



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR
(9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0244

DEĞERLEME RAPORU

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

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

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-0244

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

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

İçindekiler

Sayfa No

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

DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

3903/1 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

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

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;

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

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

İMAR DURUMU (3903/1)

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

TAKS:-

KAKS: 3.50

Emsal: -

H: -

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

ESKİŞEHİR

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

Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km²'dir.

En Yüksek dağı 1825 metre ile Türkmendağ Tepesidir.

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

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km² dir. Bu alaniyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir. Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyük; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır.

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

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

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

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

İklim

Eskişehir, coğrafi şartları, yükseltileri, yeryüzü şekilleri, denize olan uzaklılığı gibi nedenlerden dolayı kara iklimi özelliğine sahiptir. Bir taraftan da Ege ve Marmara bölgelerine yakın olması nedeniyle bu bölgeler ikliminin etkilerini taşımaktadır. Genellikle Eskişehir'de kışlar parçalı bulutlu, kar yağışlı, baharlar orta derecede yağışlı ve yazlar ise az bulutlu ve açık geçer. Yıllık sıcaklık ortalaması, 10.9° dir. Aylık ortalamaya göre yılın en soğuk ayı, -2° ile Ocak ayıdır. Aralık ayının ortalarından, Şubat ayının ortalarına kadar çok soğuk günler ve don olayları yaşanır. -10° ile -25° arasında değişen derecelere rastlanabilir. Ancak Ocak ayı içinde 10° ile 15° lik ılık günler de geçirilir. Mart ayında daha çok don olayına rastlanır. Baharın ikinci yarısında maksimum sıcaklık, 20° nin üstüne çıkar. Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında en sıcak günler yaşanır. En düşük sıcaklık 10° - 15° dir. Temmuz ayının ikinci yarısı ile Ağustos ayının ilk yarısında en yüksek sıcaklık, 30° - 40° arasında değişir. Burada, kara iklimi özelliğini gösteren en belirgin olay, aynı zamanda gece ile gündüz sıcaklığında 12° ile 29° arasında büyük ısı farklarının olmasıdır. Sonbahar mevsimi, sıcaklığın 20° nin altına düşmesiyle, Ağustos ayının ikinci yarısından itibaren kendini belli eder. Eylül ayının sonunda sıcaklık, 0° ye kadar inebilir. En yüksek sıcaklık ise, yine Eylül ayı içinde, yazın devamı olarak 20° ile 30° arasında oynayabilir. Ekim ayında ortalama sıcaklık, 10° civarında seyreder. Eskişehir'de yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklinde olmaktadır. Nisan ayı sonundan itibaren

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

Bitki Örtüsü

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

Flora

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılıçamlar da görülür. Taştepe ve Mihalıçık civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki plato'larda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavaşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur. Orta Anadolu Bölgesinin karakteristik bitki örtüsü içerisinde yer alan Eskişehir, % 26,3'ü ormanlarla kaplıdır. Eskişehir, koru ormanlarının % 78'ü karaçam, % 9'i sarıçam, % 6'ü kızılıçamdır. Geriye kalanı bataklık ormanları olup, bunun da tamamı meşe cinsidir. Çayır ve mera arazisi ilimizin toplam arazisinin %24'ünü teşkil etmektedir. İlimizde 582.505 hektar işlenen tarım arazisi bulunmaktadır. Eskişehir İlinde tespit edilmiş 8 adet toprak grubu vardır. Buna göre, % 44.8 ile en fazla kahverengi topraklar, % 26.36 ile kahverengi orman toprakları ve % 12.70 ile kalkersiz kahverengi orman toprakları bulunmaktadır. Eskişehir İl arazisinin %21.8'li dağlık, % 6'sı yayla, % 25.8'i ova ve %51.8'i dalgalıdır. 582.505 hektar (% 43) tarım alanına sahip olan Eskişehir İlinde ; 325.851 hektar çayır-mer'a arazisi (% 24) , 331.263 hektar (% 24) orman ve fundalık arazi, 125.581 hektar (% 9) tarıma elverişsiz arazi bulunmaktadır. Eskişehir 2013 yılı verileri ile Çiftçi Kayıt Sistemine (ÇKS) kayıtlı 3.612.329,48 dekar arazi ve bu arazide çiftçilik yapan 26.966 çiftçi bulunmaktadır. Eskişehir'de arazinin kullanım durumu ve oranları şöyledir; İşlenen tarım arazisi 582.505

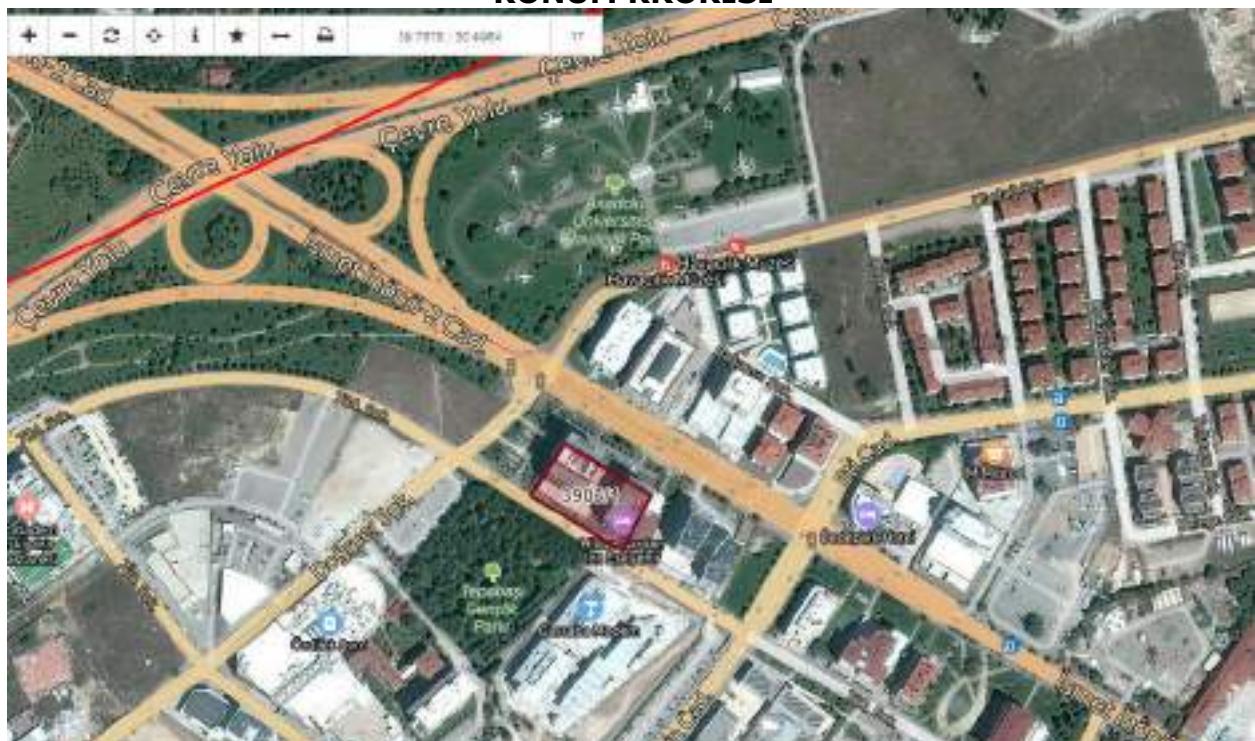
hektar ile %41,8'i, Orman Arazisi 397.327 hektar %26,3'ü, Çayır-Mera Alanı 325.851 hektar ile %23,4'ü, Su Yüzeyi (Göl-Gölet-Baraj) 3.775 hektar %0,3'ü, Tarım Dışı Arazi 53.705'i, %3,8'i, Tescil Dışı alan 59.307 hektar %4,4 oluşturmaktadır. Arazi kullanım durumu; Tarla 366.722 ha (%62,95), Meyve 3.738 ha (%0,65), Sebze 5.682 ha (%0,98), Nadas 197.164 ha (%33,85) Terkedilen Alan 9.195 ha (%1,57) oluşturmaktadır.

Fauna

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

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

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

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

PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk.

Bilgi: Değerleme konusu gayrimenkullerin Dikdörtgen formuna yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.

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

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

Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:

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

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

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

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

Taşınmazların yapılanması; mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| İNŞAAT TARZI | : | BETONARME |
| YAPIM YILI, YAŞI | : | 2016 |
| YAPIM SINIFI | : | 5-C |
| İNŞAAT NİZAMI | : | AYRIK NİZAM |
| DIŞ CEPHE VE ÇATI ÖRTÜSÜ: | : | ALÜMİNYUM KAPLAMA + TONOZ |
| KAT ADEDİ | : | 12 KAT |
| YAPI İNŞAAT ALANI | : | 12.718m ² |
| MALZEME DURUMU | : | LÜKS <input checked="" type="checkbox"/> İYİ <input type="checkbox"/> ORTA <input type="checkbox"/> DÜŞÜK <input type="checkbox"/> |
| HALİHAZIR İNŞAAT SEVİYESİ | : | % 100 |
| ELEKTRİK | : | ŞEBEKE |
| SU | : | ŞEBEKE |
| KANALİZASYON | : | ŞEBEKE |
| SU DEPOSU | : | VAR |
| HİDROFOR | : | VAR |
| DOĞALGAZ TESİSATI | : | VAR |
| SIĞINAK | : | VAR |
| ASANSÖR | : | VAR(3 ADET) |
| YANGIN TESİSATI | : | VAR |
| OTOPARK | : | VAR |
| GÜVENLİK | : | VAR |
| ISITMA SİSTEMİ | : | VAR |
| ALTYAPI | : | TAMAMLANMIŞ |
| SATIŞ KABİLİYETİ | : | Değerleme konusu taşınmaz "Satılabilir" olarak değerlendirilmiştir. |

AÇIKLAMALAR

1 BB NO'LÜ DEPOLU İŞYERİ:

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

2 BB NO'LÜ DEPOLU İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta 119 m² yapı inşaat alanı olup 1. bodrum katta 119 m² deposu bulunmaktadır.
- 1 bağımsız bölüm no'lù işyerinin doğu bitişliğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısicamlıdır.

3 BB NO'LÜ İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 119 m² yapı inşaat alanıdır.
- 2 bağımsız bölüm no'lù işyerinin doğu bitişliğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısicamlıdır.

4 BB NO'LÜ İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 123 m² yapı inşaat alanıdır.
- 3 bağımsız bölüm no'lù işyerinin doğu bitişliğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısicamlıdır.

5 BB NO'LÜ İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 37 m² yapı inşaat alanıdır.
- 4 bağımsız bölüm no'lù işyerinin doğu bitişliğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısicamlıdır.

6 BB NO'LÜ İŞYERİ:

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 34 m² yapı inşaat alanıdır.
- 5 bağımsız bölüm no'lù işyerinin doğu bitişliğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısicamlıdır.

7 BB NO'LÜ İŞYERİ:

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

- 6 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişliğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısicaklıdır.

8 BB NO'LÜ İŞYERİ:

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

9 BB NO'LÜ OTEL:

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

DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

-

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme çalışmasında değerlendirme yöntemlerinden olan **EMSAM KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ, MALİYET YÖNTEMİ VE GELİR YÖNTEMİ** kullanılmıştır.

EMSAM KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlendirmesinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntem**” kullanılmıştır.

EMSAM KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlendirmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söyleniliği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.

- Emsaller arasındaki farkları matematiselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

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

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGENME YÖNTEMİ

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

EMSAL ANALİZİ

SATILIK ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 - SATILIK ARSA – SEMİH DARCAN- TEL: 0542 485 29 95

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMSAL ANALİZİ SONUCU:

| | | | | |
|--------------------|---|------------------------------------|---|--------------------|
| TOPLAM BİRİM FİYAT | : | EMSAL SAYISI | = | BİRİM FİYAT |
| 39.421-TL | | 5 | = | 7.884,2-TL |
| BİRİM FİYAT | x | M ² (arsa paylı değeri) | = | GAYRİMENKUL DEĞERİ |
| 7.884,2-TL | | 1.335,32M ² | = | 10.527.929,944-TL |

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayılı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetedede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetedede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas

alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapı sınıfı 5-A ve 5-C olarak belirlenmiştir.

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

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

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

| Toplam Yasal Oda Sayısı | 126 | Tek Kişilik | İki Kişiilik | Sayı | 23 | Üç Kişiilik | Sayı | 33 | Suit | Sayı | 4 | Engelli | Sayı | 0 |
|--|---------------|-------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
| | | | | Fiyatı (TL) | 225 | | Fiyatı (TL) | 275 | | Fiyatı (TL) | 300 | | Fiyatı (TL) | 0 |
| Yıllar | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | | 9 | 10 |
| Yıllık Oda Doluluk Oranları (%) | | | | % 75,00 | % 75,00 | % 75,00 | % 75,00 | % 75,00 | % 75,00 | % 75,00 | % 75,00 | | % 75,00 | % 75,00 |
| Oda Gelirleri (TL) | | | | 9.165.150 | 11.364.786 | 14.092.335 | 17.474.494 | 21.668.373 | 26.868.783 | 33.317.291 | 41.313.441 | | 51.228.667 | 63.523.548 |
| Kira Gelirleri (TL) | | | | 558.000 | 691.920 | 857.981 | 1.063.896 | 1.319.231 | 1.635.847 | 2.028.450 | 2.515.278 | | 3.118.945 | 3.867.491 |
| Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL) | | | | 248.000 | 307.520 | 381.325 | 472.843 | 586.325 | 727.043 | 901.533 | 1.117.901 | | 1.386.198 | 1.718.885 |
| Öteki İşletme Gelirleri (TL) | | | | 62.000 | 76.880 | 95.331 | 118.211 | 146.581 | 181.761 | 225.383 | 279.475 | | 346.549 | 429.721 |
| Toplam Gelirler (TL) | | | | 10.033.150 | 12.441.106 | 15.426.971 | 19.129.445 | 23.720.511 | 29.413.434 | 36.472.658 | 45.226.096 | | 56.080.359 | 69.539.645 |
| Personel Giderleri (TL) | | | | 1.984.000 | 2.460.160 | 3.050.598 | 3.782.742 | 4.690.600 | 5.816.344 | 7.212.267 | 8.943.211 | | 11.089.581 | 13.751.081 |
| Yiyecek-İçecek Giderleri (TL) | | | | 682.000 | 845.680 | 1.048.643 | 1.300.318 | 1.612.394 | 1.999.368 | 2.479.217 | 3.074.229 | | 3.812.044 | 4.726.934 |
| Temizlik-Yıkama Giderleri (TL) | | | | 223.200 | 276.768 | 343.192 | 425.558 | 527.693 | 654.339 | 811.380 | 1.006.111 | | 1.247.578 | 1.546.997 |
| Olağan Bakım, Onarım Giderleri (TL) | | | | 186.000 | 230.640 | 285.994 | 354.632 | 439.744 | 545.282 | 676.150 | 838.426 | | 1.039.648 | 1.289.164 |
| Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderler (TL) | | | | 744.000 | 922.560 | 1.143.974 | 1.418.528 | 1.758.975 | 2.181.129 | 2.704.600 | 3.353.704 | | 4.158.593 | 5.156.655 |
| İsim Hakkı Ödemesi ve Öteki İşletme Giderleri (TL) | | | | 4.960.000 | 6.150.400 | 7.626.496 | 9.456.855 | 11.726.500 | 14.540.860 | 18.030.667 | 22.358.027 | | 27.723.953 | 34.377.702 |
| Yapım ve Yenileme Giderleri (TL) | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.000.000 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 4.200.000 |
| Toplam Giderler (TL) | | | | 8.779.200 | 10.886.208 | 13.498.898 | 16.738.633 | 20.835.905 | 25.817.323 | 31.994.280 | 39.653.707 | | 49.151.397 | 61.096.533 |
| Vergi Öncesi Gelir (TL) | | | | 1.253.950 | 1.554.898 | 1.928.074 | 2.390.811 | 2.884.606 | 3.596.111 | 4.478.378 | 5.572.389 | | 6.928.962 | 8.443.113 |
| Toplam Vergi Yükü ve Tutarı | % 20,00 | | | 250.790 | 310.980 | 385.615 | 478.162 | 576.921 | 719.222 | 895.676 | 1.114.478 | | 1.385.792 | 1.688.623 |
| Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL) | | | | 1.003.160 | 1.243.918 | 1.542.459 | 1.912.649 | 2.307.685 | 2.876.889 | 3.582.702 | 4.457.911 | | 5.543.170 | 6.754.490 |
| Gerçek (Reel) Gelirlerdeki Ortalama Yıllık Artış Oranı (%) | | | | % 0,00 | % 0,00 | % 0,00 | % 0,00 | % 0,00 | | % 0,00 | % 0,00 | | % 0,00 | % 0,00 |
| Anaparaya Dönüş Oranı (%) | % 8,08 | | | | | | | | | | | | | |
| Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL) | | | | 928.124 | 1.064.789 | 1.221.578 | 1.401.454 | 1.564.429 | 1.804.423 | 2.079.035 | 2.393.417 | | 2.753.474 | 3.104.211 |

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

DEĞER = 2019 NET GELİR/HESAPLANAN KAPİTİLİZASYON ORANI

$$558.000,-\text{TL} / 0.00657 = \mathbf{84.931.506,849}-\text{TL}$$

HESAPLAMALAR

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

GELİRE DAYALI YÖNTEMDEN ELDE EDİLEN

84.931.506,849-TL ~ 85.000.000,- TL

olarak hesaplanmaktadır.

DEĞERLEMENİN SONUCU

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

Taşınmazın Satış Değeri:

85.000.000,- TL

olarak takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyle; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5,7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

2019-ÖZEL-244 no.lu rapor **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019
(Ekspertiz tarihi: 02.12.2019)
Saygılarımlızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

| RAPORU HAZIRLAYAN | RAPORU KONTROL EDEN | ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ |
|---|---|---|
| MERİH KESKES | BURHANETTİN TANDOĞAN | BURHANETTİN TANDOĞAN |
| Spk Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990) | Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814) | Yönetim Kurulu Başkanı Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814) |
|  |  |  |

EKLER:

EK.1: UYDU FOTOGRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3: BELGELER

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

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

EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜŞÜ

**EK.1:
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar N: 40.8467, E: 29.4001





Öznitelik Bilgisi



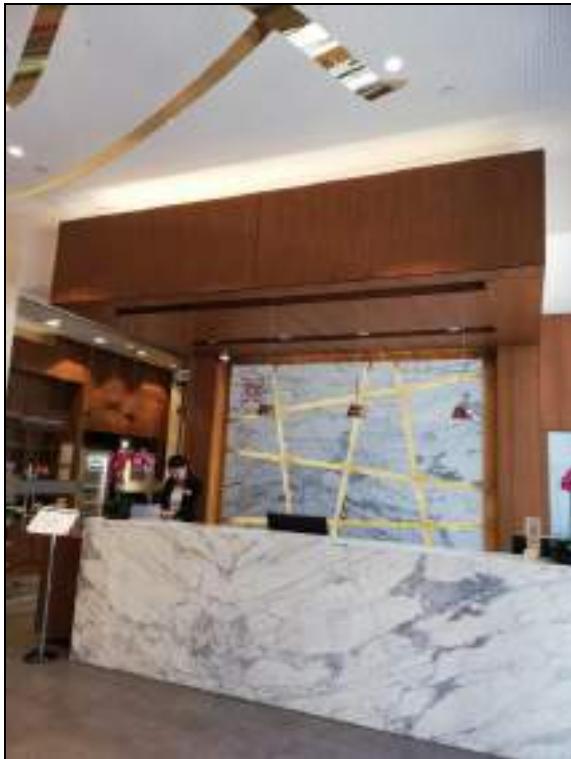
| | |
|-------------|---|
| Taşınmaz No | 87801167 |
| İl | Eskişehir |
| İlçe | Tepebaşı |
| Mahalle/Köy | Eskibağlar |
| Ada | 3903 |
| Parsel | 1 |
| Tapu Alanı | 3.297,35 |
| Nitelik | A blok 16 katlı betonarme apartman ve arası |
| Mevkii | - |
| Zemin Tip | Kat İrtifak |
| Pafta | I24-b-25-b-3-b |

EK.2 FOTOĞRAFLAR

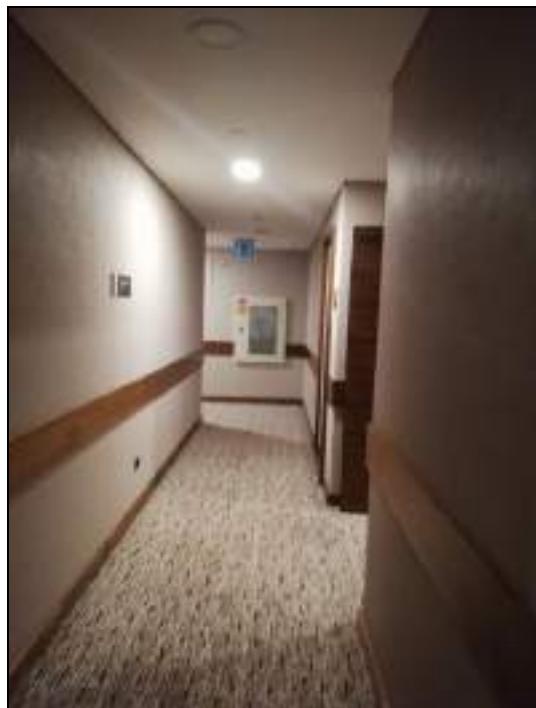
DIŞ CEPHE



LOBİ



ODALAR

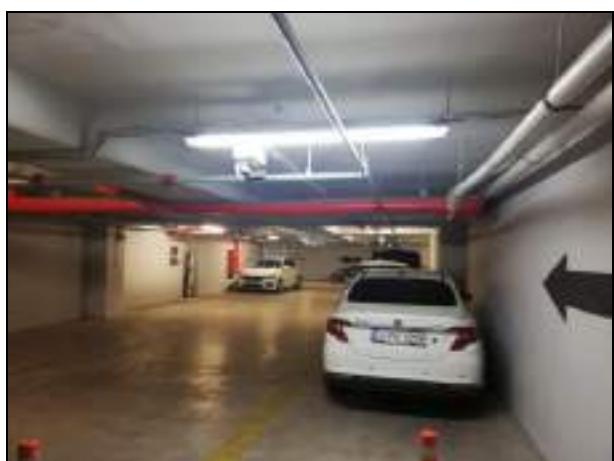
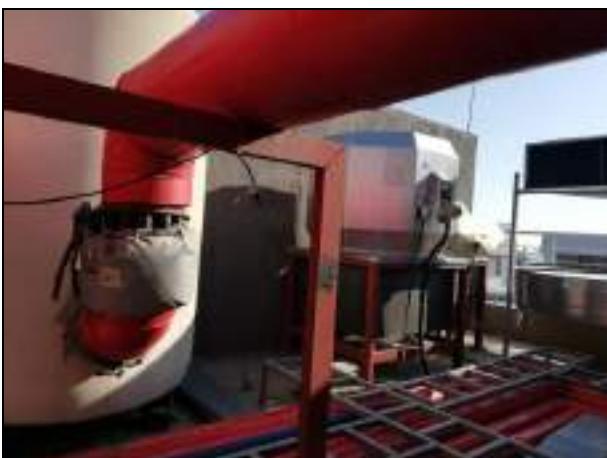




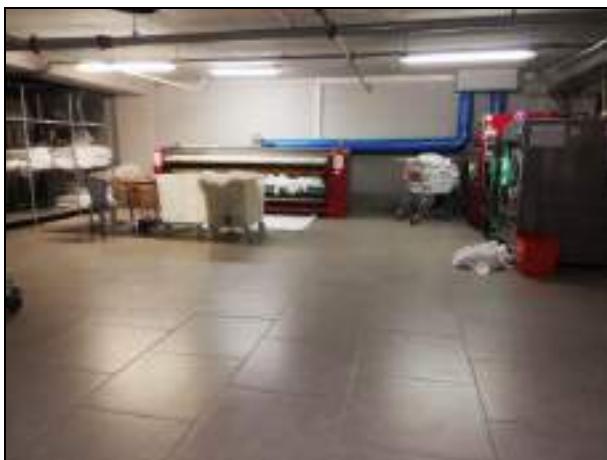
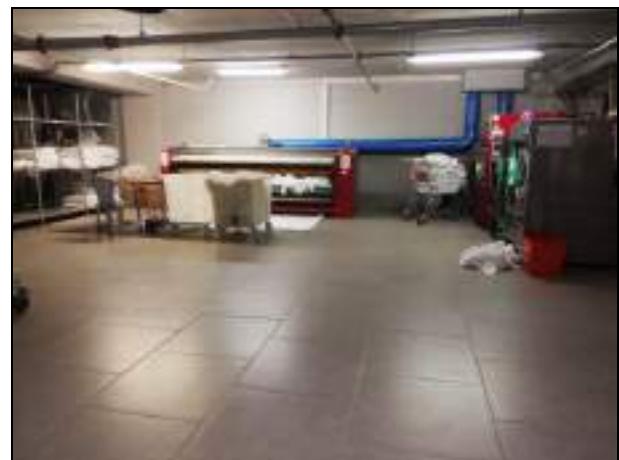
BODRUM



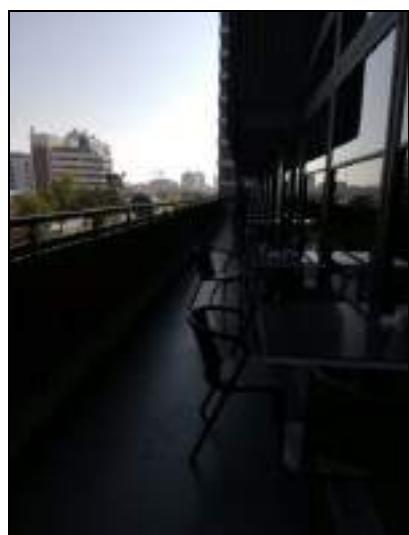
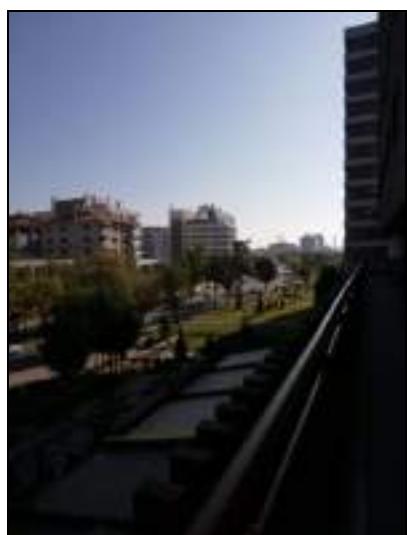
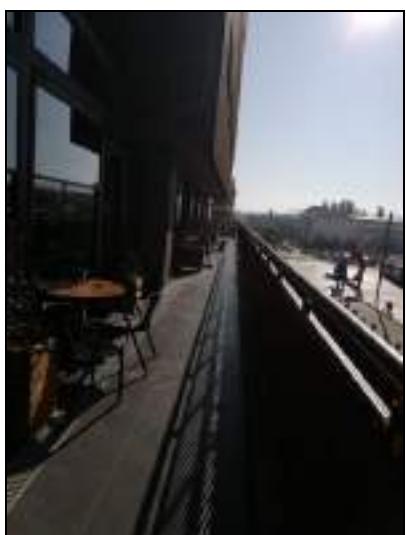
TESİSAT VE OTOPARK



SPOR SALONU VE ÇAMAŞIR ODASI



RESTAURANT VE TERAS



MUTFAK



TOPLANTI SALONU



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

| | | | | | |
|---|--|--|----------|-------------------------------|--|
| III ESKISEHIR | | <i>Türkiye Cumhuriyeti</i> | | Fotoğraf | |
| İlçesi TEPEBAŞI | |  | | | |
| Mahalle ESKİBAĞLAR | | TAPU SENEDİ | | | |
| Köyü | | | | | |
| Sokakı | | | | | |
| Mah. No. | | | | | |
| Posta No. Adı No. Parsel No. | | Nitelgi | | Yüzölçümü | |
| 1330 25-03-5-8 İPEKİ 1 ALA | | | | ha | m ² |
| | | | | 1,257,35 m ² | |
| Satın: Piyasada | | | | Zabıta Numarası No : 17002567 | |
| KAT MÜKÜMÜ | | <input type="checkbox"/> KAT İRTİFALI <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | | <input type="checkbox"/> | |
| Satın Bedeli | | Nitelgi | | Arsa Payı | Blok No. |
| 0,00 | | DESTEKLİ / SYURKI | | 32,51% | Kat No. |
| Edinme Sebebi | | | | Bağımsız Sim. No. | |
| SAHİPLİĞİ GAYRİMENKUL YATIRIM İHTİYACI İŞLETESİ | | Tarihi | | | |
| Sahibe | | | | | |
| Gelidi | | Yername No. | Cilt No. | Sayfa No. | Sira No. |
| Cilt No. | | 112 | 110 | 1104 | Tarih 26/01/2013 Vazgeç Tarihi 30/06/2018 |
| Sahibe No. | | Sahibe No. | | | |
| Sira No. | | Sira No. | | | |
| Tarih | | Tarih | | | |
| DNA Devrişti No. | | Daha Sonraye İstemiş / İstemez İşaretle | | | |
| DNA Devrişti No. | | Sıkı No. 199 | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|------|---|----------|--|---|-------------------------|------------|----------------|-----------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN İl: ESKİŞEHİR İlçesi: TEPEBAŞI Mahalle: ESKİBAĞLAR Köyü: Sokagi: Mevkii: | |  TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | | | | |
| | | Pafta No. | Ada No. | | Parcel No. | Niteliği | Yüzölçümü | | |
| | | 124-025-B-3-B | 3903 | | I - ARSA | | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | | 3.297,35 m ² | | | |
| | | Planundadır | | | | | | | |
| | | Sınırı: | | | | | | | |
| Zemin Sistem No: 87802366 | | | | | | | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | | | | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | | | |
| 0,00 | | DEPOLU İŞYERİ | | 315/31410 | 1 | ZEMİN | | | |
| Edinme Sebebi | | | | | | | | | |
| Sahibi | | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | | |
| Cilt No. | 1045 | 150 | 14960 | | Veriliş Tarihi: 20/01/2015 Tarih: 19/10/2016 | | Cilt No. | | |
| Sahife No. | | | | | | | Sahife No. | | |
| Sıra No. | | | | | | | Sıra No. | | |
| Tarih | | | | | | | Tarih | | |
| NOT: * Müşterinin aynı haksız bir şerrin içi tapu konutlarına müncelar edilmelidir. ** Təcərit Karunu Hükümləri gələndən etdes deyilənki Ağlı Tapu Səfər Məzuniyyətine bürnecekdir. | | | | | | | | | |

D.M.O Basım İst. Md:

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

[] [] []

Stok No 199

| | | | | | | | | |
|---|--|---|----------|---|------------|----------------------------|-----------------|----------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | | İl: ESKİŞEHİR | |  Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | |
| | | İlçesi: TEPEBAŞI | | | | | | |
| | | Mahalle: ESKİBAĞLAR | | | | | | |
| | | Köyü: | | | | | | |
| | | Sokağı: | | | | | | |
| | | Mevkii: | | | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parcel No. | Niteliği | | Yüzölçümü | | | |
| 131-3-25-B-3-B | 3903 | 1 | | | ha | m ² | dm ² | |
| Sınırı: | | Planiminadır | | 3.297,35 m ² | | | | |
| Zemin Sistem No: 87802367 | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK | | | | | | | | |
| Satış Bedeli Niteliği Arsa Payı Blok No. Kat No. Bağımsız Blm. No. | | | | | | | | |
| 0,00 İş Yeri 158/31410 3- ZEMİN 3 | | | | | | | | |
| Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YÖN.PLANI: Yönetim Planı: 08/07/2014 | | | | | | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Sahibi | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 1645 | 150 | 14961 | | 20/01/2015 | Verilis Tarihi: 19/10/2016 | Cilt No. | |
| Sahife No. | <div style="position: absolute; top: 0; left: 0; width: 100%; height: 100%; background-color: black; opacity: 0.5; filter: alpha(opacity=50);"></div> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%);"> SAHİFE İYUNDURUS <small>STANBUL 2015</small> <i>[Signature]</i> Yerkel Mucit Yayıncılığı </div> | | | | | Sahife No. | | |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | | | Tarih |
| <small>NOT: * Mülkiyetin girmi ziyi nektar ile sınırlı iken tapu kağıdına münciat edilmemiştir. ** Teligat Kanunu Hükümleri gereğince adrese delegeking iki Tapu Sıfır Mescidine bildirilecektir.</small> | | | | | | | | |
| D.M.O Basım İsl. Md. | | Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No: 199 | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|--------------------------------|---|---|--|----------------------------|--|-----------------|---------|-------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | | İl: ESKİŞEHİR | |  TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | | |
| | | İlçesi: TEPEBAŞI | | | | | | | |
| | | Mahallesi: ESKİBAĞLAR | | | | | | | |
| | | Köyü: | | | | | | | |
| | | Sokağı: | | | | | | | |
| | | Mevkii: | | | | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parcel No. | Niteliği: | | Yüzölçümü | | | | |
| 124-B-25-B-3-B | 3903 | I ARSA | | | ha | m ² | dm ² | | |
| Sınırları Planıdadır | | | | 3.297.35 m ² | | | | | |
| Zemin Sistem No: 87802368 | | | | | | | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | | |
| Satış Bedeli | | | Niteliği | | | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |
| 0.00 | | | 1x Yeni | | | 185/31410 | - | - | - |
| Tapu Senedi İşlemlinden: 19/10/2016 YÖN PLANI/Yönetim Planı: 08/07/2014 | | | | | | | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | | | | | | |
| Edinme Sebebi | | Tam | | | | | | | |
| Sahibi | | | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | | |
| Cilt No. | 1615 | 150 | 14962 | | Veriliş Tarihi: 20/01/2015 | | Cilt No. | | |
| Sahife No. | Sicilne Uygundur. Sıra 1502 | | | | | Tarih: 19/10/2016 | Sahife No. | | |
| Sıra No. | | | | | | | Sıra No. | | |
| Tarih | | | | | | | Tarih | | |
| NOT: * Müşterin gayri aynı haksız le şenar işin tapu konusuna müvazat edilmemiştir. ** Tebliğ Katılım Hükümleri genelinde adres değişikliği işin Tapu Dosya Numarasına bildirilecektir. | | | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|------|---|----------------|--|-----------------|--|----------------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN İl: ESKİŞEHİR İlçesi: TEPEBAŞI Mahallesi: ESKİBAGLAR Köyü: Sokağı: Mevkii: Pafta No.: 124-1-25-3-3-3 Ada No.: 3903 Parsel No.: 1 ARSA | |  TAPU SENEDİ | | Fotoğraf | | | |
| | | Niteliği | | | Yüzölçümü | | |
| | | ha | m ² | | dm ² | | |
| | | 3.297,35 m ² | | | | | |
| | | Sınırı: Planlındadır | | | | | |
| | | | | | | | Zemin Sistem No : 87802369 |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | Blok No. | | |
| 0,00 | | İş Yeri | | 50/31110 | Kat No. | | |
| Edinme Sebebi | | Bağımsız Blm. No. | | Bağımsız Blm. No. | | | |
| REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | Tanı | | | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | | |
| Cilt No. | 1045 | 158 | 14963 | Verilen Tarihi: 20/01/2015 | Tarihi | | |
| Sahife No. | | Sicilne Uyundur. Sıla ESEN | | | | | |
| Sıra No. | | Yerli Müstak Yerdidir. | | | | | |
| Tarih | | NOT : * Mülkiyetin gittiği yerde de senfona işbu tapu kütüğüne müvafiq edilmelidir. ** Tətqiqat Kararı Hükümləri gereğinə etibar olaraq İlgili Tapu Sicil Məzuniyyətə bildiriləcəktir. | | | | | |
| D.M.O Basım İst. Ma. | | Döner Sevmeye İşletmesi tarafından basılmıştır. | | | | | |
| Stock No 199 | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|---------------------|---|----------|--|----------------|--|---------|------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | İl: ESKİŞEHİR | Türkiye Cumhuriyeti | | | Fotoğraf | | | |
| | İlçesi: TEPEBAŞI | | | | | | | |
| | Mahalle: ESKİBAĞLAR | | | | | | | |
| | Köyü: | | | | | | | |
| | Sokağı: | | | | | | | |
| | Mevkii: | | | | | | | |
| Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteligi | Yüzölçümü | | | | |
| 124-B-25-18-3-18 | 1903 | I - ARSA | | ha | m ² | dm ² | | |
| | | | | 3,297,35 m ² | | | | |
| Sınırlı | Plakalıdadır | | | | | | | |
| Zemin Sistem No.: 87802370 | | | | | | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | DEVRE MULK <input type="checkbox"/> | | | | |
| Satış Bedeli | | Niteligi | | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | | |
| 0,00 | | İş Yeri | | 45.31410 | B+ | ZEMİN | | |
| Edinme Sebebi | | | | | | | | |
| REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | Tarihi | | | | | | |
| Sahibi | | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | | 1645 | 150 | 14964 | | 20/01/2015 Veriliş Tarihi: 19/10/2016 | | Cilt No. |
| Sahife No. | | | | | | | | Sahife No. |
| Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | | | | | | | Tarih |
| NOT: * Mülkiyeten gizli veya hukuki sebepler için tapu kütüğüne müvaceet olmamaktadır. ** Tebirat Karunu mülkünüz genelince adres değişikliği ile Tapu Sil Müracietine bildirilecektir. | | | | | | | | |

D.M.O Basım İsl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stock No. 199

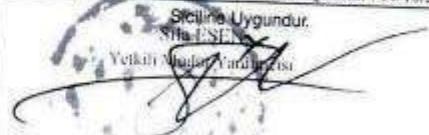
| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|----------|--|----------|----------------------------|--|-------------------|-----------|----------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN | | İl: ESKİŞEHİR | | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | | | | |
| | | İlçesi: TEPEBAŞI | | | | | | | | |
| | | Mahalle: ESKİBAĞLAR | | | | | | | | |
| | | Köyü: | | | | | | | | |
| | | Sokağı: | | | | | | | | |
| | | Mevki: | | | | | | | | |
| | | | | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Niteliği | | Yüzölçümü | |
| | | 124-3-25-11-3-B | 9903 | I | ARSA | | | | ha | m ² |
| | | | | | | 3,29 | 7,33 m ² | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | Planimadadr Sinir: | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | Zemin Sistem No.: 87802371 | | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Blm. No. | | |
| 0,00 | | İş Yeri | | 144.31110 | | 0 - | ZİMIN | 7 | | |
| Sahibi | | Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YÖN.PLANI: Yönetimi Planı: 08/07/2014 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | | | |
| | | Cilt No. | | 1645 | 150 | 14965 | Veriliş Tarihi: 20/01/2015 Talep Tarihi: 19/10/2016 | | Cilt No. | |
| | | Sahife No. | | <i>Sicilin Uygunur Sicil Eşleşti Yerlik Adresi Uygunur</i> | | | | | | Sahife No. |
| | | Sıra No. | | | | | | | | Sıra No. |
| Tarih | | <small>NOT: * Mülkiyetin gitti adresi ile sehir içi tapu kayıtına müvafık edimeler ** Talep Karunu Hükümlen genelgideki adres değişikliği Tapu Sil Mülkiyetine bildirilecektir</small> | | | | | | Tarih | | |

D.M.O Basım İpl. Md.

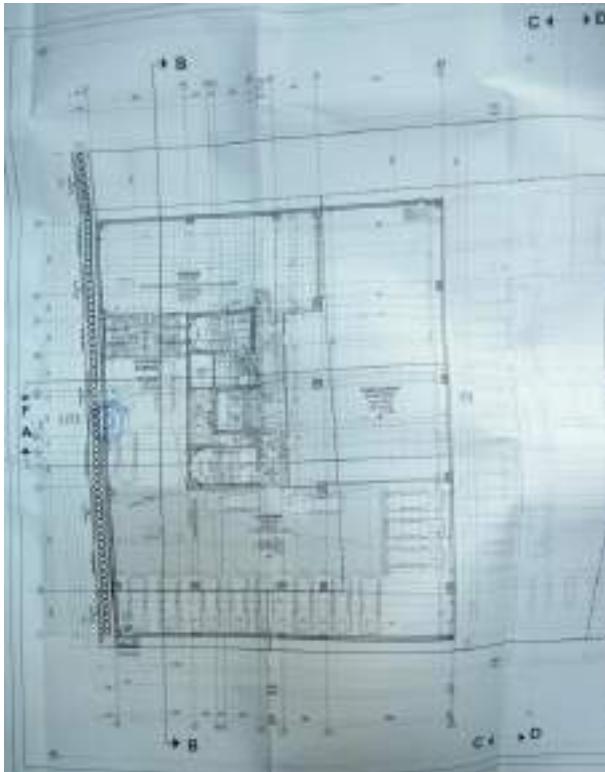
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

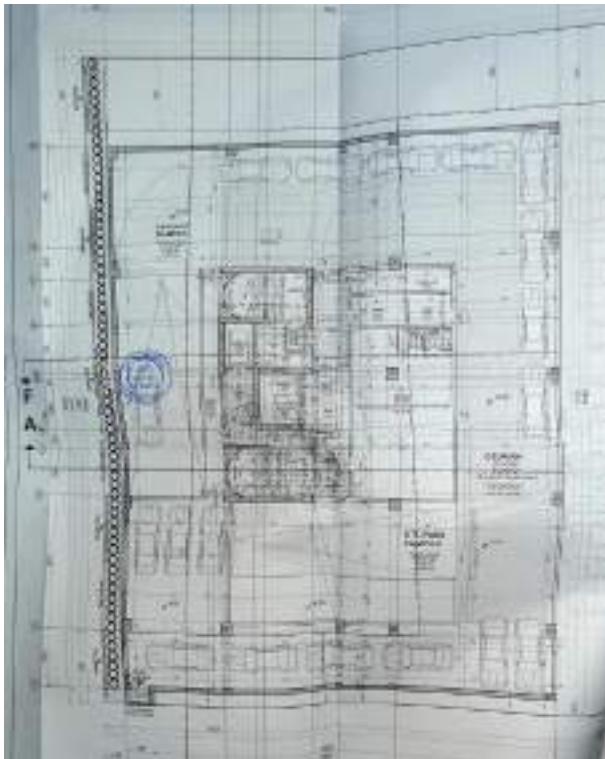
| | | | | | | | | | | |
|---|--|---|----------|---|--|------------|-------------------|--|--|--|
| ANA GAYRİMENKULÜN İl: ESKİŞEHİR İlçesi: TEPEBAŞI Mahallesi: ESKİBAĞLAR Köyü: Sokağı: Mevkii: | |  Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ | |  | | | | | | |
| | | Pafta No. Ada No. Parsel No. | | | | | | | | |
| | | 124-B-25-H-3-II 5903 1 - ARKA | | | | | | | | |
| | | Niteliği | | | Yüzölçümü ha m ² dm ² 3.29 7.35 m ² | | | | | |
| | | Sınırları: Planlıdır | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| Zemin Sistem No: 87802372 | | | | | | | | | | |
| KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | | | | | |
| Satış Bedeli | | Niteliği | | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Blm. No. | | | |
| 0.00 | | İş Yeri | | 157.31410 | 1 | ZEMİN | 8 | | | |
| <small> Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YÖN.PLANI: Yönetim Planı: 08/07/2014 </small> | | | | | | | | | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | | | | | | | |
| | | <small>Tanı</small> | | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | | | |
| Cilt No. | | 1-15 | 150 | 1-966 | <small>Venüs Tarihi: 19/10/2016</small> | 20/01/2015 | Cilt No. | | | |
| Sahife No. | | <small>Sicilme Uygundur Sohbet Eştesir</small> | | | | | | | | |
| Sıra No. | | <small>Yazılı Anıtsal İmza</small> | | | | | | | | |
| Tarih | | <small> N.D.T.: * Müvayyen payları aynı tarihlerde şeritlerin on topa kılınmasına karşılık gelmemelidir. ** Tespitli Kurulu: Hazineye giren herkes deşifre ıglı Təsi Siç Mədənşəne bildirilmelidir. </small> | | | | | | | | |
| D.M.O Basım İst. Mđ. | | Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. | | | | | | | | |
| Stok No: 199 | | <table border="1" style="display: inline-table; margin: auto;"> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> </table> | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|--|---|-----------------|---|------------------|--|-----------------|--------------------------|
| ANA GAYRİMENKULÜN İl: ESKİSEHIR İlçesi: TEPEBAŞI Mahallesi: ESKIBAGLAR Köyü: Sokağı: Mevkii: Pafta No.: 124-E-25-B-3-18 Ada No.: 3903 Parsel No.: ARSA | |  Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ | |  | | | | |
| | | Niteligi | | | | Yüzölçümü ha m ² dm ² | | |
| | | 3,297,35 m ² | | | | | | |
| | | Sınırları: Platzindadır | | | | | | |
| | | Zemin Sistem No: 878012373 | | | | | | |
| | | KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> | | KAT İRTİFAKİ <input checked="" type="checkbox"/> | | DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/> | | |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM | Satış Bedeli | | Niteligi | | Arsa Payı | Blok No. | Kat No. | Bağımsız Blm. No. |
| | 0,00 | | OTEL | | 1 365.31410 | B+ | ZEMİN | 9 |
| Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YÖN.PLANE: Yönetim Planı : 08/07/2014 | | | | | | | | |
| Edinme Sebebi: | | | | | | | | |
| REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | | | | | | | | |
| Sahibi: Tam | | | | | | | | |
| Geldisi | | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 1645 | 150 | 14967 | | 20/01/2015 | | Cilt No. | |
| Sahife No. |  Stetin'e Uygundur. SAHİFƏ Yerlih Müdarafatlısa | | | | | Verilis Tarihi: 19/10/2016 | | |
| Sıra No. | | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | | Tarih | |
| <small> NOT: * Mülkiyetin genel byni hakları ile birlikte ihan kâğızına münasebat ettilmede ** Telâtât Karuru Hükümleri gereğince ekrası doğrulanmışlığı Taptı Sıca Müdürlüğüne bildirilecektir. </small> | | | | | | | | |
| D.M.O Basım İsl. Md. | | | | | | | | |
| Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. | | | | | | | | |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Stok No 199 | |

3. BODRUM KAT PLANI



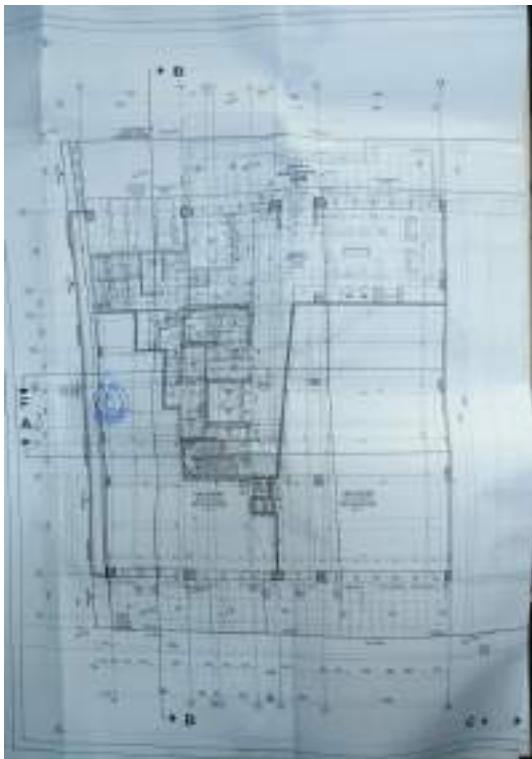
2. BODRUM KAT PLANI



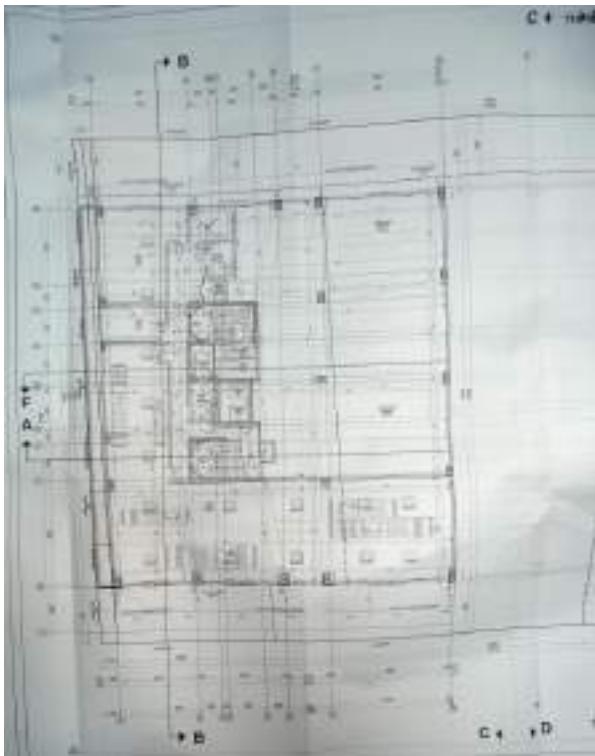
1. BODRUM KAT PLANI



ZEMİN KAT PLANI



TESİSAT KATI



1. NORMAL KAT PLANI



2. NORMAL KAT PLANI



3. NORMAL KAT PLANI



4. NORMAL KAT PLANI



5. NORMAL KAT PLANI



6.NORMAL KAT PLANI



7.NORMAL KAT PLANI



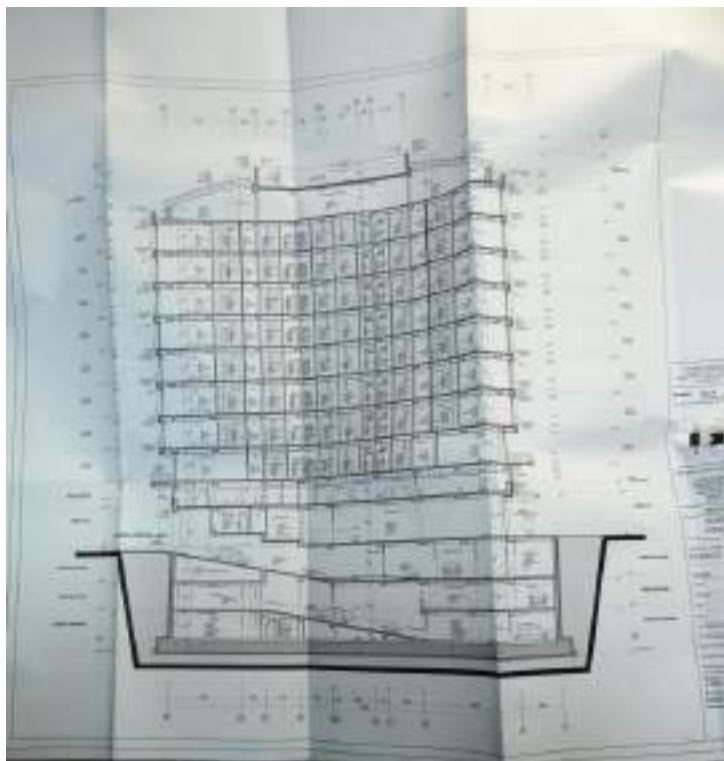
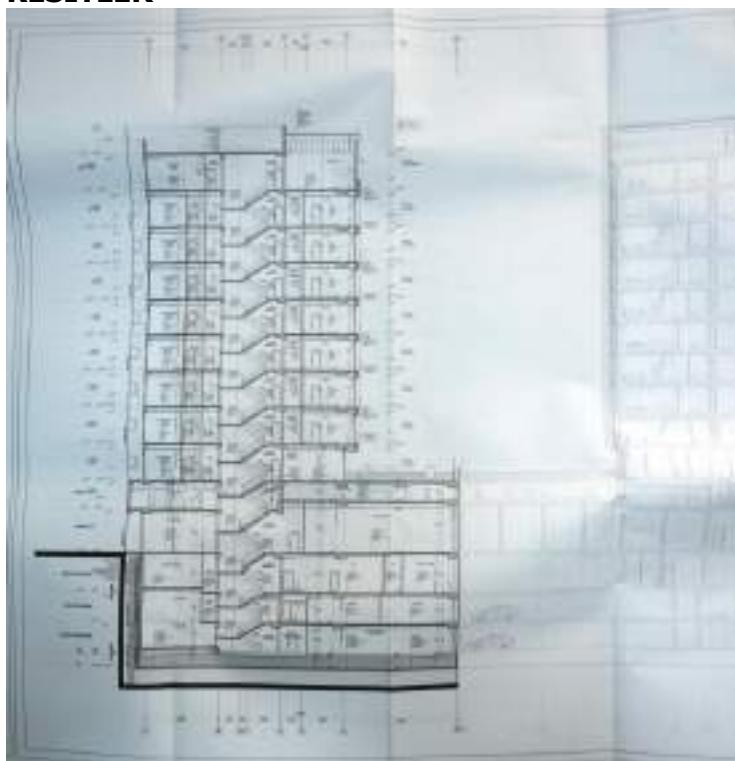
8. NORMAL KAT PLANI



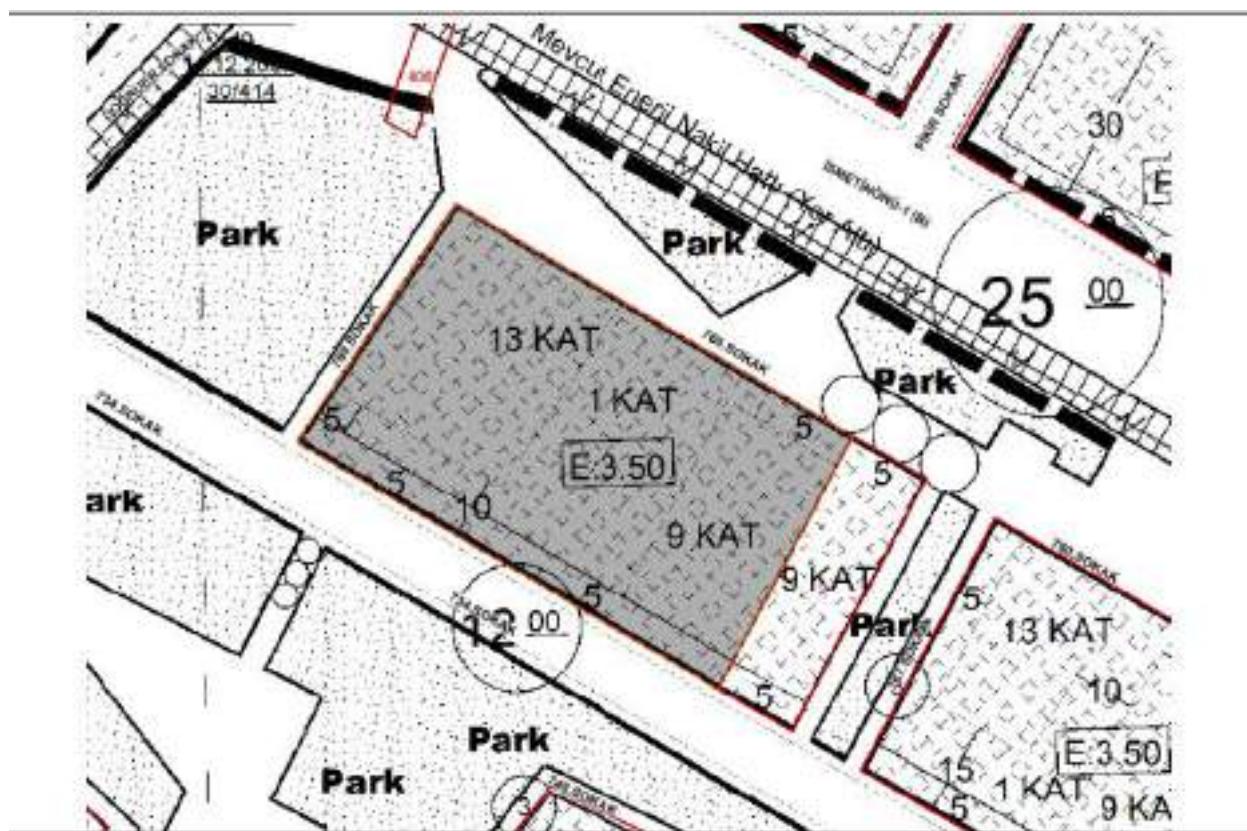
ÇATI PLANI



KESİTLER



İMAR DURUMU



| Yürütülecek İmar Planı: | | | | Bina Yüksekliği: | RAKS: | | | |
|-------------------------|--|--|--------|------------------------|--|-----------|--|--|
| Adı: | FAİREKLAR BÖLGESİ 1/1300 OLÇÜKLÜ UYGULAMA İMAR PLANI | | | Kat Arası: | TAKSİ | | | |
| | | | | Bina Denkliği: | Cephe | | | |
| Taşınık Tarihi: | 14/7/2011 | | | Ön Bahçe Mezdesi: | İmar Sade | Aları | | |
| Öğret: | 1:1000 | | | Yan Bahçe Mezdesi: | | Dereklili | | |
| Uzaklığı: | HOŞNUDİYE MAHALLESİ | | | Arka Bahçe Mezdesi: | | Sincal | | |
| İskele: | 769. SOKAK | | | Kıl Alımlarla Mezdesi: | Max Konut Sayısı | | | |
| Kodluadres: | Posta: | | Adı: | Fırat Durumu | Ort. Konut Alanı | | | |
| | 124825838 | | Perv.: | İngiliz posta | Tüm İngiliz Alanı | | | |
| | | | | Phante Tüneli Alanı | (199.86) 2. ve 3. Derece Kentsel İs Merkezi (renkli) | | | |
| Özey Bilgi: | İmzalı Sayımları 14/7/2011 tarih ve 213 sayılı İBB İmzalı Sayımları Wingayim Kardeşlikle 14/7/2011 tarih ve 218 sayılı İBB İmzalı Sayımları | | | | | | | |
| Applikasyon: | KENTSEL TASARIM - PLAN NOTU + YÖNETİTELİK | | | | | | | |

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

T.C.
RAPAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B 02.1 SPK.0.15- 803

26/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303

Selçuklu / KONYA

İlgili 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gerektiğini rica ederim



26548
ayh
Ceyda ISKENDER
Daire Başkanı

EK.5: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

Asatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455-65 80 Faks: (312) 424 17 47
Internet adresi: www.bddk.org.tr

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

**EK 6: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş.
YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜSÜ**

| Tü ^r kiye Cumhuriyeti | |
|---|--|
| <p>T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ</p> <p>KONYA 9. NOTERİ ALI CAN</p> <p>NİSANTAŞ MAH. DR. HÜLÜSİ BAYBAL CAD. HAZIM ULUSAHİN İS MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261</p> | <p>İMZA SİRKÜLERİ</p> <p>ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr. Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 YETKİLİ : SELÇUKLU / Konya YETKİNLİK KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : Münferiden TİCARET SİCİL ADI - NO : 3 yıl (20.12.2017 tarihine kadar) VERGİ DAİRESİ - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214</p> <p>Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ Ünvanlı şirketin 20.12.2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanlığı ve 31.12.2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasınalaştırılmış olan 21.12.2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakları ve hükmü sahipler ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedat, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekler fek etmeye icabında şirketin iktisap edecegi gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkili temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler alma, göndermeye, çek police, emre muharrer? senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almayla, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuuların gerçekleşmesi için yapılmış lajiz gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmalle, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hükmü bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20.12.2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olsmak üzere şirket Ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamın onaylanması talep ederim.</p> <p>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</p> <p>İMZALAR</p> <p>İMZA</p> <p>İMZA</p> <p>İMZA</p> <p>Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek İlçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Sallise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermeneği olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memuruğuna 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi ıplene ekli alıp aslı datremiz dosyasında saklayınız.</p> <p>KONYA 9. NOTERİ ALCAN Yerme İmzaya Yetkilii Başkatip Abdurrahman İOSUN</p> <p>KDV, Harc. Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahlil edilmiştir. TA52 A / 8 Yazı: 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</p> <p>A-2 / 1 - 1</p> |