



**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 taşınmaz 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.

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600077
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Eskibağlar Mahallesi, İsmet İnönü 2 Caddesi, Tepebaşı/Eskişehir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Yapımı Tamamlanmış Henüz Faaliyete Geçirilmemiş Depolu İşyeri, İşyeri ve Otel
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	2 ve 3. Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat
Rapor Tarihine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	Toplam KDV Hariç: 38.883.000.- TL Toplam KDV Dahil: 45.881.940.- TL

Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki “B” blokta yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, “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.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

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

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.

Taşınmazın, kuzeydoğuda İsmet İnönü 1 Caddesi’ne yaklaşık 75 m, güneybatıda 734 Sokak’a yaklaşık 72 m cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın parseli geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen biçimlidir. Koordinatları; “39.785195 - 30.499921” 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	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;								
No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Blok	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Depolu İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin ve 1. Bodrum Kat	48	4737	323 / 31410	33,91
2	Depolu İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin ve 1. Bodrum Kat	48	4737	315 / 31410	33,07
3	İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin	48	4737	158 / 31410	16,59

4	İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin	48	4737	163 / 31410	17,11
5	İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin	48	4737	50 / 31410	5,25
6	İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin	48	4737	45 / 31410	4,72
7	İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin	48	4737	144 / 31410	15,12
8	İşyeri	Kat İrtifakı	B	Zemin	48	4737	157 / 31410	16,48
9	Otel	Kat İrtifakı	B	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 çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde

- 08.07.2014 tarihli Yönetim Planı (11.07.2014 - 21305).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 16.500.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (22.07.2014 - 22378).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 2. derecede, 12.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (21.04.2015 - 13045).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 3. derecede, 2.510.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (14.10.2016 - 34341).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tepebaşı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 06.11.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "2. ve 3. 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 görülmüştür. Yapı ruhsatı; 4-C yapı sınıfında, 3 bodrum kat + 9 yol kotu üstü kat olarak, 1 otel + 8 işyeri + ortak alanlar ve 12.718 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazların yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

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'ta yer almaktadır. B Blok'ta; 3 bodrum kat + zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere, toplam 12 kat bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 3. bodrum katta otopark, pompa daresi, 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. Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu işyerlerinin birleştirilmiş olarak değerlendirilmesi 9 bağımsız bölüm no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenmiş oldukları görülmüştür.

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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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 bitişğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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. Taşınmaz 9 no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenerek 9 no'lu bağımsız bölüme dahil edildiği 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 içerisinde yer alan öteki bağımsız bölümlerin birleştirilmesi yoluyla B Blok zemin kat alanının tümüyle otel lobisi bölümü olarak düzenlendiği görülmüştür.
- Tesisat Katı: Mimari projesine göre, 1.024 m2 yapı inşaat alanı olup tesisat alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; bu bölümün 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. Kat güncel durumda 658 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 tefrişatı yapılmış olup kullanım alanlarına göre zeminler seramik,

mermer ve halı kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Kaliteli işçilik ve malzeme ile yapılmıştır.

B Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-D
Binanın Kat Adedi	: 12
Yapı İnşaat Alanı	: 12.718
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Paratoner	: Var
Jeneratör	: Var
Asansör	: 2 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. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

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. Ayrıca, 1. bodrum kattaki ortak (*değerleme konusu bağımsız bölümlere bağlı olmayan*) alanda mimari projede yer almayan fitness salonu ve misafir çamaşırhanesi oluşturulmuştur.

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

2.6. 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.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- İş merkezi olarak gelişen bölgede bulunmaları.
- Kaliteli işçilik ve malzeme ile yapılmış olmaları.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmamış olması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli

kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Empa Gayrimenkul / 534 - 302 26 26):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 5.500 – 6.000 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 5.750.- TL*]
- **Satılık Arsa (Tolga Örküp Gayrimenkul / 222 - 224 23 10):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı caddede, benzer konumda, otel yapılabilir imar durumuna sahip arsaların 6.000.- TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare satış fiyatı: 6.000.- TL*]
- **Satılık Arsa (Aziziye Gayrimenkul / 222 - 234 83 83):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı caddede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 5.500.- TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare satış fiyatı: 5.500.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 5.500 – 6.000 TL/m² aralığında fiyatlar düşünüldüğü görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 5.750.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa payları toplamının değeri; (1.335,32 m² x 5.750.- TL) = ~ **7.678.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

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

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 Zemin	5-B 5-D	2016	0	122,00	1.610	% 0,00	0	458.720	33,91	5.750	654.000
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum Zemin	5-B 5-D	2016	0	119,00	1.610	% 0,00	0	447.440	33,07	5.750	637.000
3	İşyeri	Zemin	5-D	2016	0	119,00	2.150	% 0,00	0	255.850	16,59	5.750	351.000
4	İşyeri	Zemin	5-D	2016	0	123,00	2.150	% 0,00	0	264.450	17,11	5.750	363.000
5	İşyeri	Zemin	5-D	2016	0	37,00	2.150	% 0,00	0	79.550	5,25	5.750	110.000
6	İşyeri	Zemin	5-D	2016	0	34,00	2.150	% 0,00	0	73.100	4,72	5.750	100.000
7	İşyeri	Zemin	5-D	2016	0	109,00	2.150	% 0,00	0	234.350	15,12	5.750	321.000
8	İşyeri	Zemin	5-D	2016	0	118,50	2.150	% 0,00	0	254.775	16,48	5.750	350.000
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-D	2016	0	7.531,00	2.150	% 0,00	0	16.191.650	1.193,07	5.750	23.052.000
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-B	2016	0	4.164,50	1.610	% 0,00	0	6.704.845	-	-	6.705.000
						12.718,00			0	24.964.730	1.335,32		32.643.000

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 olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana yapı (B Blok) üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (emsal) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 7.678.000.- TL'lik arsa payı değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 24.965.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **32.643.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

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

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazların yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazlar her ne kadar otel olarak düzenlenmişlerse de, zemin katlardaki bağımsız bölümler dükkanlar ile ve zemin üstü katlardaki otel bölümleri ofisler ile kıyaslanabilir. Bu biçimde kıyaslandıklarında kira gelirlerinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Dükkan (Niş Yapı Gayrimenkul / 222 – 231 01 00):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Tepebaşı Belediyesi yanındaki Ay Lounge Residence altında, zemin kat 90 m2 ve 1. kat 100 m2 olmak üzere, toplam 190 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 13.000.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat dükkan metrekare kira fiyatı: 105.- TL; Birinci kat ofis metrekare kira fiyatı: 35.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Solmaz Emlak / 222 – 224 13 83):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Tepebaşı Belediyesi yanındaki Ay Lounge Residence altında, zemin kat 150 m2 ve 1. kat 150 m2 olmak üzere, toplam 300 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 19.000.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat dükkan metrekare kira fiyatı: 95.- TL; Birinci kat ofis metrekare kira fiyatı: 32.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Tolga Örküp Emlak / 222 – 224 23 10):** Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı cadde üzerindeki, yapı kalitesi daha düşük, cafe, restoran ve

mağaza olarak daha düşük gelir grubunca tercih edilebilir, zemin kat, 225 m2 alanlı dükkan aylık 18.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 80.- TL]

- **Kiralık Ofis (Babil City Emlak / 222 – 302 98 71):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, İsmet İnönü 1. Caddesi'nde, "Bulvar 28" adlı projede, 1+1, 73 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 50 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen ofis aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [Ofis metrekare kira fiyatı: 30.- TL]
- **Kiralık Ofis (Turyap Eskişehir Temsilciliği / 222 – 230 50 50):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Tepebaşı Belediyesi yanındaki yeni binada, 2. kat, 75 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 50 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen ofis aylık 1.200.- TL'den kiralıktır. [Ofis metrekare kira fiyatı: 24.- TL]
- **Kiralık Ofis (Room Gayrimenkul / 222 – 330 16 16):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Tepebaşı Belediyesi yanındaki yeni binada, 3. kat, 72 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 50 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen ofis katı aylık 1.500.- TL'den kiralıktır. [Ofis metrekare kira fiyatı: 30.- TL]

Tek blok bina içinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlardan 8 adedi zemin katta yer alan dükkanlardır. Öteki bağımsız bölüm ise, "otel" niteliğiyle tapu kütüğüne kaydedilmiş olup zemin kattaki giriş bölümüyle birlikte toplam 10 katlıdır. Zemin katta yer alan ve tapu kütüğüne "işyeri" olarak kaydedilmiş bağımsız bölümlerin dükkan olarak; tapu kütüğüne "otel" olarak kaydedilmiş bağımsız bölümün ofisler biçiminde değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki işyerleri için yapılan araştırmalarda, zemin kat dükkanların metrekare aylık kira fiyatlarının 95 - 105 TL aralığında değiştiği; zemin üstü katlarda yer alan ofislerin metrekare aylık kira fiyatlarının 30.- TL dolaylarında olduğu görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların metrekare kira fiyatının;

- zemin kattaki "depolu işyeri" nitelikli 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin zemin kat alanları için 100.- TL/m2, depo alanları için 18.- TL/m2;
- zemin kattaki "işyeri" nitelikli 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümleri için 100.- TL/m2;
- zeminden başlayıp en üst kata değin ulaşan "otel" nitelikli 9 no'lu bağımsız bölüm için, yapı kalitesi ve konumunun oldukça iyi olması alınarak, 35.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazların mimari projesine göre kiraya verilebilir alanları üzerinden yaklaşık yıllık kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Katı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Kiraya Verilebilir Alan (m2)	Metrekare Aylık Kira Fiyatı (TL)	Eklenti				Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
						Niteliği	Katı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Aylık Kira Fiyatı (TL)	
1	Depolu İşyeri	Zemin	122,00	122,00	100	Depo	1. Bodrum	122,00	18	173.000
2	Depolu İşyeri	Zemin	119,00	119,00	100	Depo	1. Bodrum	119,00	18	169.000
3	İşyeri	Zemin	119,00	119,00	100	-	-	-	-	143.000
4	İşyeri	Zemin	123,00	123,00	100	-	-	-	-	148.000
5	İşyeri	Zemin	37,00	37,00	100	-	-	-	-	44.000
6	İşyeri	Zemin	34,00	34,00	100	-	-	-	-	41.000
7	İşyeri	Zemin	109,00	109,00	100	-	-	-	-	131.000
8	İşyeri	Zemin	118,50	118,50	100	-	-	-	-	142.000
9	Otel	Zemin + 9 Kat	7.531,00	5.700,00	35	-	-	-	-	2.394.000
										3.385.000

Yukarıdaki tabloya göre, taşınmazlardan elde edilebilecek yıllık kira geliri, yaklaşık toplam **3.385.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 2 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **38.883.000.- TL** olmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	3.385.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 200.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	2.006.400
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 7.678.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 24.965.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	32.643.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 76,48
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 3,06
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 96,94
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	471.928
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.534.472
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,78
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 5,75
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 2,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	2.382.600
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	22.390.461
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	38.882.535
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. 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. 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 olarak ve tek amaca yönelik biçimde düzenlenip mülkiyetleri tek elde bulunan 9 bağımsız bölümden oluşan B Blok'un değerine yansıtılmıştır.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat 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-B	122,00	1.610	458.720
		Zemin	5-D	122,00	2.150	
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-B	119,00	1.610	447.440
		Zemin	5-D	119,00	2.150	
3	İşyeri	Zemin	5-D	119,00	2.150	255.850
4	İşyeri	Zemin	5-D	123,00	2.150	264.450
5	İşyeri	Zemin	5-D	37,00	2.150	79.550
6	İşyeri	Zemin	5-D	34,00	2.150	73.100
7	İşyeri	Zemin	5-D	109,00	2.150	234.350
8	İşyeri	Zemin	5-D	118,50	2.150	254.775
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-D	7.531,00	2.150	16.191.650
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-B	4.164,50	1.610	6.704.845
				12.718,00		24.964.730

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazlarla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazlarla ilgili 28.10.2015 gün ve REYS-201500033 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 31.12.2015 gün ve REYS-201500046 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Dokuz bağımsız bölümden oluşan B Blok'un;

- arsa payı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 7.678.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 32.643.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 38.883.000.- TL'dir.

Değerleme konusu 9 adet bağımsız bölümün gerçekçi piyasa değerleri toplamının gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **38.883.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

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 olarak düzenlenmiş olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana yapı (B Blok) üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, bağımsız bölümlerden herhangi birinin farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi ya da mülkiyetinin farklı kişiye geçmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “Yönetim Planı”
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “İşyeri” ve “Otel” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması için yapı kullanma izin belgesi için başvuruda bulunulmalı ve sonrasında ana taşınmazın cins değişikliği yaptırılmalıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. 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.

5.2. Sonuç Değer

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki “B” blokta yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli bağımsız bölümlerin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 38.883.000.- TL;
KDV (% 18) dahil, 45.881.940.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

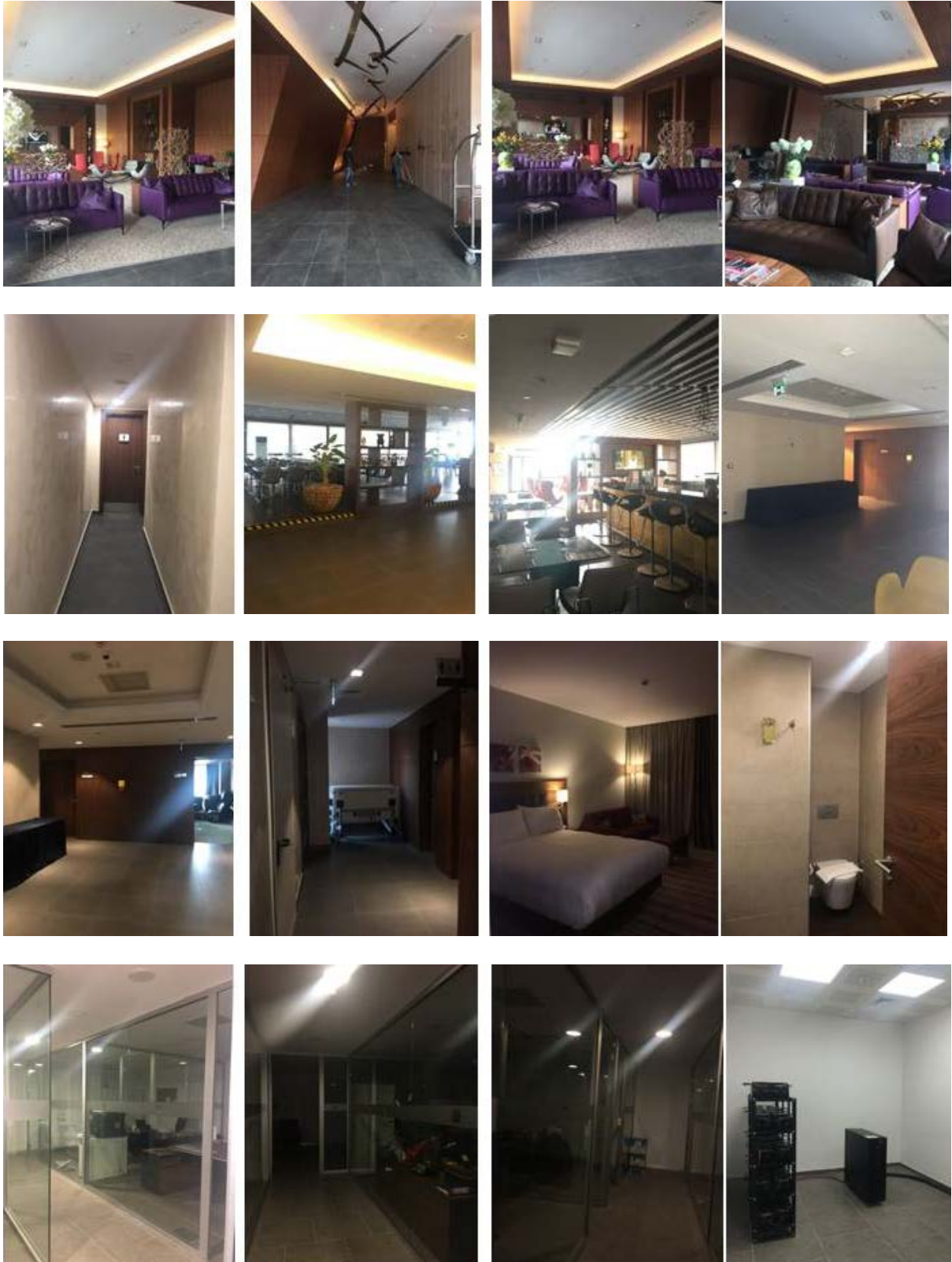
6.1. Uydu Görüntüsü

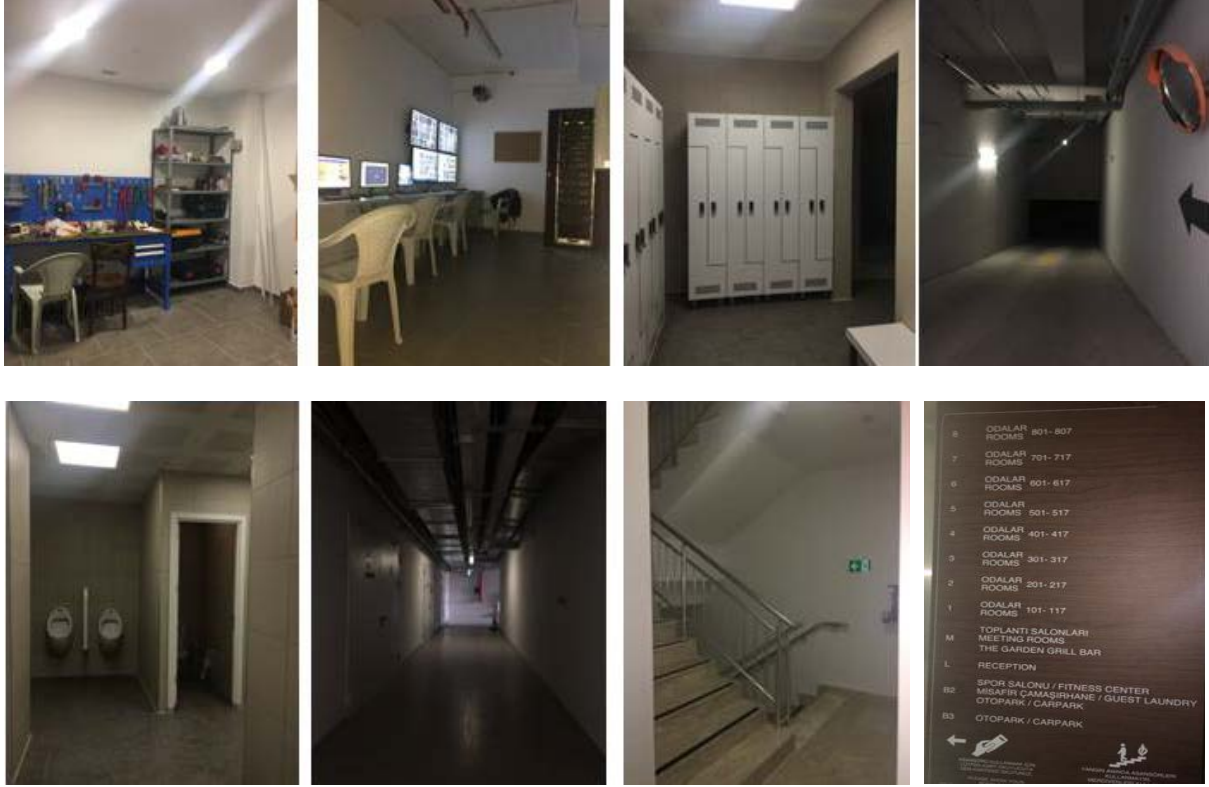




6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

1 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:22:22	2016-58099	20161206000723	17.50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıtık	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802365	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	323/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkil		
Cilt / Sayfa No	150 / 14959	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönelim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3.0	14.10.2016 - 34341
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B/ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378

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					Zemin Sistem No : 87802365		
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		DEPOLU İŞYERİ		523/31410	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						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	645	150	14959		20/01/2015		Cilt No.
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 19/10/2016		Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile sınırlı olup tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

2 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:24:26	2016-58104	20161206000756	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802366	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 2)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	315/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14960	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2,0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3,0	14.10.2016 - 34341

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B/ZEMİN 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378

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	
					3.297.35 m2			
Sınırı					Zemin Sistem No : 87802366			
KAT MÜLKİYETİ ☐					KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0.00		DEPOLU İŞYERİ		315/31410	3-	ZEMİN	2	
Tapu Senedi İşleminde, 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		
Cilt No.	1045	150	14960			20/01/2015		
Sahife No.						Veriliş Tarihi : 19/10/2016		
Sıra No.								
Tarih								
Siciline Uygundur. Şifalı E-Sıra Yetkili Müdür Yardımcısı								
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile senetler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu 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.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:26:17	2016-58117	20161206000789	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802367	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	158/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14961	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3.0	14.10.2016 - 34341
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 3 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378

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
				3.297.35 m ²	
Sınırı	Planındadır				
Zemin Sistem No : 87802367					
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
0,00		İş Yeri		158/31410	3-
				ZEMİN	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi				
	Tapu Senedi işleminden. 19/10/2016 YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014				
	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Sahibi					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	1645	150	14961		20/01/2015
Sahife No.					Verilis Tarihi : 19/10/2016
Sıra No.					
Tarih					
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

4 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:27:31	2016-58122	20161206000808	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802368	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	163/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14962	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönelim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3.0	14.10.2016 - 34341

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 4 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378

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
				3,29	7,35	m2
Sınırı	Planındadır					
Zemin Sistem No : 87802368						
KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☒		DEVRE MÜLK ☐		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İş Yeri		163/31410	8-	ZEMİN
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.	1045	150	14962		20/01/2015	Cilt No.
Sahife No.					Verilis Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Siciline uygundur. Sıra ESU/... Yetkili Müdür Yardımcısı NOT : * Mülkün gayri ayni haklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

5 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:28:43	2016-58126	20161206000825	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802369	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 5)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	50/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14963	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2,0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3,0	14.10.2016 - 34341

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 5 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		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	dm ²	
						3.29	7.35	m ²
	Sınırı					Planındadır		
Zemin Sistem No : 87802369								
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		
DEVRE MÜLK		☐						
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
0,00		İş Yeri		50/31410	B-	ZEMİN	5	
Tapu Senedi işleminden 19/10/2016 YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014								
Edinme Sebebi								
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Sahibi								
Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	1645	150	14963		20/01/2015	Cilt No.		
Sahife No.					Verilis Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
Siciline Uygundur. SİLA ESEN Yetkili Müdür Yardımcısı								
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

6 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:30:02	2016-58131	20161206000847	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802370	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 6)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	45/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14964	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2,0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3,0	14.10.2016 - 34341
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 6 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		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	dm ²
					3.297.35 m ²		
Plahındadır				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-	ZEMİN	6
Tapu Senedi İşleminin: 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.	1645	180	14964		20/01/2015	Cilt No.	
Sahife No.					Verilis Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile garhlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

7 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:31:19	2016-58137	20161206000870	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802371	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 7)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	144/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14965	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2,0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3,0	14.10.2016 - 34341
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 7 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378

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	
Sınırı				Zemin Sistem No : 87802371			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☐		☒		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0,00		İş Yeri		144/31410	3-	ZEMİN	
Edinme Sebebi		Bağımsız Blm. No.					
Tapu Senedi işleminden, 19/10/2016		7					
YCN.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	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 şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

8 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:32:42	2016-58158	20161206000892	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802372	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 8)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	157/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14966	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3.0	14.10.2016 - 34341
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 8 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378

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	5903	1	ARSA		ha	m ²	dm ²
					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 Blm. No.
0.00		İş Yeri		157/31410	3-	ZEMİN	8
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde: 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.	1615	150	1-966		20.01.2015	Cilt No.	
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

9 No'lu B.B.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 10:34:00	2016-58160	20161206000907	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802373	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 9)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	11365/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	OTEL	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14967	Ana Taşınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645

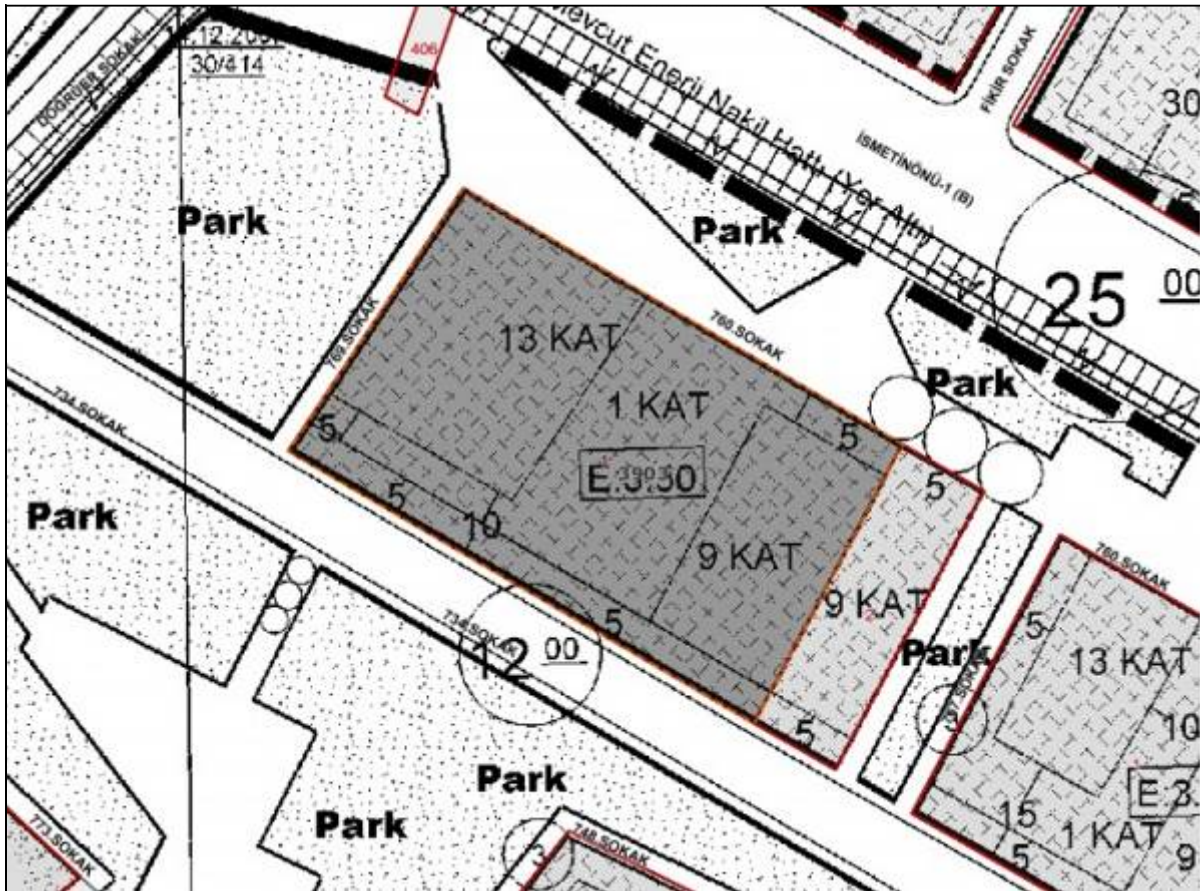
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Teslis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2,0	21.4.2015 - 13045
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	2510000,00	3,0	14.10.2016 - 34341
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B//ZEMİN 9 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1,0	22.7.2014 - 22378

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
					3.297.35 m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 87802373							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00		OTEL		1/365/31410	B-	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.	Veriliş Tarihi : 19/10/2016					Sahife No.	
Sıra No.	 Siciline Uygundur. S. ESEN Yetkili Müdder Yardımcısı					Sıra No.	
Tarih	NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 199 Stok No 199

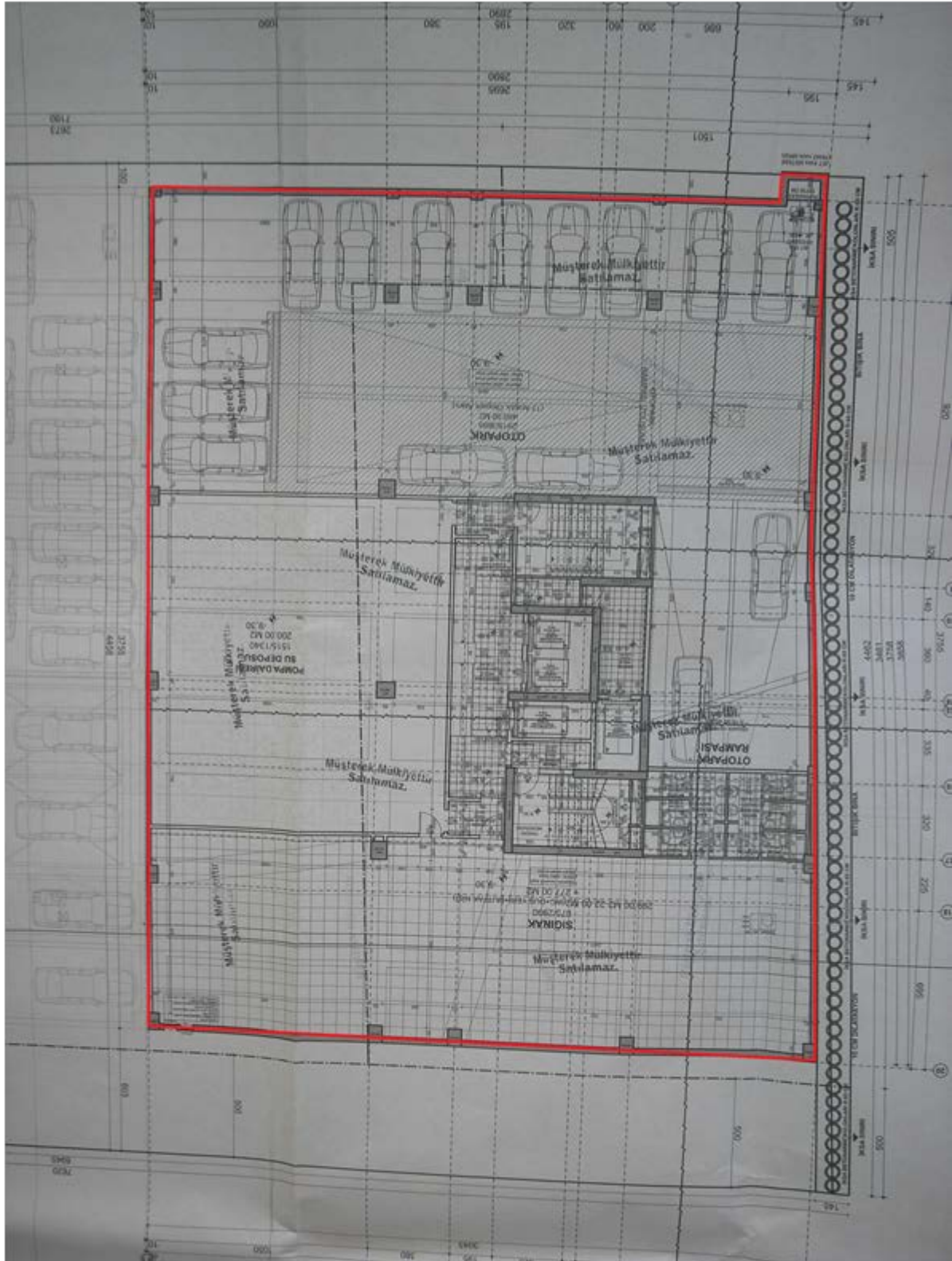
6.4. İmar Durumu



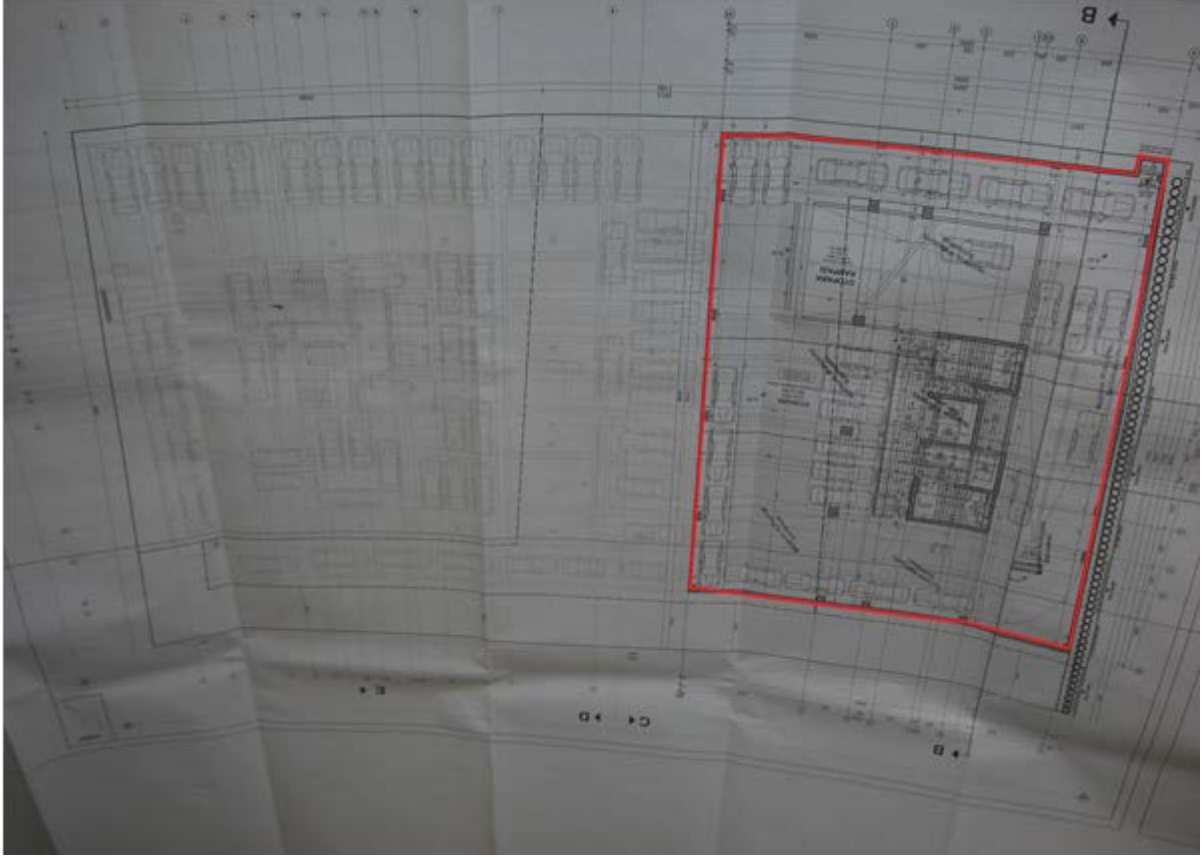
Architectural site plan of a residential complex. The plan shows several building blocks, including 'B Blok' which is highlighted with a red speech bubble. Red arrows and text indicate 'İsmet İnönü 1 Caddesi' running horizontally and '734 Sokak' running vertically. The plan also shows parking areas labeled 'PARK' and various building levels like '9 KAT', '1 KAT', and '13 KAT'. A north arrow is present in the upper right corner.

6.5.3. Kat Planları

3. Bodrum Kat



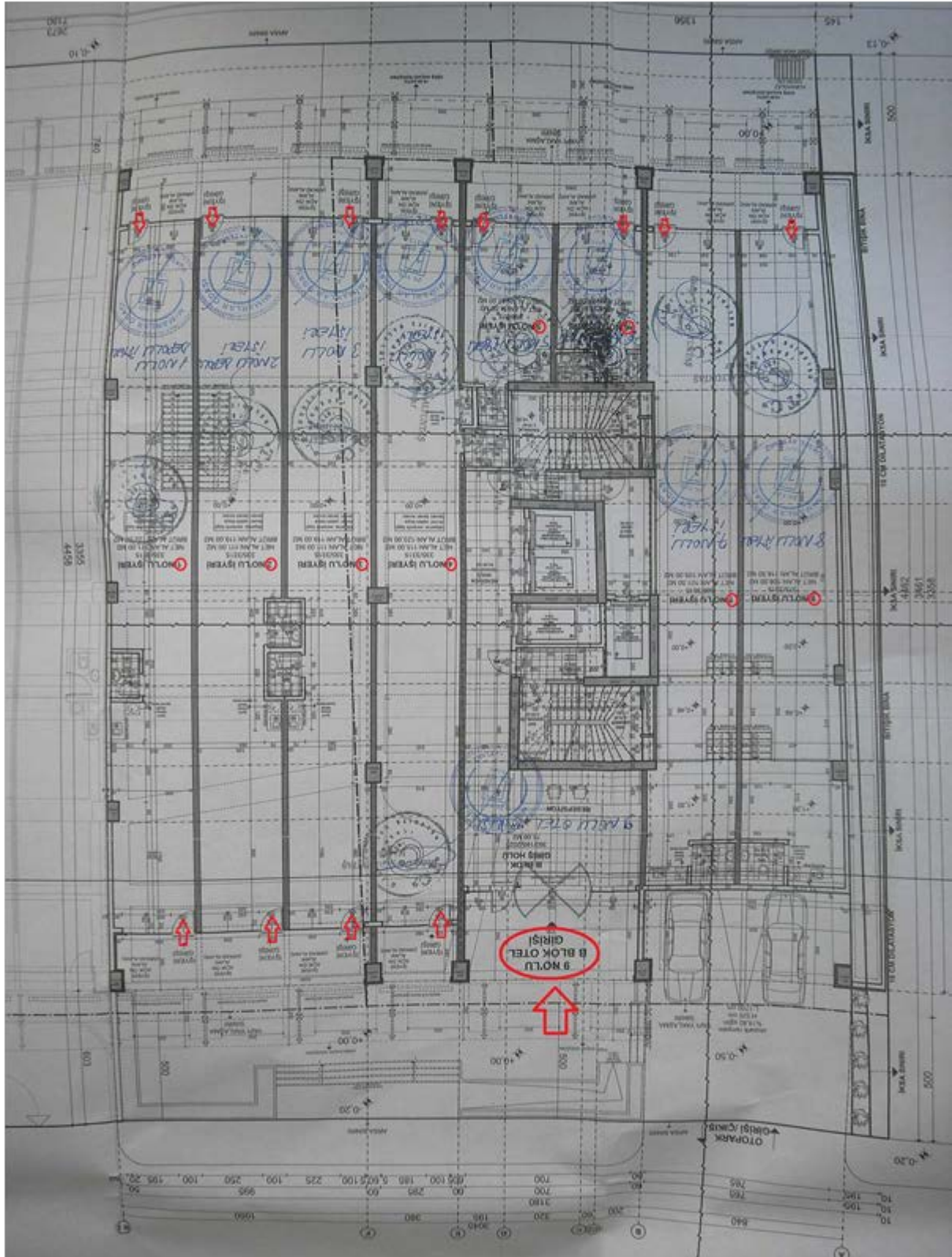
2. Bodrum Kat



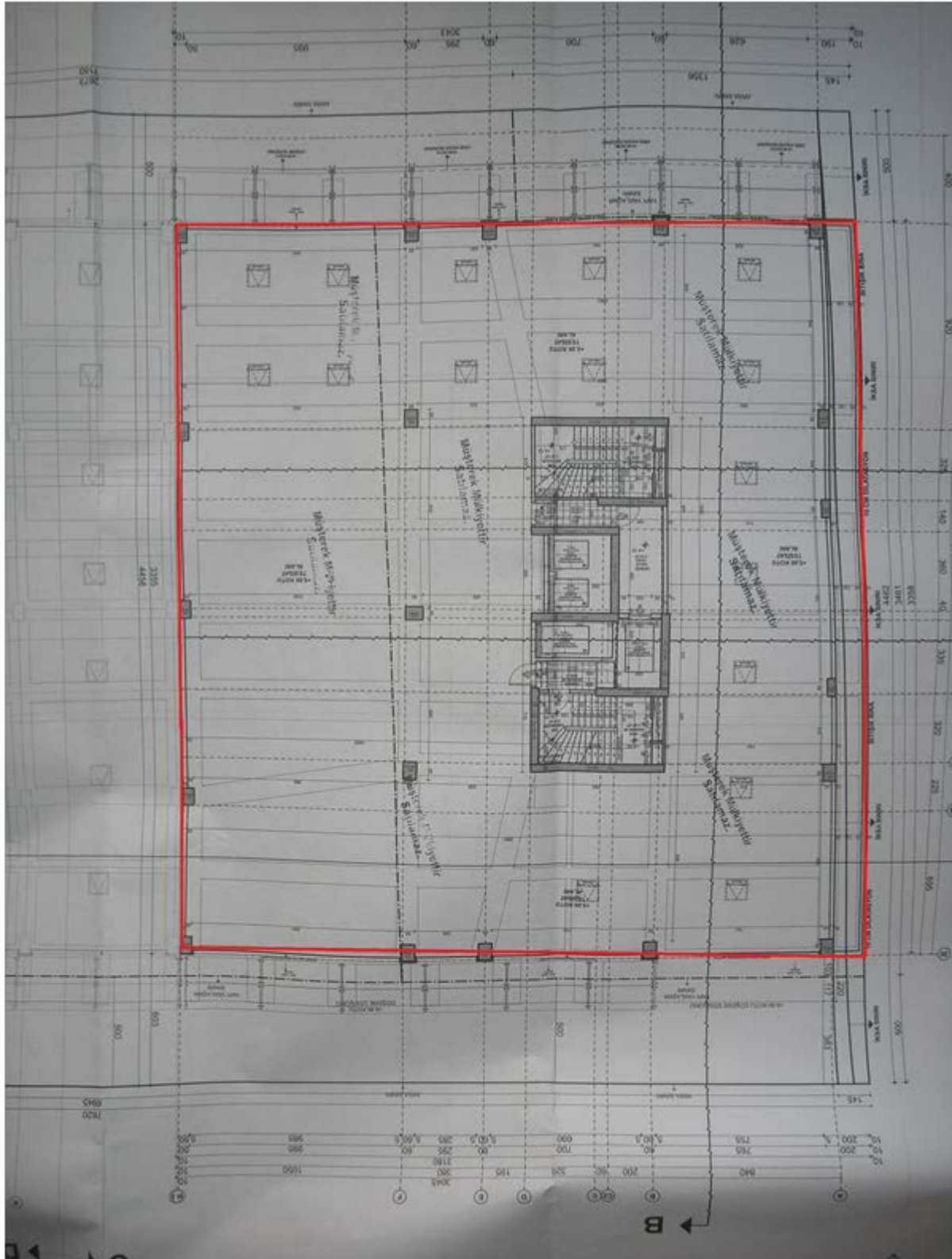
The image shows a detailed architectural floor plan of a building. The plan includes various rooms, ramps, and parking areas. Key features include:

- OTOPARK RAMPASI**: Multiple parking ramps are labeled, including one in the upper left and another in the center right.
- Master Mahayanti**: A large area in the upper left is labeled with this name.
- B-18 REZEK ARIAN HOTEL**: A section in the lower right is labeled with this name.
- Handwritten Notes**: There are several handwritten notes in blue and red ink, including "KOLLI HOTEL" and "KOLLI HOTEL" circled in red.
- Stamps**: Several circular stamps are visible, likely from a government or regulatory body.
- Dimensions**: Various dimensions are marked throughout the plan, such as "100.00 M", "100.00 M", and "100.00 M".
- Orientation**: The plan includes a north arrow pointing towards the top right.

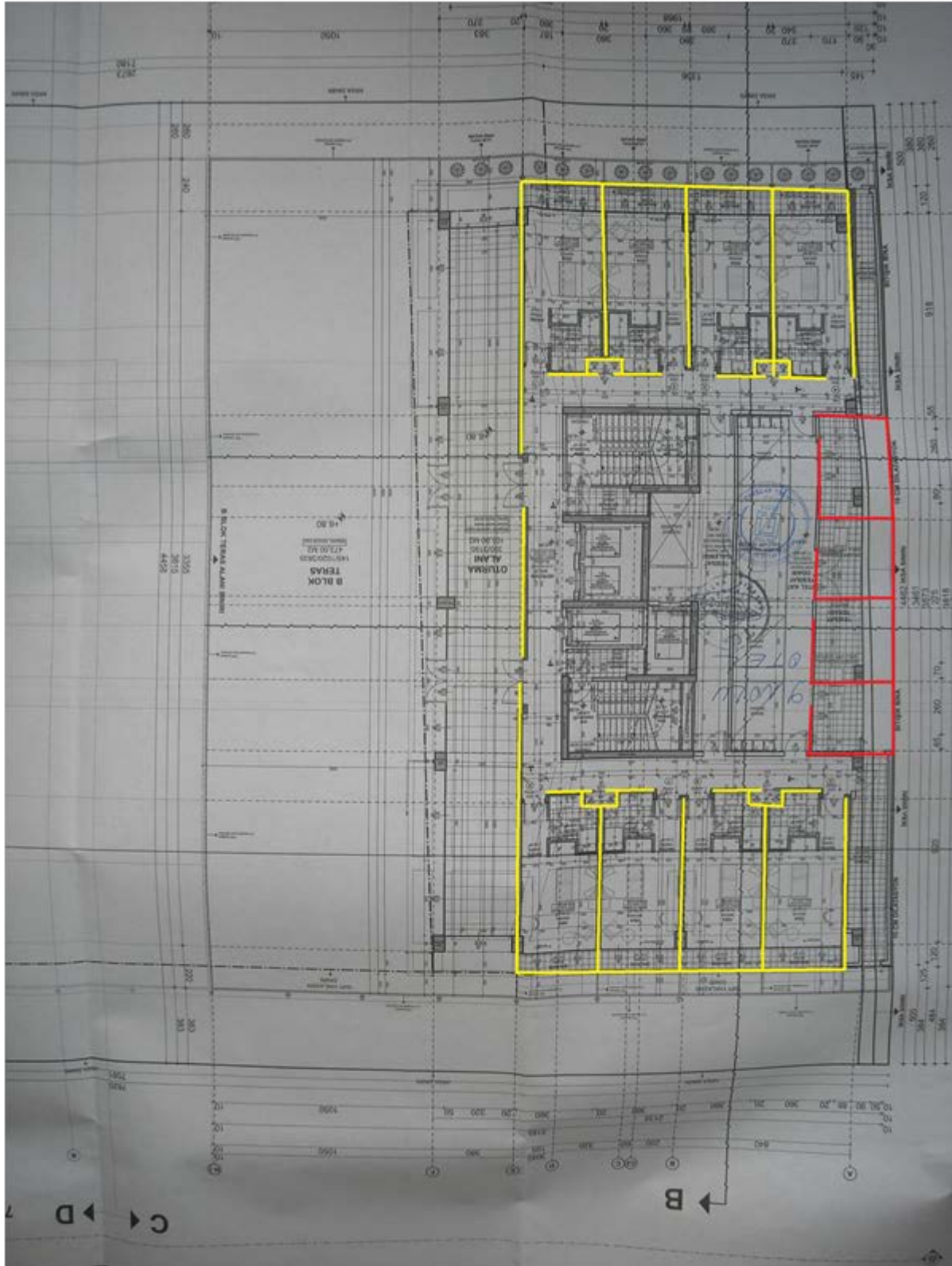
Zemin Kat



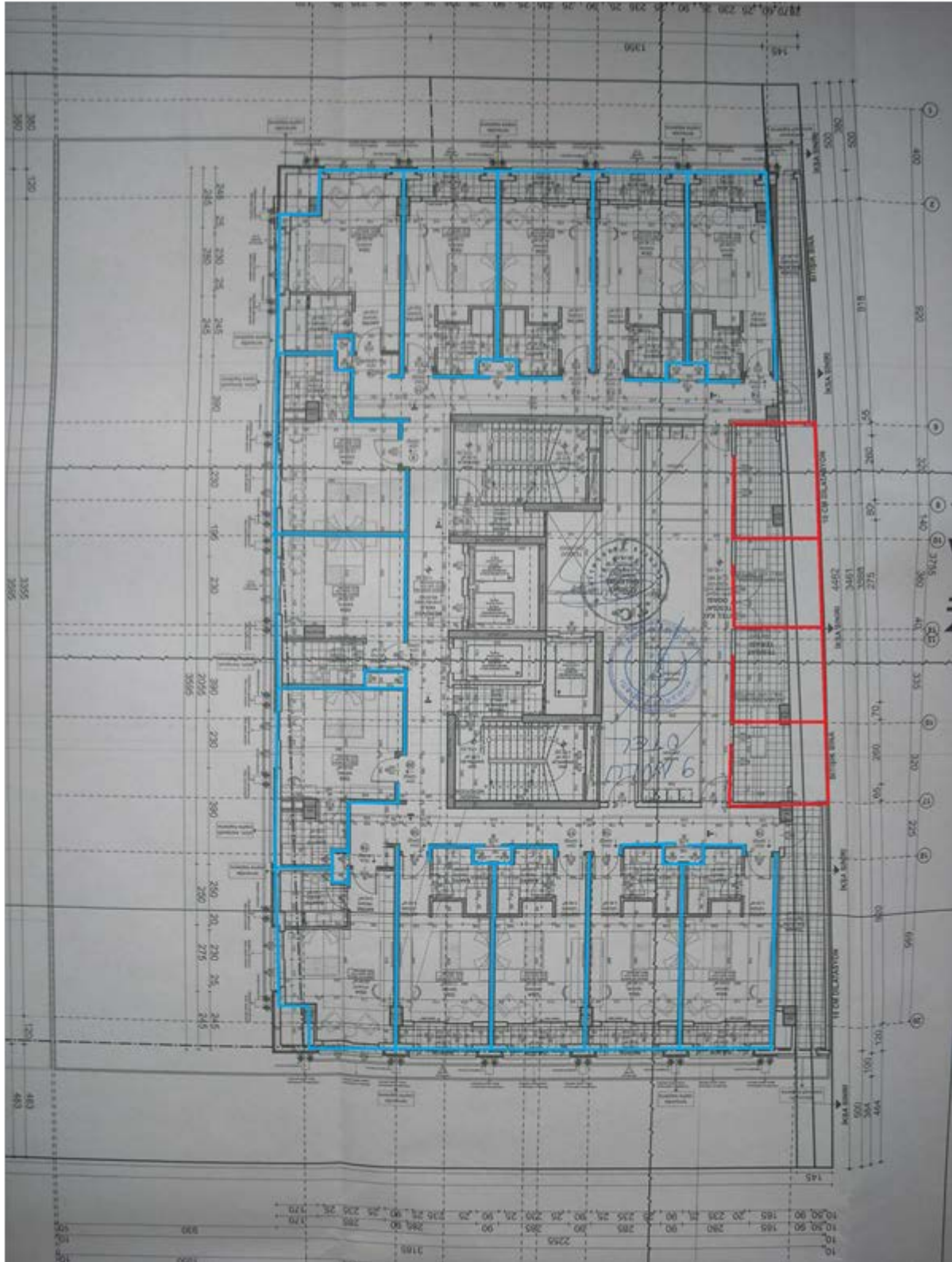
Tesisat Katı



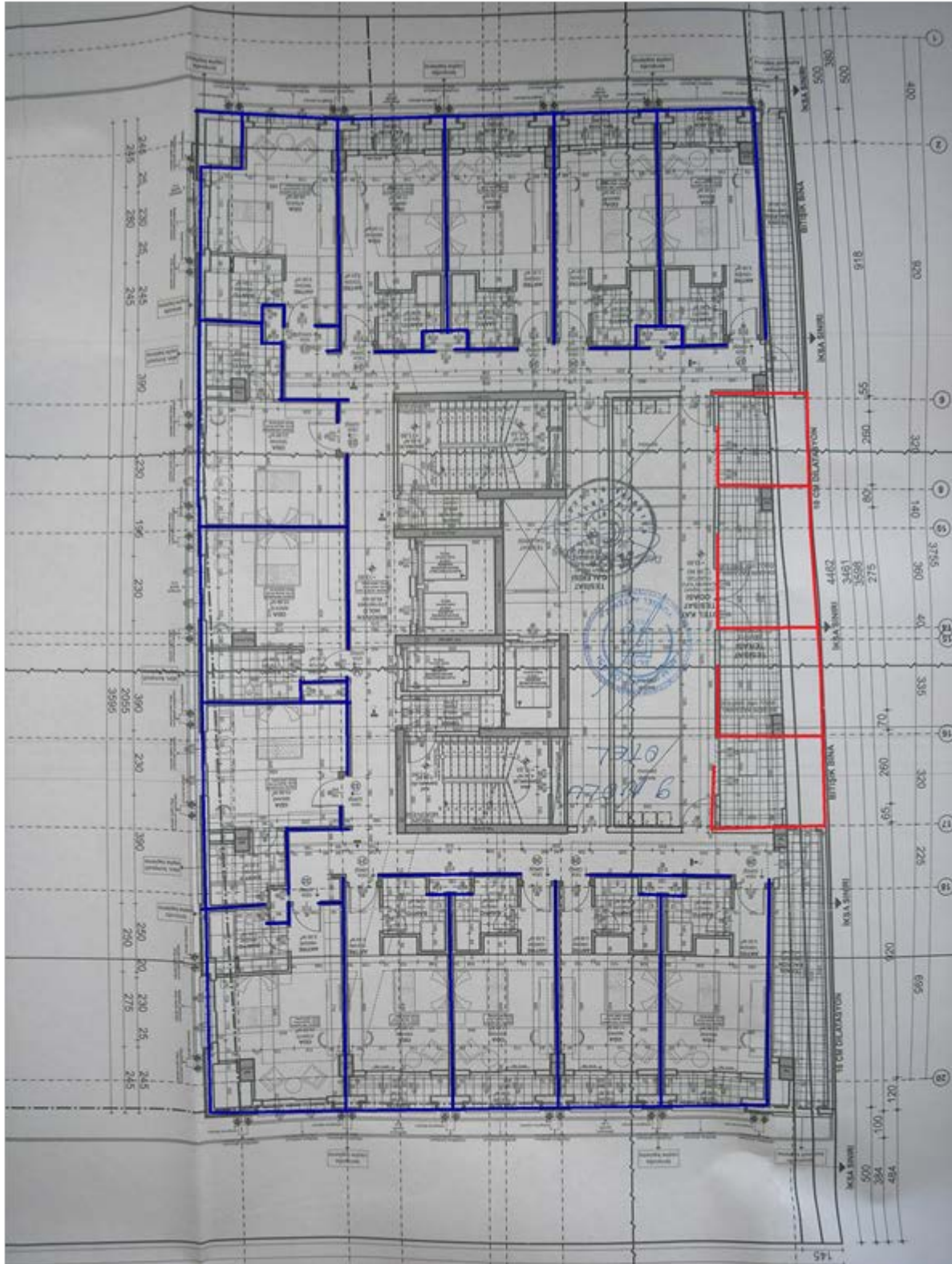
1. Normal Kat



2. Normal Kat



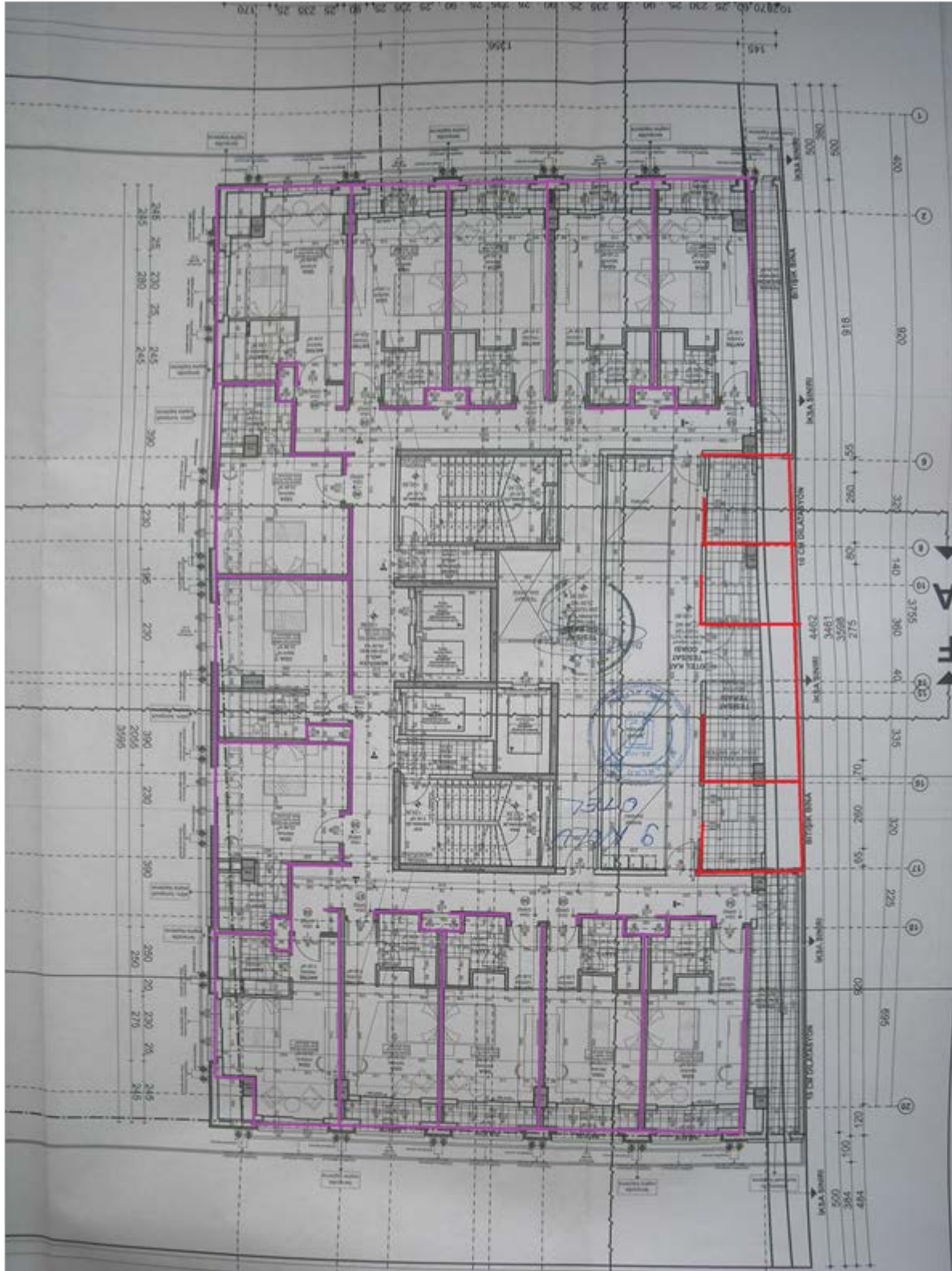
3. Normal Kat



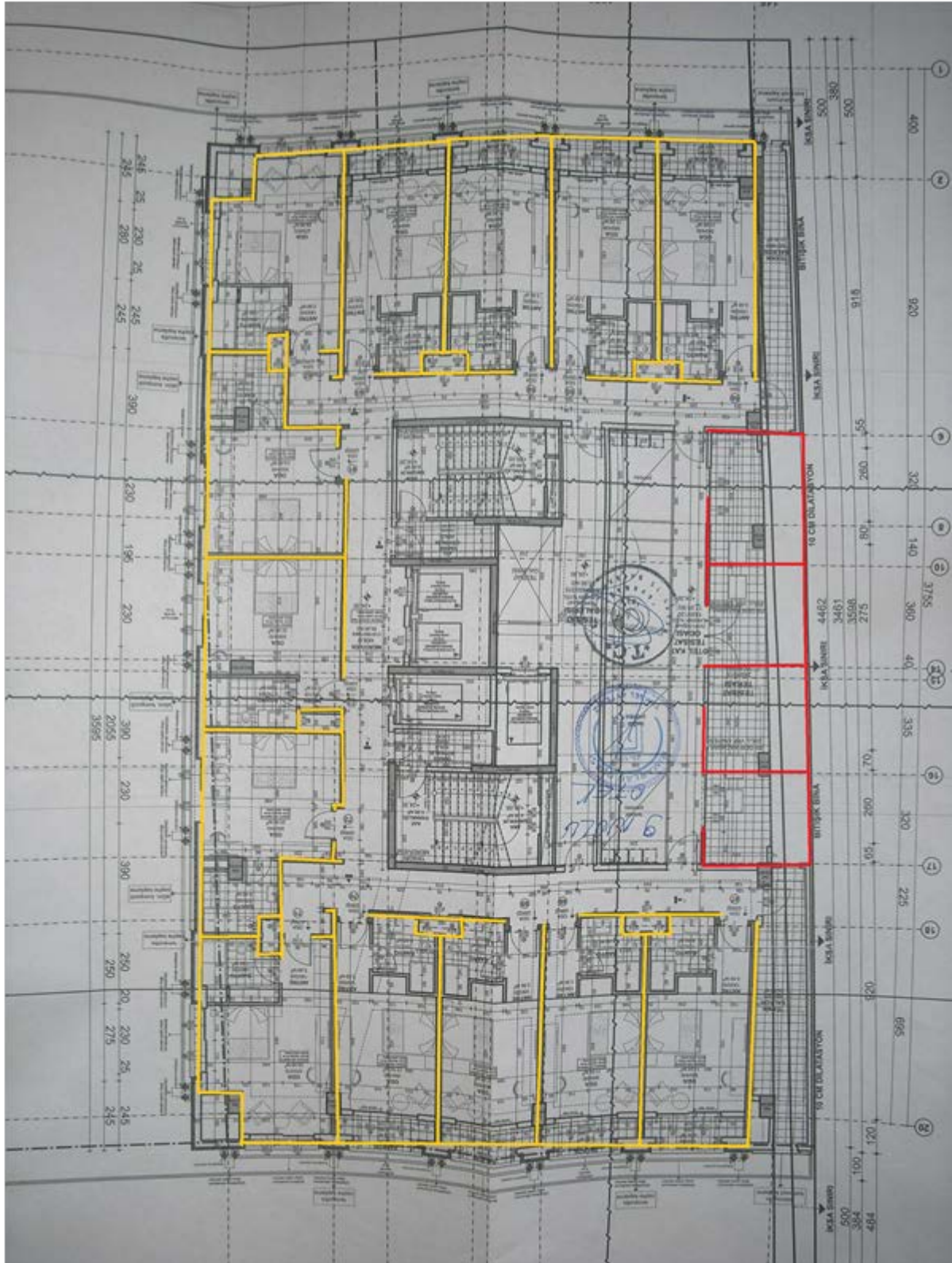
4. Normal Kat



5. Normal Kat



6. Normal Kat

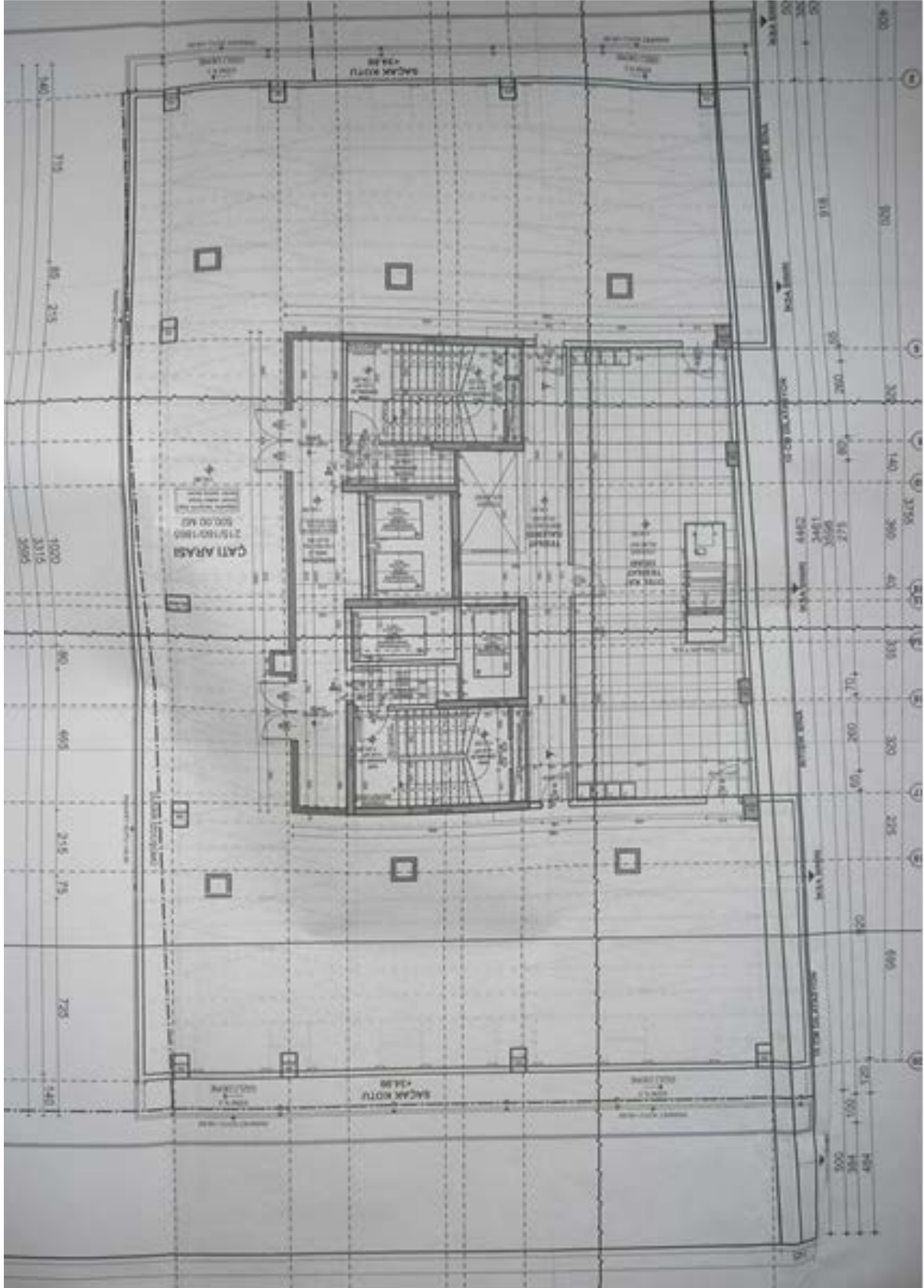


7. Normal Kat

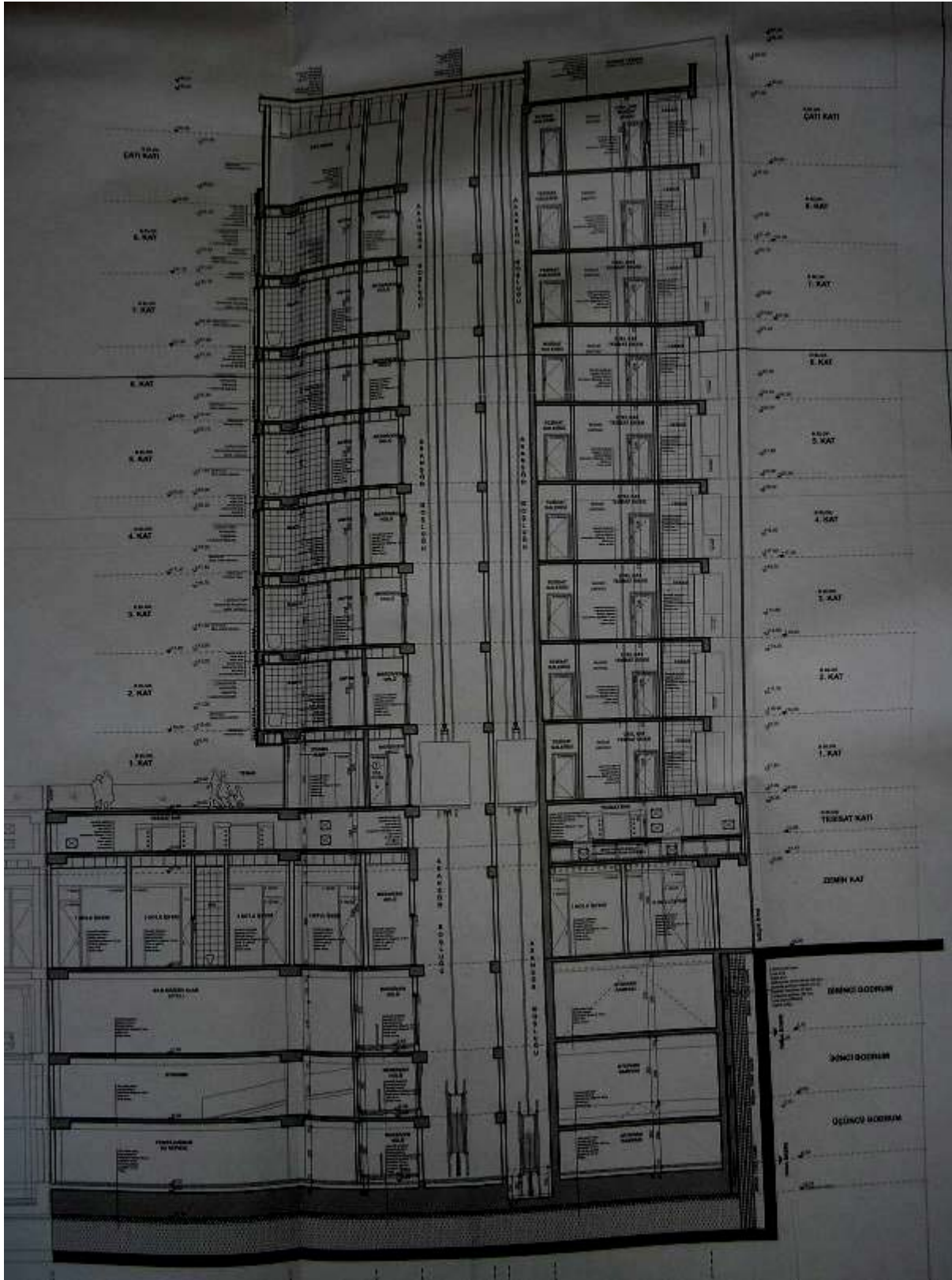


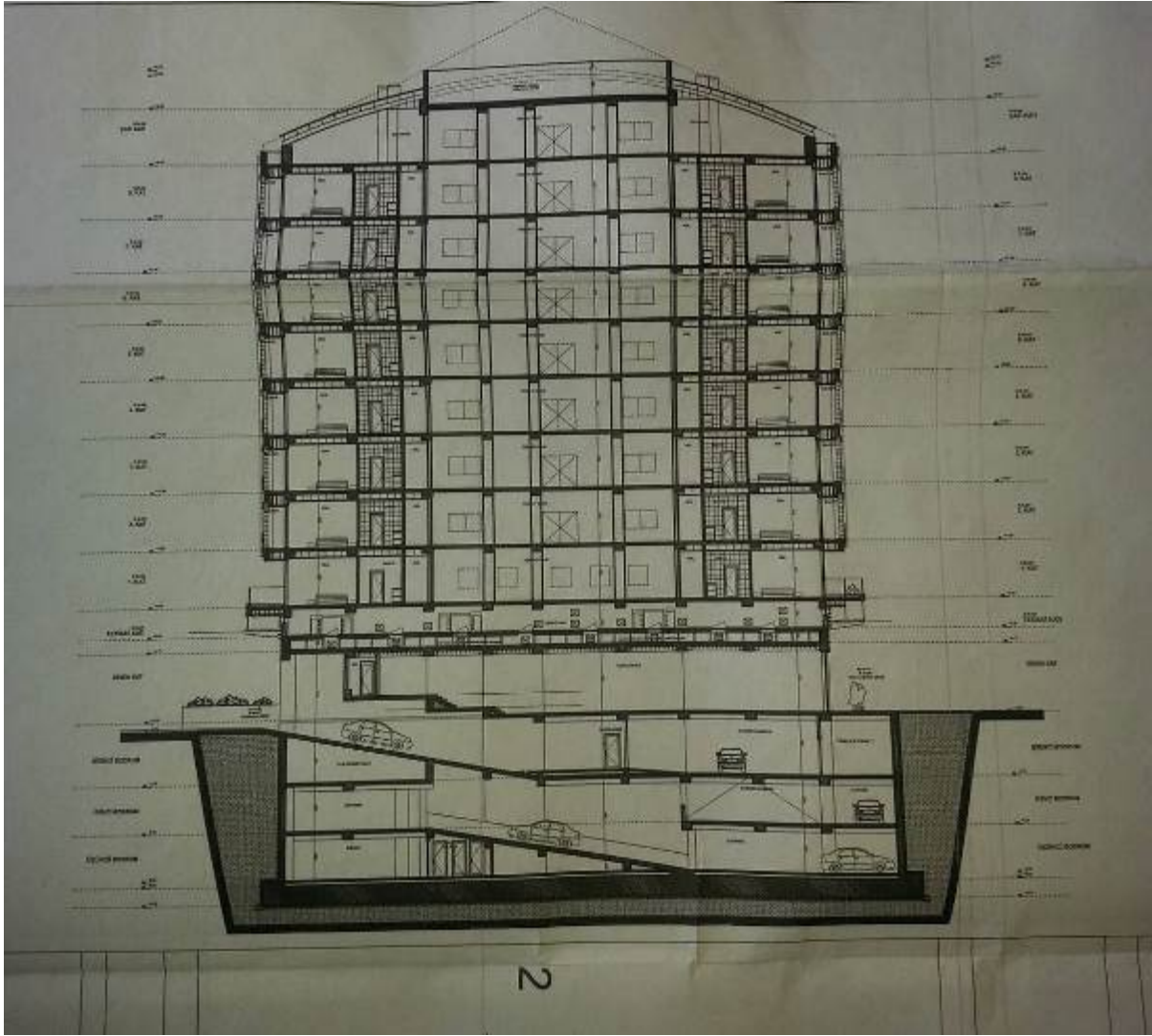
This architectural floor plan depicts a large, rectangular building with a complex internal layout. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the upper left. A central circular feature, possibly a courtyard or a large atrium, is a prominent element. The building is divided into numerous rooms, many of which are labeled with codes such as 'KANTIN', 'KORIDOR', 'LOKASI', and 'LOKASI KANTIN'. Dimensions are provided in meters throughout the plan, with a scale bar at the bottom indicating 0 to 100 meters. The plan also shows various structural elements like walls, doors, and windows. A large blue circular stamp is visible in the center of the plan, containing the text '9/10/2017' and 'OTEL'. The plan is surrounded by a grid of dimensions, with a total width of 1356 meters and a total length of 930 meters. The plan is labeled with 'F' and 'A' on the left side, and '1' through '10' along the bottom edge.

Çatı Katı



6.5.4. Kesitler





6.5.5. 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

750374

YAPI RUHSATI

TEPEBAŞI BELEDİYESİ

Adres: İpe TEPEBAŞI

BELEDİYESİ:

YİYE: Metinler kodu: 102

Adres adı: İSMEYİNÖNÜ-1 CADDESİ

50259: Değerler no: 151 - A EŞ BİNA DIĞ KAPİ NO:8

Metinler adı:

8. Ruhsatın veriliş amacı:	9. Ruhsatın onay tarihi: 01.10.2014	10. Ruhsat no: 340	11. İlk ruhsat tarihi: 11.12.2012
☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☒ 7. Gecici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 19.	☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforit ☐ 14. Mevkinin tesviyesi ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 17. İçerik değişimi ☐ 18. Balmisatı	☐ 13. İmar planı onay tarihi: 25.06.2014 ☐ 14. İmar durumu tarihi: 25.06.2014 ☐ 15. İmar durumu no: 1111 ☐ 16. Zemin etütü onay tarihi: 11.12.2012 ☐ 17. Parafonun onay tarihi: 11.12.2012 ☐ 18. Parafonun onay tarihi: 11.12.2012 ☐ 19. Parafonun onay tarihi: 11.12.2012 ☐ 20. Tapu tesviye belgesi veren kurum TEPEBAŞI TAPU MÜD. ☐ 21. Tapu tesviye belgesi tarihi: 11.12.2012 ☐ 22. ÇED raporu onay tarihi: 11.12.2012 ☐ 23. Planın inşaatı başlama tarihi: 11.12.2012 ☐ 24. Planın inşaatı bitiş tarihi: 11.12.2012 ☐ 25. Planın inşaatı bitiş tarihi: 11.12.2012 ☐ 26. Planın inşaatı bitiş tarihi: 11.12.2012	

TC Kimlik no: 31.12.2014

YİYE VE TÜR. SAN. 31.12.2014

Adres adı: 31.12.2014

TEPEBAŞI BELEDİYESİ

Yapı Mütahhidi

32. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no, AYTEMİZ MM MÜH. İNG. VE TÜR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 3146324062

33. Oda sicil no: 21960

34. Başlı olduğu vergi dairesi adı: İNİŞEMRE

35. Vergi kimlik no: 125032731

36. Sicil no: 31.12.2014

37. Süretilen tarihi: 31.12.2014

38. Süretilen no: 31.12.2014

39. Süretilen adresi: CUMHURİYET M.H. C.TÖPEL CD. NO:48/13-14 ESK.

40. İmza: 31.12.2014

Şantiye Şefini

42. Adı soyadı unvanı: İSA DEVRİM SİVRİMAK MÜH.

43. TC kimlik no: 10445248424

44. Oda sicil no: 52260

45. Sicil no: 31.12.2014

46. Süretilen tarihi: 31.12.2014

47. Süretilen no: 31.12.2014

48. Adres: GÜMEYDAN M.H. ECECULATAN SOKAK NO:147 ESK.

49. İmza: 31.12.2014

Yapı ile ilgili Özellikler

51. Bağımsız bölüm sayısı: 1

52. Yüzölçümü (m²): 8592

53. Toplam yapı sayısı: 1

54. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 159

55. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

56. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

57. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

58. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

59. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

60. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

61. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

62. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

63. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

64. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

65. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

66. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

67. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

68. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

69. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

70. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

71. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

72. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

73. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

74. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

75. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

76. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

77. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

Yapı ile ilgili Özellikler

51. Bağımsız bölüm sayısı: 1

52. Yüzölçümü (m²): 8592

53. Toplam yapı sayısı: 1

54. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 159

55. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

56. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

57. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

58. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

59. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

60. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

61. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

62. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

63. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

64. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

65. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

66. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

67. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

68. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

69. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

70. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

71. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

72. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

73. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

74. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

75. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

76. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

77. Yapının yapı kolu adı: 31.12.2014

Yapı ile ilgili Özellikler

81. TC kimlik no: 3146324062

82. Oda sicil no: 25315

83. Adres: CUMHURİYET M.H. C.TÖPEL CD. NO:48/13-14 ESK.

84. İmza: 31.12.2014

Yapı ile ilgili Özellikler

81. TC kimlik no: 3146324062

82. Oda sicil no: 25315

83. Adres: CUMHURİYET M.H. C.TÖPEL CD. NO:48/13-14 ESK.

84. İmza: 31.12.2014

Yapı ile ilgili Özellikler

81. TC kimlik no: 3146324062

82. Oda sicil no: 25315

83. Adres: CUMHURİYET M.H. C.TÖPEL CD. NO:48/13-14 ESK.

84. İmza: 31.12.2014

Yapı ile ilgili Özellikler

81. TC kimlik no: 3146324062

82. Oda sicil no: 25315

83. Adres: CUMHURİYET M.H. C.TÖPEL CD. NO:48/13-14 ESK.

84. İmza: 31.12.2014

Yap

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN