



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİVRİHİSAR/ESKİŞEHİR

237 ADA 72 PARSEL

(1 ADET ARAÇ BAKIM VE MUAYENE İSTASYONU VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-294

DEĞERLEME RAPORU

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Kurşunlu Mahallesi, 237 Ada, 72 Parsel,
Sivrihisar/Eskişehir

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-294

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen '**1 Adet Araç Bakım Ve Muayene İstasyonu Ve Arsası**' nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

Sayfa No

➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	27

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması Eskişehir ili, Sivrihisar ilçesi, Kurşunlu mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 237 Ada / 72 Parsel

İLİ	:	ESKİŞEHİR			
İLÇESİ	:	SİVRİHİSAR			
MAHALLESİ	:	KURŞUNLU			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	BEYPINARI			
CİLT	:	27			
SAYFA	:	2601			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	J27A02C			
ADA NO	:	237			
PARSEL NO	:	72			
YEVMIYE NO	:				
TARİH	:	11.12.2018			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.254,26 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"Araç Bakım Ve Muayene İstasyonu Ve Arsası"			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA	X	TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

İMAR DURUMU

Sivrihisar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 06.05.2008 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği kapsamında, "Araç Muayene İstasyonu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Sivrihisar Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 27.10.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 27.10.2008 gün ve 2008/14 sayılı yapı ruhsatı ile 27.03.2009 gün ve 2009/03 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

27.03.2009 gün ve 2009/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 375 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**ESKİŞEHİR İLİ TARİHÇESİ**

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almakta olup, kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya, doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmutiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya bulunmaktadır. Eskişehir'in ortasından Porsuk çayı geçmektedir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir statüsü kazanan Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci kentidir. Eskişehir'de Osmangazi Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması sebebiyle öğrenci kenti olarak anılmaktadır. Eskişehir'de Sakarya Nehri ve Porsuk Çayı olmak üzere iki önemli akarsu olup, bu akarsuların il sınırları içerisinde kalan arazisinde 2 adet baraj bulunmaktadır. Porsuk Çayı üzerinde Porsuk Barajı, Sakarya Nehri üzerinde ise Gökçekaya Barajı bulunmaktadır.

Met helvası, Nuga helvası, Haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lüle taşı ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabı da Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lüle taşı, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinmektedir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. 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 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır.

TARİHİ

Eskişehir ve yakın çevresinde yapılan arkeolojik çalışmalar sonucunda kenti tarihinin M.Ö. 3000 yıllarına dayandığı bilinmektedir. Anadolu'da M.Ö. 2000 yılında hüküm süren Hititler devrinde Eskişehir'in önemi ve yeri dolayısıyla etilik (Beylik) olduğu görülmektedir. M.Ö. 1200 yılından sonra Frigler Anadolu'ya girmiş ve Eskişehir bir Frig şehri olarak Dorylaion adı ile kurulmuştur. Friglerden sonra şehir Lidyalılar'ın, M.Ö. 546 yılında da Persler'in hakimiyetine girmiştir.

M.Ö. 334 yılında İskender'in eline geçen Eskişehir, M.Ö. 323 yılına kadar Hellenizm dönemini yaşamıştır. Grekler'in, Anadolu'ya bu devirde, kitleler halinde gelip yerleştikleri bilinmektedir. M.Ö. 190 yılında Romalılar'ın eline geçen Eskişehir, Roma'nın M.S. 395'de ikiye bölünmesine kadar Roma İmparatorluğu'nun, sonra da Bizanslılar'ın egemenliğinde kalmıştır.

Büyük Selçuklu İmparatorluğu zamanında doğudan gelen birçok Türk boyları, Bizanslılar'ın zayıflığından da istifade ederek Doğu Anadolu'ya yerleşmeye başlamıştır. Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de Malazgirt Savaşı'nı kazanmasından sonra Türklere bütün Anadolu kapıları açılmıştır. Türk orduları 1074 'de Eskişehir'i egemenliği altına almıştır. Bundan sonra Eskişehir, doğudan devamlı gelen boylar için bir yerleşme yeri olmuştur. Eskişehir Anadolu Selçukluları'nın kuruluşundan yıkılışına kadar bir Selçuklu şehri olarak varlığını sürdürmüştür.

Osmanlı Devleti'nin Kurucusu Osman Bey, 1289 yılında hakimiyet sahasına Eskişehir ve İnönü'yü de katmıştır. Osmanlıların ilk zamanlarında, devletin kuruluş merkezlerinden birisi olması sebebiyle Eskişehir'e yakın ilgi gösterilmişse de duraklama ve gerileme devirlerinde pek ilgi gösterilememiştir. Bu nedenle Eskişehir, yakın zamana kadar gelişmemiştir. Şehir, ancak 1877- 1878 Osmanlı - Rus Harbi'nden sonra muhacirlerle beraber kalabalıklaşmaya başlamış ve gelişmiştir. Eskişehir'in asıl gelişmesi demiryolunun işletmeye açılmasından sonra olmuştur.

Günümüzde Türkiye'nin sayılı merkezlerinden olan Eskişehir, Fatih'in ilk zamanlarına kadar Ankara Beyliği'ne bağlı olarak kalmıştır. 1451 yılından sonra Kütahya'nın Beylerbeylik haline gelmesi üzerine Anadolu İdari Teşkilatı'nda değişiklik olmuş; bu arada Ankara'ya bağlı bulunan Eskişehir, Kütahya Beylerbeyliği'ne bağlanmıştır. 1841 yılından sonra değişen idari taksimatta Eskişehir, merkezi Bursa olan Hüdavendigâr Eyaleti'ne bağlanmış ve 1923 yılına kadar kaymakamlıkla yönetilmiştir.

COĞRAFİK VE TOPOĞRAFİK YAPISI

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, kuzeybatıda Marmara, batı ve güneybatıda Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya ilçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden almaktadır. 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 alanıyla il, Türkiye topraklarının %1,8' ini oluşturmaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m'dir.

Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyök; batıdan Bilecik'in Gölpaazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

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

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

Dış etmenlerin uzun süren aşındırmaları sonucu vadiler, genellikle derinleşmiştir. Vadi yamaçları hafif eğimli olup, yamaç aşındırması güçlüdür. Genç oluşumlar dışında tepe sırtlarının basık ve yuvarlak olduğu ilde, kapalı havza durumu pek görülmemektedir. Denize doğru sürekli bir eğim bulunmaktadır. Dağlar, ilin ovalarını çeşitli yönlerden kuşatmıştır. Dağlık alanlarında, farklı aşınma ve çözünme sonucu ortaya çıkan şekiller, genellikle belirgin durumdadır. Ovalardan dağlara doğru, çeşitli yükseltilerde uzanan platolar mevcuttur. İlin kuzeyinde, batı-doğu yönünde, Anadolu'nun iç sıradağlarından Bozdağ ve Sündiken dağları yer almakta ve uzantıları doğuda, il sınırını oluşturan Sakarya Irmağı'na dek ulaşmaktadır.

Eskişehir ilinin güneydoğu köşesinde, Sakarya yayının içinden başlayan Sivrihisar Dağları, güneydoğu-kuzeybatı yönünde uzanmaktadır. Kaymaz Bucağı'na uzanan Sivrihisar Dağları eşik görünüşlü bir yayla üzerinde yer almaktadır. Kaymaz Bucağı'ndan sonra yayla görünümü kazanan geniş eşik üzerinde, yer yer yüksek tepeler görülmektedir. Eskişehir il merkezinin güneyinde başlayan bu yayla görünümlü dalgalı alan, batı yönünde sürmektedir.

İKLİMİ VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜ

Şehrin iklimi İç Anadolu tipi Karasal iklimdir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazlar sıcak ve yağışsız geçmektedir. Yağışlar (dağlık kesimler hariç) az ve kısa sürelidir.

Temmuz, Ağustos ve Eylül ayları en az yağışlı olan aylardır. Yıllık yağış ortalaması 373,6 mm'dir. Bir yılın 90-100 günü yağışlı geçmektedir. Sıcaklık rejimi karasal niteliktedir. Örneğin 800 metre yükseklikte kurulmuş olan Eskişehir il merkezinde en sıcak ve en soğuk ayların ortalamaları 21,5 °C ve -0,8 °C (Temmuz ve Ocak), kaydedilen en yüksek ve en düşük değerler ise 39,1 °C ve -26,3 °C'dir. Bitki örtüsü İç Anadolu Bölgesi'nin tipik bitkisel örtüsü olan bozkırdır.

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihaliçcik civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur.

DEMOGRAFİK YAPISI

Türkiye nüfusu 82 milyon 3 bin 882 kişi olurken Eskişehir nüfusu 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 871 bin 187 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. Eskişehir'in yüzölçümü 13.960 km² olup, km²'ye 61 kişi düşmektedir. Eskişehir'de yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 349 kişi ile Odunpazarı ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı %2,19 olmuştur.

EKONOMİK YAPISI

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 milyon m² alanı içinde 783 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. 1950'lerin sonundan bu yana il ekonomisinin temelini oluşturan sanayisinin geçmişi, Bağdat Demiryolu'nun yapımı sırasında 1894'te kurulan Cer Atölyesi'ne kadar uzanmakta olup, bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir.

İlde büyük devlet işletmelerinin yanı sıra 1960 sonrasında hız kazanan yerel sermaye yatırımlarıyla gerçekleşmiş çok sayıda özel kuruluş bulunmaktadır. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen hepsi şehir merkezinde toplanmıştır. Ayrıca kentte lokomotif ve motor, basma, şeker, çimento tuğla ve kiremit, un, bisküvi ve şekerleme, beton direk, uçak bakımı ve onarımı (tusaş), sirke ve şarap, sunta ve mobilya, buzdolabı ve soba fabrikaları mevcuttur. Ayrıca bu fabrikalardan başka organize sanayi bölgesinde değişik üretimler yapacak fabrikalar bulunmaktadır. Küçük sanayi sitesinde, ağaç işleri, madeni eşya, dökümcüler ve çeşitli imalat ve iş tezgahları bulunmaktadır. İlin sanayi çarşısında, oto motor tamir ve bakım atölye ve tezgahları mevcuttur.

Eskişehir, 2007 yılında yaptığı 472 milyon 118 bin dolarlık ihracatıyla ülke genelinde 19. sırada yer almıştır. 2007 yılında yapılan ihracatın yaklaşık 7 milyon doları tarım, 450 milyon doları sanayi ve 15 milyon doları da madencilik sektörlerinde yapılmıştır.

Şehrin dışarıya sattığı başlıca ticari mallar tarım ürünleri, ham ve konsantre halde çeşitli cevherler, şeker, bisküvi, çimento, buzdolabı, motorlu kara taşıtları, hava araçlarına ait parçalar, seramik ürünler ve lületaşından yapılmış hediyelik eşyalardır. Başlıca ithal malları ise kazanlar, makineler, mekanik cihazlar; elektrikli makine ve cihazlar; kara taşıtları; plastikler ve mamulleri; dericilikte ve boyacılıkta kullanılan malzemelerdir.

Yer altı zenginliği Eskişehir'in önemli ekonomik kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Madencilik ilin sanayisinin gelişmesinde ve yıllar içinde ihracatın artışında önemli bir yere sahiptir. İl genelindeki önemli maden rezervlerinden bazıları; manyezit, krom, bor, kil, mermer ve lületaşıdır. Lületaşı yıllar boyunca yurt dışına işlenmeden ihraç edildikten sonra, 1970'lerde ham olarak ihracatının yasaklanmasıyla birlikte, ildeki atölyelerde işlenerek pipo ve süs eşyası haline getirilmiş ve işlenmiş şekilde ihraç edilmeye başlanmıştır. Sepiolit madeni de Eskişehir'in önemli yer altı zenginliklerindendir.

Krom madeni, Eskişehir'in diğer önemli yer altı zenginliklerinden biridir. Çelik ve diğer maddelerin kaplanması, savunma sanayisinde, refrakter malzeme üretiminde ve çeşitli kimyasallarda kullanılmaktadır. İldeki önemli bir maden ise Etibank Kırka Boraks İşletmesi tarafından çıkarılan bor tuzlarıdır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Küme Evleri, No: 1, Sivrihisar/Eskişehir posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz E-90 Karayolu üzerinden Ankara yönünde ilerlenirken yaklaşık 750 m sonra sağda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Taşınmazın yakın çevresinde Sivrihisar Sanayi Sitesi, dinlenme tesisleri ve akaryakıt istasyonları bulunmaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:39.4593, , B:31.5782,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 1
YAPININ SINIF	: 3A
YAPININ YAŞI	:10
YAPI İNŞAAT ALANI	: 375
DIŞ CEPHE	:Alüminyum
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke

SU DEPOSU	:Yok
HİDROFOR	:Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	:Var
ISITMA SİSTEMİ	:Kombi
ASANSÖR	:Yok
YANGIN TESİSATI	:Var
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Var
MALZEME DURUMU	

: Lüks ☐ İyi ☒ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerlemeye konu ana taşınmaz; tapu kaydına göre "Araç Bakım Ve Muayene İstasyonu Ve Arsası" niteliğinde olup, söz konusu arsa; 732 ada 11.254,26 m² yüzölçümündeki 72 no'lu parseldir. Değerleme konusu parsel üzerinde araç bakım ve muayene istasyonu olarak kullanılan bir alan mevcuttur.

Parsel üzerinde tek katlı (zemin kat) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.000 m²'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 300 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (100 m²) ve Araç Muayene Bölümü (275 m²) bulunmaktadır. Bina toplam 375 m² yapı inşaat alanıdır.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir deprem hasarı, sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Kanaatimiz yerinde çıplak gözle yapılan tespitler sonucu oluşmuş olup, resmi bir bulgu niteliği taşımamaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMESİNE ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Kullanım amacına uygun bir bölgede yer alması.
- Ana arterlere yakın konumda yer alması.
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

Kullanım alanları

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

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

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

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

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

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

1. Verilerin araştırılması

2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

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

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan arsaların elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**", üzerindeki yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri dikkate alınarak "**Maliyet Yöntemi**" ve gelire dayalı değer tespitinde çevresel piyasa değerleri araştırılmış olup, yapılan incelemeler dikkate alınarak "**Gelir Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ

ARSA EMSALLER

Emsal 1: AYHAN KEMAL IŞIL- TEL: 0 (530) 600 20 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 17.000 m² alanlı arsa 830.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	17.000 m ²	49,- TL/m ²
---------	-----------------------	------------------------

Emsal 2: GÖKHAN ÖÇALAN- TEL: 0 (506) 943 41 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 1.000 m² alanlı arsa 45.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	1.000 m ²	45,- TL/m ²
---------	----------------------	------------------------

EMSAL 3: KÜRŞAT AYHAN- TEL: 0 (544) 223 44 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, benzer imar durumuna sahip olan toplamda 500 m² alanlı arsa 20.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	500 m ²	40,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 40-100 M²/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak parselin konumu itibari ile metrekaresatış fiyatı 70-M²/TL olarak belirlenmiştir.

Çıplak Mülkiyet + Yararlanma Hakkı ile oluşan taşınmazın arsasının değeri: 11.254,26M² X 75,- M²/TL=844.069,5-TL

Süresi 21.08.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 18,4 yıllık süresi kalan üst hakkının (yararlanma hakkının) değeri: (11.117,12 M² X 75) X 2/3 X 18,4/100=102.278,-TL

Taşınmazın arsasının çıplak mülkiyet değeri: 844.069,5-TL- 102.278,-TL=741.792,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Taşınmazın yapılı değeri ve üst (inşaat) hakkının yapılı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 3A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	375	3A	980	10 %	330.750,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.000	1A	185	15 %	314.500,-TL
					645.250,-TL

YAPI DEĞERİ: 646.000,-TL

Taşınmazın Yapılı Değeri: Arsa Değeri + Yapı Değeri = 844.070,-TL + 646.000,-TL

Sonuç: 1.490.070,-TL ~ 1.491.000,-TL

-ÜST (İNŞAAT) HAKKININ YAPILI DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapının kullanım amacı, yaşı, fiziki ve yapısal özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve yapı grubu/sınıfları belirlenmiştir. 30716 sayı ve 16.03.2019 tarihli resmi gazetede yayımlanan 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ve 2.12.1982 Gün ve 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan aşınma paylarına ilişkin oranları gösteren cetvel esas alınarak yapı yaklaşık maliyet bedelleri hesaplanmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının sınıfı 3A olarak belirlenmiştir.

YAPININ DEĞERİ					
Niteliği	Alan (m2)	Yapı Sınıfı	2019 Birim Fiyatı (TL/m2)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)
Bina	375	3A	980	10 %	330.750,-TL
Çevre Düzenlemesi	2.000	1A	185	15 %	314.500,-TL
					645.250,-TL

YAPI DEĞERİ: 646.000,-TL

Üst Hakkı Ve Yapı Değeri: Üst Hakkı Arsa Değeri + Yapı Değeri=102.278,-TL +646.000,-TL

Sonuç: 748.278,-TL~749.000,-TL

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

İŞYERİ/DEPO/FABRİKA EMSALLER

EMSAL 1: SİVRİHİSAR KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ BAŞKANLIĞI- TEL: 0 (222) 711 45 92

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 70 m2 alanlı işyeri 800,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	70 m ²	11- TL/m ²
----------------	-------------------	-----------------------

EMSAL 2: EMEK EMLAK- TEL: 0 (222) 227 78 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 160 m2 alanlı işyeri 3.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	160 m ²	19,- TL/m ²
----------------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: EMEK EMLAK- TEL: 0 (222) 227 78 70

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 100 m2 alanlı depo 2.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	100 m ²	20- TL/m ²
----------------	--------------------	-----------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki işyerleri ve depolar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 10-20,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 18,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 18,-M2/TL x 11.254,26M2=202.577-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 202.577-TL x 12 = 2.430.924,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda Araç Bakım Ve Muayene İstasyonu Ve Arsası vasıflı olup Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (emsal) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet Araç Bakım Ve Muayene İstasyonu Ve Arsası"** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

PAZAR (PİYASA) DEĞERİ

Taşınmazın Çıplak Mülkiyetinin Değeri: 741.792,-TL~742.000,-TL Takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-294** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Genel Müdür Yrd. Sorumlu Değerleme Uzmanı	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslek Kurumu Kart: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - HİRAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557	 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Denetimli Meslek Kurumu Kart: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 02 - Faks: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - HİRAM V.D. 001 067 0214 Tic. Sic. No: 41557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

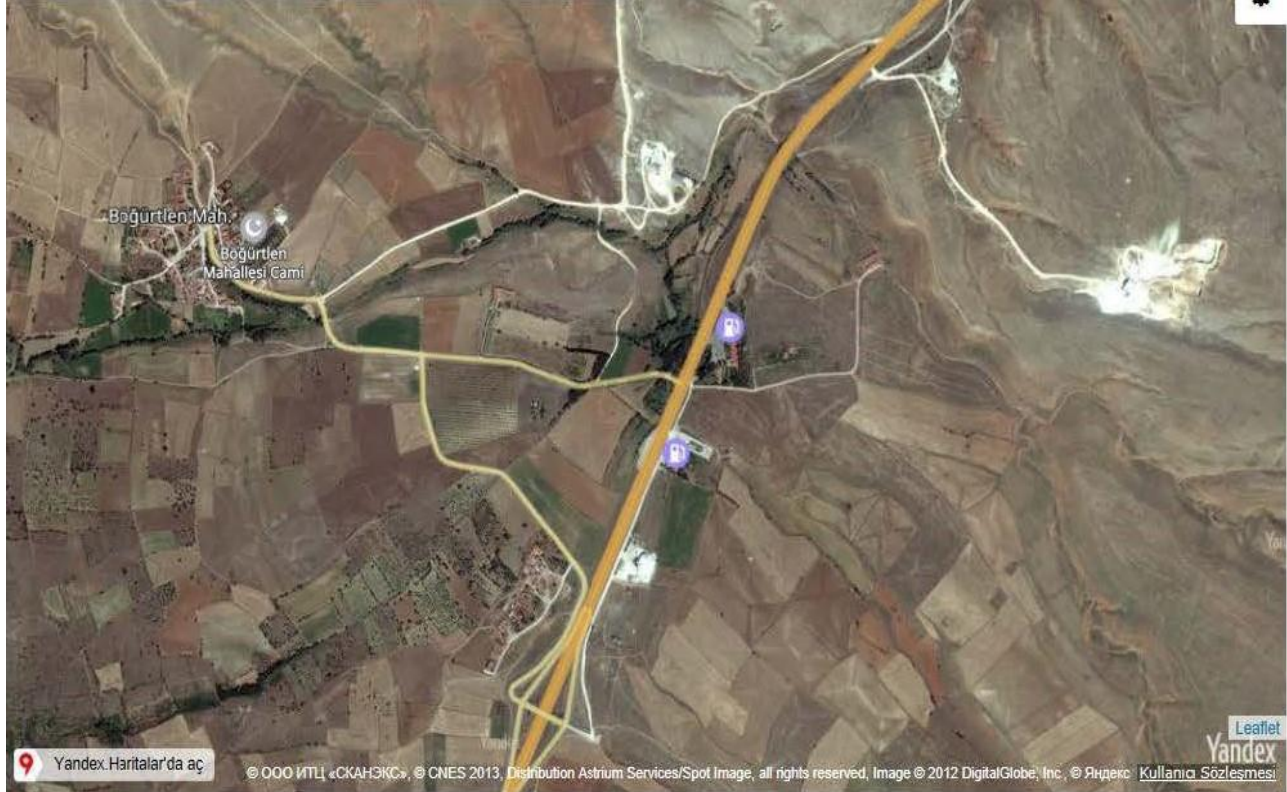
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR





EK.3: BELGELER

İli	ESKİŞEHİR	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  <i>TAPU SENEDİ</i>		Fotoğraf		
İlçesi	SİVRİHISAR					
Mahallesi	KURŞUNLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	BEYPINARI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
350.000,00		J27A02C	237	72	ha	m ²
					11.254,26 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARAÇ BAKIM VE MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKEN				
	Sınırı	Planındadır				
	Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 100621034 - QR Kodu kullanarak tapu haritasına ulaşabilirsiniz.				
		Tamamı REYSAŞ TASİT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKEN REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Mütakül ve daimi nitelikte olan iratlık hukuka tescil edilmiştir (Yüzölçüm: 11117m² Dağ Tarih: 22/08/2008 Sıra: 30 yıl) YEVMIYE :22/08/2008 - 2316				
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarifi	Gittisi
Cilt No.	8015	27	2601		11/12/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
MOT : * Mülklerin gayri iradisiyle iş ve işleri için tapu (Tahvil) ile devredilebilir. * Tapu Kararı Hukukî Durumları ile ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						

MİMARİ PROJE

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MUELLİFLERİ	T.U.S STATİK TESİSAT ELEKTRİK Y. SURVEYAN	BU PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BUTUNDUR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MUELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
------------------------------------	---	---

BELEDİYE ONAYLARI TASDİK OLUNUR 27/10/2008 Belediye Fak. İşleri Kad. Fak. İşleri Tas. Fak. İşleri	YUNUSEMRE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Mehmet MORAY Mimar Proje ve Uygulama Denetçisi
--	--

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ MESLEKİ DENETİM ONAYI
Bu proje Mimarlar Odası'na verilmiş... 26.027
No'lu Yetki Belgesi ile sahip MİMAR tarafından
nazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve
standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
Sayı: 0070 Tarih: 07 Ekim 2008

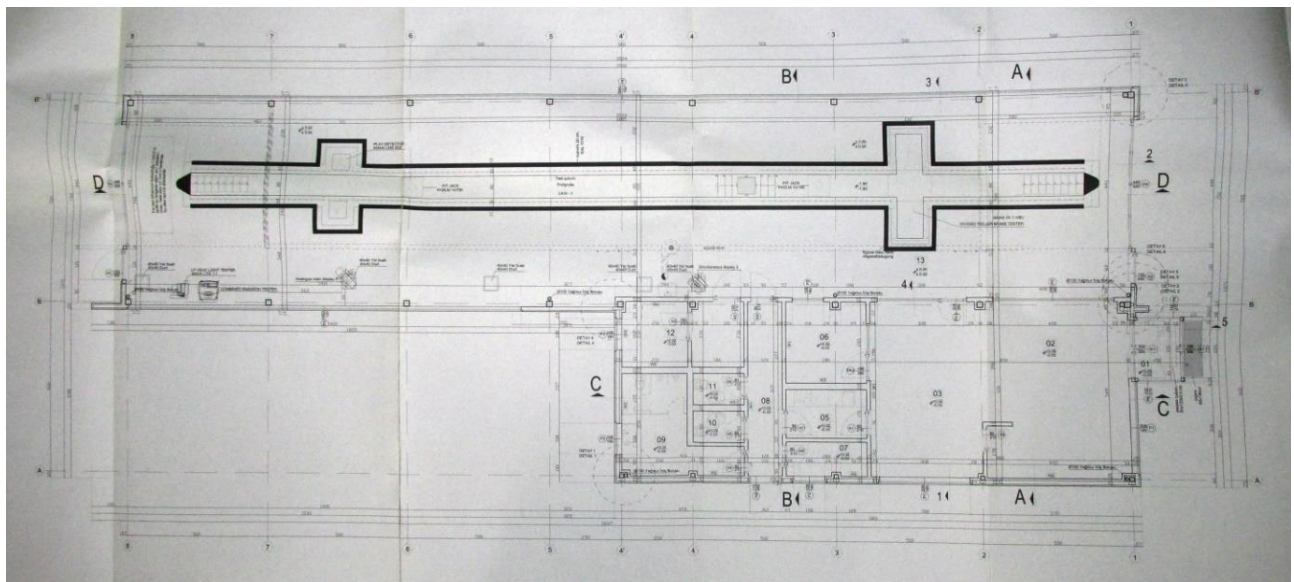
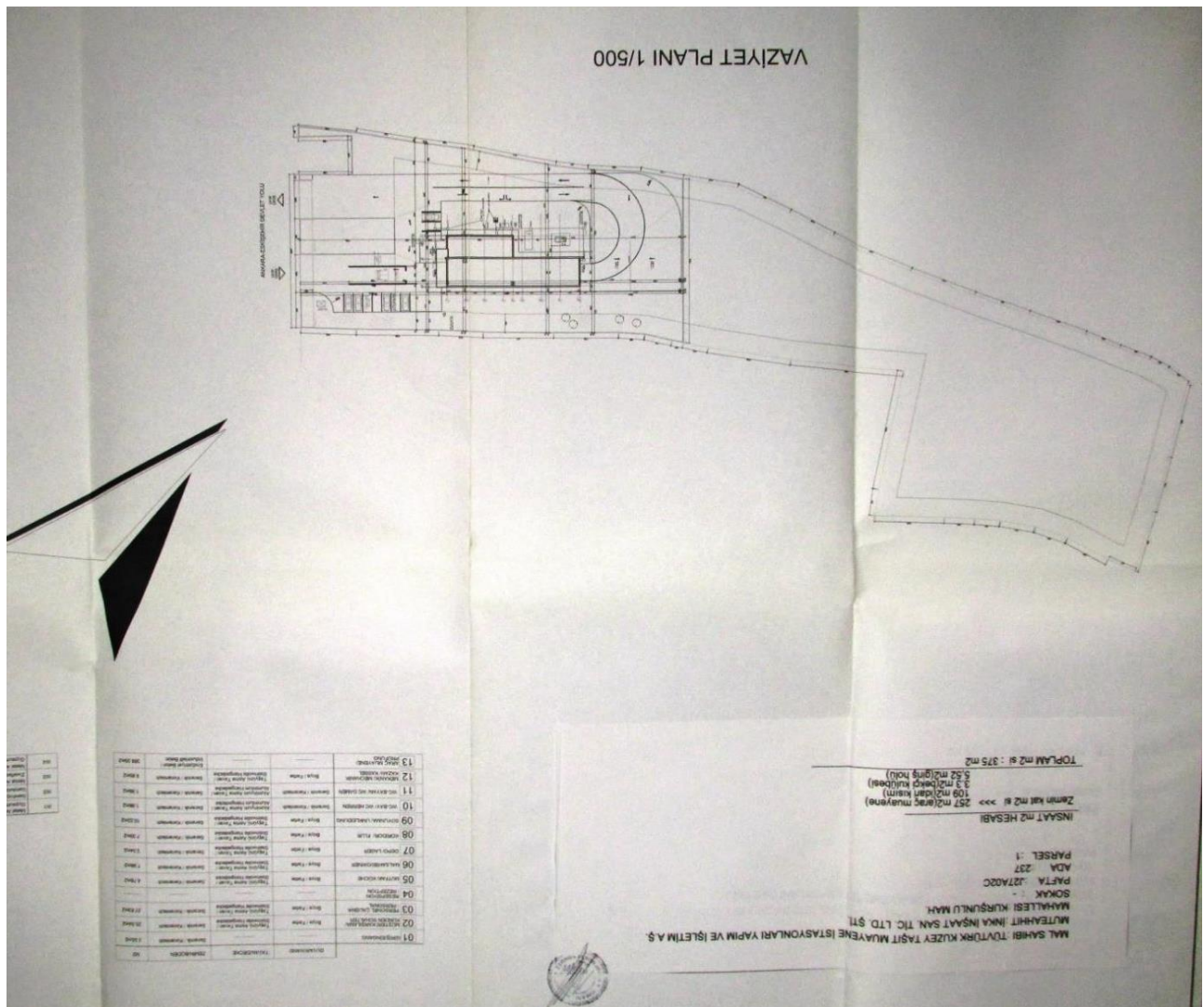
MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR SUBESİ

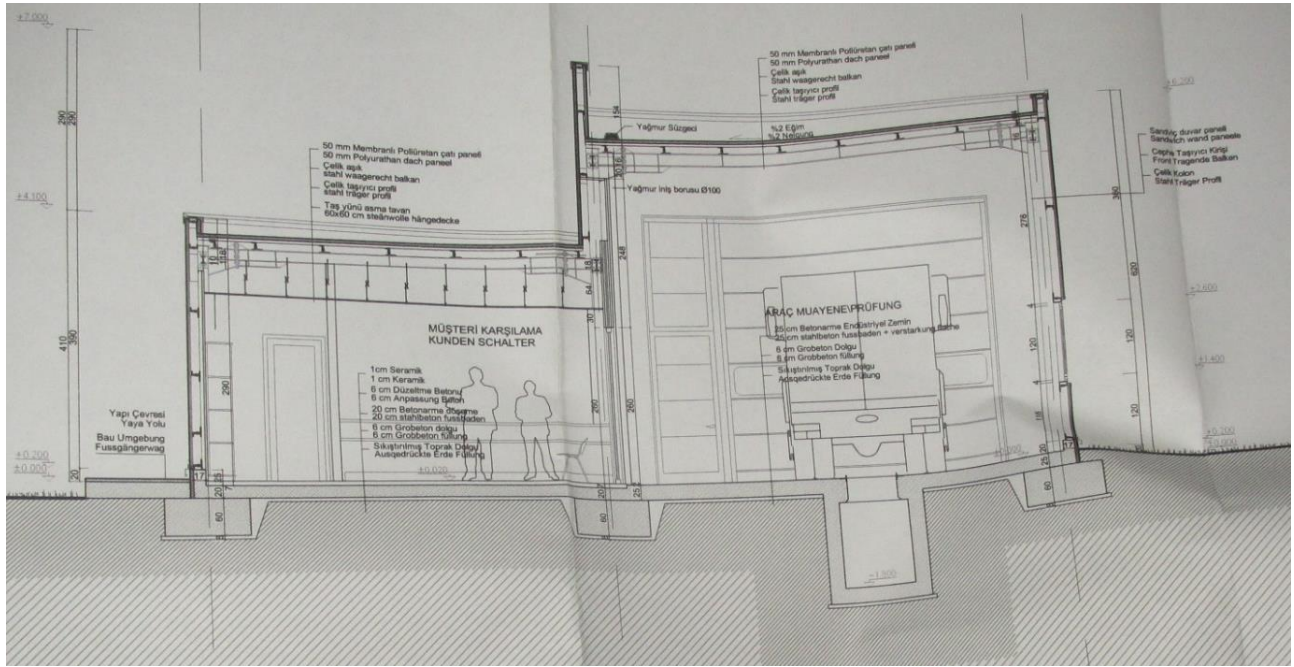
A	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN	B	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SICİL NO	12	SICİL NO
3	SOYADI (unvanı)	13	SOYADI (unvanı)
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	15	Mahalle veya Semt
6	DOĞUM TARİHİ	16	Cadde veya Sokak
7	DOĞUM YERİ	17	Kapı Numarası
8	MESLEĞİ	18	Daire Numarası
9	BAGLI OLDUGU ODA	19	İL
10	ODA SICİL NO	20	İLCE
	Plan, proje, resim ve hesapları yapanlar Adı Soyadı : F. MURAT SONMEZ İmzası :	C	YAPILAN İSİN
		21	CESİDİ
		22	ODA PROJE KAYIT NO
		23	ADA NO
		24	PARSEL NO

YAPININ	SAHİBİ	REYSAS TASİT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.
	MUTEAHHİTİ	İNKA İNŞAAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
	KULLANIM AMACI	ARAC MUAYENE İSTASYONU

ARSANIN	İLİ	İLCE	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	SİVRİHİSAR	KURUNLU		J27A02C	237	1	

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sinifi	Statik Hizmet Sinifi	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnşaat Suresi	Tasiyici Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yuk kg/m2
	28			1	95		KARKAS			





İMAR DURUMU



YAPI RUHSATI

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli Verilen Kısım: SİVRİHİSAR BELEDİYESİ				8. Belgelin verildi amacı: ☐ Kısımlı kullanma izni ☒ Yapi kullanma izni				12. Belgeli veriliş tarihi: 12/7 MAR 2009			
2. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				13. Belgeli veriliş tarihi: 27.10.2008				11. Belge no: 2009/03			
3. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				14. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
4. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				15. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
5. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				16. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
6. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				17. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
7. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				18. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
9. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				19. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
10. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				20. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
11. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				21. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
12. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				22. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
13. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				23. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
14. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				24. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon: ☐ 14. Mekansal Test: ☐ 15. Elektrik Tesisatı: ☐ 16. Isın Değişliği: ☐ 17. Isınat Duvarı: ☐ 18. Bina Duvarı: ☐ 19. ...							
15. Belgeli verilen yapının adresi: ESKİGEHR İlçe: SİVRİHİSAR				25. 1. Yeri Yapi: ☐ 2. Yendeme: ☐ 3. Yeniden: ☐ 4. EK Bina: ☐ 5. Kat İveler: ☐ 6. İlave: ☐ 7. Garaj: ☐ 8. Tesisat: ☐ 9. Döşeme: ☐ 10. Restorasyon: ☐ 11. Gölgeleme: ☐ 12. Kullanım Değişimi: ☐ 13. Fönasyon							

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


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

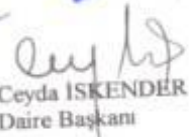
A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu


Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

26548

MERKEZ: Etiler Yolu B Blok No:156 06320 ANKARA Tlf: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00
 İSTANBUL YEMİNLİCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:13 34067 Şişli İSTANBUL Tlf: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00
 e-mail: spk.gov.tr 1/2

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

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

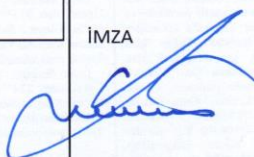
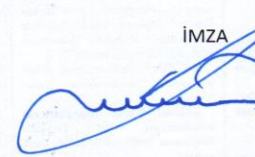
Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 07/03/2019 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9 NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ 007249	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUSAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.	
A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN		
İMZA  İMZA  İMZA 		
Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019		
DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir.		
KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN		