



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1873

Aralık , 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1873
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Bir (91) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	19
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1873 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi, B Blok, NO: 151/ A, B, 764. Sokak, B Blok, No:8 P. Kodu: 26130 Tepebaşı / Eskişehir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar işyeri ve otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 3903 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “2. Ve 3. Derece Kentsel İş Merkezi” içerisinde kalmakta olup, Emsal:3,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	166.000.000,00-TL (Yüz Altmış Altı Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	195.880.000,00-TL (Yüz Doksan Beş Milyon Sekiz Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1873 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Akbalık tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 848 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

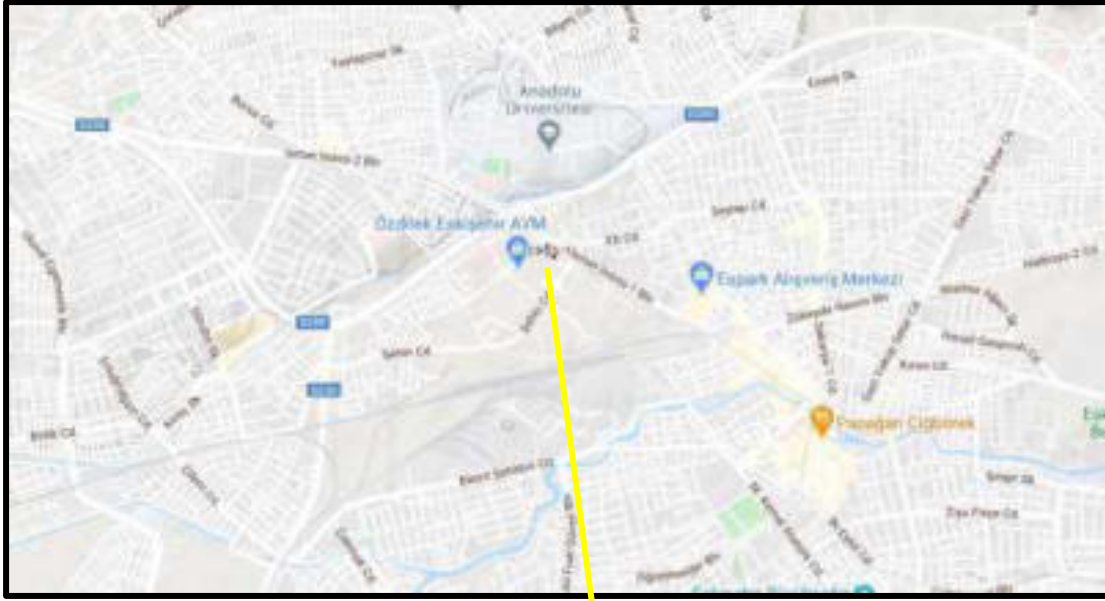
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3093 ada 1 nolu parselde bulunmaktadır. Gayrimenkul, Eti Caddesi'ne 125 m, Çevre Yolu'na 360 m, Fabrikalar Caddesi'ne 830 m ve İstasyon Caddesi'ne 1,10 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; bölgenin ana arterlerinden olan Eti Caddesi ile İsmet İnönü-1 Caddesi kesişimi referans alınarak, İsmet İnönü-1 Caddesi üzerinden kuzeybatı yönünde ~125 m ilerledikten sonra sol kolda değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 3297,35 m² yüzölçüme sahip 3903 ada 1 parselde ulaşılır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, çok sayıda işyeri, ofis, otel ve konut bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Espark AVM, Tepebaşı Belediyesi, Cassaba Modern Yaşam Merkezi ve Özdilek AVM gibi noktalar bulunmakta olup, tercih edilen bir bölgedir.





Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 39.7850 - Boylam: 30.5002

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Eskişehir - Tepebaşı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Hoşnudiye
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 3903 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 3.297,35 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
ARSA PAY – PAYDA	: TABLO -1
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V.....(1/1) (müşterek)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TABLO 1

Tapu Bilgileri (TABLO-1)								
BB NO	BLOK	KAT	NİTELİK	Zemin No	CİLT	SAYFA	ARSA PAY /PAYDA	TARİH-YEVMIYE
1	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802365	150	14959	323/31410	20/01/2015-1645
2	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802366	150	14960	315/31410	20/01/2015-1645
3	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802367	150	14961	158/31410	20/01/2015-1645
4	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802368	150	14962	163/31410	20/01/2015-1645
5	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802369	150	14963	50/31410	20/01/2015-1645
6	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802370	150	14964	45/31410	20/01/2015-1645
7	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802371	150	14965	144/31410	20/01/2015-1645
8	B	ZEMİN	İŞYERİ	87802372	150	14966	157/31410	20/01/2015-1645
9	B	ZEMİN	OTEL	87802373	150	14967	11365/31410	20/01/2015-1645

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 VE 17.10.2021 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

- Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.03.2013 tarih 6875 yevmiye ile müşterek olarak)
- Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.07.2014 tarih 21305 yevmiye ile müşterek olarak)
- KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (10.11.2016 tarih 38266 yevmiye ile müşterek olarak)
- Rehin:
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. Dereceden, 110.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (26.02.2020 tarih 9475 yevmiye ile.)

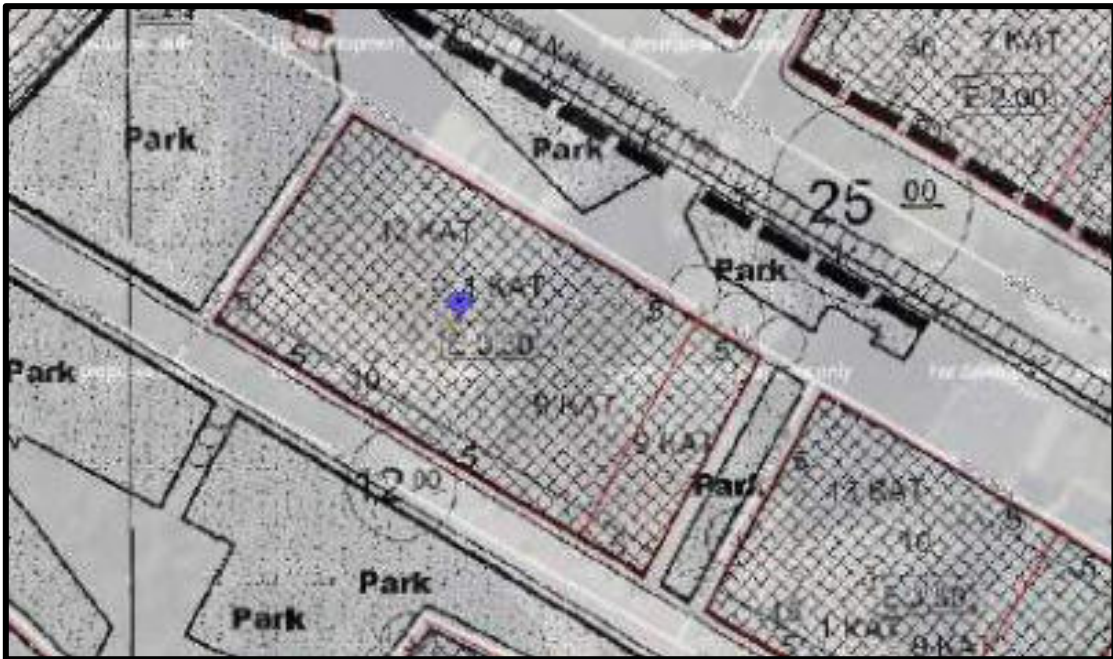
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul Yev:1645 Tarih:20.01.2015 tarih ile imar işlemi ile edinilmiştir. Malik 'REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 3903 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "2. Ve 3. Derece Kentse İş Merkezi Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal:3.50 yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Tepebaşı Belediyesi Müdürlüğünde yapılan evrak incelemeleri neticesinde dosyasında herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Tapu Sisteminde yapılan araştırmaya göre 03.07.2014 tarihinde onaylanmış kat irtifakına esas mimari projesi, Tepebaşı Belediyesinde 22.09.2016 tarihinde onaylanmış tadilat mimari projesi, 12.03.2012 ve 266 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 17.04.2013 tarihli ve 391 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 13.11.2013 tarihli ve 1350 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 11.12.2013 tarihli ve 1466 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 01.07.2014 tarihli ve 840 sayılı tadilat ruhsatı, 22.09.2016 tarihli ve 1007 sayılı tadilat ruhsatı, 27.09.2016 tarihli ve 0677 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Taşınmazın 2016 yılından önce hazırlanan ruhsat belgeleri taşınmazın eski ada parseli olan 3044 ada 1 parsel için hazırlanmıştır. Taşınmazın kat irtifakına esas mimari projesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölüm mevcut olup, yapı kullanma izin belgesi 2 işyeri ve 1 otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Taşınmazın son tadilat projesinde bağımsız bölüm sayısında değişiklik yapılmış olup, tapuya tescil ettirilmemiştir. Yerinde yapılan incelemelerde işe 3 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır. En son yapılan değişiklikler ile birlikte tadilat projesi ile tekrar kat irtifakının terkin edilip, tekrar kurulması önerilmektedir.

Yeni Yapı Ruhsatı: 12.03.2012 tarih 266 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m² inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 07.04.2013 tarih 391 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m² inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 13.11.2013 tarih 1350 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m² inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 11.12.2013 tarih 1466 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m² inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

Tadilat Yapı Ruhsatı: 01.07.2014 tarih 840 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 9 toplam: 12 kat, 12.718 m² inşaat alanı için (B Blok) tanzim edilmiştir.)

Tadilat Yapı Ruhsatı: 22.09.2016 tarih 1007 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 9 toplam: 12 kat, 12.718 m² inşaat alanı için (B Blok) tanzim edilmiştir.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 27.09.2016 tarih 0677 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 9 toplam: 12 kat, 12.718 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.)

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapının denetimi Titiz Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Adres: YENİ MAH. SİVRİHİSAR 1 CAD. NO: 130/5 Tepebaşı / Eskişehir

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde yer alan kat irtifakı tesisli 2 adet depolu işyeri, 6 adet işyeri ve 1 otel için çalışma yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapı için B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eskişehir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi beşinci şehridir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Nüfusu 2020 yılı TÜİK istatistiklerine göre 887.475'tir. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir.

Met helvası, Nuga helvası, Haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lüle taşı ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabıda Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lüle taşı, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinir.[2] Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir.[3] Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır.

Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur.[5]

Türk Silahlı Kuvvetleri Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na bağlı Muharip Hava Kuvveti, Hava Füze Savunma Komutanlığı, 1. Hava İkmal ve Bakım Merkez Komutanlığı ve 1. Ana Jet Üs Komutanlığı'nda Eskişehir'de bulunmaktadır. Ayrıca hem askerî hem de sivil havaalanı Hasan Polatkan Havalimanı bulunmaktadır.

Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır.

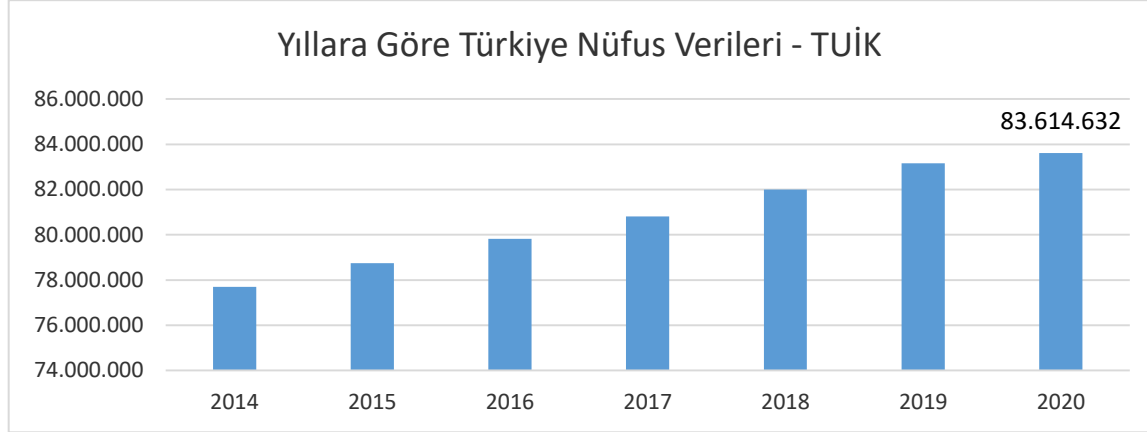
Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya doğusunda Alpu ve Ankara güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

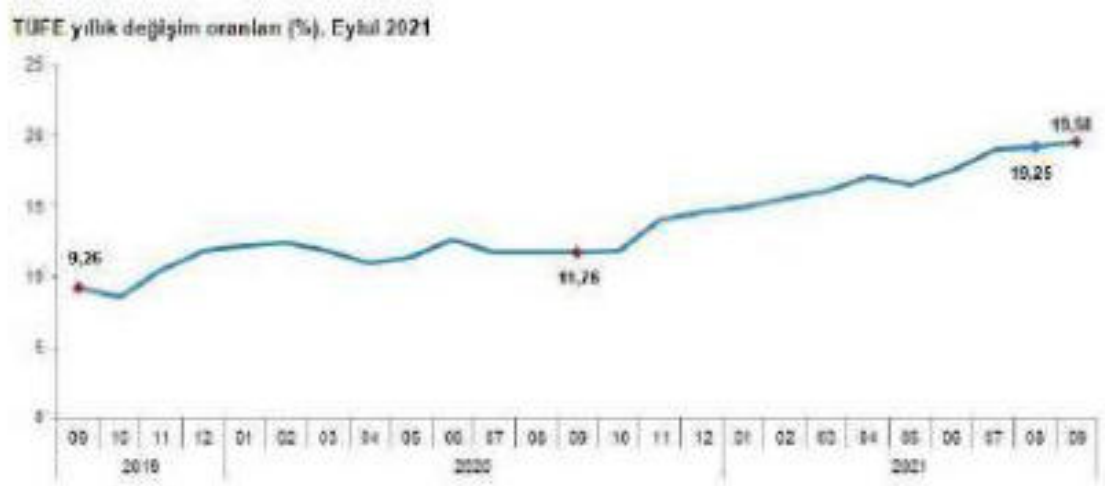
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

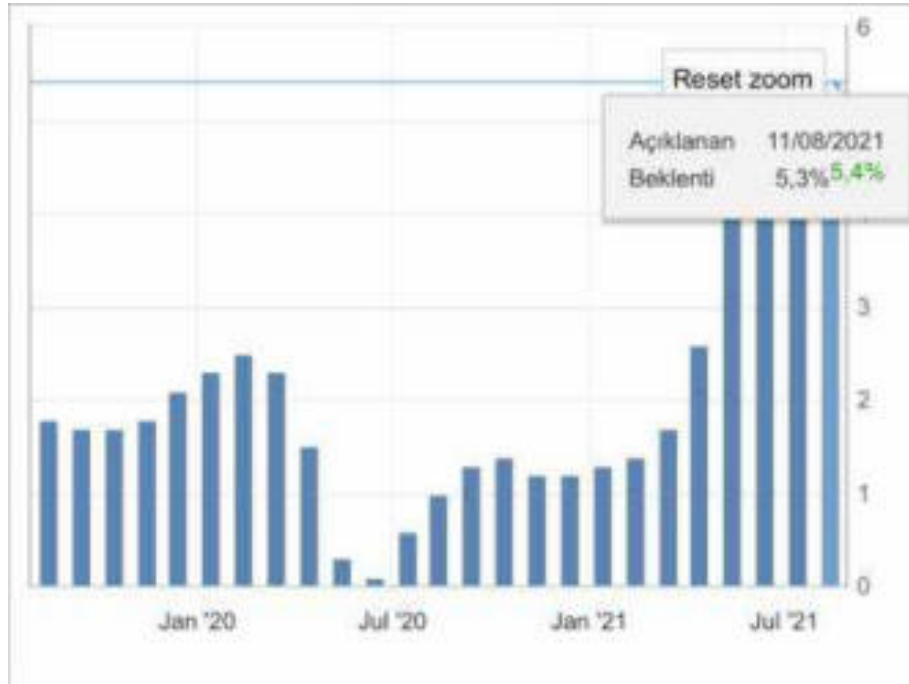


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

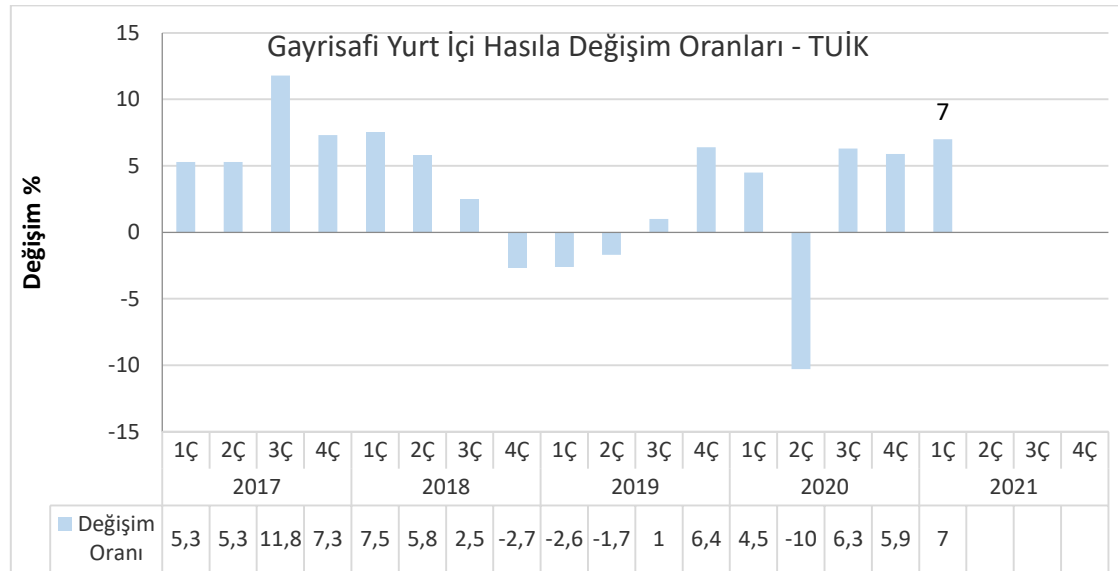


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



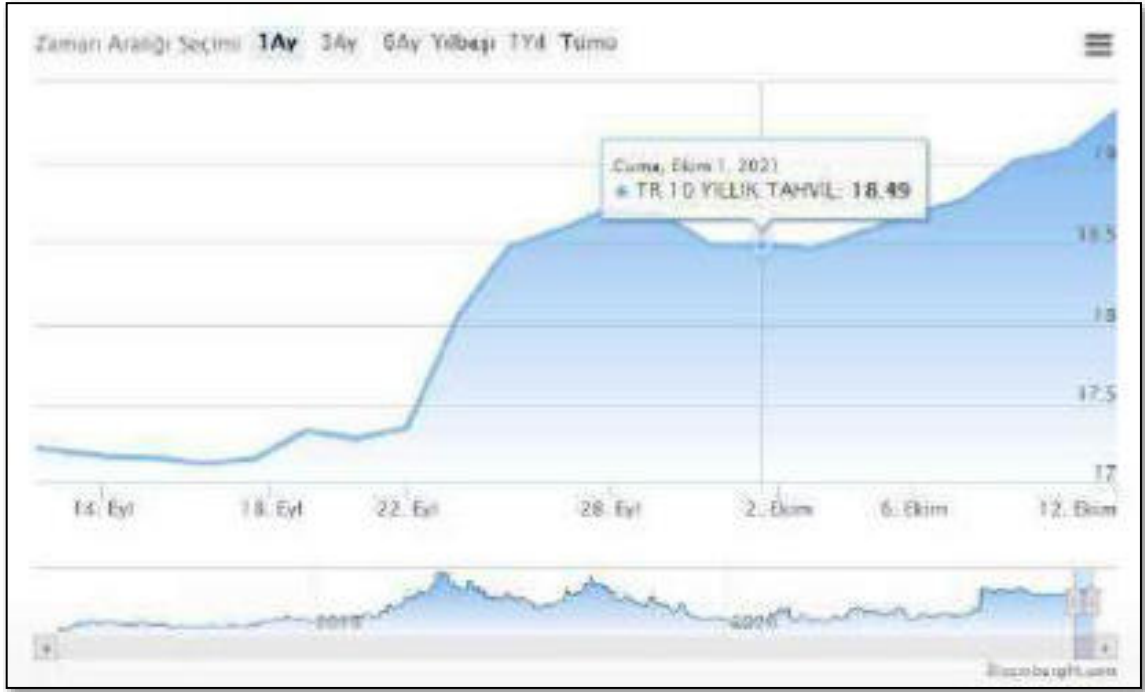
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

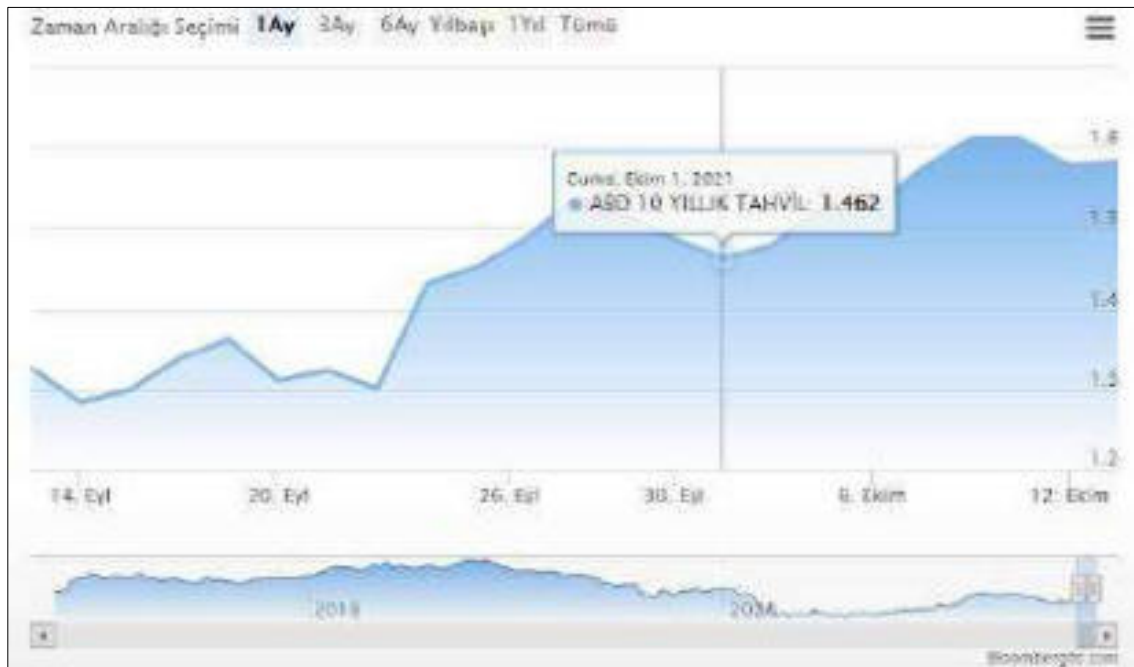


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

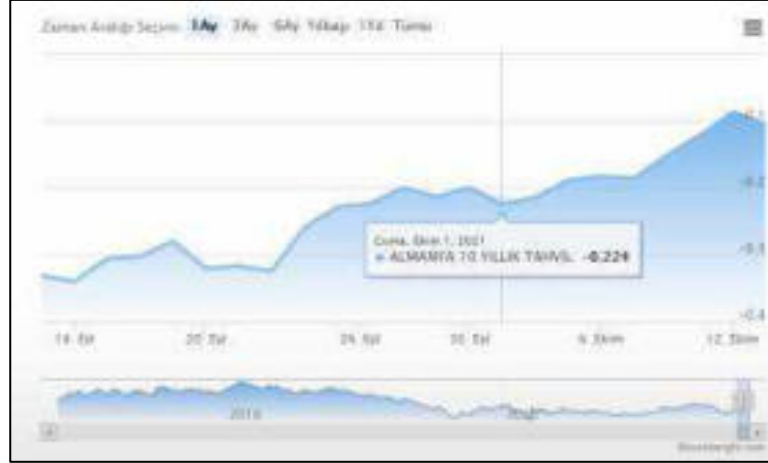
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

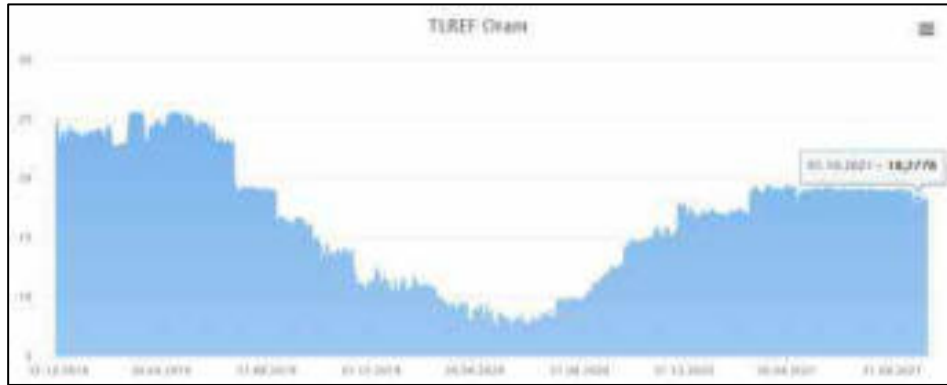


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

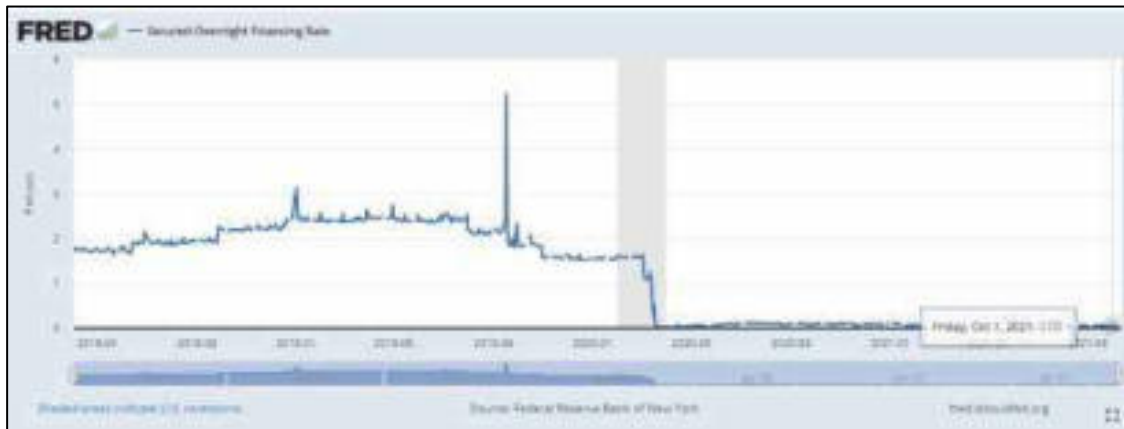


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

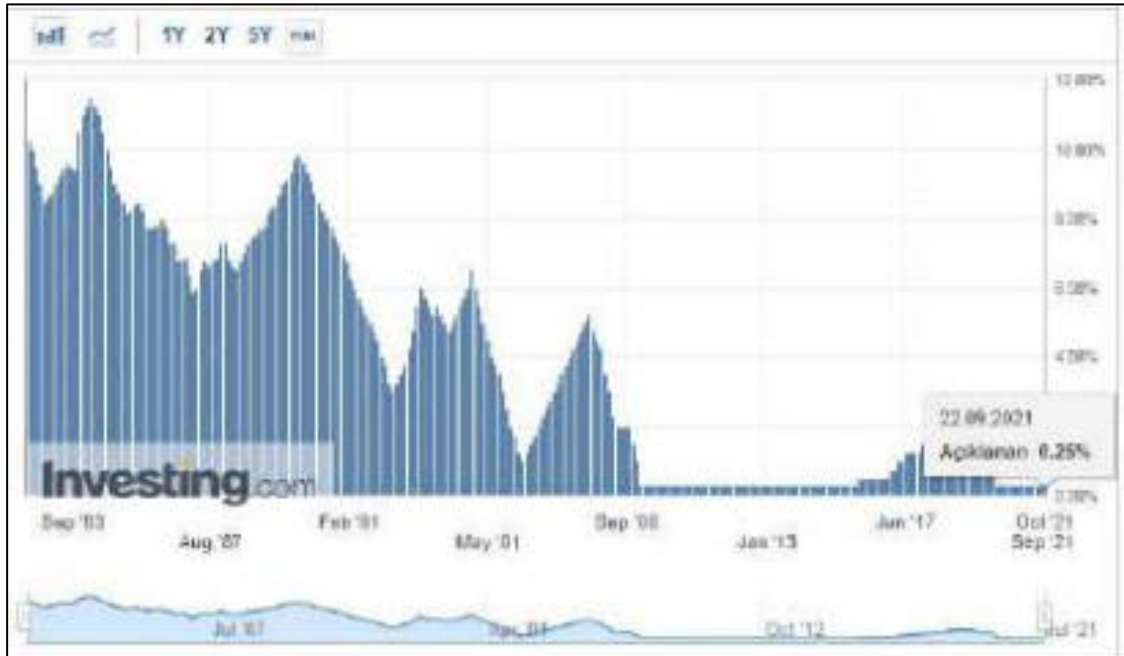


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu **3093 ada 1 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 3.297,35 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak dörtgen forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde, A ve B Blok olmak üzere iki adet yapı yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı B Blok, 3 Bodrum + Zemin + Tesisat Katı + 8 Normal Kat + Çatı Kattan oluşmaktadır.

Taşınmazlar tapu müdürlüğünde bulunan onaylı mimari projesine 1 nolu b.b., Bodrum kat 122 m² , zemin kat 122 m² olmak üzere toplam 244 m², 2 nolu b.b., Bodrum kat 119 m² , zemin kat 119 m² olmak üzere toplam 238 m², 3 nolu b.b. 119m², 4 nolu b.b., 123 m², 5 nolu b.b. 123 m², 6 nolu b.b., 34 m², 7 nolu bağımsız bölüm, 109 m², 8 nolu bağımsız 118,50 m² ve 9 nolu b.b. otel 7531 m² +teras alanıdır. İşyerlerinin tamamı zemin katta bulunmaktadır. Otelin girişi zemin katta olup 8 normal ve çatı kat dahil tek bir bağımsız bölüm gibi kullanılmaktadır.

Ancak mahallinde söz konusu taşınmazlar için yeniden proje çizilmiş ve tapuya tescil ettirilmemiştir. Söz konusu projeye göre taşınmaz 2 bağımsız bölüm işyeri ve 1 otel olmak üzere 3 bağımsız bölüm olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz üzerinde kat irtifakına esas projelerden farklı bağımsız bölüm ve iç mahal dağılımı olacak şekilde proje tadilatı yapılmış, tadilat projesi alınmış ve bu ruhsata göre yapı kullanma izin belgesi hazırlanmıştır. Tapuya tadilat projesi tescil ettirilmemiş olup, kat irtifakının taşınmazın son haline göre tekrar kurulması gerekmektedir. Değerleme projesinin tamamı için yapıldığından, kat irtifakının mevcut durum ve tadilat projesi ile uyumsuzluğu bulunmasından dolayı bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamış olup, projenin tamamı değerlendirilmiştir. Taşınmazın 3. Bodrum kat alanı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 1115 m² kullanım alanlı olup, sığınak, otopark ve pompa dairesi hacimlerinden, 2. Bodrum kat alanı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 1115 m² kullanım alanlı olup, mimari projesine göre sığınak, otopark ve teknik alanlardan oluşmakta iken, yerinde yapılan incelemelerde spor salonu, çamaşırhane ve otopark hacimlerinden, 1. Bodrum kat alanı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 1115 m² kullanım alanlı olup, mimari projesinde rezerv alanlardan oluşmakta olup, yerinde idari ofis hacmi, teknik depo hacimleri, jeneratör odası, teknik odalar, mutfak hacimlerinden, zemin kat alanı mimari projesine göre 1044 m² kullanım alanlı olup, 2 işyeri ve otel hacimlerinden oluşmakta iken, yerinde 1175 m² kullanım alanına sahip olup, işyeri hacimleri 3 e bölünmüş, İsmet İnönü-1 Caddesinden binaya bakıldığı zaman en solda kalan 1. Ve 2. Kolon arasına iksa sınırları da dahil olmak üzere ~190 m² alanlı bir işyeri, 2. Kolon ile 4. Kolon arasına ön bahçe mesafesi de kapatılarak ~200 m² alanlı bir işyeri, 5. Ve 6. Kolon arasına ön bahçe kısmı da kapatılarak ~315 m² alanlı bir işyeri imal edilmiştir, otel hacmi mimari projesinde ve yerinde, lobi, idari ofis ve teknik alan hacimlerinden oluşmaktadır. Tesisat katı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 1044 m² kullanım alanına sahip olup, projesine ve yerinde teknik hacimlerden oluşmaktadır. 1. Kat alanı mimari projesine göre 700 m² kapalı kullanım alanında 2 adet toplantı salonu, bay-bayan wc, mescit alanları, çocuk bakım ünitesi, çocuk oyun ve eğitim ünitesi, teknik hacimler, mutfak ve büfe hacimlerinden ve ~473 m² teras hacminden oluşmakta iken, yerinde 1000 m² kapalı alanda mutfak, restoran, teknik hacimler, bay-bayan wc, toplantı odası ve ~173 m² teras alanından oluşmaktadır. 2., 3., 4., 5., 6., 7. Ve 8. Normal katların her biri projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 764 m² kullanım alanına sahip olup, projesinde her katta 13 oda, bay-bayan mescit alanları, çocuk oyun ve eğitim ünitesi, çocuk bakım ünitesi, teknik hacimler bulunmakta olup, yerinde her katta 17 adet oda ve teknik hacimlerin bulunduğu görülmüştür. Çatı katı mimari projesine göre 240 m² kullanım alanı içerisinde tesisat alanlarından oluşmakta olup, yerinde yapılan incelemelerde 610 m² kullanım alanı içerisinde 7 adet oda ve teknik hacimler bulunmaktadır. Otelin toplam oda sayısı 126 odadır.

Yapı dış cephesi kompozit kaplamadır. Bina içerisinde 3 adet asansör bulunmaktadır. İsmet İnönü-1 Caddesinden bakınca en solda yer alan işyerinin zeminleri şap atılmış halde, duvarların bir kısmı plastik boyalı bir kısmı ise sıvasızdır. Tavan kaplaması bulunmamakta olup, İsmet İnönü- 1 Caddesine ~6,20 m cephesi bulunmaktadır. İşyeri giriş kapısı ve vitrini camekanlı alüminyum doğramadır. Diğer işyerlerinin zeminleri seramik kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Orta kısımda kalan işyerinin ~10 m, en sağda kalan işyerinin ise ~9,45 m İsmet İnönü-1 Caddesine cephesi bulunmaktadır. İşyerinin giriş kapısı camekanlı demir doğramadır. Otel hacminde bodrum katlarda yer alan otopark alanlarının zeminleri beton atılmış halde, teknik oda, mutfak ofisler ile hollerin zeminleri seramik, spor salonu zeminleri laminant parke, duvarlar teknik odaların bir kısmında ve mutfakta seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Lobi kısmında zeminlerin bir kısmı halı kaplı, bir kısmı seramik kaplamadır. Duvarlar lobi kısmında ahşap kaplı teknik hacim ve ofis alanlarında plastik boyalıdır. Tesisat katının zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Birinci katta zeminler seramik, duvarların bir kısmı ahşap kaplama, mutfak hacimlerinde seramik kaplama, bir kısmı ise plastik boyalıdır. Diğer katlarda kat hollerinde zeminler halı kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Yapı 2013 yapımı olup, yapının inşaat ve malzeme kalitesi iyi seviyedir.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde ruhsata aykırı olarak, çatı katına büyüme yapılmış, zemin katta yer alan işyerlerinin sayısı kat irtifakı listesinde 8 adet, tadilat projesinde 2 adet iken, yerinde 3 adet işyeri mevcuttur. İşyerlerinin ikisinde bahçe alanına büyüme yapılmıştır. Ancak söz konusu taşınmazlar için daha sonra iskan belgesi düzenlenmiş ve 2 adet işyeri ve 1 adet otel için belge alınmıştır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan binanın kat irtifakı listesinde 8 adet işyeri ve 1 adet otel gözükmemektedir. Tepebaşı Belediyesi'nde yer alan tadilat projesinde ise 2 adet işyeri ve 1 adet otel gözükmemektedir. Yerinde yapılan incelemelerde ise parsel üzerinde 2 adet işyeri ve 1 adet otel bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının son durumu için iskan belgesi alınmış olup olumsuz bir durum yoktur. Tadilat projesinde yer alan kat irtifakı listesinin ve projenin tapu müdürlüğüne tescil ettirilmesi önerilmektedir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda otel ve işyeri olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Arsa] Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 8 kat ticaret imarlı 514 m² alanlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık sonucu 11.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Emsal direk bulvar cepheli olması ve alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır. Niş Yapı Emlak: 0 535 605 32 64

[Beyan:2 Arsa] Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 2. Ve 3. Derece kentsel iş merkezi alanında yer alan arsaların 20.000-25.000TL/m² civarında bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın bulvarla arasında 1 sokak ve park alanı olması sebebiyle birim değerinin 13.000 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.

Figen Zeren Emlak: 0 530 038 26 03

[E:3 Arsa] Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 8 kat ticaret imarlı 600 m² alanlı arsa 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık sonucu 11.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Emsal direk bulvar cepheli olması ve alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır. Figen Zeren Emlak: 0 530 038 26 03

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)						
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Brüt alanı (m²)	514,00m²		1,00m²		600,00m²	
Satış fiyatı	12.000.000 TL		13.000 TL		12.000.000 TL	
m² birim fiyatı	23.346 TL		13.000 TL		20.000 TL	
Pazarlık	5%	-	0%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	20%	-	0%	-	15%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
Alan şerefiyesi	20%	-	0%	-	20%	-
İndirgenmiş birim fiyat	12.840 TL		13.000 TL		12.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	12.613TL/m²					

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

[E:4 Satılık İşyeri] Konu taşınmaza yakın konumda, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 110 m2 alanlı işyeri 4.000.000 TL bedelle satılıktır.

Konakçı Gayrimenkul: 0 532 482 78 72

[E:5 Satılık İşyeri] Konu taşınmaza yakın konumda, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 220 m2 alanlı işyeri 6.200.000 TL bedelle satılıktır.

Deliklitaş Emlak: 0 539 837 41 41

[E:6 Kiralık Ofis] Konu taşınmaza yakın konumda, 9 katlı binanın 4. Katında yer alan 83 m2 alanlı ofis 3.250 TL/ay bedelle kiralıktır.

Remax Gayrimenkul: 0 542 265 40 00

[E:7 Kiralık Ofis] Konu taşınmaza yakın konumda, 8 katlı binanın 2. Katında yer alan 65 m2 alanlı ofis 2.550 TL/ay bedelle kiralıktır.

Soho Business Center: 0 534 231 75 40

[E:8 Kiralık Ofis] Konu taşınmaza yakın konumda, 5 katlı binanın 3. Katında yer alan 55 m2 alanlı ofis 2.600 TL/ay bedelle kiralıktır.

Bess Gayrimenkul : 0 543 323 15 55

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
	SATILIK İŞYERİ				KİRALIK OFİS					
İçerik	Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 9	
Brüt alanı (m ²)	110,00m ²		220,00m ²		83,00m ²		65,00m ²		55,00m ²	
Satış fiyatı	4.000.000 TL		6.200.000 TL		3.250 TL		2.550 TL		2.600 TL	
m ² birim fiyatı	36.364 TL		28.182 TL		39 TL		39 TL		47 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	34.545 TL		26.773 TL		37 TL		37 TL		45 TL	
Ortalama Birim fiyat	30.659TL/m ²				40TL/m ²					

Emsal 9 [Bölge Otel Fiyatları]:

-The Merlot Otel (4 Yıldızlı): 300-TL

-Arus Otel (3 Yıldızlı): 300-TL

-Modernity Otel (4 Yıldızlı): 450-TL

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın ile bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede ticaret alanında, 4-8 kat imarlı arsalar bulunmaktadır. Bölgede kiralık otel/işyeri ve satılık arsa/otel/işyeri emsalleri incelenmiştir. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Ayrıca taşınmazın otel olarak kullanılması sebebiyle bölgede benzer konumdaki otellerin oda fiyatları alınarak gelir yaklaşımı yönteminde ilgili veriler dahilinde gelir yaklaşımı yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında her ne kadar 8 işyeri ve 1 otel olsa da , mahallinde otel ve 2 adet dükkan olması, zemin katta yer alan dükkanların sınırlarının belli olmaması sebebiyle zemin katta bulunan 8 adet dükkan için emsal karşılaştırma yöntemine göre bir değer takdir edilememiştir. Taşınmazların tamamı için emsal karşılaştırma yöntemiyle arsa değeri takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, etrafta benzer kullanımda taşınmazların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 3093 ada 1 parselin birim arsa değerine 12.600 TL/m² takdir edilmiştir. Taşınmazlar B blokta yer almakta olup taşınmazlar toplam arsa payı 12720/31410 'dur. Toplam arsa değeri bulunduktan sonra taşınmazların arsa payına düşen alan üzerinden arsa değeri belirlenmiştir. Parselin çevre düzenlemesi vs. gibi etkenler arsa birim değerine yansıtılmıştır.

3093 ada 1 parsel Arsa Değeri : 3297,35 m² x 12.600 TL/m² = ~ 41.500.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazların arsa payı değeri :

$$41.500.000,00 \text{ TL} \times (12720/31410) = \sim 16.800.000,00 \text{ TL}$$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda 9 adet taşınmazın toplam arsa payı tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **16.800.000,00 - TL** takdir edilmiştir.

B Blok içerisinde yer alan işyerleri için ise emsaller doğrultusunda 31.200 TL/m2 bedel takdir edilmiştir. Söz konusu işyerleri tapuda tescil edilmemiş olup değer bilgi amaçlı verilmiştir.

3093 ada 1 parsel B Blok 2 adet İşyeri Değeri: 705 m2 x 31.200 TL/m2= ~22.000.000,00-TL

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 12.600 TL/m2 birim değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen arsa payı değerleri sonrası oluşan arsa değeri **16.800.000,00 TL** 'dir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yapı maliyeti belirlenirken otel içerisinde bulunan makine ve teçizat değerlemede dikkate alınmamıştır. Otelin hali hazırda aktif olarak kullanılması ve dünya genelinde bilinen bir marka tarafından işletilmesi sebebiyle yapı kalitesi oldukça yüksek olup bu sebeple taşınmaz her ne kadar 4 yıldızlı olsa da , yapı birim değeri 5C yapı sınıfı alınarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde zemin katta bulunan bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ve mülkiyet sınırlarının belli olmaması göz önüne alınarak toplam yapı alanı üzerinden yapı değeri belirlenmiştir.

Yapı Değeri : 12.522,00 m2 x 4.000 TL/m2 x (1-0,10) yıpranma =~45.000.000,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 16.800.000,00-TL Yapı Değeri = 45.000.000,00 -TL

Toplam Değeri = 61.800.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **61.800.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde bulunan işyerlerinin ve otel binasının ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 12.522 m2 olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz 4 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları 300-TL ila 450-TL arasında değişmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan işyerleri için kira geliri tabloda kira geliri olarak eklenmiştir. Değerleme parsel üzerinde yer alan 9 bağımsız bölüm için toplam değer olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın diğer gelirlerinde %30 oran belirlenmiştir. Bu durum taşınmazın özellikle düğün, toplantı ve seminer gibi organizasyonlar için tercih edilmesi sebebiyle göz önünde bulundurulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %14 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %18 olarak alınmıştır. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yukarıda bahsedilen bilgiler neticesinde söz konusu otelin için gelir yaklaşımında bir analiz yöntemi olan direkt (doğrudan) kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde zemin kat dükkan nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 17 yıl olarak öngörülmüş ve kira değeri hesaplanarak tabloda kira geliri olan kullanılmıştır. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan incelemeler sonucunda ve tarafımıza otel yetkilisi tarafından iletilen bilgiler doğrultusunda; Taşınmaz 4 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları 300-TL ila 400-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın zemin katında yer alan işyerlerinin kira değeri, aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda işyeri kira birim değeri 130-155 TL/m2 olup işyerlerinin kira değeri tabloya 705 m2 x 141 TL/m2 = ~100.000 TL/ay olarak eklenmiştir. Tabloda yıllık kira geliri yazıldığından 1.200.000 TL ilave kira geliri yansıtılmıştır. Otel gelir artış oranı olarak pandemi etkisinin azalması sebebiyle %10 olarak alınmıştır.

NAKİT AKIŞI		
YENİLEME GİDERİ		
Otel alanları	12.522,00	m2
Toplam İnşaat Maliyeti	50.088.000,00	TL
Yenileme Gideri Yıllık Toplam Cironun %2 si alınarak hesaplanmıştır		

OTEL GELİR-GİDER TABLOSU (2017)	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (TL)	Doluluk Oranı	Gün Sayı	Toplam
Yıllık Konaklama Geliri	126	425	80%	365	₺15.636.600
Diğer Gelirler (%30)					₺4.690.980
Kira Geliri					₺1.200.000
Toplam Gelir					₺21.527.580
Faaliyet Gideri (%30)					₺6.458.274
Vergi (%23)					₺3.465.940
Net Gelir					₺11.603.366

ÖNGÖRÜLER	
OTEL Gelirleri Artış Oranı	10,00%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%
İşletme Dönemi	10,00%
İskonto Oranı	18,00%

NAKİT AKIŞLARI TABLOSU											
Yıllar	1.12.2021	1.12.2022	1.12.2023	1.12.2024	1.12.2025	1.12.2026	1.12.2027	1.12.2028	1.12.2029	1.12.2030	1.12.2031
Toplam Gelir	₺0,00	₺21.527.580,00	₺23.680.338,00	₺26.048.371,80	₺28.653.208,98	₺31.518.529,88	₺34.670.382,87	₺38.137.421,15	₺41.951.163,27	₺46.146.279,59	₺50.760.907,55
Yenileme gideri	₺0,00	₺430.551,60	₺473.606,76	₺520.967,44	₺573.064,18	₺630.370,60	₺693.407,66	₺762.748,42	₺839.023,27	₺922.925,59	₺1.015.218,15
Faaliyet Gideri (%30)	₺0,00	₺6.458.274,00	₺7.104.101,40	₺7.814.511,54	₺8.595.962,69	₺9.455.558,96	₺10.401.114,86	₺11.441.226,35	₺12.585.348,98	₺13.843.883,88	₺15.228.272,27
Brüt Gelir	₺0,00	₺14.638.754,40	₺16.102.629,84	₺17.712.892,82	₺19.484.182,11	₺21.432.600,32	₺23.575.860,35	₺25.933.446,38	₺28.526.791,02	₺31.379.470,12	₺34.517.417,14
Artık Değer (Vergi Öncesi)											₺493.105.959,09
Vergi (%22)	₺0,00	₺3.220.525,97	₺3.542.578,56	₺3.896.836,42	₺4.286.520,06	₺4.715.172,07	₺5.186.689,28	₺5.705.358,20	₺6.275.894,02	₺6.903.483,43	₺7.593.831,77
Net Gelir	₺0,00	₺11.418.228,43	₺12.560.051,28	₺13.816.056,40	₺15.197.662,04	₺16.717.428,25	₺18.389.171,07	₺20.228.088,18	₺22.250.897,00	₺24.475.986,70	₺26.923.585,38
Net Nakit Akışı	₺0,00	₺11.418.228,43	₺12.560.051,28	₺13.816.056,40	₺15.197.662,04	₺16.717.428,25	₺18.389.171,07	₺20.228.088,18	₺22.250.897,00	₺24.475.986,70	₺26.923.585,38
Bugünkü Değeri (TL)	₺166.090.987,85										
YAKLAŞIK NET BUGUNKÜ DEĞERİ (TL)	₺166.000.000,00										

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

Nakit Akışında Kullanılan Veriler :

- 1.) Bölgede yapılan araştırmalara göre oda fiyatı 425 TL/gün ve ortalama %80 doluluk öngörülmüştür.
 - 2.) Gecelik konaklama bedeli KDV dahil olarak belirlenmiştir.
 - 3.) Vergi oranı 2022 yılı için %23 olarak belirlenmiştir. Diğer yıllarda %20 olarak belirlenmiştir. ele alınmıştır.
 - 4.) İskonto faiz oranları yıllara göre değişiklik gösterdiğinden son yıl iskonto oranı bütün yıllara yayılmıştır.
 - 5.) Yıllık otel gelirleri artış oranı TL üzerinden % 10,00 kabul edilmiştir. Otel, sabah kahvaltısı konsepti ile çalışmakta olup faaliyet gideri %30 olarak belirlenmiştir.
 - 6.) Otel için 10 yıllık işletme süresi öngörülmüştür. 01.12.2021 - 01.12.2031 yılı arasındaki dönem esas alınmıştır.
 - 7.) Geliştirme analizi imara uygun, finansal açıdan gerçekleştirilebilir olması temeline dayanmaktadır.
 - 8.) Yenileme Gideri Yıllık Toplam Cironun %2 si alınarak hesaplanmıştır
 - 9.) Nakit akışları tablosunda 0. Yıl olarak kabul edilen sekmede bugünkü değer 2021 yılı kalan aylar üzerinden hesaplanmıştır.
 - 10.) 10 yıl işletme süresi öngörülen geliştirme için son yıl toplamında Artık Değer uygulanmıştır.
- İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.
- *TIP1: International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **166.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz içerisinde bulunan işyerlerinin kira geliri gelir yaklaşımı tablosunda otel kira geliri olarak eklenmiş olup otel ve işyeri için tek bir kira değeri belirlenmiştir. Tabloda kapitalizasyon oranı yaklaşık % 7 (168 ay) olarak alınmış olup bu durum dikkate alınarak ;

166.000.000,00 TL / 168 ay = ~ 990.000,00 TL / ay olarak belirlenmiştir.

Söz konusu taşınmaz içerisinde yer alan otel için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye göre de detaylandırılmıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu ilçe genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, parsel üzerinde yer alan Otel için yapılmış olup, herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır. Arsa değeri belirlenirken ise bölgede benzer binalardan yapı değerleri çıkarılarak arsa değerlerine ulaşılmış ve Pazar yaklaşımı ile arsa değeri belirlenmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında Otel olarak kullanılmasının etkin ve en verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların niteliklerinin otel ve işyeri olması, işyerlerinin otelle birlikte tek bir yapı gibi kullanılması göz önünde bulundurularak taşınmazlar için değerlendirilmiştir. Değerleme Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölgede benzer nitelikte arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. Arsa değeri belirlenirken bölgedeki arsa emsallerinden ulaşılan değer 11.000 TL ile 15.000 TL aralığında olduğu tespit edilmiştir. İlave olarak zemin katta hali hazırda bulunan 2 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı Pazar yaklaşımı ile değeri belirlenmiştir.

Maliyet yönteminde ise , Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa payı değerine ilave olarak parsel üzerinde bulunan 9 bağımsız bölümden oluşan otel ve işyerlerinin binasının yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile yapı değeri toplanarak tek bir değer belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların otel ve işyeri olarak kullanılması sebebiyle gelir yöntemi ile değer takdiri yapılmış ve gelir yöntemi esas kabul edilmiştir. Taşınmazın hali hazırda aktif bir otel olarak kullanılması göz önüne alınarak gerçek değerini yansıttığı düşünülerek değerlemede gelir yaklaşımı yönteminin kullanılmasının doğru olacağı kanaati oluşmuştur. Gelir yaklaşımı yönteminde işyerlerinin kira getirisi gelir tablosuna kira getirisi olarak eklenmiş ve bir bütün olarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **61.800.000,00-TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **166.000.000,-TL**

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlardan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler depolu işyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümler işyeri ve 9 nolu bağımsız bölüm otel vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari projesi tespit edilmiştir. Kat irtifakına esas mimari projesinde toplam 9 adet bağımsız bölüm bulunmakta iken, tadilat ruhsatında ve bu ruhsata göre hazırlanmış yapı kullanma izin belgesinde 2 adet işyeri, 1 adet otel bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde ise 2 adet işyeri ve 1 adet otel yer almaktadır. Gerekli düzeltmelerin yapılarak kat irtifakının terkin edilmesi ve tekrar kat irtifakı kurulması önerilmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar işyeri ve otel olarak kullanılmaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu niteliği 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler için depolu işyeri, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümler işyeri, 9 nolu bağımsız bölüm otel olup mahallinde kullanım şekilleri işyerleri ve otel şeklindedir. Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiil kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların kat irtifakı listesine uygun olmaması, yerinde bir bütün olarak kullanılmasından dolayı bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdir edilmemiş olup, bütün olarak değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **166.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüz Altmış Altı Milyon Türk Lirası)**

Değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç aylık toplam 990.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 195.880.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR. BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-19:49



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlımsız	Ada/Parsel:	3903/1
Tapınmaz Kimlik No:	87802365	AT Yüzölçümü(m2):	3247.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/Birlik No:	BU ZEMİN ÜSTÜ
Cilt/Sayfa No:	150/14999	Arsa Payı/Payda:	323/31410
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	A BLOK 15 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ/İ	Açıklama	Malik/Lahikar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Tapınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı-10-11-2016 11:50 - 38266	

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı-11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı-11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013 (Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı-11-03-2013 15:11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mevkiki	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerine	Terkin Sebabi-Tarih-Yerine
200499917	(SIN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müptezel M/P	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih-Yer
(SN:4122) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yük. %21 değişken	1/0	F.B.J.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpoteka Konusundaki Hisseler						
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih-Yer	Tekin Sebebi Tarih-Yer	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (A Blok) - 3903 Ada - 1 Parsel - 1 nolu Böl. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Y	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FZlgaxkuYKY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22:28



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/İfaki	Ada/Parsel:	3903/1
Taahhüt Kimlik No:	87802366	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BİNo:	8/ZEMİN/2
Cilt/Sayfa No:	150/14960	Arsa Payı/Payda:	315/31410
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Taahhüt malik KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38265	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14.57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14.57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlilmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15.11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290493918	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aksif) - 3903 Ada - 1 Parsel - 2 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 0BR6Xp3vOyw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22:28



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırafakı	Ada/Parsel:	3903/1
Taşınmaz Kimlik No:	87802367	AT Yüzölçümü(m2):	3297.95
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Konum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	150/14961	Arsa Pay/Payda:	158/31410
Kayıt Durumu:	Aktif		
		Arsa Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Taşınmazın Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38266	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15:11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290493919	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Mühterak M7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebabi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aktif) - 3903 Ada - 1 Parsel - 3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6XNb36qEy8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22:28



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	3903/1
Taşınmaz Kimlik No:	87802368	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	B/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	150/14962	Arsa Pay/Payda:	163/31410
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şöblon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38266	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15:11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290493920	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ö. VKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	Yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aktif) - 3903 Ada - 1 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) Kk-uUaV9rGP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22:28



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	3903/1
Taşınmaz Kimlik No:	87802369	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	B/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	150/14963	Arsa Payı/Payda:	50/31410
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38266	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15:11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290493921	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. YKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aktif) - 3903 Ads - 1 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tikgm.gov.tr> adresinden) Jnq-KLp04_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 17-10-2021-22:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/İskit	Adla/Parsel:	3903/1
Taşınmaz Kimlik No:	B7802370	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/Bina No:	B/2/EMİN/6
GB/Sayfa No:	150/14964	Arsa Payı/Payda:	45/31410
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lahız	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi Tarih-Yerine
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Taşınmazın Kat Mülkiyeti Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2015 11:50 - 38266	-

1 / 3

Boyan	Yönetim Planı : 06/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirliliği)		Tepesay - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Boyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirliliği)		Tepesay - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Boyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirliliği)		Tepesay - 11-03-2013 15:11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ET Sırası No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yer	Terkin Sebebi-Tarih-Yer
290493922	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20.01.2016 1640	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müsterik No	Borç	Faiz	Borç Sıra	Sıra	Teslis Tarih -Yer
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ö. W0N9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepesay - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasvili Tarih -Yer	Terkin Sebebi-Tarih-Yer	
Tepesay - ESKİBAĞLAR - (Aksil) - 3903 Ada - 1 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepesay - 26-02-2020 13:55 - 9475		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) aid_UH3wGoh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22-29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtafi	Ada/Parsel:	3903/1
Tapınmaz Kimlik No:	87802371	AT Yüzölçümü(m2):	3297,35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Niteliği:	İç Yerli
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Belit:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net:	
Mevki:	-	Yüzölçümü:	
Ölç/Sayfa No:	156/14965	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/7
		Arsa Payı/Payda:	144/31410
Kayıt Durumu:	Aktif		
		Ana Tapınmaz Niteliği:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebepi-Tarih-Yerine
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Taşınmazın KM'ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38266	-

1/3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15:11 - 6873	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Şirket No	Malik	İştirak No	Hisse Payı/ Payda	Azeshikane	Toplam Mülkiyet	Edinme Sebepi-Tarih-Yerine	Terkin Sebepi-Tarih-Yerine
290493923	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2016 1645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2/3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mir?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:922003-8970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpoteklin Konusundaki Hisseli Bilgi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasvili Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aktif) - 3903 Ada - 1 Parsel - 7 nok. Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OAoApZTFVHp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	3903/1
Taşınmaz Kimlik No:	87802372	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/8
Cilt/Sayfa No:	150/14966	Arsa Pay/Payda:	157/31410
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Letfi	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan:	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38266	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	*
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	*
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15:11 - 6875	*

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290493924	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	*	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	*

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Mühterak M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aktif) - 3903 Ada - 1 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7807525) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	*	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) aGnqZT6WCgR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2021-22:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırifa	Ada/Parsel:	3903/1
Taşınmaz Kimlik No:	87802373	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağmsız Bölüm Nitelik:	OTEL
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	B/ZEMİN/9
Cilt/Sayfa No:	150/14967	Arsa Payı/Payda:	11365/31410
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 10-11-2016 11:50 - 38266	-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-07-2014 14:57 - 21305	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 11-03-2013 15:11 - 6875	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290493925	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	1.00	1.00	İmar (TSM) 20-01-2015 1645	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ö. VKN:9220034970	Hayır	110000000.00 TL	yıllık %21 değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Tepebaşı - ESKİBAĞLAR - (Aktif) - 3903 Ada - 1 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölm.	1/1	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Y	110000000.00 TL	Tepebaşı - 26-02-2020 13:55 - 9475	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NJ9EC8LzG4G kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

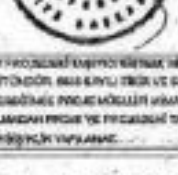


KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE

YAT IRITFAKI

634 Sayılı Kuvv-i Muvakkalat Kanunu
12/4 Maddeye Göre Tarih Edilmiştir
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

02.07.2014



**İNŞAAT
PROJE
MÜHÜRÜ**

YATIRIMCI	TİTİZ YATIRIM	MÜHÜR
YATIRIMCI	MÜHÜR	MÜHÜR
YATIRIMCI	MÜHÜR	MÜHÜR
YATIRIMCI	MÜHÜR	MÜHÜR
YATIRIMCI	MÜHÜR	MÜHÜR

10.000.000 TL

10.000.000 TL

10.000.000 TL

10.000.000 TL

10.000.000 TL

BELEDİYE ONAYLARI

01.06.2013 tarihinde Tıp İmar Yönetmeliği gereğince inceleme yapılmış ve tadilat projesi onaylanmıştır.

Not: 17.04.2014 tarihinde 362 sayılı Kuvv-i Muvakkalat Kanunu ile parsel, fakatörler değişikliği yapılmıştır.



QR KODU

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

**İNŞAAT
ODASI**

ESKİŞEHİR ŞUBESİ

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

A	PLAN PROJE İZİN VE HESAPLAMA YAPILAN	B	PLAN PROJE İZİN VE HESAPLAMA YAPILAN
1	VERGİ DÜZENİ	11	VERGİ DÜZENİ
2	BİÇİM NO	12	BİÇİM NO
3	BAĞLANTI (KURUM)	13	BAĞLANTI (KURUM)
4	AD	14	AD
5	SARFAT	15	SARFAT
6	ÖLÇÜM TARİHİ	16	ÖLÇÜM TARİHİ
7	ÖLÇÜM İL	17	ÖLÇÜM İL
8	YÖN	18	YÖN
9	MEVZU	19	MEVZU
10	BAĞLI OLDUĞU OK	20	BAĞLI OLDUĞU OK
11	OKA BİÇİM NO	21	OKA BİÇİM NO
12	PLAN PROJESİ İZİN VE HESAPLAMA YAPILAN	22	PLAN PROJESİ İZİN VE HESAPLAMA YAPILAN
13	ADRES	23	ADRES
14	YATIRIMCI	24	YATIRIMCI
15	YATIRIMCI	25	YATIRIMCI
16	YATIRIMCI	26	YATIRIMCI
17	YATIRIMCI	27	YATIRIMCI
18	YATIRIMCI	28	YATIRIMCI
19	YATIRIMCI	29	YATIRIMCI
20	YATIRIMCI	30	YATIRIMCI

YATIRIM

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

01.06.2013

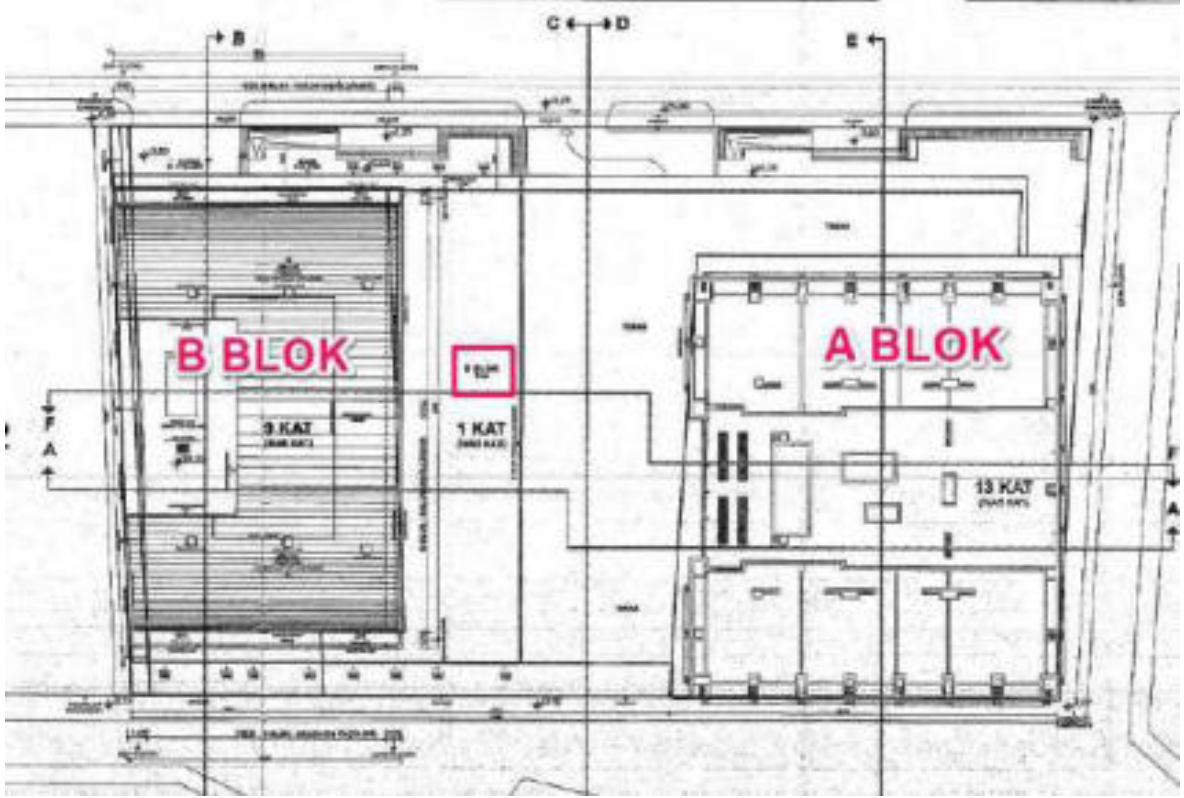
01.06.2013

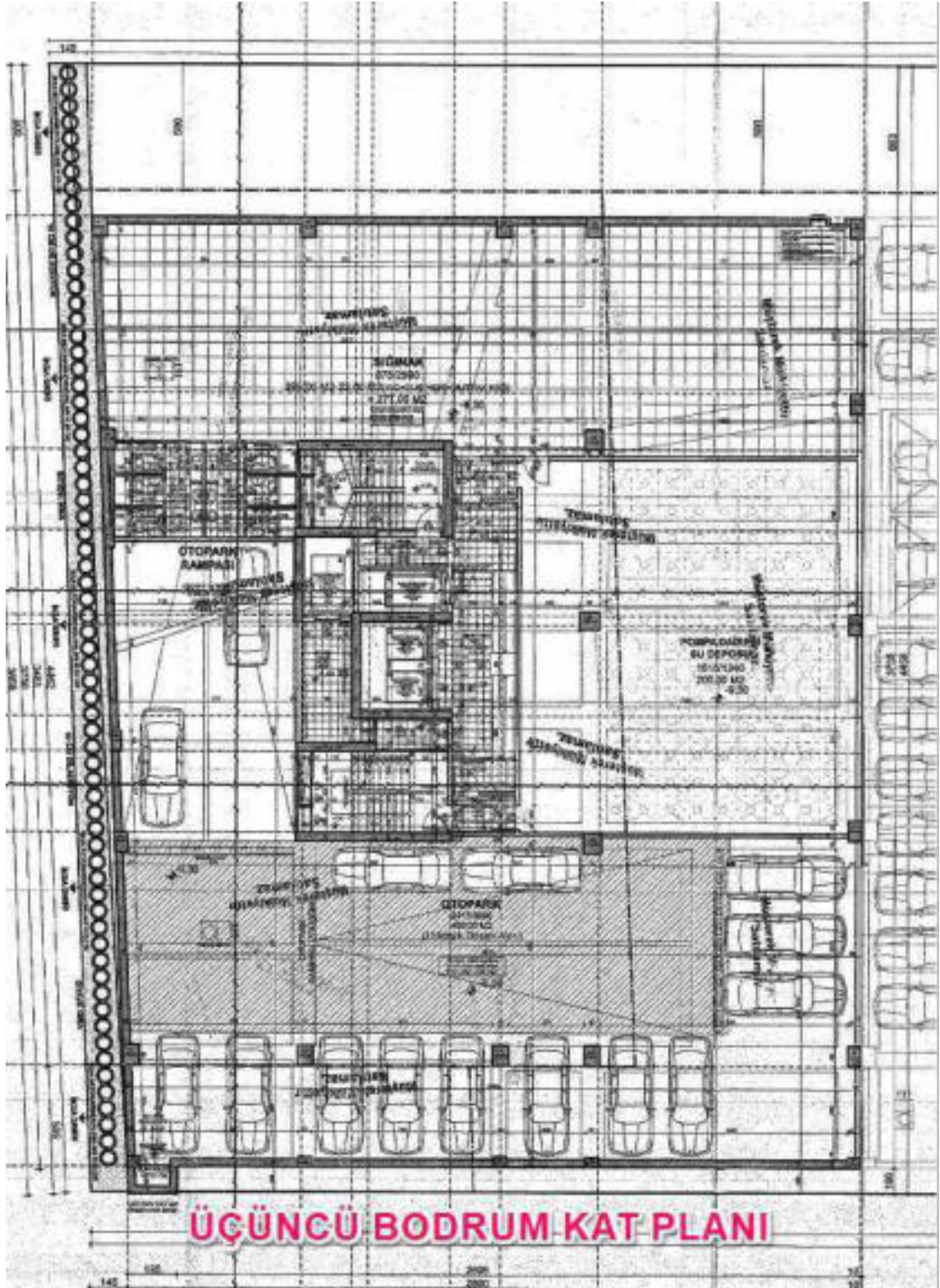
01.06.2013

01.06.2013

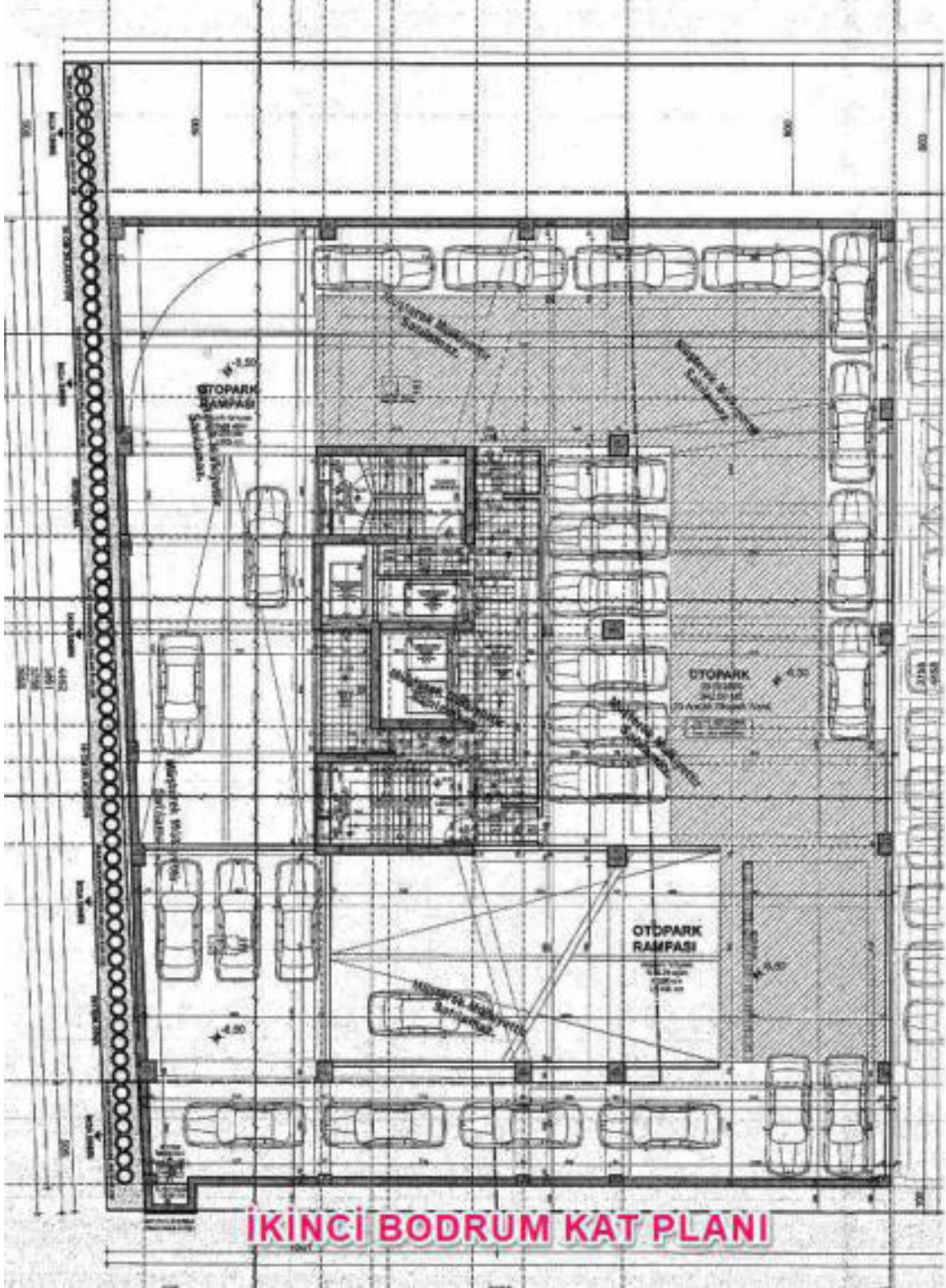
B BLOK					
SALIMBIR BOLDOW NO	NITELKA	BRUT ALAN	KATLARDAN GREN	MODURINDAN GELER	TOPLAM
1	Isyent	244,15 m2	m2	79,78 m2	323,93 m2
2	Isyent	233,30 m2	m2	78,64 m2	311,94 m2
3	Isyent	115,10 m2	m2	36,42 m2	151,52 m2
4	Isyent	123,00 m2	m2	38,71 m2	161,71 m2
5	Isyent	172,00 m2	m2	18,85 m2	190,85 m2
6	Isyent	14,15 m2	m2	15,88 m2	30,03 m2
7	Isyent	109,00 m2	m2	35,49 m2	144,49 m2
8	Isyent	145,00 m2	m2	39,26 m2	184,26 m2
9	Ofis	291,50 m2	m2	273,87 m2	1165,31 m2
TOPLAM		1054,00 m2	0,00 m2	1014,00 m2	10716,00 m2

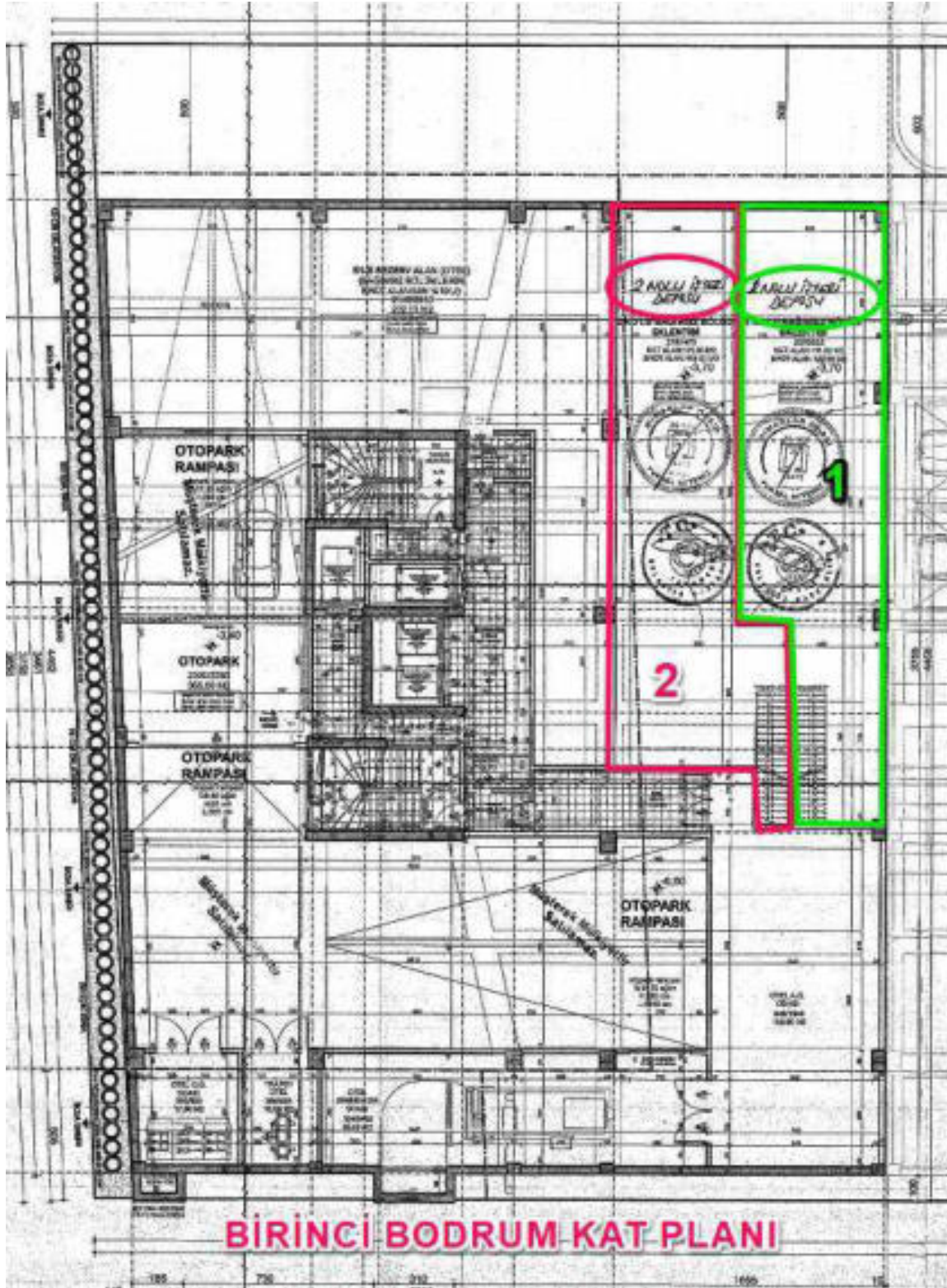
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

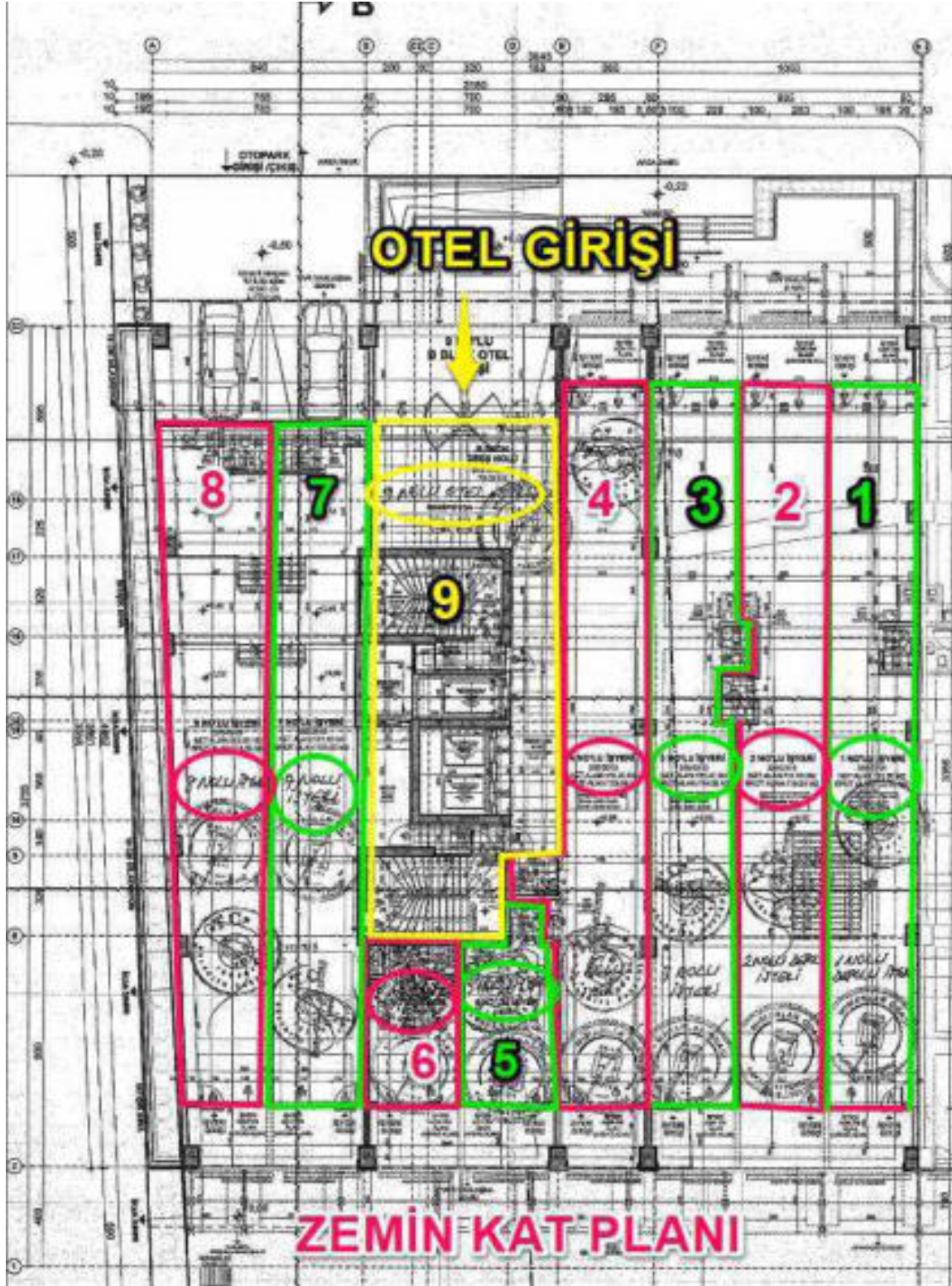


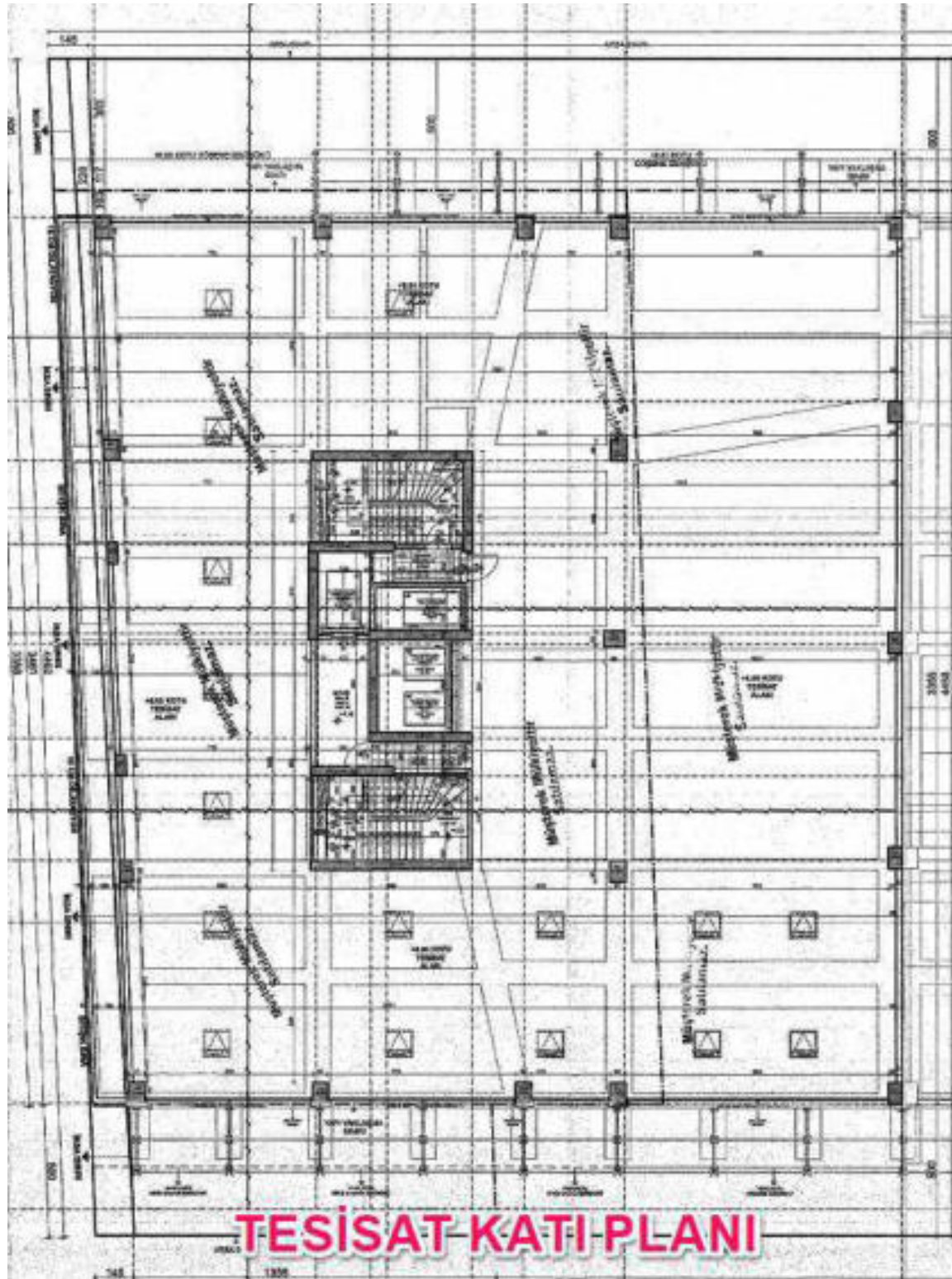


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

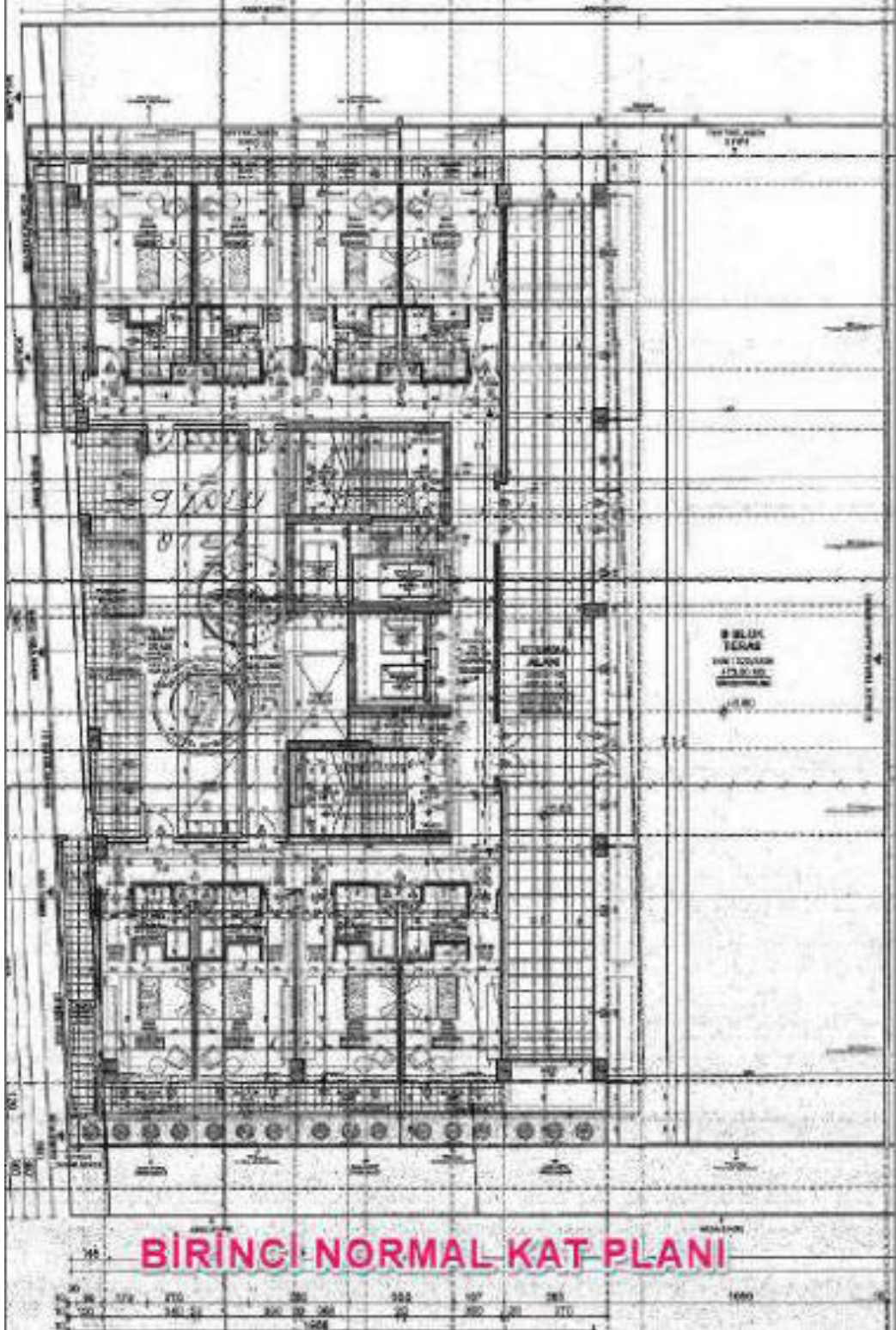




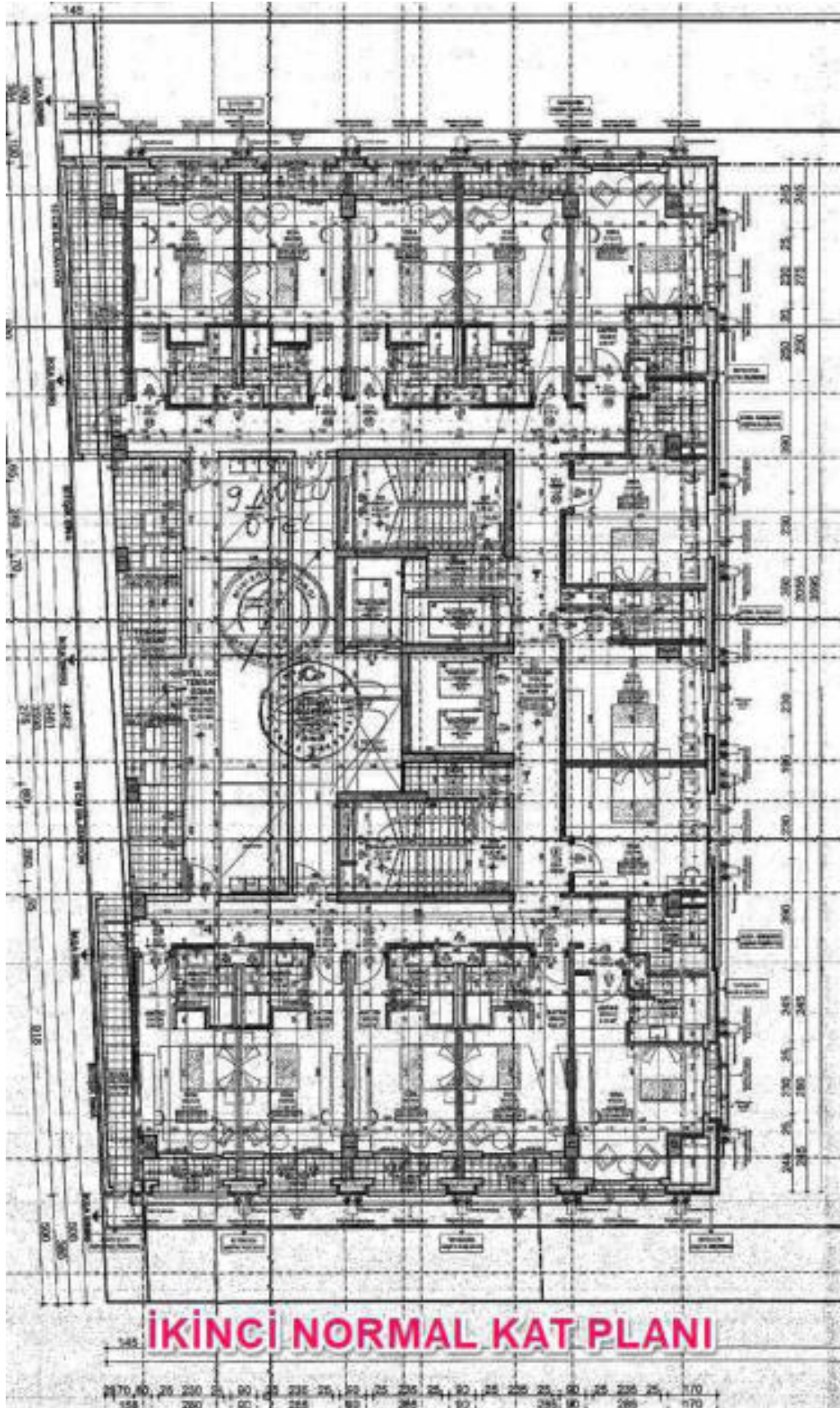




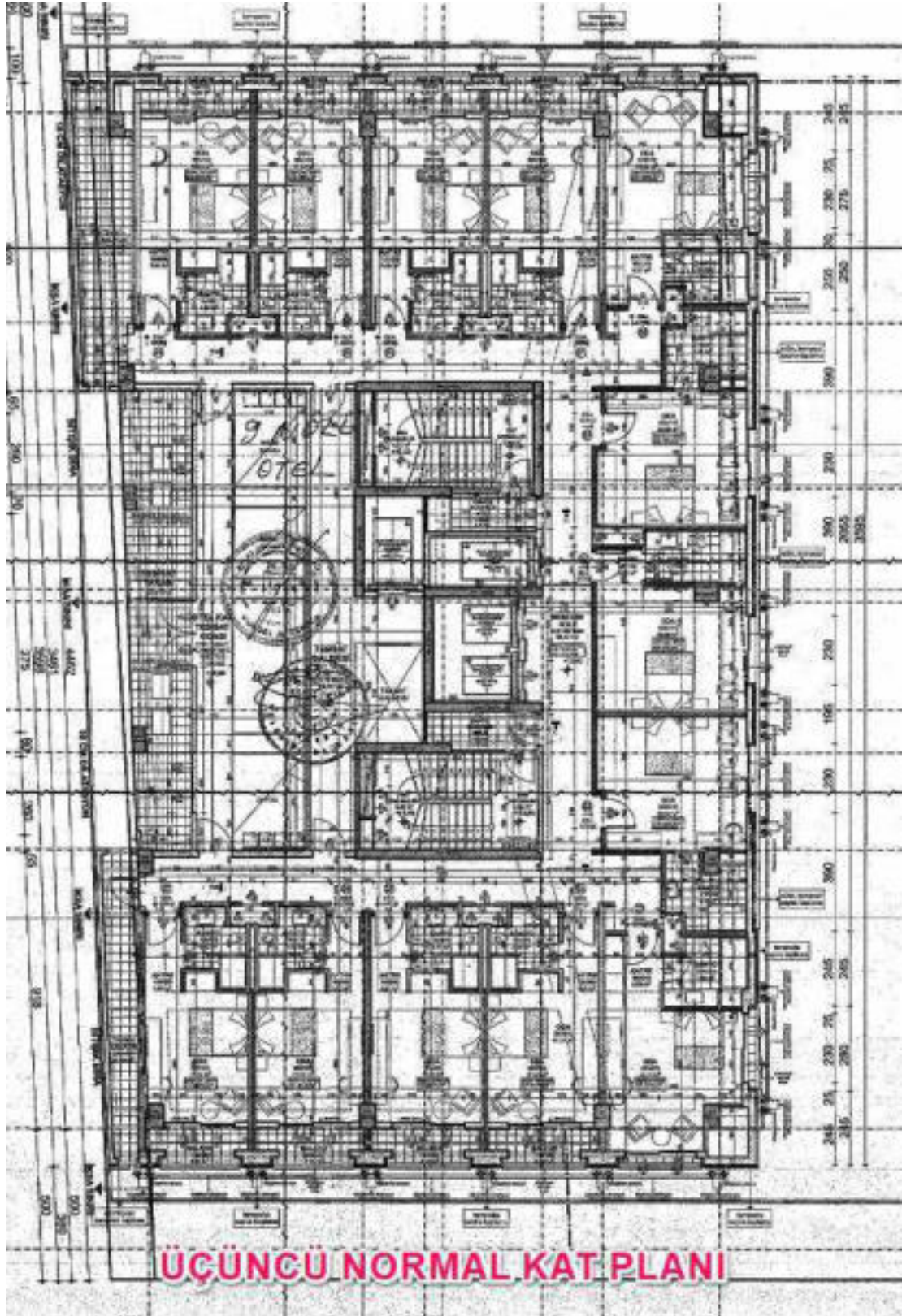
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



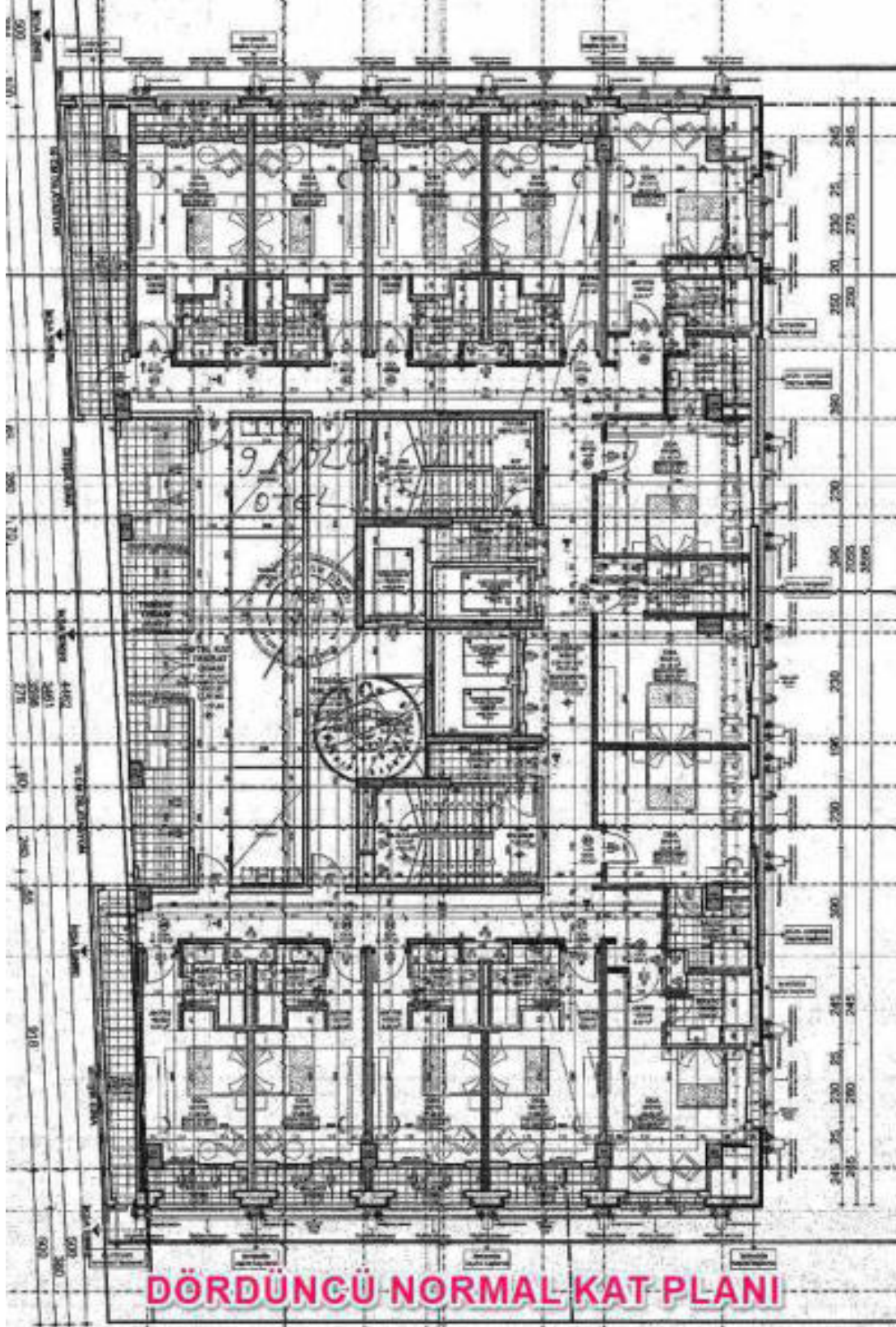
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



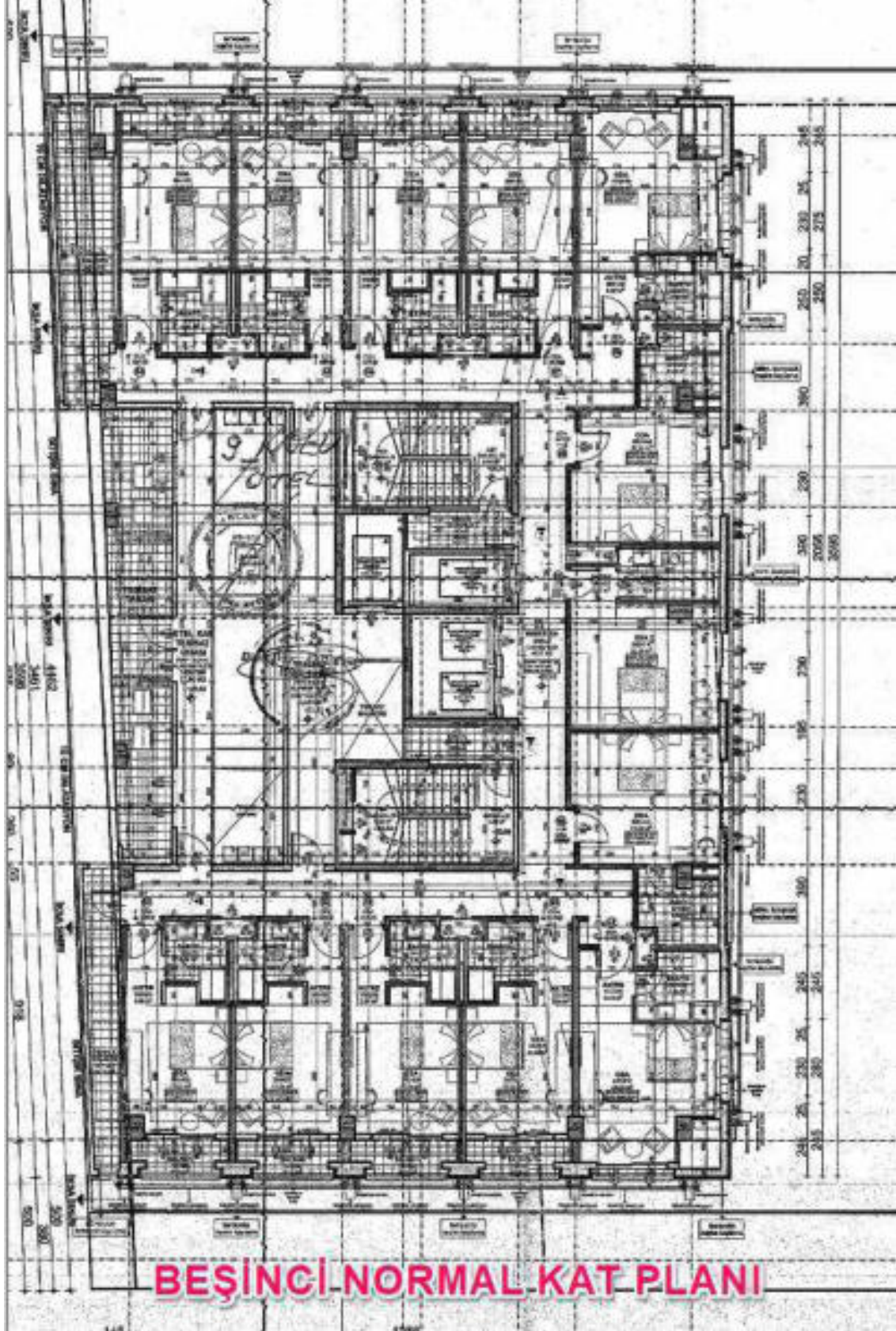
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



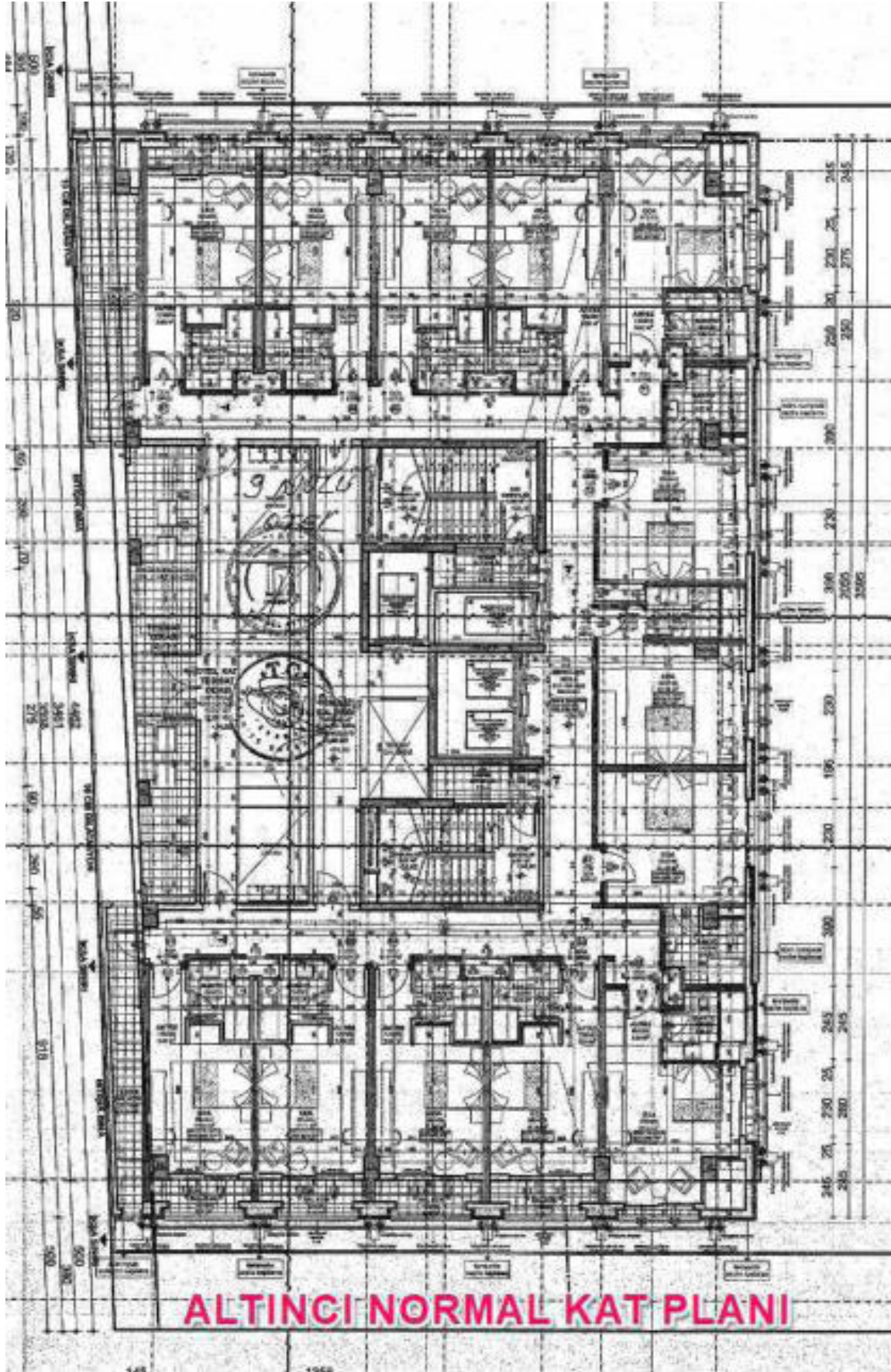
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



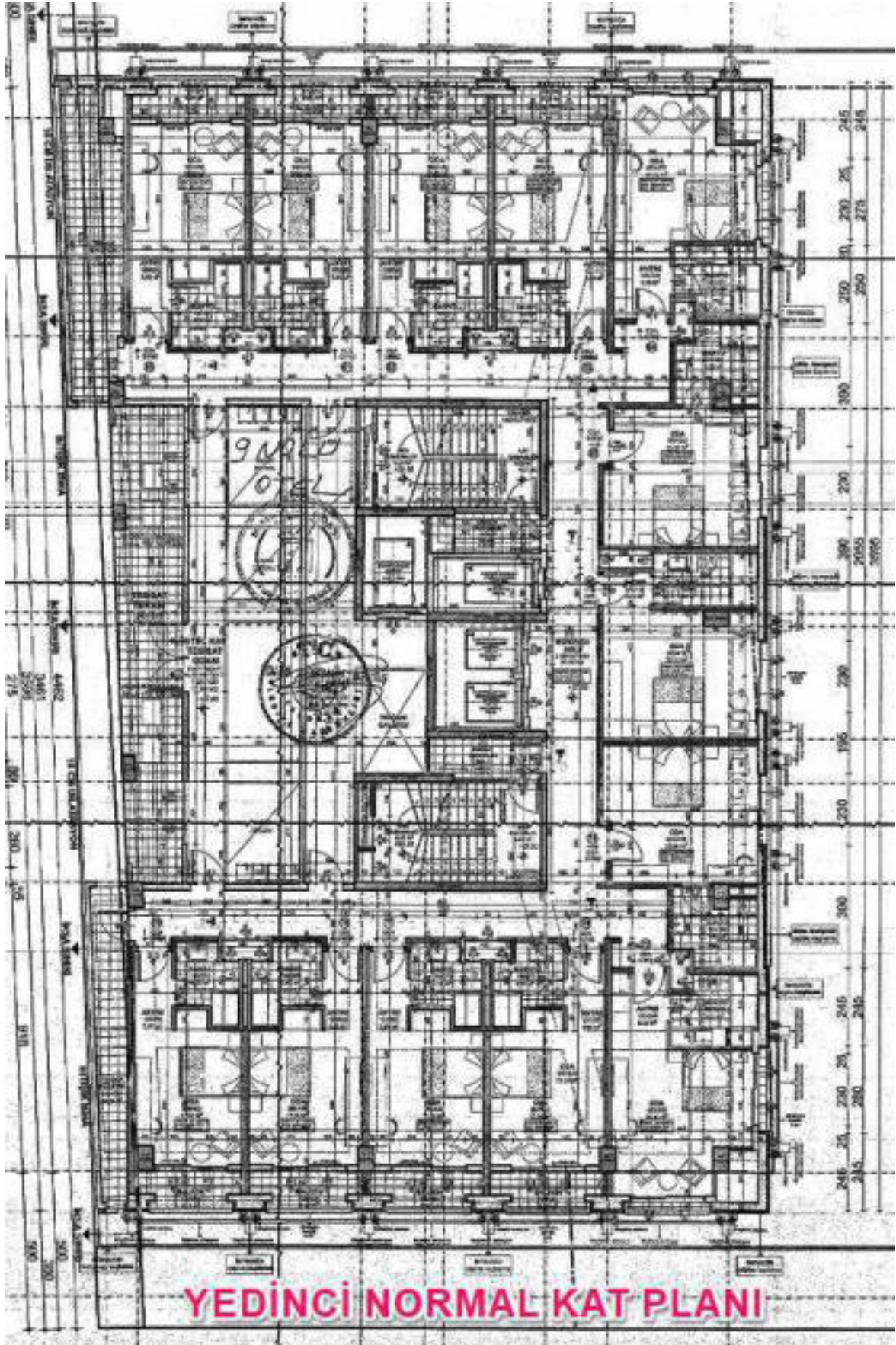
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



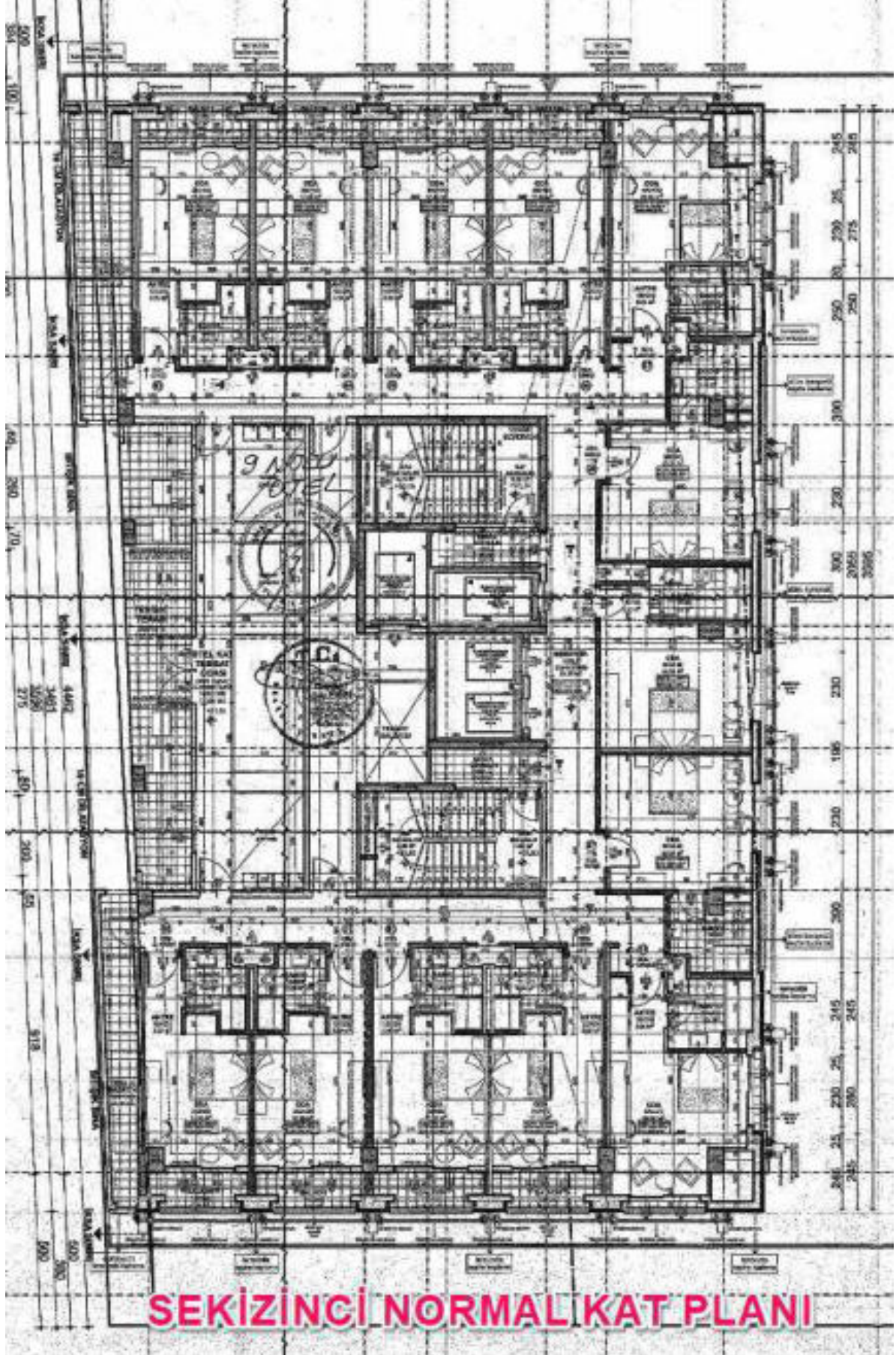
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



BELEDİYE TADİLAT PROJESİ

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

ARŞİV TADİLAT

DİĞER PROJE GÖZELLİFLERİ	YATIRIM DENETİMİ	YATIRIM YERİ	KONUT PROJESİ İÇİN GÖZETİM, MÜHÜR, TADİLAT VE GÖZETİMİN SONUÇLARI VE GÖZETİMİN YERİ
	STATİK	MİZAN MÜHÜRÜ	GÖZETİMİN SONUÇLARI VE GÖZETİMİN YERİ
	YERLİ	ARŞİV MÜHÜRÜ	GÖZETİMİN SONUÇLARI VE GÖZETİMİN YERİ
	ELEKTRİK	İNŞAAT MÜHÜRÜ	GÖZETİMİN SONUÇLARI VE GÖZETİMİN YERİ
	HARİTA	ER HARİTA	GÖZETİMİN SONUÇLARI VE GÖZETİMİN YERİ

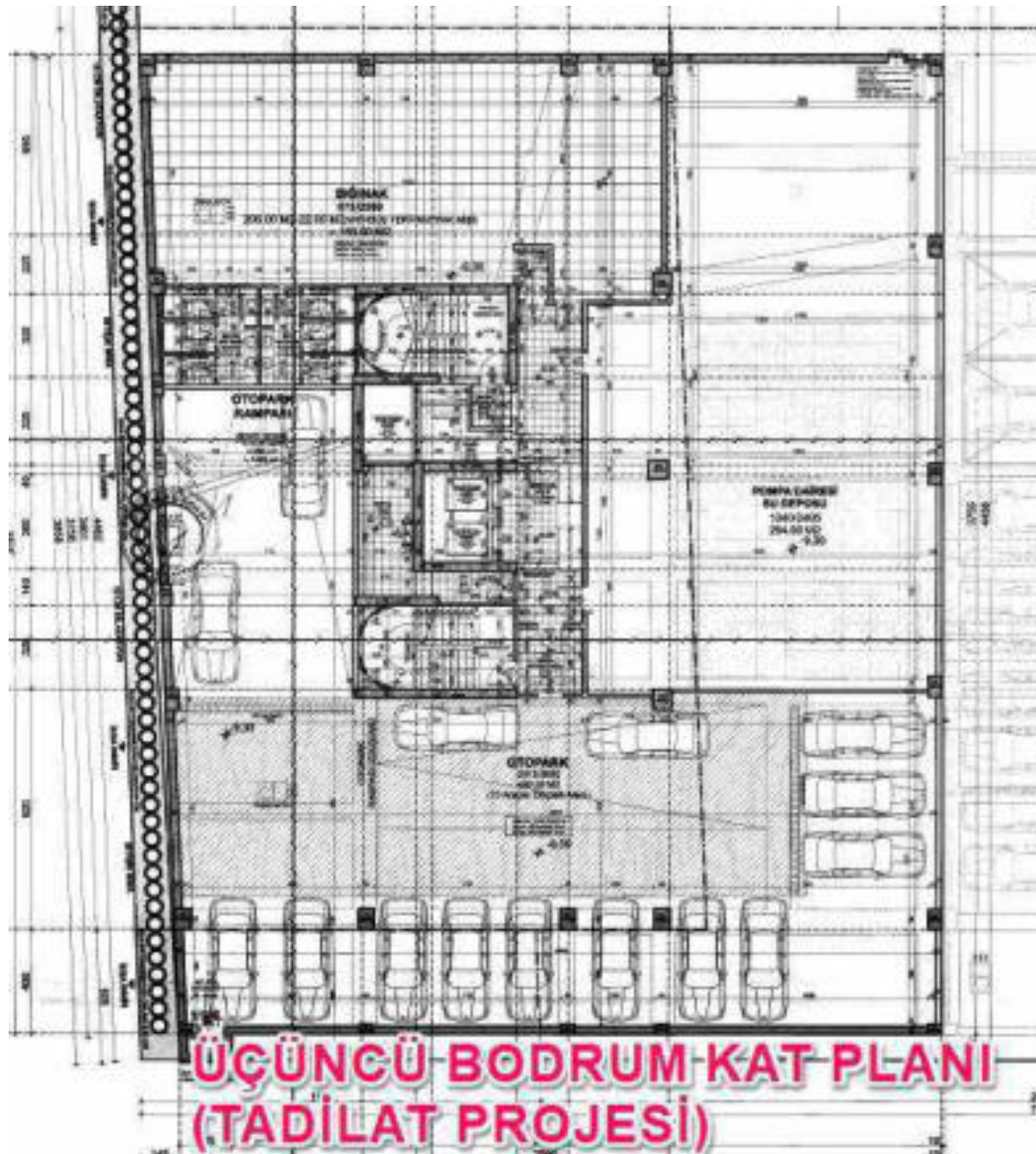
ELEDEYE ONAYLARI
21.04.2013

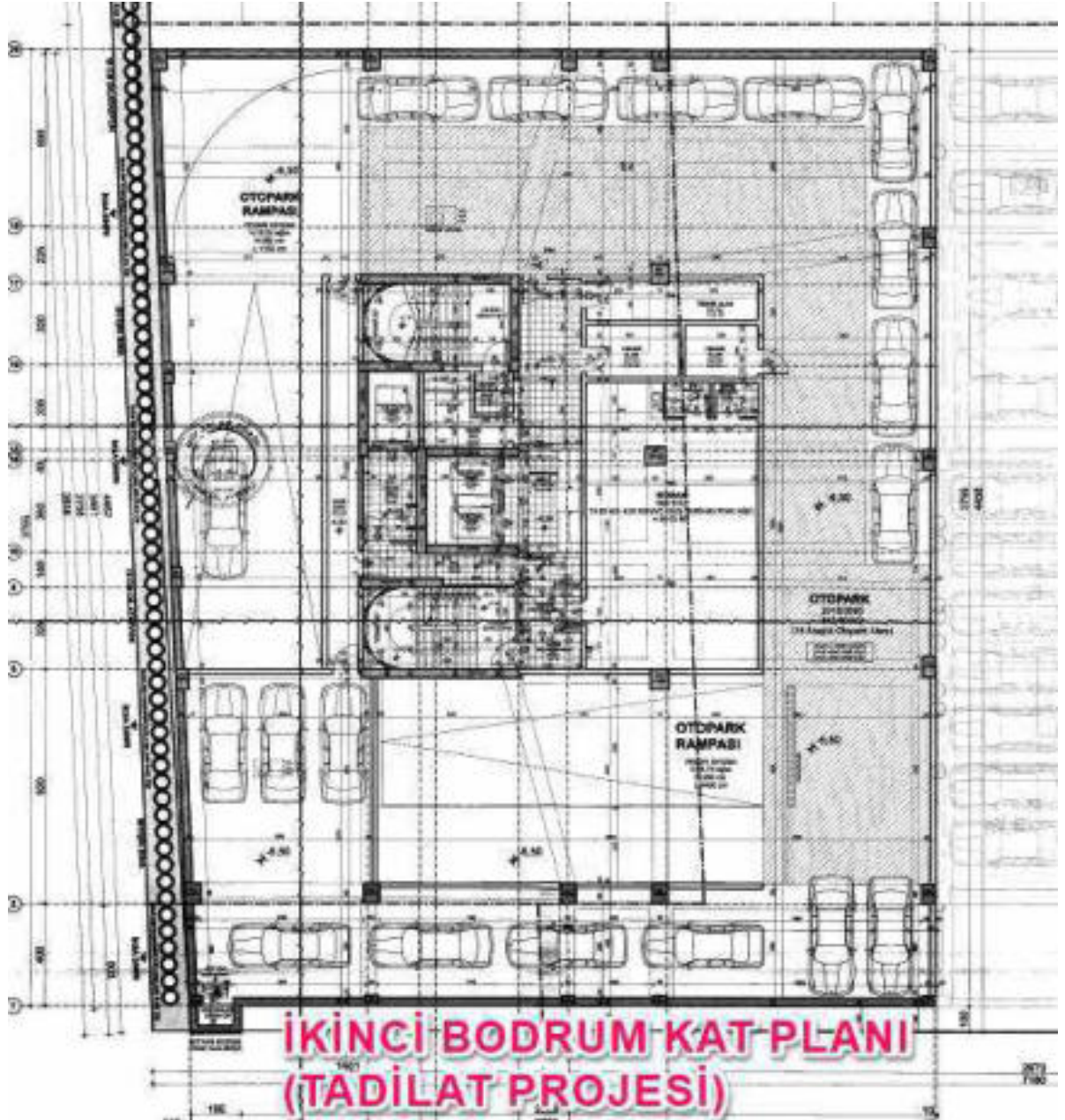
12.02.2013 tarih ve **266** sayılı ille ilgili ve mülkiyet ve mülkiyet esas mülkiyeti mevzuatı olup; bakanlık bakanı sayılı de-
sikliği ve kat planlarının değiştirilmesine ilişkin mülkiyet
esas tadilat olarak

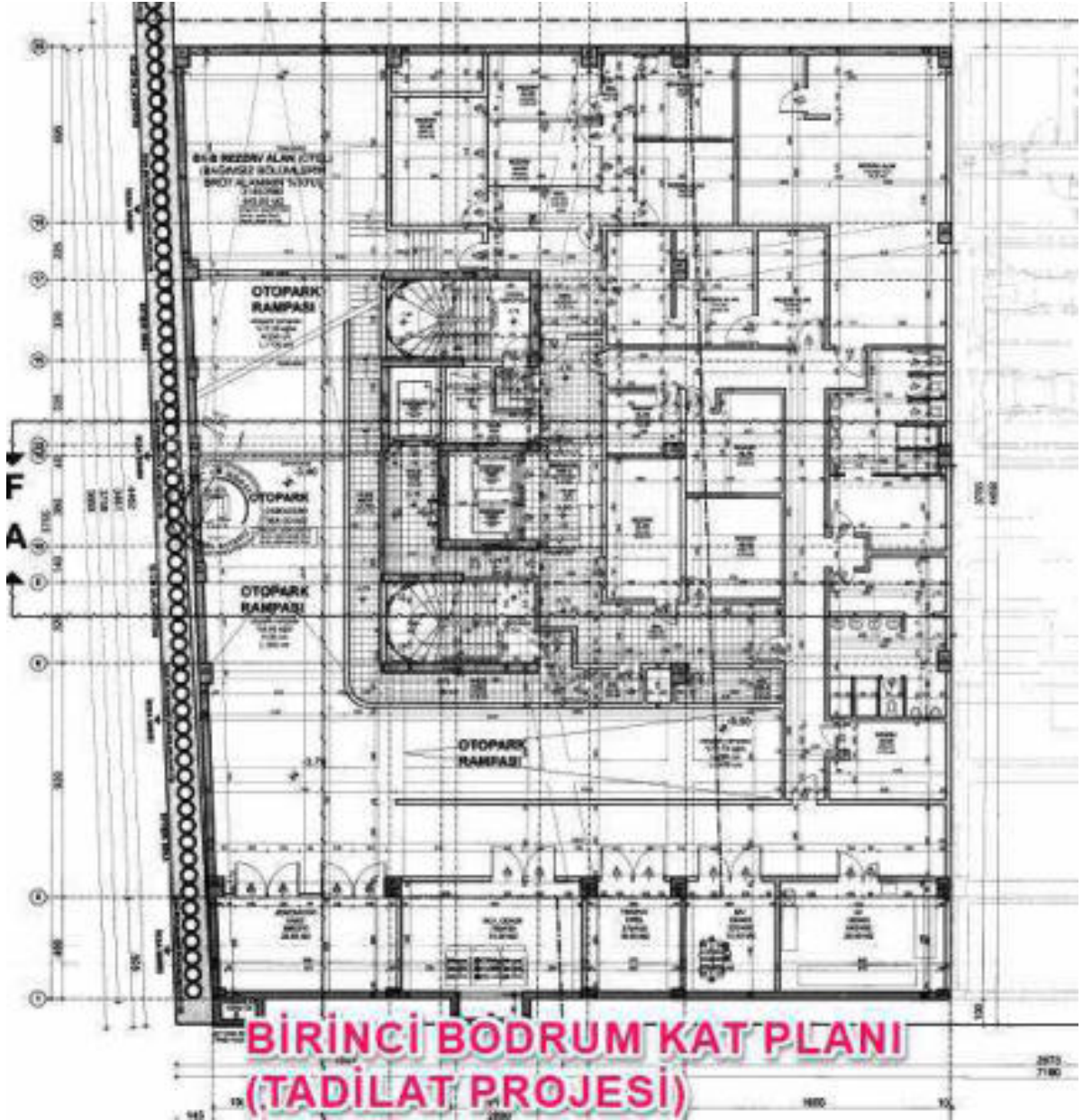
İMİTLER ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

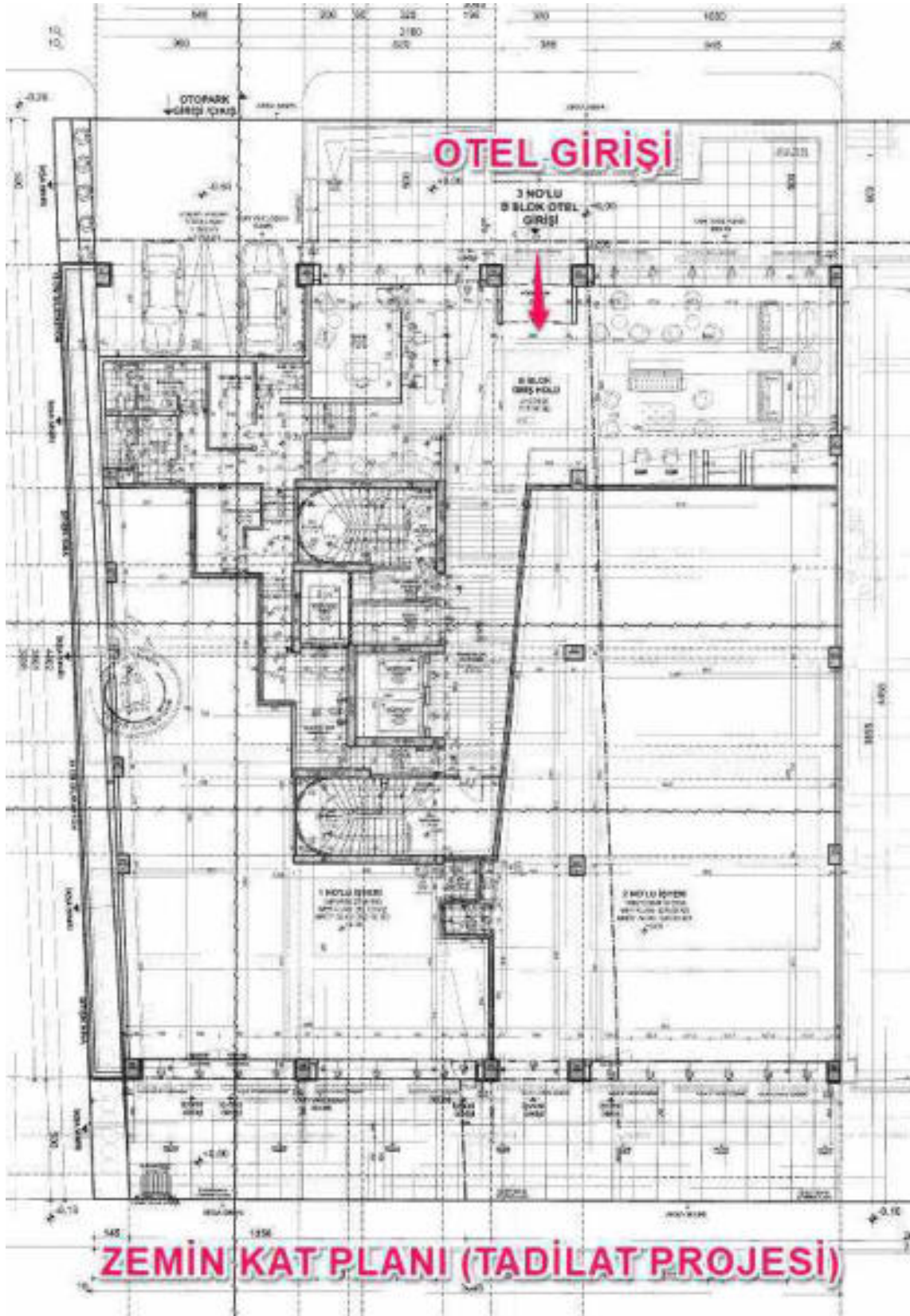
B-Block

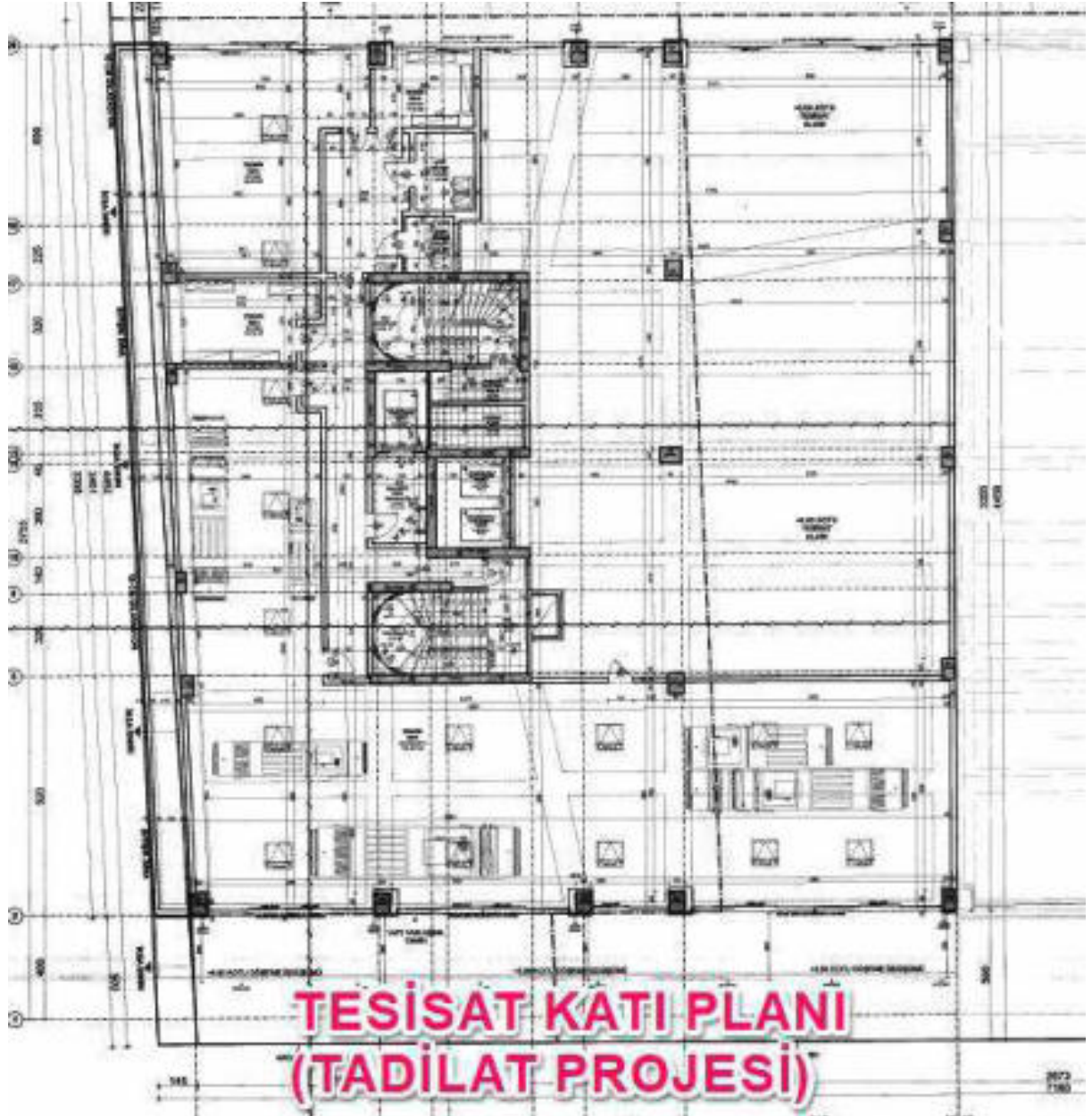
A. PLAN PROJESİ REGİSTRASYON VE HESAPLARI YAPILANLARIN		B. PLAN PROJESİ REGİSTRASYON VE HESAPLARI YAPILANLARIN	
VERGİ DAİRESİ	YUNUS EMRE V.D.	11. VERGİ DAİRESİ	YUNUS EMRE V.D.
SİCİL NO	125 033 2731	12. SİCİL NO	125 033 2731
GÖZETİM (UNVAN)	AYTİMUR	13. GÖZETİM (UNVAN)	AYTİMUR MİMARLIK VE MÜHÜR
AD	YUNUS	14. AD	AYTİMUR MİMARLIK VE MÜHÜR
SOYAD	MURAT	15. SOYAD	AYTİMUR
GÖZETİM TARİHİ	21/04/2013	16. GÖZETİM TARİHİ	21/04/2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	17. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	18. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	19. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	20. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	21. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	22. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	23. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	24. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	25. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	26. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	27. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	28. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	29. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	30. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	31. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	32. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	33. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	34. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	35. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	36. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	37. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	38. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	39. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	40. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	41. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	42. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	43. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	44. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	45. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	46. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	47. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	48. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	49. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	50. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	51. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	52. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	53. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	54. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	55. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	56. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	57. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	58. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	59. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	60. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	61. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	62. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	63. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	64. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	65. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	66. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	67. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	68. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	69. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	70. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	71. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	72. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	73. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	74. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	75. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	76. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	77. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	78. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	79. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	80. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	81. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	82. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	83. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	84. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	85. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	86. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	87. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	88. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	89. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	90. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	91. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	92. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	93. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	94. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	95. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	96. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	97. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	98. GÖZETİM NO	2013
GÖZETİM YERİ	ESKİ	99. GÖZETİM YERİ	ESKİ
GÖZETİM NO	2013	100. GÖZETİM NO	2013

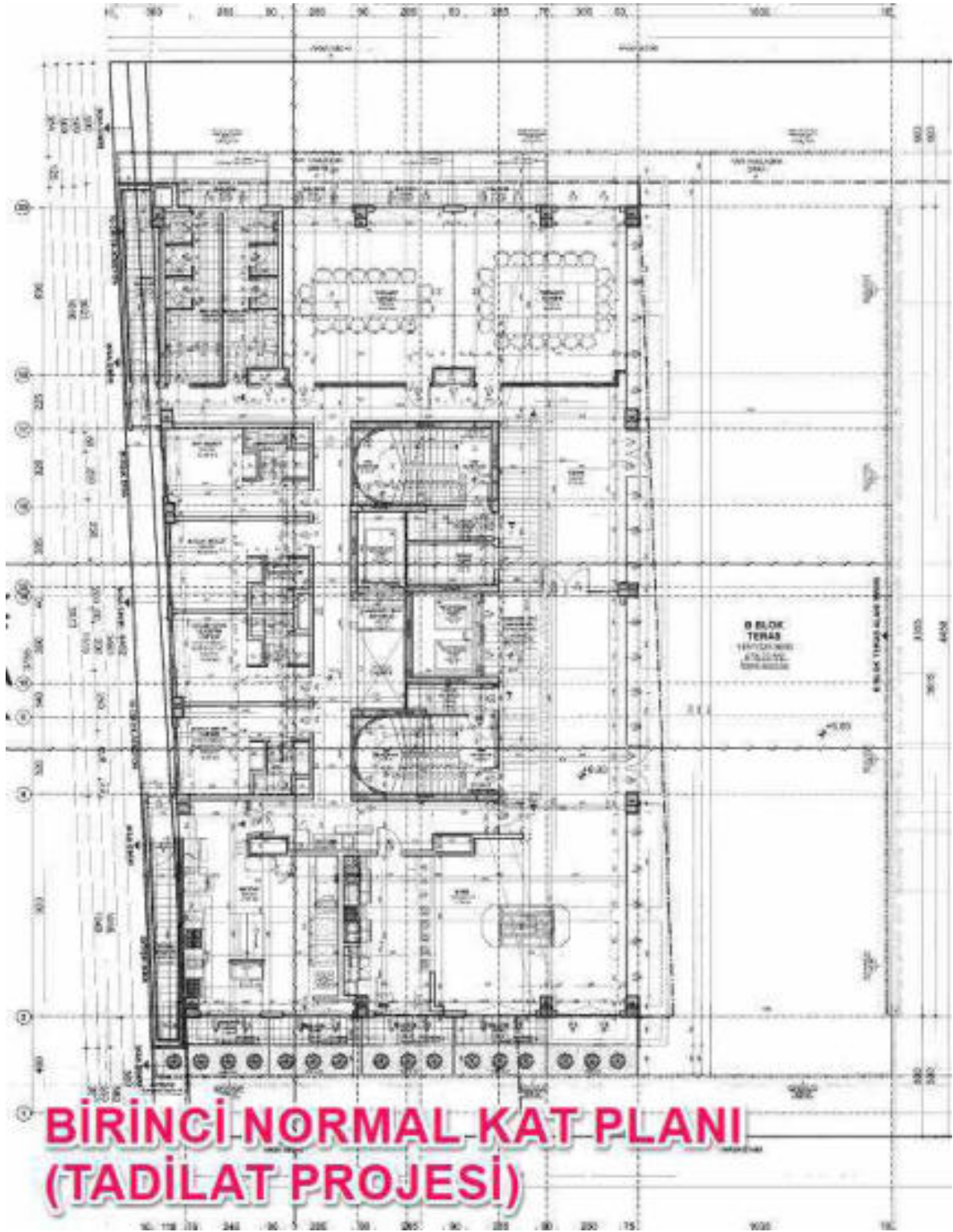


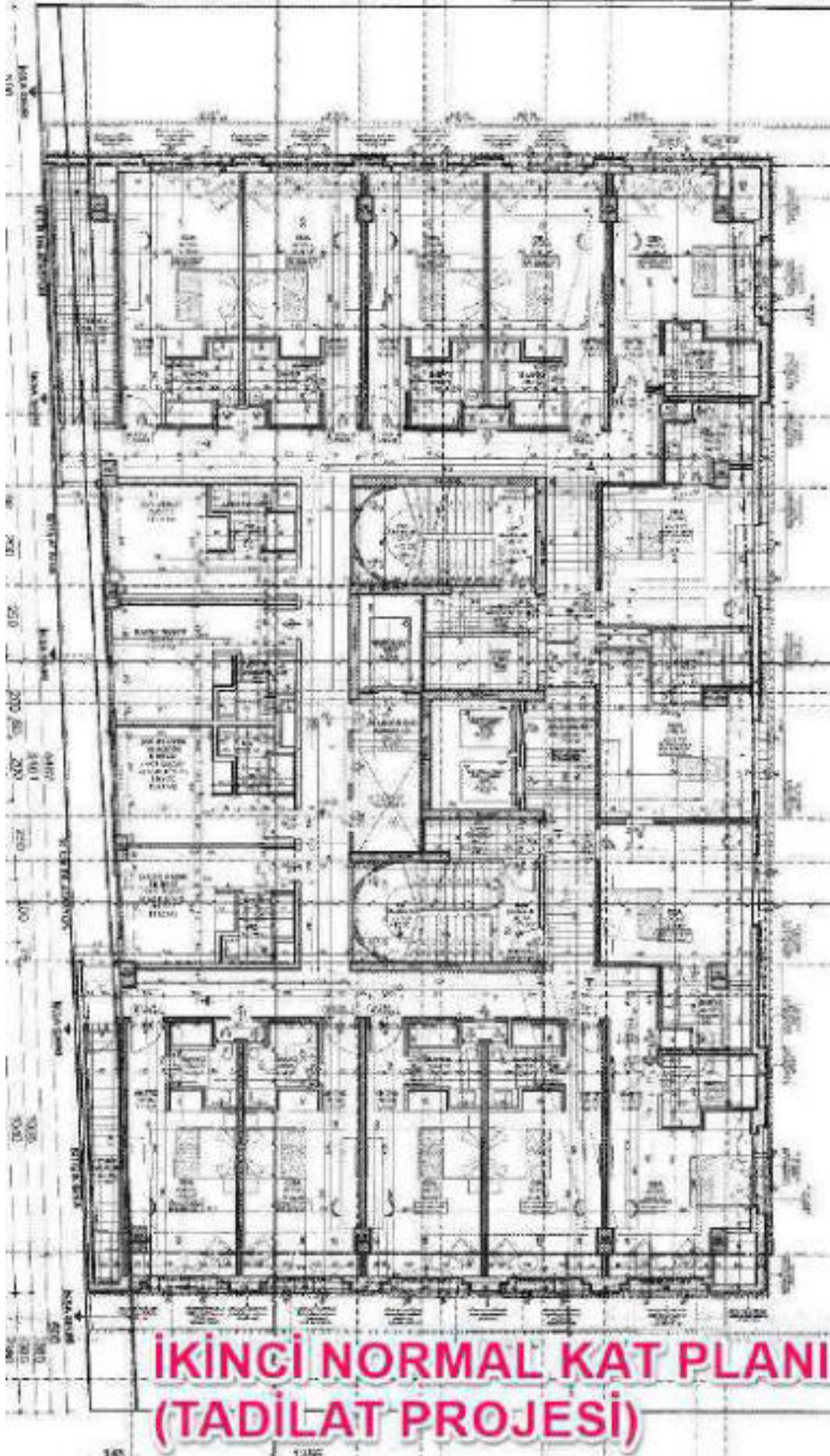




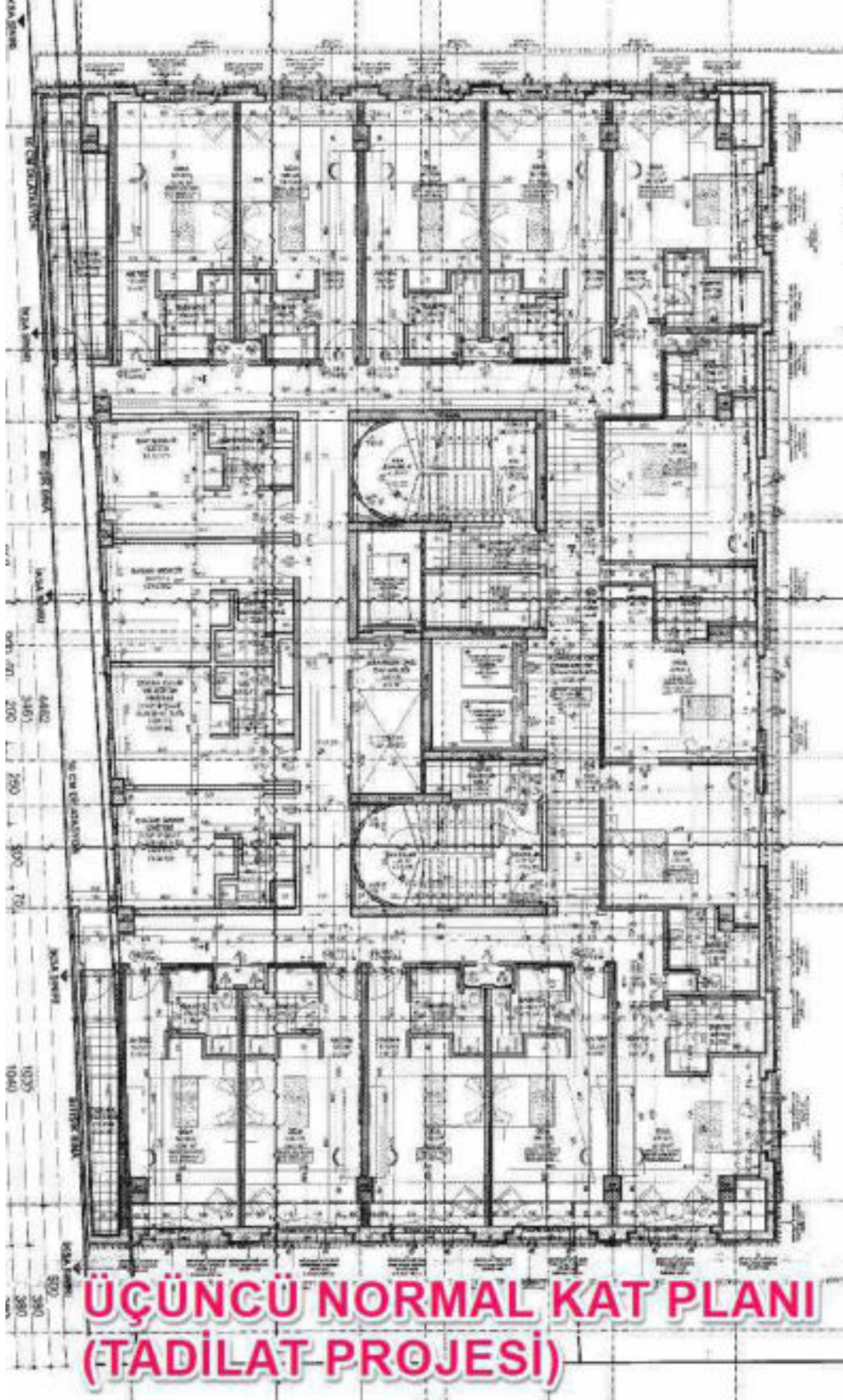




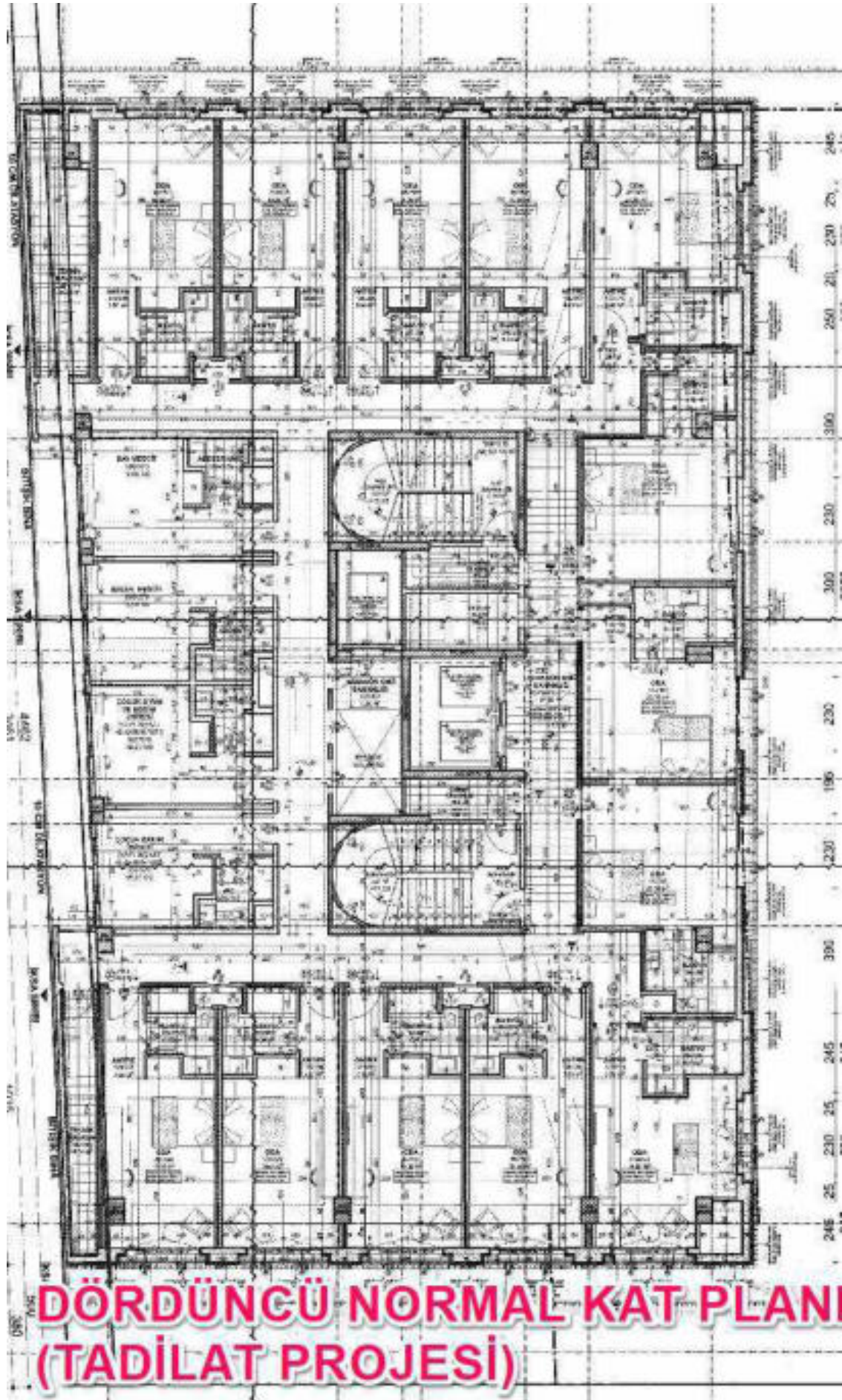




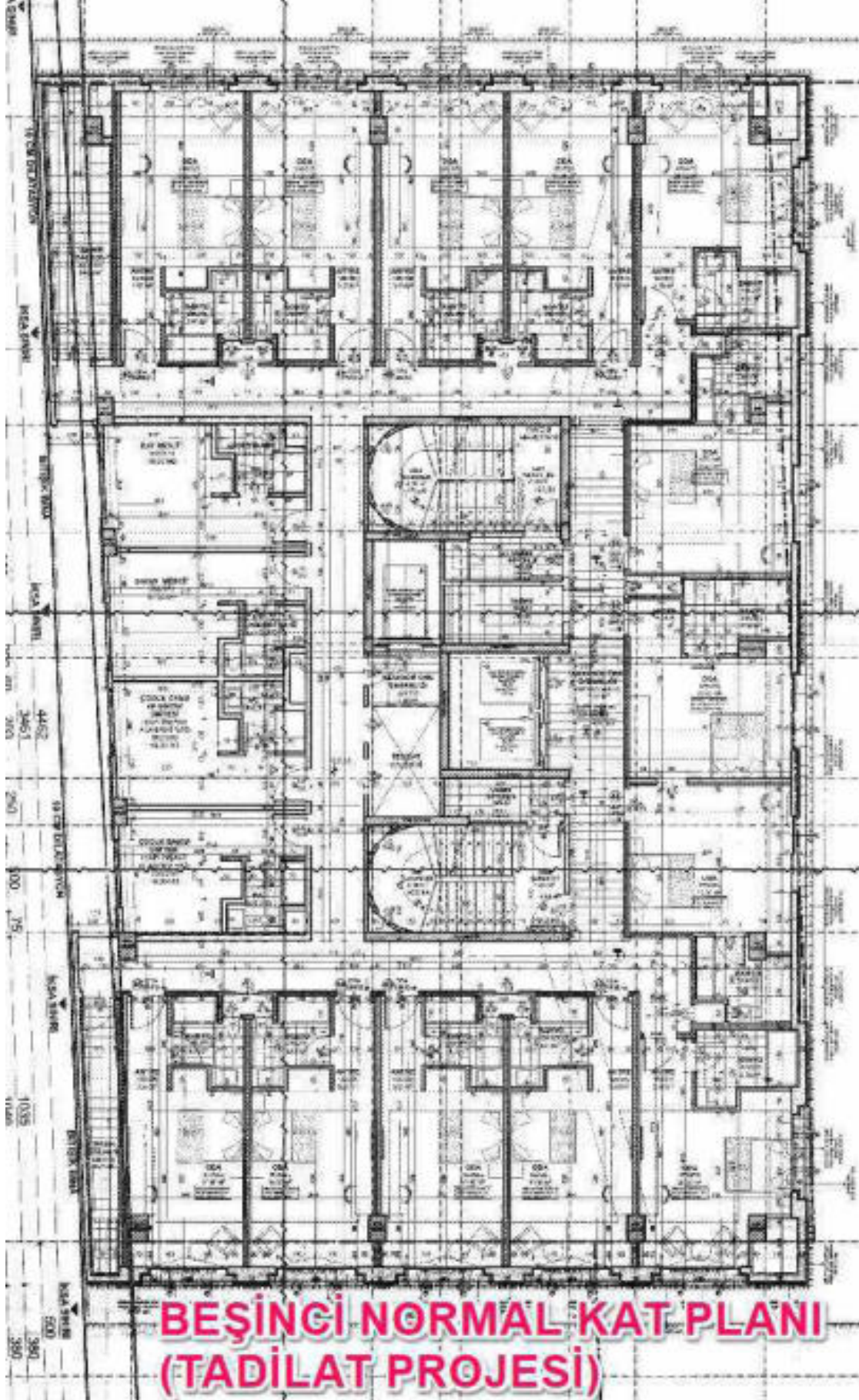
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



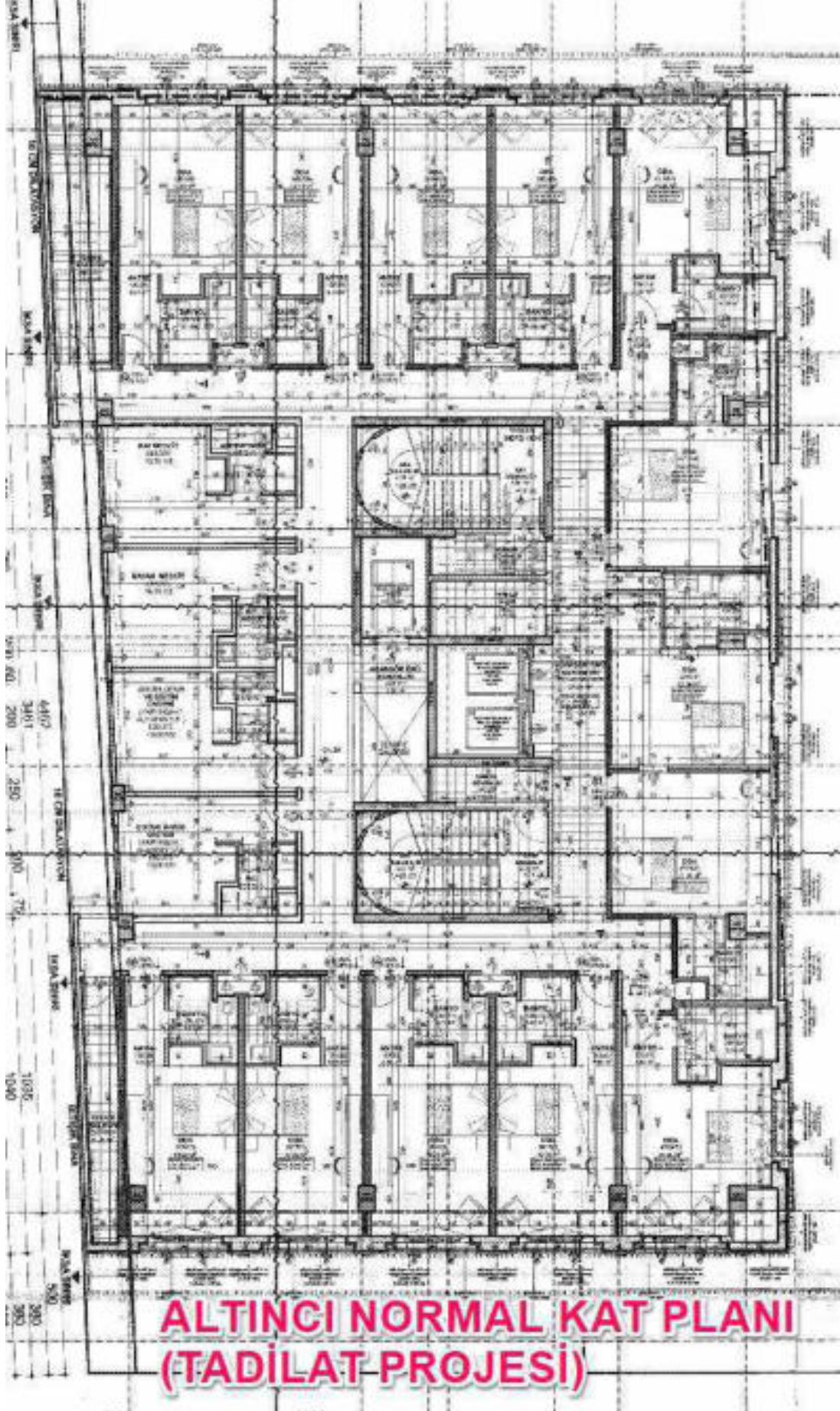
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



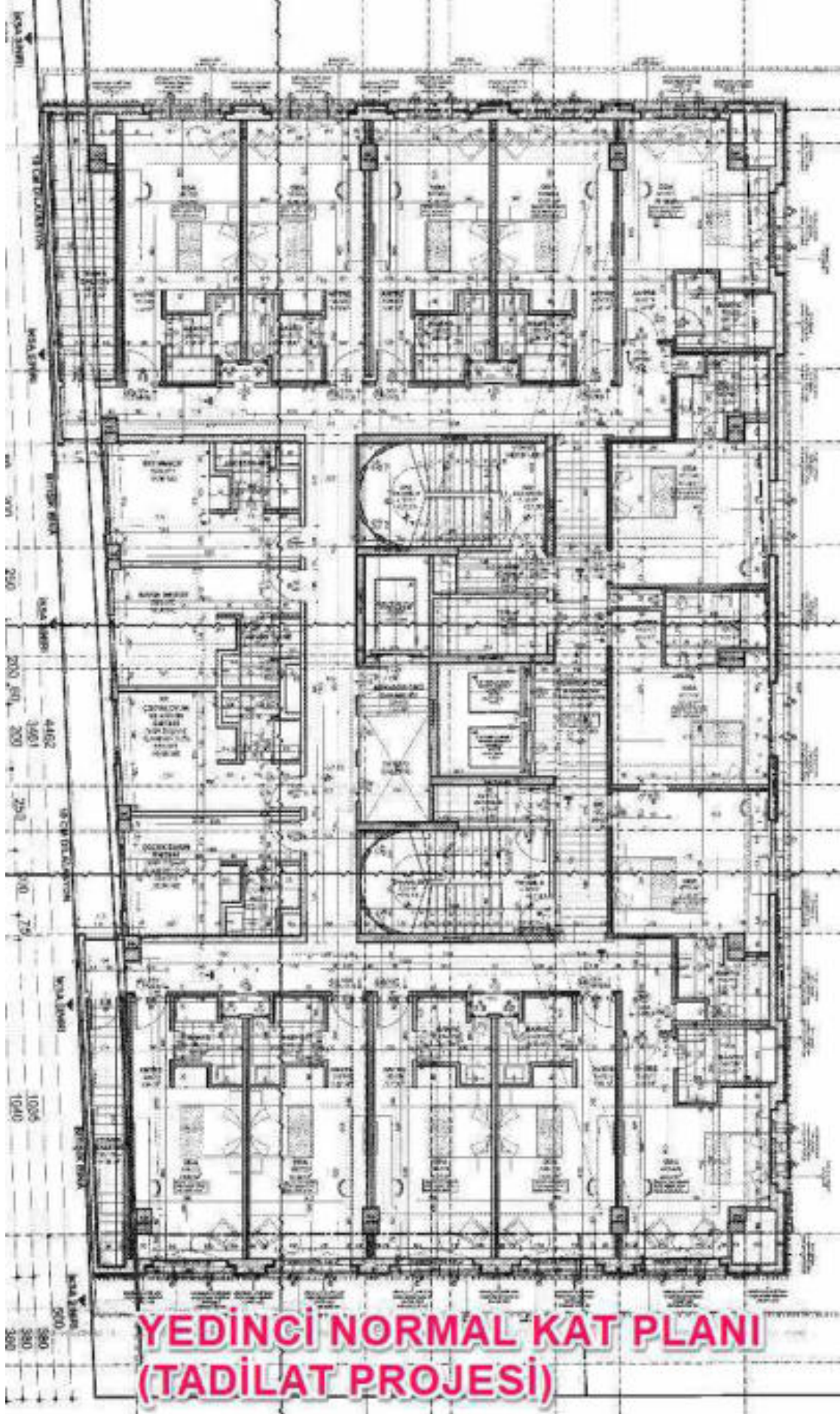
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir



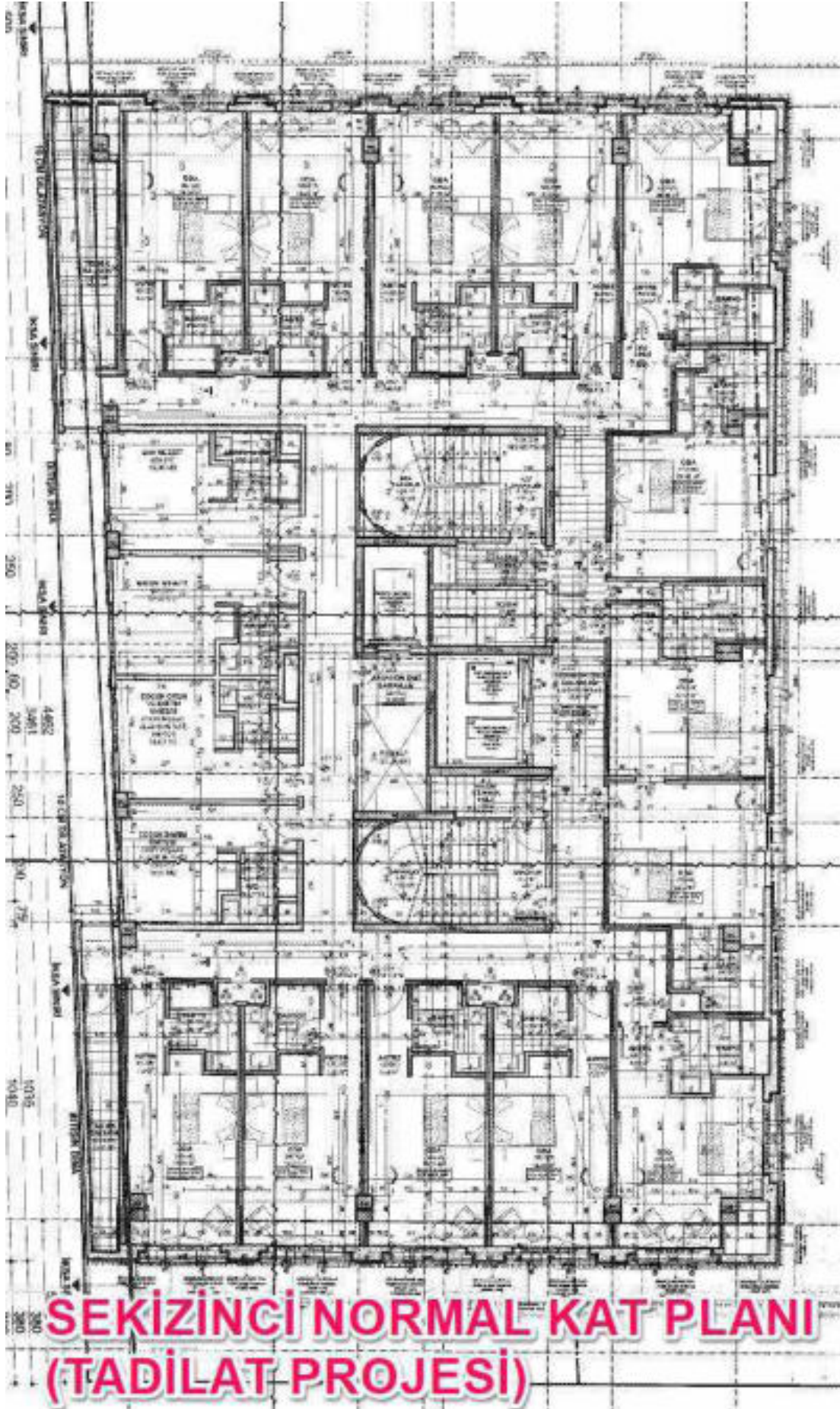
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir

[illegible]

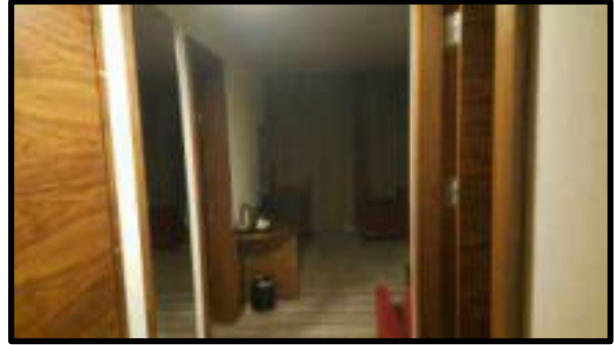
[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir















MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.09.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU
(T.C. Kimlik No: 25039100440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1968

Sayın Raci Gökcehan SONER
(T.C. Kimlik No: 4353302186 - Lisans No: 404022)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.06.2020 Belge No: 2019-01.3390

Sayın Mehmet AKBALIK
(T.C. Kimlik No: 20030721448 - Lisans No: 311343)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan