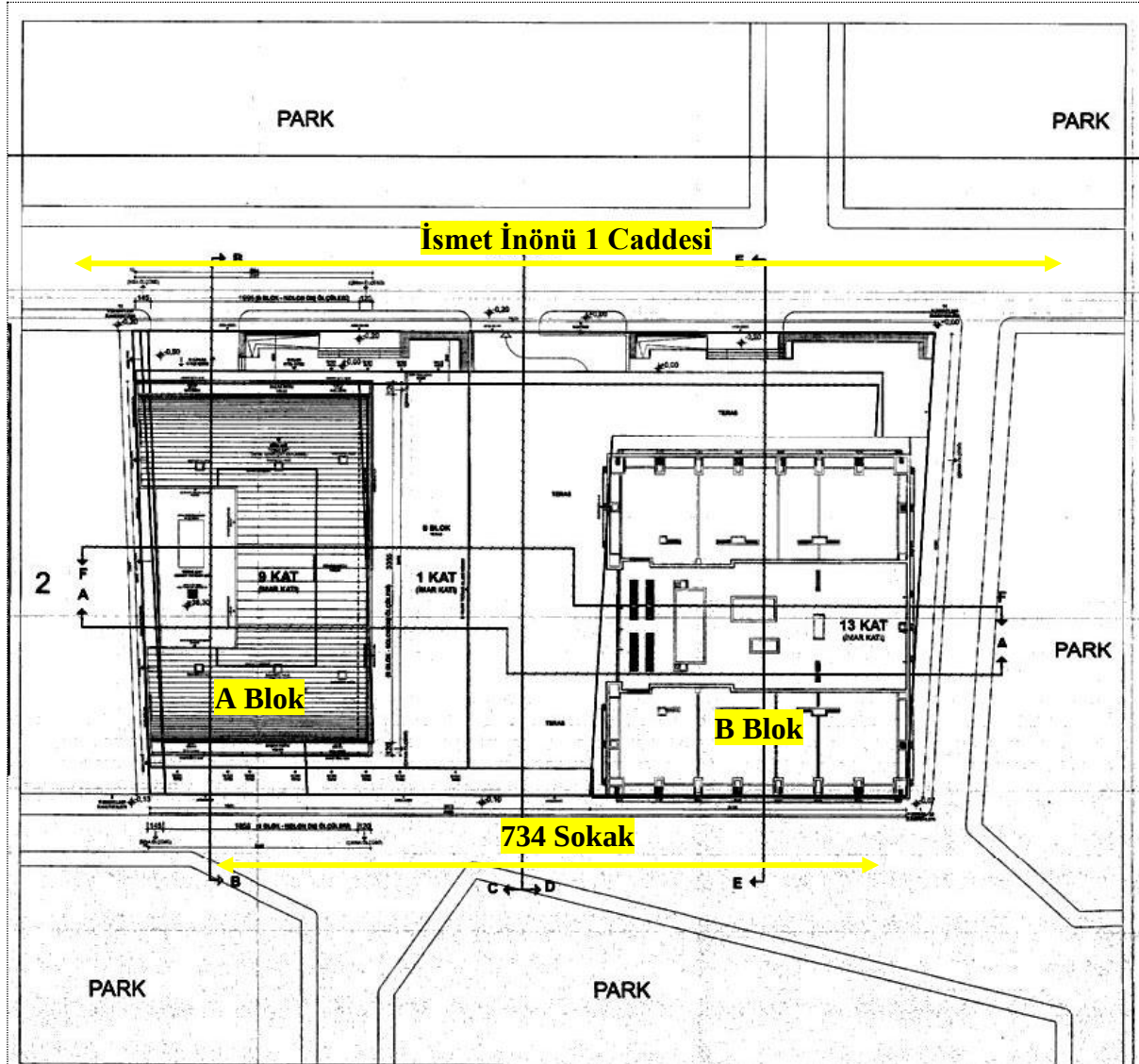
ARSAİN

İL	İLÇESİ	MAHALLE	CADDESÖKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İMAR DURUMU
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR	734/760.769.SOKAK	21M/114	3044	1	3298.40 m²	BAY. 5823 TARİH: 07.12.2011

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE

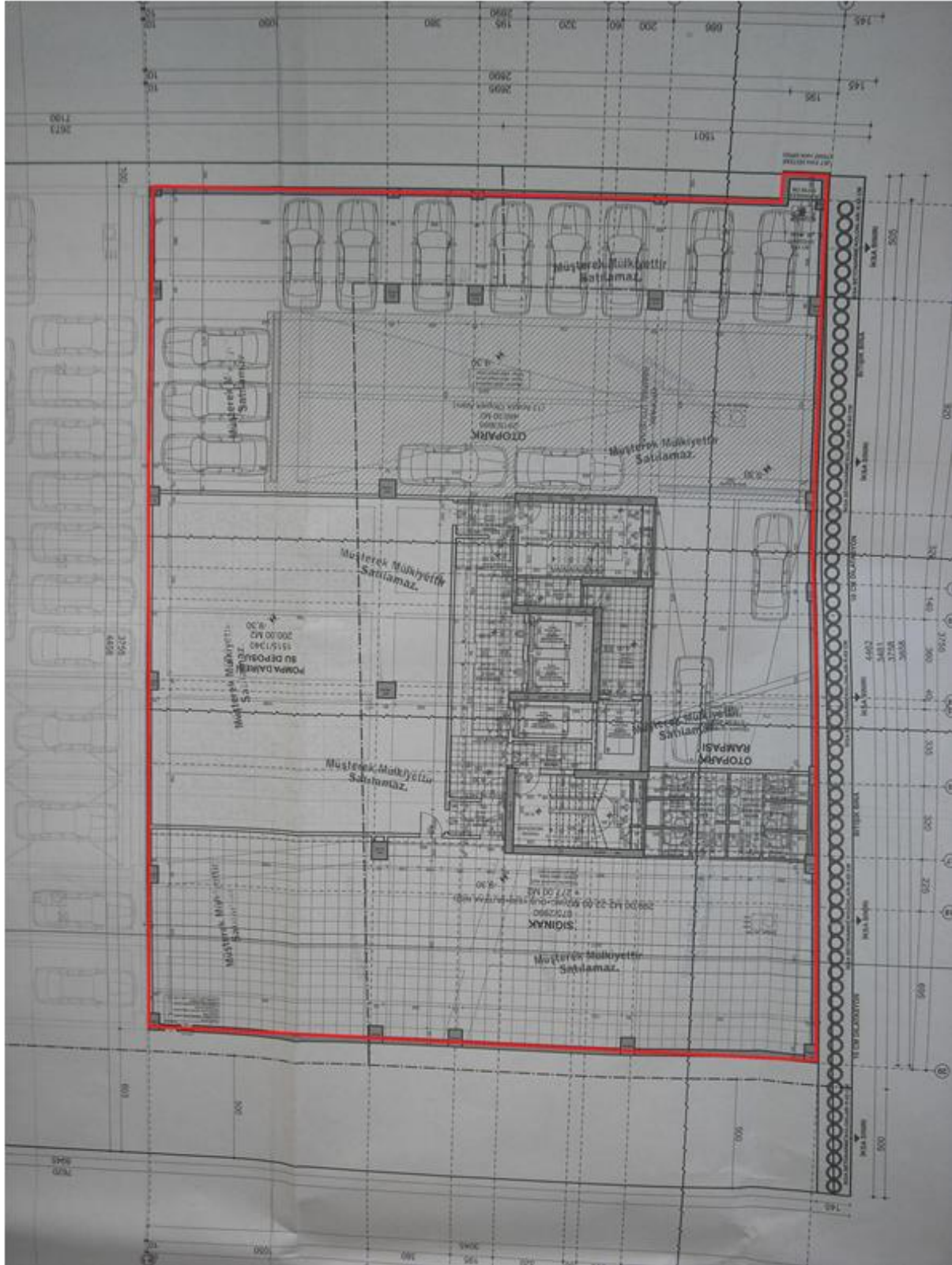
MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÖYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
HİZMET SINFI	HİZMET SINFI	GRUBU	ADEDİ	2 m²					kg/m²
			1/812 KAT	12716.00 m²					

Vaziyet Planı

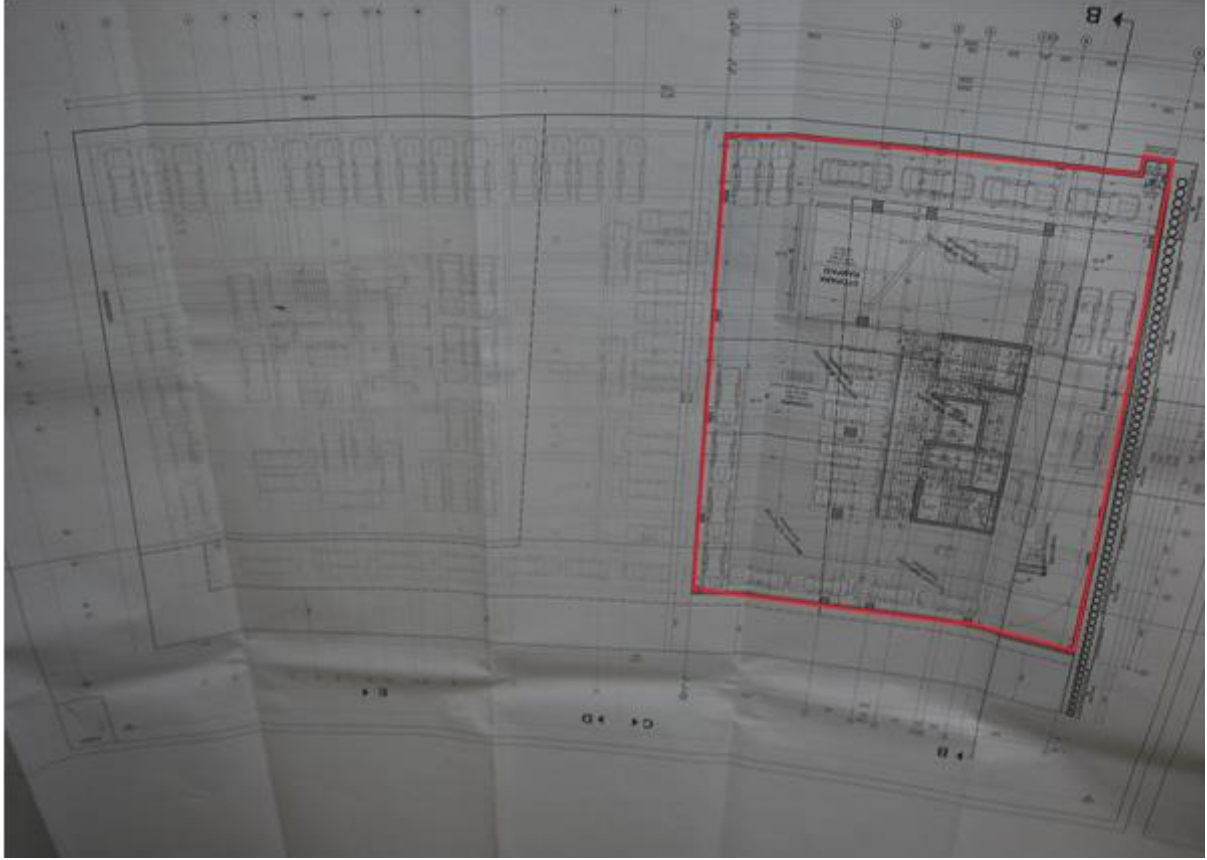


Kat Planları

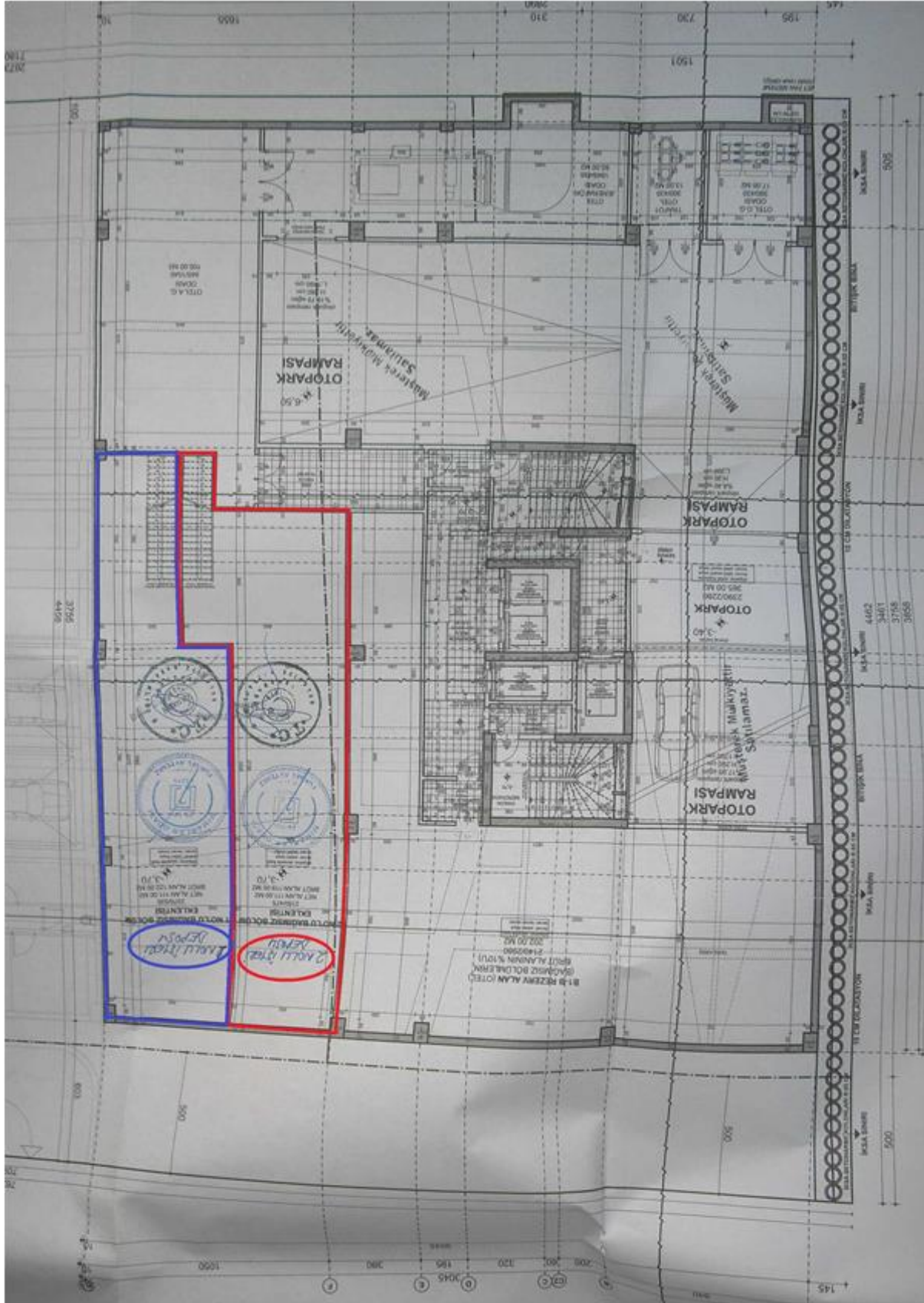
Üçüncü Bodrum Kat



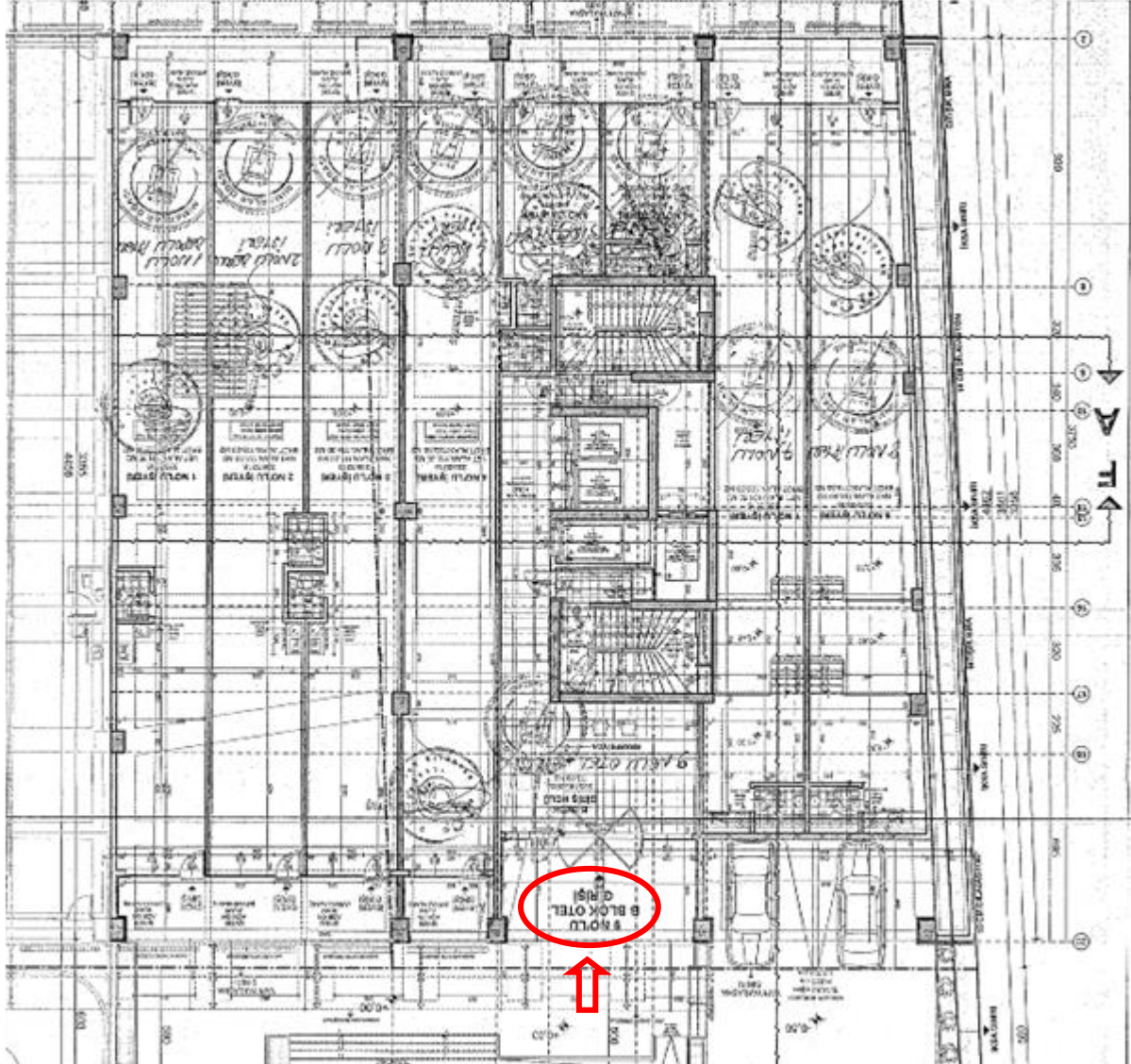
İkinci Bodrum Kat

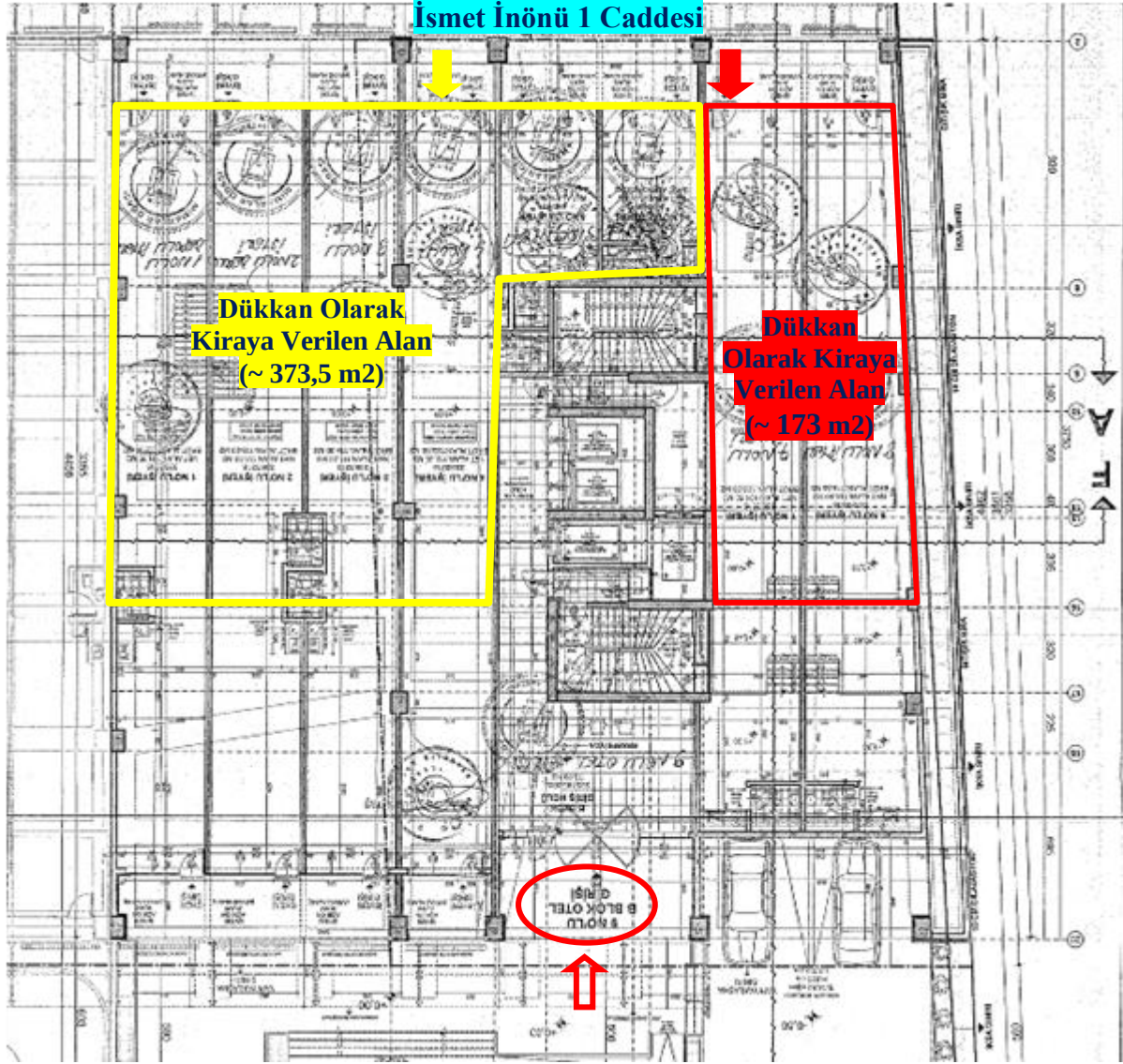


Birinci Bodrum Kat



Zemin Kat



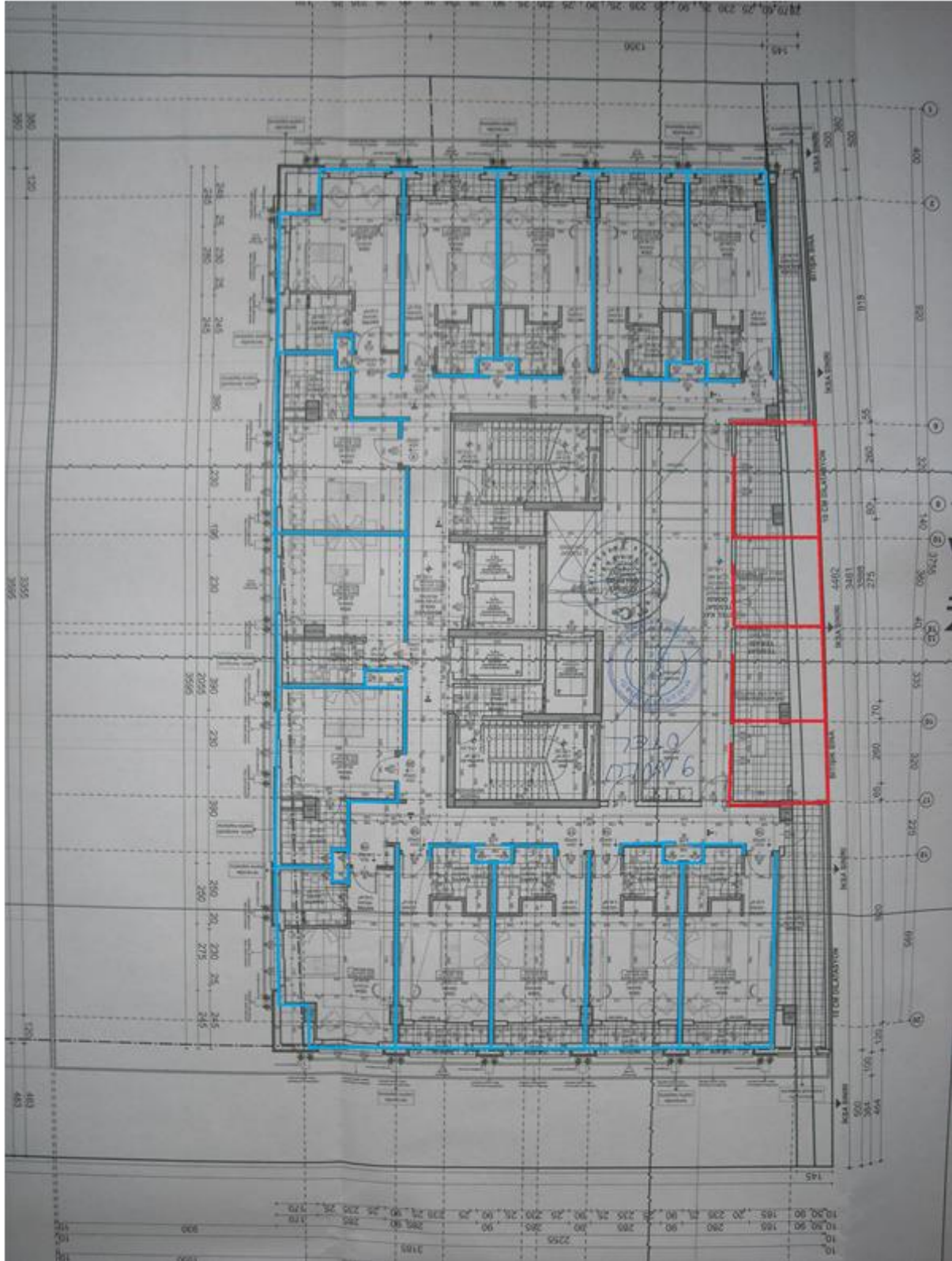


The image shows a detailed architectural floor plan of a building. A large rectangular area is outlined in red, indicating a specific zone of interest. The plan includes various rooms, corridors, and structural elements. A central staircase is visible. The drawing includes dimensions and labels for different areas. The labels are in Chinese and include terms like '樓梯' (staircase), '走廊' (corridor), and '房間' (room). The dimensions are given in meters (m) and feet (ft).

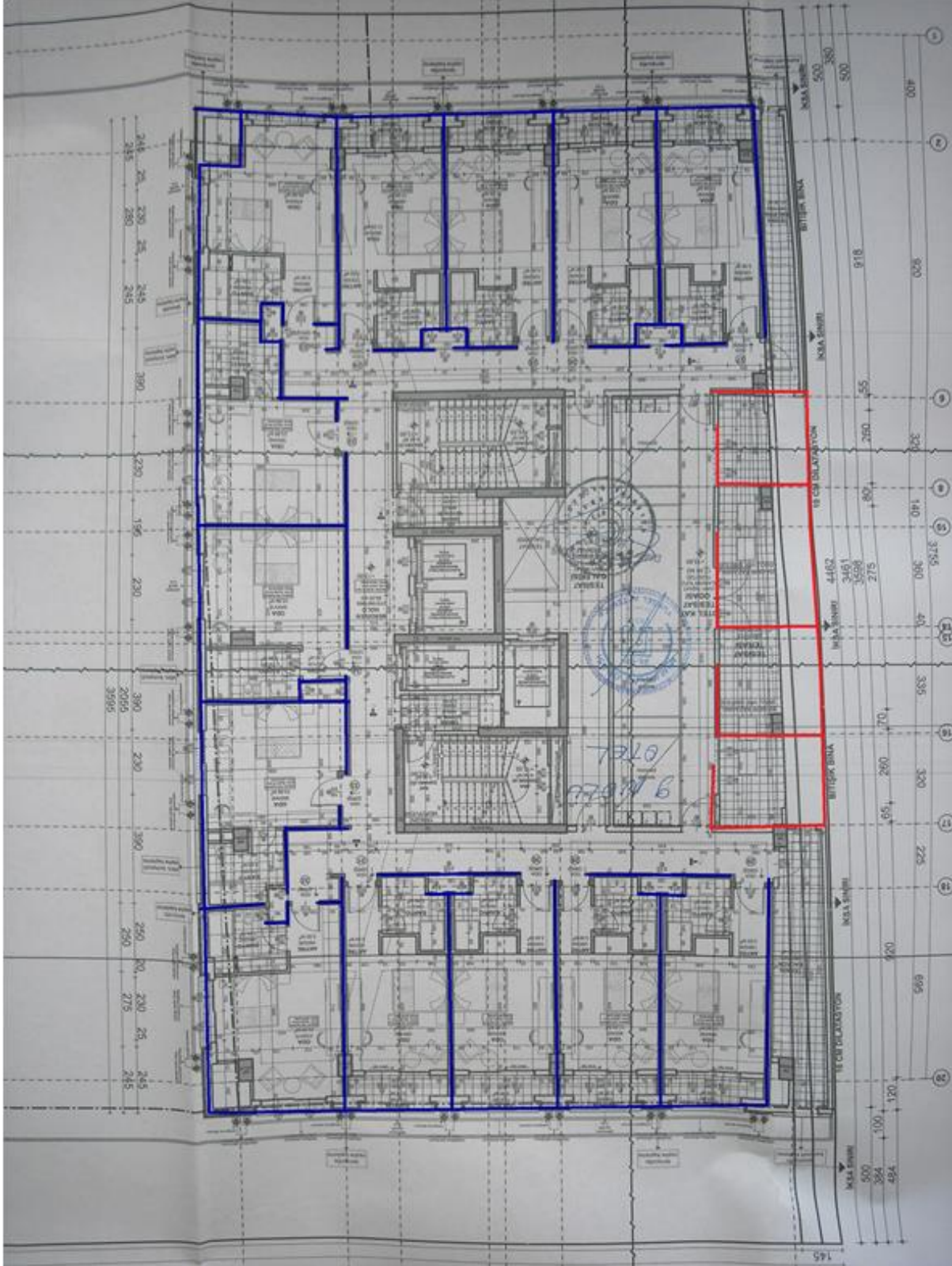
Birinci Normal Kat



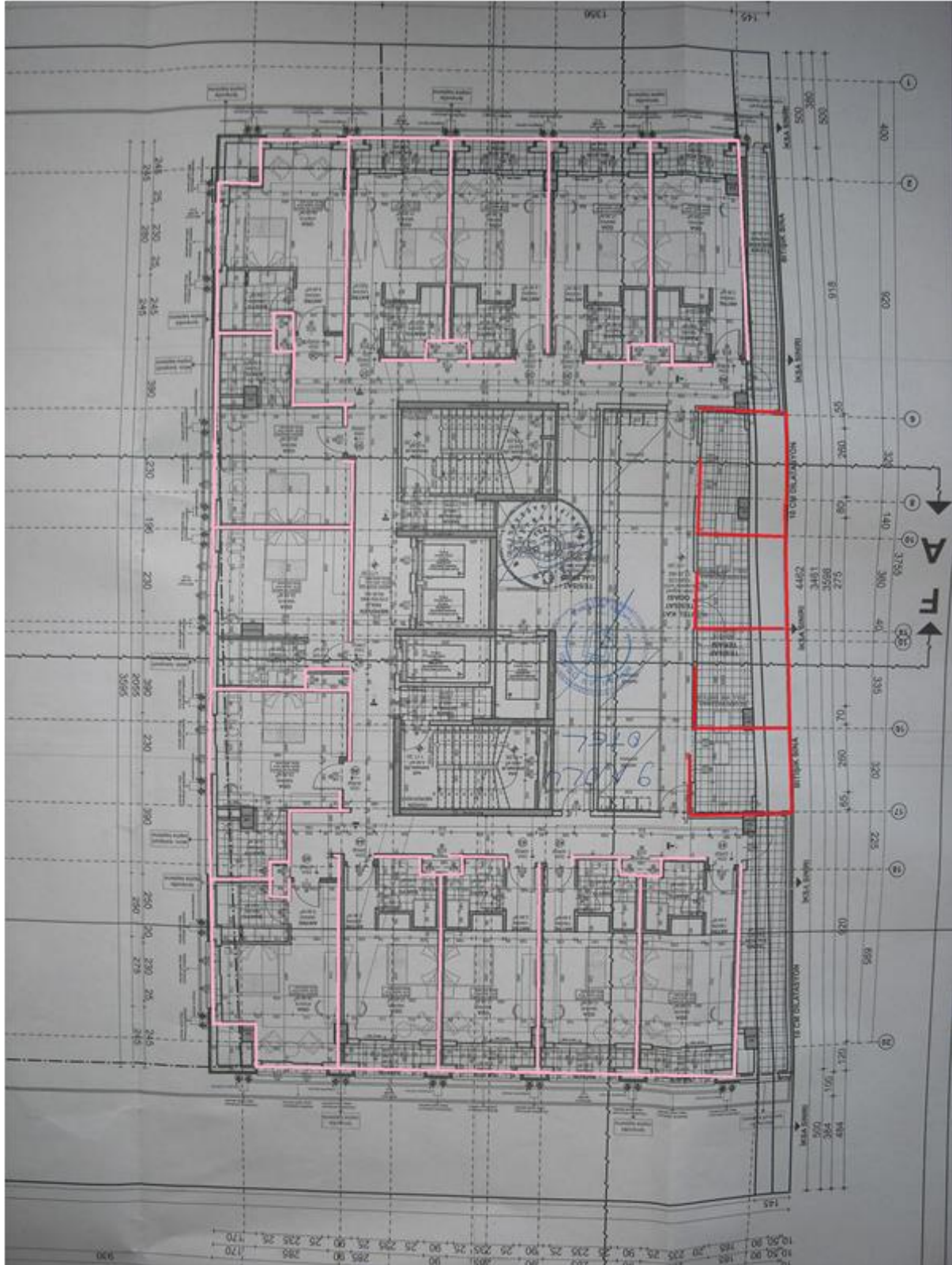
İkinci Normal Kat



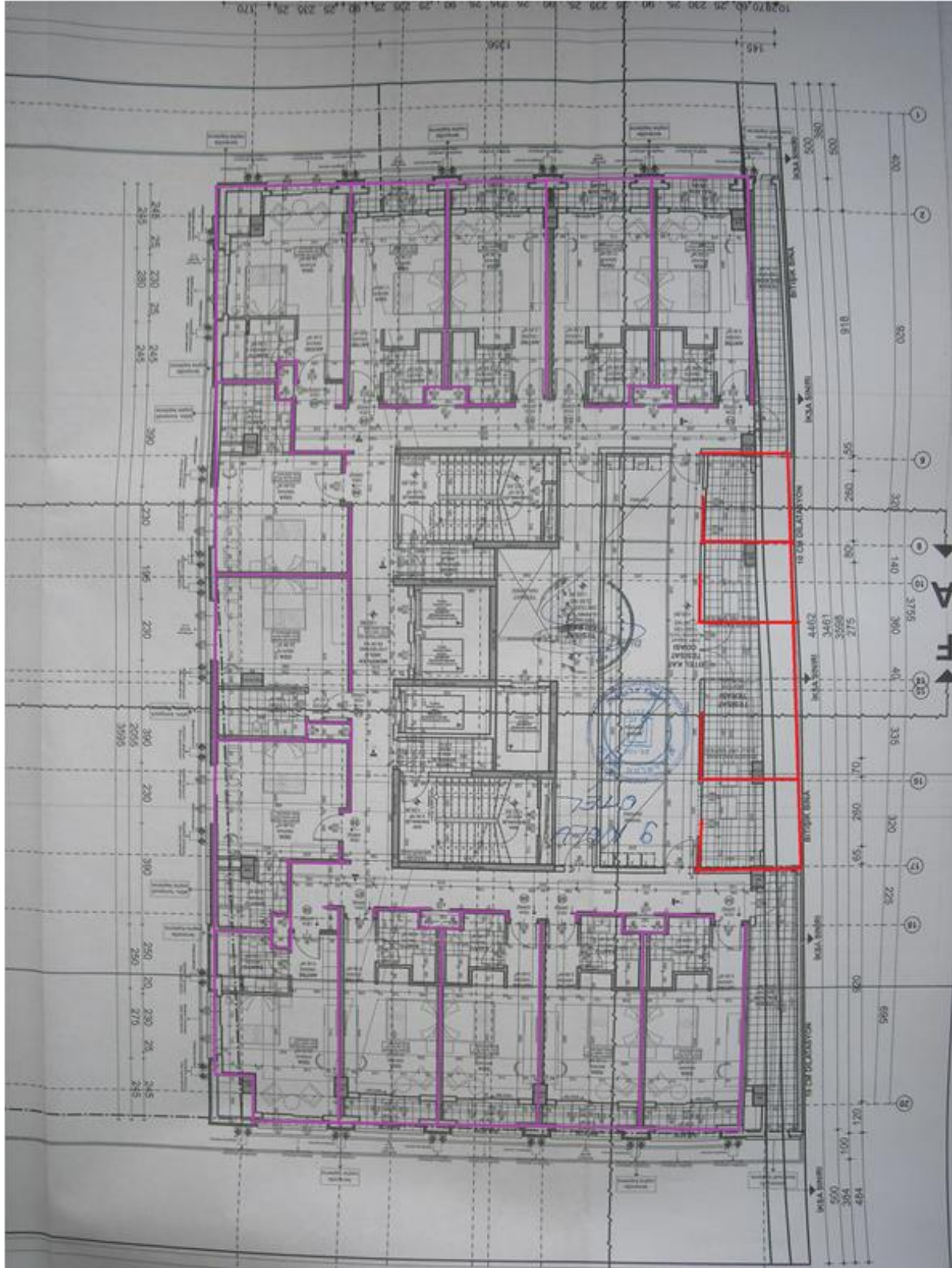
Üçüncü Normal Kat



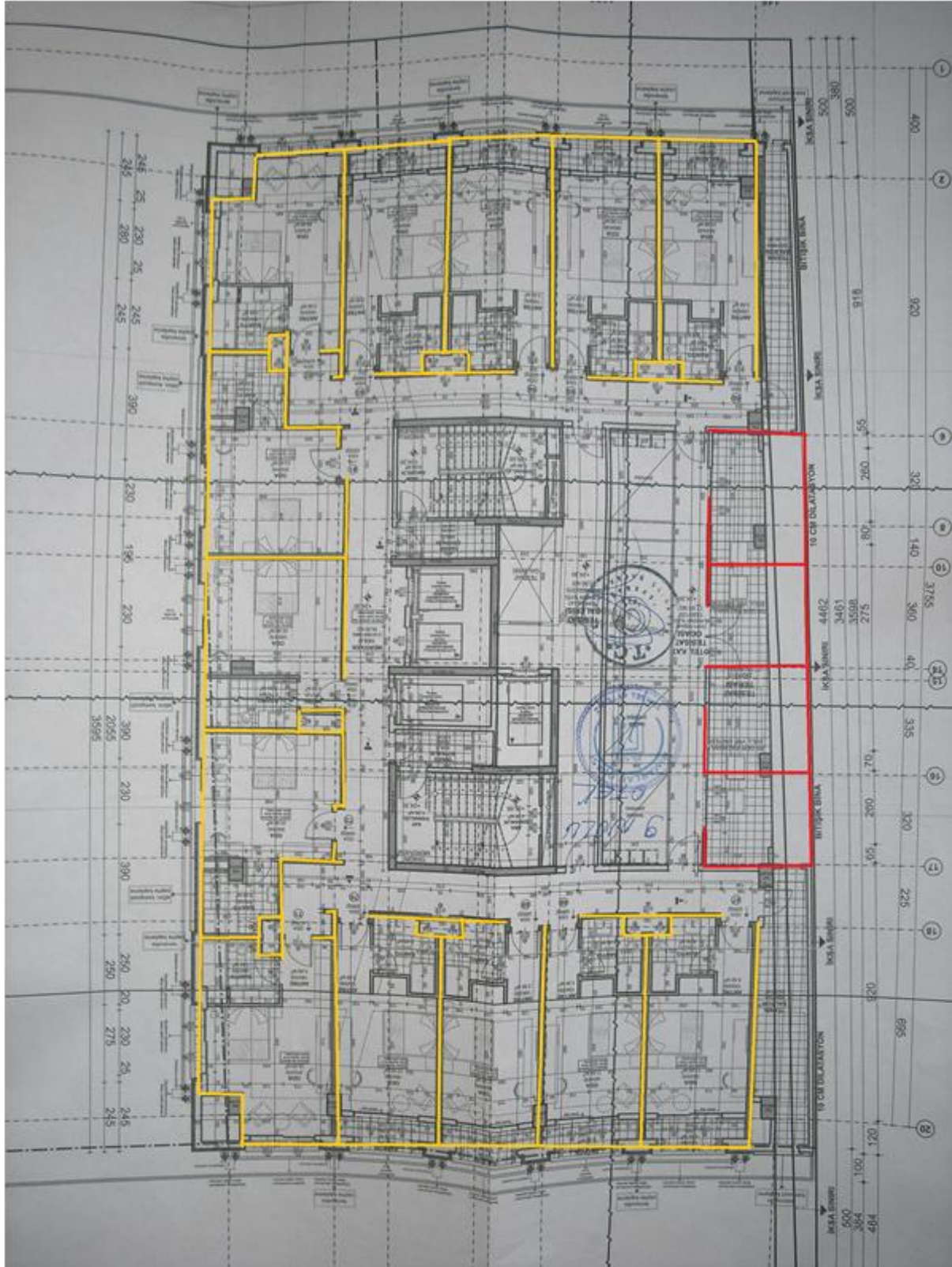
Dördüncü Normal Kat



Beşinci Normal Kat



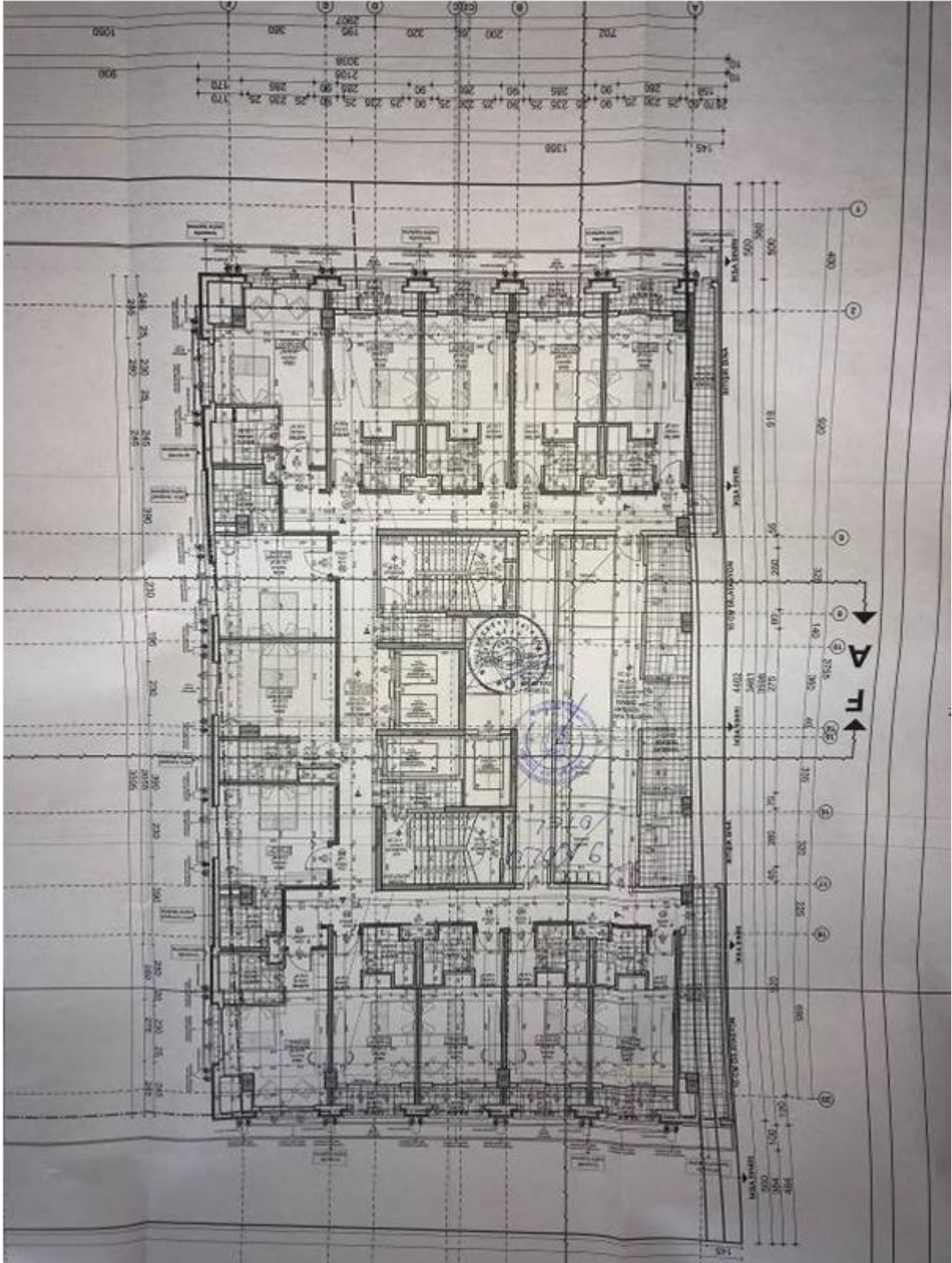
Altıncı Normal Kat



Yedinci Normal Kat

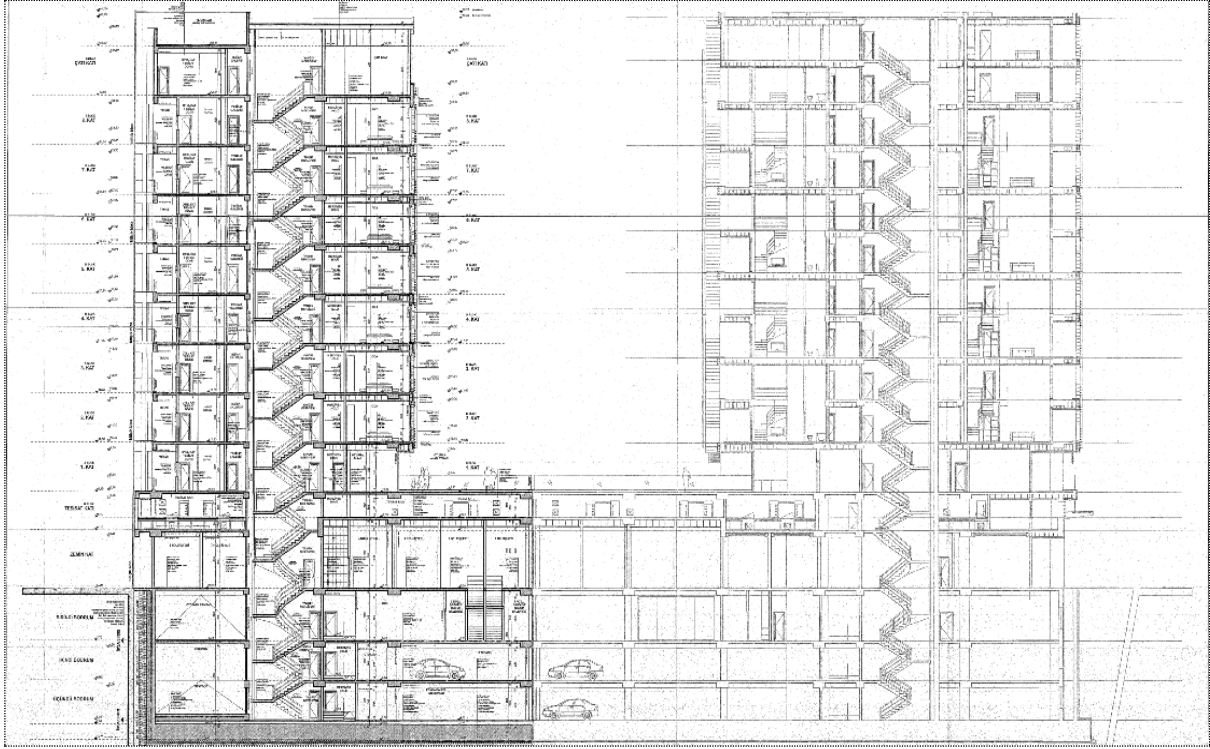


Sekizinci Normal Kat



[illegible]

Kesitler



Bağımsız Bölüm Listesi

<u>B BLOK</u>			
Zemin Kat	1	323 / 31410	Depolu İşyeri
Zemin Kat	2	315 / 31410	Depolu İşyeri
Zemin Kat	3	158 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	4	163 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	5	50 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	6	45 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	7	144 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	8	157 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	9	11365 / 31410	Otel

6.6. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI										140061045			
1. Ruhsat Veren Kurum: TEPEBAŞI BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi: 22.05.2016		10. Ruhsat no: 1007		11. İlk ruhsat tarihi: 12.03.2012		12. İlk ruhsat no: 266	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:				1. Yeni yapı		10. Restorasyon		13. İmar planı onay tarihi: 09.09.2016		14. İmar durumu no: 919		15. İmar durumu no: 919	
İlçe: TEPEBAŞI				2. Yenileme		11. Güçlendirme		17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı: İŞYERİ-OTEL		19. Parselin alanı(m2): 3297,35	
Bucak:				3. Yeniden		12. Kullanım değişikliği		20. Tapu tescil belgesi veren kurum: TEPEBAŞI TAPU MÜD.		21. Tapu tescil belgesi tarihi: 20.01.2015		22. Tapu tescil belgesi no: 1645	
Belediye: TEPEBAŞI BELEDİYESİ				4. Ek bina		13. Fosseptik		23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: /20/		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20/	
Mahalle: HOŞNUDİYE				5. Kat ilavesi		14. Mekanik tesisat		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 22 Eylül 2021					
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: 734 SK.				6. İlave		15. Elektrik tesisatı							
Cadde/Sokak tanıtmı kodu: 734				7. Geçici		16. İsim değişikliği							
Site adı:				8. Tadilat		17. İstinat duvarı							
3. Pafta No: 124B-25B-3B				9. Dolgu		18. Bahçe duvarı							
4. Ada No: 3903													
5. Parsel No: 1													
6. Blok No: B-BLOK													
7. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
8. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
9. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
10. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
11. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
12. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
13. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
14. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
15. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
16. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
17. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
18. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
19. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
20. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
21. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
22. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
23. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
24. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
25. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
26. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
27. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
28. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
29. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
30. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
31. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
32. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
33. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
34. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
35. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
36. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
37. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
38. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
39. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
40. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
41. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
42. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
43. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
44. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
45. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
46. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
47. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
48. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
49. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
50. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
51. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
52. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
53. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
54. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
55. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
56. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
57. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
58. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
59. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
60. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
61. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
62. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
63. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
64. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
65. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
66. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
67. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
68. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
69. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
70. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
71. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
72. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
73. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
74. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
75. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
76. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
77. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
78. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
79. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
80. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
81. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
82. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
83. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
84. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
85. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
86. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
87. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
88. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
89. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
90. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
91. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
92. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
93. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
94. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
95. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
96. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
97. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
98. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
99. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													
100. Bağimsız bölüm no: B-BLOK													

6.7. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										109226142				
1. Belgeyi veren kurum: TEPEBAŞI BELEDİYESİ					9. Belgeyi veriliş amacı: ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Geçici		10. Belgeyi onay tarihi: 27 Eylül 2016		11. Belge no: 0677					
2. Belge verilen yapının adresi: ESKİŞEHİR İlçe: TEPEBAŞI					12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici									
Bucak: Kõy: Mahalle: HOŞNÜDİYE Mahalle tanıtım kodu: 102					8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fospetik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İlim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.									
Meydan,bulvar,cadde,sokak,kõime adı: 734 SK. Cadde/Sokak tanıtım kodu: 734					13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 12.03.2012		14. İlk yapı ruhsatı no: 266		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 22.09.2016					
Site adı: Mevki adı: 8					16. Son yapı ruhsatı no: 1007		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 09.09.2016		18. Yenileme ruhsatı no: 919					
3.Pafta No: 124B-25B-3B		4.Ada No: 3903		5.Parsel No: 1		6.Blok No: B BLOK		23. Zemin etüdü onay tarihi: 20.01.2015						
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce yapı kullanma izni alınmış bağımsız bölüm no: 27.Tapu tescil belgesi veren kurum: TEPEBAŞI TAPU MÜD.					24. ÇED raporu onay tarihi: 20.01.2015		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 20.01.2015		26. Tapu tescil belgesi no: 1645					
28. Parselasyon planı onay tarihi: 29. Parselin kullanma amacı: İŞYERİ-OTEL					30. Parselin alanı(m2): 3297,35									
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: YÜKSEL AYTEMİZ, AYTEMİZ MİM.MÜH.İNS.VE TUR. SAN.TİC.LTD.ŞTİ., 31463243062					36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: YÜKSEL AYTEMİZ, AYTEMİZ MİM.MÜH.İNS.VE ÇİÇEKÇİLİK SAN.TİC.LTD.ŞTİ., 31463243062					46. Adı soyadı, unvanı: İSA DEVRİM SİVRİ, MAK.MÜH				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 33. Vergi kimlik no: 34. Adres: ÇAMLIÇA MAH. GÜLTE SK. NO: 1M1 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR					37. Oda sicil no: 21050 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YUNUSEMRE 39. Vergi kimlik no: 1250332731					47. T.C. kimlik no: 10445248424 48. Oda sicil no: 82986				
35. İmza: 40. Sigorta sicil no: 0 41. Sözleşme tarihi: 42. Sözleşme no: 43. Yapı mütahhidi yetkili belge no: 0026315610818220					44. Sicil esas adres: ÇAMLIÇA MAH. GÜLTE SK. NO: 1M1 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR					45. İmza: 49. Sigorta sicil no: 50. Sözleşme tarihi: 51. Sözleşme no: 52. Adres: GÖKMEYDAN MAH. ECESULTAN SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler									
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:					57. Benzer yapı sayısı: 1		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 3		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1115		60. Yapının taban alanı(m2): 12718		61. Yapı inşaat alanı(m2): 12718	
1211 - Otel					1		8771		62. Toplam yapı sayısı: 1		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 163		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 2661	
1220 - Ofis ve İyleri					2		602		65. Toplam taban alanı(m2): 31396		66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 31396			
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)					3345				67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 3		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 9		69. Yapının toplam kat sayısı: 12	
									70. İlave kat sayısı: 10,5		71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 34,8		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 45,3	
									73. Yapının toplam yüksekliği(m): 45,3		74. İlave kat yüksekliği(m): 10,5			
Toplam: 1211 - Otel					3		12718		75. Yapının sınıfı: IV		76. Yapının grubu: C		77. 1 m2 maliyeti(TL): 1030	
									78. Yapının maliyeti (TL): 13099540		79. Yapının arsa değeri (TL): 8189957		80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 21289497	
									81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 13099540					
Yapının Teknik Özellikleri														
82. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Sobas ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. Diğer: 83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. Diğer: 84. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektör ☐ 4. Komz ☐ 5. Müsterek ☐ 6. Diğer: 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. Diğer: 86. İçme Suyu: 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınma suyu ☐ 87. Atık su: 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fossetik ☐ 3. Diğer: 88. Tesisatlar: 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. KAZAN DAİRESİ ☐ 89. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. KAZAN DAİRESİ ☐ 90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. Diğer: 91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel ☐ 9. Diğer: 92. Döşeme: 1. Plak kırık ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. Diğer: 93. Belge tarihi: 94. Belge no: 95. Blok no: 96. Bağımsız bölüm no: 97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM: 98. Daire sayısı: 0 99. Parke olan daire sayısı: 0 100. Bir dairenin yitizliçimü: 0														
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 2 adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.														
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin														
Konut İle İlgili Özellikler														

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.03.2015

No : 404146

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi