

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ESKİŞEHİR İLİ, TEPABAŞI İLÇESİ, ESKİBAĞLAR MAHALLESİ, 3903 ADA, 1 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI"
VASIFLI ANA TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULU KAT İRTİFAKINA GÖRE B BLOK 1 VE 2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU DEPOLU İŞYERİ, 3, 4, 5, 6, 7 VE 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU
İŞYERİ VE 9 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU OTEL NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR.
(HILTON INN GARDEN OTEL – ESKİŞEHİR)

RAPOR NO: RYS-201700038

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	12
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	13
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	14
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	14
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	15
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	19
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	20
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	20
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	27
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	27
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	33
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	41
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	41
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	41
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	41
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	42
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	43
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	45
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	45
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	45
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	46
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	52
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	53
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	54
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	54
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	54
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	55
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	55
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	55
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	56

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700038'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 Ada 1 Parsel numarasında kayıtlı "A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B blok 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu depolu işyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm nolu işyeri ve 9 bağımsız bölüm nolu otel nitelikli taşınmazların Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Taşınmazlar B blokun tamamını oluşturmakta ve Hilton Garden Inn Otel olarak bütün halinde kullanılmaktadırlar.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gökkan KALIR – SPK Lisans No: 401529

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş

değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değıştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliğı varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değeri esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değıştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

B BLOK 1 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	DEPOLU İŞYERİ
ARSA PAYI	:	323/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B

KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	1
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14959
TARİH	:	20.01.2015
YEVİMİYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 2 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	DEPOLU İŞYERİ
ARSA PAYI	:	315/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	2
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14960
TARİH	:	20.01.2015
YEVİMİYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 3 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B

ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	158/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	3
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14961
TARİH	:	20.01.2015
YEVMIYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 4 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	163/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	4
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14962
TARİH	:	20.01.2015
YEVMIYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 5 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	50/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	5
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14963
TARİH	:	20.01.2015
YEVİMİYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 6 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	45/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	6

CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14964
TARİH	:	20.01.2015
YEVMIYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 7 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	144/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	7
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14965
TARİH	:	20.01.2015
YEVMIYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 8 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1

YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	İŞYERİ
ARSA PAYI	:	157/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	8
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14966
TARİH	:	20.01.2015
YEVMIYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

B BLOK 9 BB		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	:	ESKİBAĞLAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	I24B25B3B
ADA NO	:	3903
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.297,35
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	OTEL
ARSA PAYI	:	11365/31410
BLOK/GİRİŞ	:	B
KAT	:	ZEMİN
B. B. NO	:	9
CİLT NO	:	150
SAHİFE NO	:	14967
TARİH	:	20.01.2015
YEVMIYE NO	:	1645
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

3903 ADA 1 PARSEL

Tepebaşı Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 06.12.2017 tarihinde, saat: 15.48’de alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: B Bloкта bulunan tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 16.500.000,00 USD bedelli, yıllık %22,5 faiz oranıyla, 1. dereceden, 22.07.2014 tarih ve 22378 yevmiye numarası ile ipotek.

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 12.000.000,00 TL bedelli, yıllık %26 faiz oranıyla, 2. dereceden, 21.04.2015 tarih ve 13045 yevmiye numarası ile ipotek.

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 2.510.000,00 EUR bedelli, yıllık %39 faiz oranıyla, 3. dereceden, 14.10.2016 tarih ve 34341 yevmiye numarası ile ipotek.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı 21.02.2013 (11.03.2013 tarih ve 6875 yevmiye numarası ile)*

- Yönetim Planı 08.07.2014 (11.07.2014 tarih ve 21305 yevmiye numarası ile)*

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (10.11.2016 tarih ve 38266 yevmiye numarası ile)*

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin “İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi” başlığında (Madde 30) “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz.” hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

* Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.

Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 06.12.2017 tarihinde, saat: 15.48'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 3903 ada, 1 parsel, Fabrikalar Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, ticaret alanındadır ve EMSAL: 3.50 (Kat adedi: 1 – 9 – 13) formül uygulamalı şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ait 22 Eylül 2016 tarihli, bağımsız bölüm sayısı değişikliği ve kat planlarının değişikliğine istinaden tadilat onaylı mimari projesi ile Tepebaşı Tapu Müdürlüğünde 03.07.2014 tarihli kat irtifak onaylı projesi incelenmiştir. Belediyede incelenen tadilat onaylı mimari projesine göre, B blok 1-2 nolu işyerleri ile 3 nolu otel şeklinde 3 ünite olarak tadil edilmiştir. Tepebaşı Belediyesinde yer alan tadilat mimari projenin Tepebaşı Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilmediği görülmüştür. Tepebaşı Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projeye göre B blok zemin katta 2 adet depolu işyeri, 6 adet işyeri ve 9 bağımsız bölüm nolu otel olmak üzere toplam 9 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mahallinde yer alan yapı, Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 22 Eylül 2016 onay tarihli tadilat mimari projesi ile kat, kat planları ve kullanım şekli bakımından uyumludur. Tepebaşı Belediyesi'nde yer alan tadilat mimari projenin Tepebaşı Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilmesi durumunda kat irtifakının terkin edilmesi ve bahse konu tadilat mimari projesine göre tekrar kat irtifakının kurulması gerekmektedir.

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, B blok için; 12.03.2016 gün ve 266 sayılı ilk yapı ruhsatı, 17.04.2013 gün ve 391 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 13.11.2013 gün ve 1350 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 11.12.2013 gün ve 1466 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 01.07.2014 gün ve 840 sayılı tadilat ruhsatı, 22.09.2016 gün ve 1007 sayılı tadilat ruhsatı ile 27.09.2016 gün ve 677 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesi; 4-C yapı sınıfında, yol kotu altı 3, yol kotu üstü 9 kat olmak üzere toplam 12 kat, 8771 m2 alanlı 1 adet otel, 602 m2 alanı 2 adet işyeri ve 3345 m2 alanlı ortak alan olmak üzere toplam 12718 m2 inşaat alanlı yapı için düzenlenmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 22.09.2016 tarihli tadilat onaylı mimari projesi, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapının denetimi, Titiz Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir. Yapıya ait Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde tadilat mimari projesi yer almakta ancak ilgili tadilat mimari projesi Tepebaşı Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilmemiştir. Bahse konu 2 proje arasında bağımsız bölüm sayısı ve kat kullanım uygulaması arasında farklılıklar bulunmaktadır. Mahallindeki yapı Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan tadilat mimari projesi ile uyumludur.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 06.12.2017 tarihinde, saat: 15.48’de alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 3903 ada, 1 parsel, Fabrikalar Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, ticaret alanındadır ve EMSAL: 3.50 (Kat adedi: 1 – 9 – 13) formül uygulamalı şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre taşınmazın imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

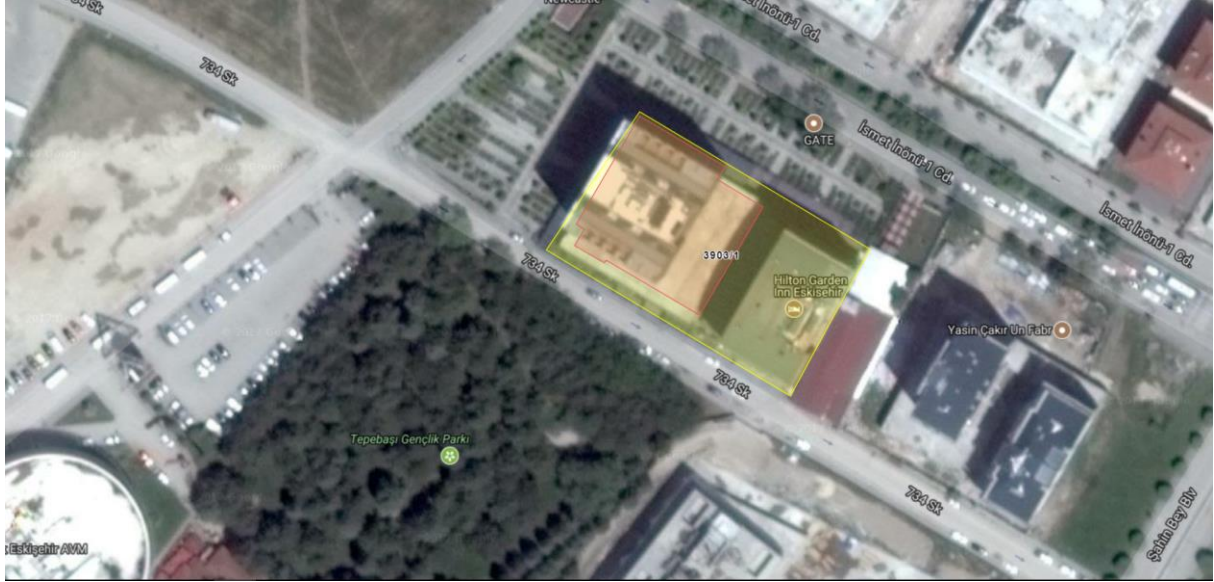
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi, 734. Sokak, No:8 adresinde yer almakta ve **N: 39.785010, E: 30.500064** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut Hilton Inn Garden Eskişehir Otel ve 1 adet boş işyeri şeklindedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge Fabrikalar Bölgesi olarak bilinmekte, 1990’lı yılların sonuna kadar sanayi alanında yer almakta iken 2000’li yılların başından itibaren sanayi yapılarının şehrin içinde kalmasından dolayı boşaltılma kararının alınması ile birlikte atıl durumda kalmıştır. Fakat 2000’li yılların ortasından sonra bölgeye Espark AVM, Tepebaşı Belediyesi, Esgaz A.Ş. vb. gibi özel ve kamu kurumlarının gelmesinden sonra yatırım amaçlı olarak bölgede bulunan arsalar ve fabrika binaları değer kazanmaya başlamıştır. 2013 yılının başına kadar bölgede imar durumu ile ilgili sorun bulunmasından dolayı bölge üzerinde bulunan arsa ve eski fabrika binalarına yönelik yapılan projeler hayata geçirilememiş, 2013 yılı başından itibaren imar sorununun ortadan kalkmasıyla birlikte konut, otel ve ofis amaçlı projeler hayata geçirilmeye başlanmış ve halen devam etmektedir. Mevcutta bölgede bulunan projelerin bir bir tamamlanmasıyla bölgenin ticari açıdan oldukça hareketleneceği düşünülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın yakın civarında, Eskişehir Acıbadem Hastanesi, Tepebaşı Belediyesi, Özdilek AVM, Espark AVM, Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü, Esgaz A.Ş, Dedepark Otel, Divan Otel gibi mevcutta kullanılan yapılar ile inşaat halinde olan bir çok rezidans ve plaza yapıları yer almaktadır.



Taşınmaz İsmet İnönü-1 Caddesi, 769. Sokak ve 734. Sokağın kesiştiği noktada konumlanmaktadır. Çevre yoluna 350 metre uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge, Tepebaşı Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi No: 151/A-B adresinde yer alan işyerleri ile 734. Sokak No:8 adresinde bulunan 4 yıldızlı Hilton Garden Inn Otelidir.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul Hoşnudiye Mahallesinde, İsmet İnönü-1 Caddesi, 769. Sokak ve 734. Sokağın çevrelediği, 3.297,35 m2 yüzölçümlü, 3903 ada, 1 parsel

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 15 | 99

üzerinde yer almaktadır. Ana gayrimenkul İsmet İnönü Caddesi ile 769. Sokağın kesiştiği noktada, ayrık nizam 3 bodrum kat + zemin + 12 normal katlı A blok ve parselin güney-doğusunda konumlu 3 bodrum + zemin- tesisat katı + 8 normal katlı B blok olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : V-B

Yapının Yaşı : 2

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (KAPALI)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : VAR

Su Deposu : VAR

Hidrofor : VAR

Asansör : VAR

Elektrik : VAR

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : KOMPOZİT ALÜMİNYUM KAPLAMA

Çatı : TONOZ ÇATI

Isıtma-Soğutma: VAR

Yangın Tesisatı : VAR

Diğer : Yapının 3., 2. ve 1. bodrum kat alanında otopark alanı, 2. bodrum katta aletli spor salonu, 1. normal katta toplantı odası ile restoran alanı ile 2 adet misafir asansörü, 1 adet personel asansörü, 2 adet yangın merdiveni ve tesisatı bulunmaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İYİ
Malzeme Kalitesi	: İYİ
Fiziksel Eskime	: -
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Taşınmaz üzerinde 2014 yılında kat irtifakı kurulmuş olup geçtiğimiz yıl içerisinde kat irtifakına esas projelerden farklı bağımsız bölüm ve iç mahal dağılımı olacak şekilde proje tadilatı yapılmış ve tadilat ruhsatları düzenlenmiştir. Yeni projelere göre kat irtifakının yeniden kurulması gerekmektedir. 2 aşamalı bir süreç olan bu işlemler ile ilgili herhangi bir başvuru henüz yapılmamıştır. Mevcut kat irtifakı terkin edildikten sonra yeni projelere istinaden yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerekmektedir. Halihazırda 2014 yılında kurulmuş olan kat irtifakına göre mülkiyet dağılımı mevcut olup mevcut durum ve son tadilat projesi ile uyumsuzdur. Değerleme projenin tamamı için yapıldığından tadilat projeleri dikkate alınmış ve mülkiyetin tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değer takdiri yapılmamıştır.

B blok, mevcut hali ve tadilat onaylı mimari projesine göre 3. bodrum katta 1115 m2 kullanım alanlı, sığınak, otopark, su deposu ve pompa dairesi alanlarından; 2. bodrum katta 1115 m2 kullanım alanlı, projesinde sığınak, teknik alan ve otopark alanlarından, mevcutta ise spor salonu, misafir ve otel çamaşırhanesi ve otopark alanından; 1. bodrum katta 1115 m2 kullanım alanlı, projesinde teknik alanlar, jeneratör odası, rezerv alanları ve otopark rampası alanlarından, mevcutta ise idari ofisler, personel yemekhanesi, soyunma odaları alanlarından; zemin katta 1044 m2 kullanım alanlı, Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 22 Eylül 2016 tarihli bağımsız bölüm sayısı değişikliği ve kat planları değişikliğine istinaden tadilat onaylı mimari projesine göre, İsmet İnönü-1 Caddesi cephesi 1 nolu işyeri ikna sınırı dahil 262 m2 kullanım alanlı, 340 m2 kullanım alanlı 2 nolu işyeri alanından oluşmaktadır. Mevcutta iki dükkân arasındaki ara duvarlar yapılmamış olup, tek hacim şeklinde kullanılacak şekildedir. İşyerleri mevcutta kullanılmamakta, boş durumdadır. 734. Sokak cephesinde otel girişi ve lobi alanı bulunmakta, zemin kat kullanım alanı yaklaşık 440 m2'dir. Tesisat kat alanı 1044 m2 alana sahiptir ve 3 adet depo alanı, 2 çöp odası ve tesisat odaları bölümlerinden oluşmaktadır. 1. kat 700 m2 kapalı kullanım alanlı, mutfak alanı, büfe-fuaye alanı, 2 adet 75 kişilik çok amaçlı toplantı salonu, lavabo alanlarından ve 473 m2 kullanım alanlı 60 kişilik kafe-restoran alanı oluşturulmuş teras alanından oluşmaktadır. 2. normal kat ile 7. normal kata kadar her bir katın kullanım alanı 764 m2'dir ve projesinde her katta 13 otel odası, 2 adet teknik balkon, bay-bayan mescit alanı ile çocuk oyun ve eğitim üniteleri bulunmaktadır. Mevcutta bay-bayan mescit alanları ile çocuk oyun alanlarının otel odasına dönüştürüldüğü görülmüş, 2. kat ile 8. normal katın her birinde katta 17 otel odası bulunmaktadır. Çatı katı ise 610 m2 alanlı tesisat odası ve çatı kat alanından oluşmakta, mevcutta ise 4 adet süit, 3 adet standart oda ve teknik oda alanı olarak düzenlenmiş ve kullanımdadır. Projesinde otel oda sayısı 91 olup, mevcutta mescit ve çocuk oyun odaları otel odasına dönüştürülmesi ve çatı katına ilave 7 oda yapılmasından dolayı 126 oda kapasitesi bulunmaktadır.

Otel oda katlarının bulunduğu kat holleri halı kaplıdır. Otel oda zemini halı kaplı olup, duvarları plastik boyalıdır. Odalar banyoludur ve oda türüne göre banyolarda dolaplı lavabo, klozet, küvet veya sadece duş kabini bulunmaktadır. Oda çeşitleri, 88 adet standart, 33 adet Queen, 2 adet engelli, 4 adet süit oda tarzındadır ve toplam 126 oda, 196 yatak kapasitelidir.

Otel içerisinde 13 kişilik 2 adet misafir kullanımı için asansör, 1 adet 13 kişilik personel asansörü ve 2 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.

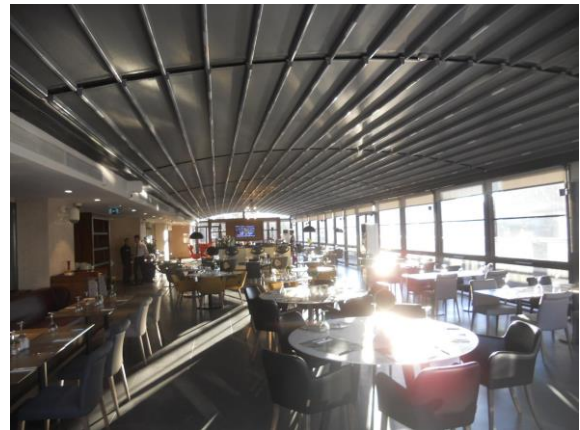
Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
3.BODRUM KAT	Otopark, sığınak, su deposu ve pompa dairesi	1115,00 m ²
2.BODRUM KAT	Otopark, spor salonu, çamaşırhane	1115,00 m ²
1.BODRUM KAT	İdari ofis, Personel yemekhanesi, soyunma odaları, otopark	1115,00 m ²
ZEMİN KAT	1 nolu işyeri, 2 nolu işyeri, Otel girişi, lobi alanı, resepsiyon, ofis, satış ünitesi, lavabolar	1044,00 m ²
TESİSAT KATI	Tesisat odaları ve depolar, 3 adet depo, 2 adet çöp odası	1044,00 m ²
1.NORMAL KAT	2 adet toplantı salonu, mutfak, büfe-fuaye alanı, kafe-restoran, dinlenme alanı, lavabolar	700,00 m ² 473,00 m ² (teraz + balkon)
2.NORMAL KAT	17 adet otel odası (4 adet queen, 1 adet engelli, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
3.NORMAL KAT	17 adet otel odası (4 adet queen, 1 adet engelli, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
4.NORMAL KAT	17 adet otel odası (5 adet queen, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
5.NORMAL KAT	17 adet otel odası (5 adet queen, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
6.NORMAL KAT	17 adet otel odası (5 adet queen, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
7.NORMAL KAT	17 adet otel odası (5 adet queen, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
8.NORMAL KAT	17 adet otel odası (5 adet queen, 12 adet standart), 2 adet depo alanı	764,00 m ²
ÇATI KAT	7 adet otel odası (4 adet süit oda, 3 adet standart), 2 adet depo alanı, tesisat teknik oda	610,00 m ²
		12.091,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

B bloğun zemin katında İsmet İnönü-1 Caddesi cephesinde 2 işyeri bulunmakta olup, mevcutta tek hacim olarak kullanılacak şekilde planlanmıştır. İşyerlerinin zemini beton, duvarları sıvalıdır.

İşyerlerinin, İsmet İnönü-1 Caddesine 30.00 metre cepheli olup, giriş kapıları ve vitrin doğraması camlı alüminyum doğramadır. İşyerlerinin yaklaşık 300 m² ön bahçe kullanım alanı bulunmaktadır. 3 nolu otelin girişi 734. Sokak üzerinden zemin kattan verilmiştir. Lobi alanı, kat holleri, toplantı salonları ve otel oda zeminleri halı kaplıdır. Mutfak, büfe alanı, kafe-restoran kısmını ve bodrum katta bulunan teknik odalar, yemekhane, sığınak zemini ise seramik kaplıdır. Tüm odalar banyolu olup, oda özelliğine göre banyoda duş kabin veya küvet bulunmaktadır. Duvarlar plastik boyalıdır. Pencereleer alüminyum doğrama, iç kapılar mobilya kapıdır.













BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 27 | 99

Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlilik ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile

daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırımlar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

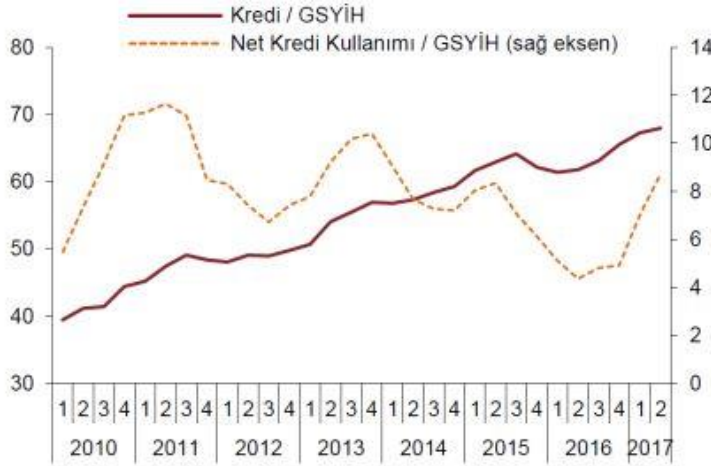
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahminidir.

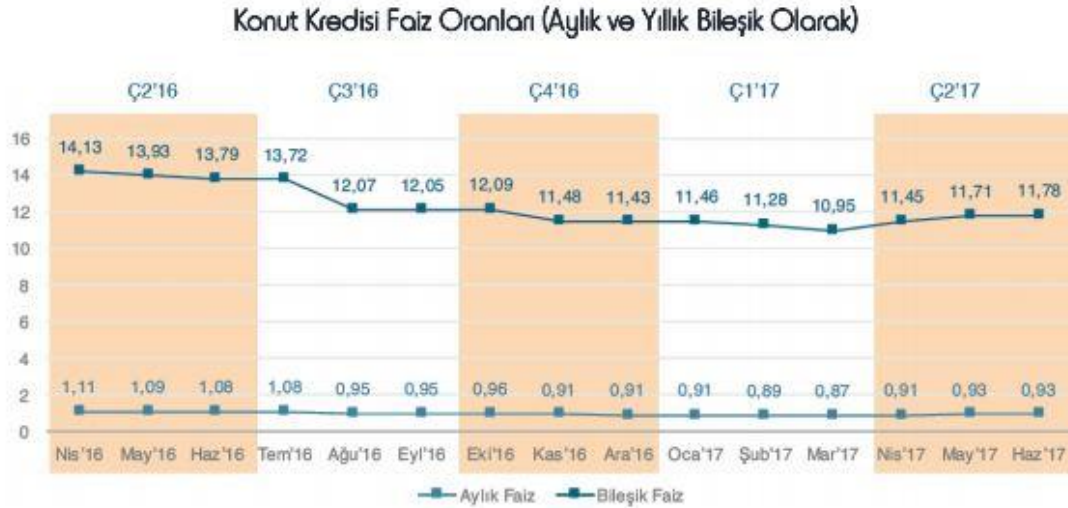
Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli

kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.



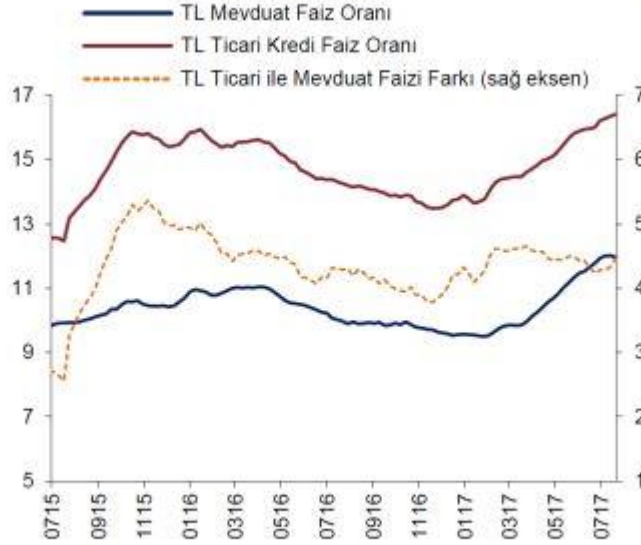
Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.



TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ESKİŞEHİR İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFI KONUM:

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Bolu, doğusunda Ankara, güneyinde Konya ve Afyonkarahisar, batısında Kütahya ve Bilecik illeri bulunmaktadır. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

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 kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 metredir.

Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göynük; 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 düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturur. Havza düzlüklerini, kuzeyden Bozdağ-Sündiken Sıradağları, batı ve güneyden ise İç Batı Anadolu eşığının doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatır.



- Eskişehir İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Eskişehir, ülke ulaşım sistemi içinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un İç Anadolu ile Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Merkez ilçe ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

ESKİŞEHİR'İN KOMŞU İLLERE OLAN UZAKLIĞI	
İLLER	UZAKLIK (km)
Eskişehir – Kütahya	78
Eskişehir – Bilecik	80
Eskişehir – Afyon	144
Eskişehir – Ankara	233
Eskişehir – Bolu	297
Eskişehir – Konya	338
ESKİŞEHİR'İN ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI	
Eskişehir-İstanbul	330
Eskişehir-Ankara	233
Eskişehir-İzmir	412
Eskişehir-Bursa	149
İL MERKEZİNİN İLÇELERE UZAKLIĞI (KM)	
Eskişehir – Alpu	40 km
Eskişehir – Beylikova	77 km
Eskişehir – Çifteler	64 km
Eskişehir – Günyüzü	134 km
Eskişehir – Han	105 km
Eskişehir – İnönü	36 km
Eskişehir – Mahmudiye	53 km
Eskişehir – Mihalgazi	52 km
Eskişehir – Mihalıççık	92 km
Eskişehir – Seyitgazi	42 km
Eskişehir – Sarıcakaya	47 km
Eskişehir – Sivrihisar	96 km

Demiryolu

Eskişehir, ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km. Eskişehir-Haydarpasha 375 km. Eskişehir-Afyon 162 km.dir. Devlet Demiryollarının il içindeki uzunluğu 215 km.dir. Her yöne giden ekspres ve posta trenlerinin kilit noktası durumundadır. Ankara - Eskişehir - Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 1,5 saat sürmektedir. Ankara - Konya – Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Konya arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2 saat sürmektedir.



TEPEBAŞI İLÇESİNE AİT BİLGİLER

343.701 nüfuslu 1.373,40 km² yüzölçümüne sahip 91 mahalleden oluşan Tepebaşı ilçesi, Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzey-batısında bulunmaktadır.

İlçe merkezinde bulunan Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Tren İstasyonu, Eskişehir Şehirler Arası Otobüs Terminali, Anadolu Üniversite Hava Alanı, Eskişehir Şeker Fabrikası, 1.Hava İkmal Bakım Merkezi, TEİ (TUSAŞ), TÜLOMSAŞ, 1.Taktik Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Havacılık Açık Hava Müzesi, Espark AVM, Kanatlı AVM, Neo AVM, Öz dilek AVM gibi tesis ve kuruluşlar aynı zamanda sosyal yaşamın ve ekonomik döngünün odağını oluşturmaktadır. Eskişehir kent merkezinin alışveriş merkezlerinin ve perakende ticaret işletmelerinin büyük çoğunluğunun Tepebaşı sınırlarında bulunması ilçeye büyük hareketlilik sağlamaktadır.



Odunpazarı İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıl	Tepebaşı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	343.701	173.562	170.139
2015	333.553	168.539	165.014
2014	323.631	163.779	159.852
2013	314.599	159.687	154.912
2012	305.632	153.555	152.077
2011	296.704	148.755	147.949
2010	284.927	141.991	142.936
2009	279.982	140.041	139.941
2008	271.732	135.782	135.950

ESKİŞEHİR TURİZM SEKTÖRÜNE AİT BİLGİLER

Eskişehir'de, son yıllarda yerli ve yabancı turist sayılarında önemli artış olmuştur. Eskişehir'in turizm hareketliliğinin gelişiminde yapılan yatırımlar, Odunpazarı Evleri, yeni açılan müzeler, Belediyeler tarafından düzenlenen uluslararası festivaller ile Yüksek Hızlı Tren hizmete girmesinden sonra İstanbul ve Ankara ulaşılabilirliğinin kolaylığının büyük katkısı bulunmaktadır.

Eskişehir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden alınan 2015 yılı Aralık ayı sonu verilerine göre, ortalama geceleme süresi ve doluluk oranlarının Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir.

Eskişehir İli Turizm İstatistikleri:

GELEN TURİST (2015 Aralık ayı sonu itibariyle)								Doluluk Oranı	
Giriş - Konaklama				Geceleme					
Yerli		Yabancı		Yerli		Yabancı			
2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
191.159	218,185	15.703	17,011	285.146	322,460	40.847	37,138	%32,53	%33,72
KONAKLAMA TESİSİ					YATAK KAPASİTESİ				
Yıl	2014		2015		Yıl	2014		2015	
Adet	24		27		Kişi	2.745		3480	

Eskişehir'de Turizm İşletme Belgeli Konaklama, Yeme-İçme Tesisleri ve Seyahat Acenteleri

5 yıldızlı otel	3 Adet
4 yıldızlı otel	3 Adet
3 yıldızlı otel	14 Adet
2 yıldızlı otel	4 Adet
Butik Otel	1 Adet
Apart otel	1 Adet
Özel tesis	1 Adet
Turizm İşletmesi Belgeli Lokanta	17 Adet
Turizm İşletmesi Belgeli Bar	1 Adet
Turizm Belgeli Günöbirlik Tesis	3 Adet
Turizm İşletmesi Belgeli Özel Tesis	4 Adet

Seyahat Acenteleri

A Grubu	61 Adet
C Grubu	3 Adet

Turizm Yatırım Belgeli Tesisler

5 yıldızlı Otel	1 Adet
4 yıldızlı Otel	1 Adet
3 yıldızlı Otel	1 Adet
1 yıldızlı Otel	2 Adet
Butik otel	3 Adet
Hostel	2 Adet



ABACI KONAK



ADA LİFE OTEL



ALTİNES OTEL



ARSLAN OTEL



ARUS OTEL



ATIŞKAN OTEL



DEDEPARK OTEL



DİVAN EXPRESS ESKİŞEHİR



ENOTEL KARACA



ES ALBATROS OTEL



ESKİŞEHİR ANEMON OTEL



ESKİŞEHİR İBİS OTEL



GRAND NAMLI OTEL



GÜRGENCİ APART OTEL



HAS OTEL TERMAL



HİLTON GARDEN INN



MODERNİTY OTEL



PORSUK OTEL



RAMADA ENCORE HOTEL



ROOF GARDEN OTEL



SENNACI OTEL



SOYÜÇ OTEL



SÖR OTEL



ŞAHİNPARK OTEL



ŞALE OTEL



TASIĞO HOTELS & RESORT



THE MERLOT HOTEL



TURUNÇ ESKİŞEHİR



UYSAL TERMAL OTEL



VENDOME HOTEL



VERMAN OTEL



ZİN OTEL

- Eskişehir İl Merkezinde Bulunan Oteller

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır.

Birinci yöntem olarak kullanılan maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

Taşınmazın büyük kısmı otel olarak kullanılmakta olduğundan 2.yöntem olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. İşletmeden elde edilen kısıtlı veriler ve bölgede yapılan incelemeler ve sektörel araştırmalar ile taşınmazın 10 yıllık nakit akışlarını içeren tablo hazırlanmış ve işletmenin net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Son olarak taşınmaz bir bina niteliğinde olduğundan ve bölgede fonksiyon olarak aynı kullanımda olmasa da nitelik olarak benzer özelliklerde yapılar bulunduğundan taşınmazın değeri 3.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanmıştır. Bu yöntemde yapının ayrı katları için öngörülen piyasa satış değerleri ile yapılan hesaplama sonucunda yapının tamamı için toplam bir satış değeri takdir edilmiştir.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

* Emsal-1: Turyap Eskişehir: 0 222 230 50 50

Acıbadem Hastanesi alt kısmında bulunan, 3898 ada, 1 nolu parsel, ticaret imarlı EMSAL:2, 4 ve 7 kat yapılaşması bulunan 5660 m² yüzölçümlü arsa için 25.000.000 TL istenildiği fakat en son teklifin 18.000.000 TL alındığı belirtilmiştir. (3.180.-TL/m²)

* Emsal-2: İnşaat Firması Yetkilisi Oktay Bey: 0 532 570 02 71

734. Sokak, Ayşan Sokak ve Ahu Sokak'ın çevrelediği parsel, 6360 m² yüzölçümlü, Turizm ve Ticaret İmarlı, E:2,00 yapılaşma şartı bulunan arsa yaklaşık 5 yıl boyunca 22.000.000 TL bedelle satışta olup, 2017 yılının başında Sancak Grup Mektebim Okulları kat karşılığı sözleşmesi imzalandığı bilgisi verilmiştir. (3.459.-TL/m²)

* Emsal-3: Başak İnşaat Yetkilisi Aziz Bey: 0 530 291 19 25

Değerleme konusu taşınmazın karşısında bulunan, Başak Kiremit tarafından yapılan iki adet projenin kat karşılığı %59 oranında anlaşıldığı, cadde üzerinde bulunan benzer imarlı arsaların 5.000 TL ile 5.500 TL/ m² aralığında alınabileceği belirtilmiştir. (5.000.-TL/m²)

* Emsal-4: Genel Beyan

Bölgeye hakim emlak firmaları yapılan görüşmede (raporda firma ismi ve telefonlarının kullanılmasını istememişlerdir), kat karşılığı oranlarının %50 ile %60 aralığında olduğu, pazarda oranında anlaşıldığı, Fabrikalar Bölgesinde benzer imarlı arsaların 4.000 TL ile 4.500 TL/ m² aralığında alınabileceği, konu taşınmazın ana arter üzerinde olması, cadde cepheli olması sebebiyle 5.000 ila 5.500-TL/ m² aralığında birim değerinin daha uygun olacağı bilgisi verilmiştir. (5.250.-TL/m²)

Emsal Satılık Otel, Dükkan ve Ofisler

* Emsal-5: Monopol Emlak: 0 222 322 57 57

Yunus Emre Caddesi üzerinde, 7 katlı, 2200 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen, 48 oda, 110 yatak kapasiteli 3 yıldızlı otel, 5.000.000.-USD (19.172.000-TL) bedel ile satışta. (8.715-TL/m²)

* Emsal-6: Zirve Emlak: 0 222 221 51 10

İstiklal Mahallesi, Esnaf Sarayının arka kısmında kalan bodrum + zemin + 2 normal kat-çatı katlı, 670 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen, 16 oda, 32 yatak kapasiteli bulunan otel, 2.150.000.-TL bedel ile satışta olup, mevcutta 12.000 TL+ KDV kiracı tarafından işletilmektedir. (3.208-TL/m²)

* Emsal-7: Serkan Metin Emlak: 0 533 680 17 36

İsmet İnönü Caddesi üzerinde Vatan Bilgisayarın bulunduğu, 1.000 m² zemin, 100 m² asma katı olan dükkan 18.000.000.-TL bedelle satılık olup, mevcutta 70.000 TL/aylık kira geliri bulunmaktadır. Konu dükkan farklı emlak firmalarında 18.000.000 TL ile 20.000.000 TL arasında değişen farklı bedellerle satış listesindedir. Asma kat zeminin 1/3 alınarak alan düzeltilmesi yapılmıştır. (17.425-TL/m²)

* Emsal-8: Turyap: 0 222 226 26 34

Eti Caddesi üzerinde, Hitit Homeofis bulunan 451 m² zemin, 281 m² bodrum kat alanı bulunan dükkan 6.700.000.- TL bedelle uzun süredir satılık olup mevcutta aylık 40.000 TL bedelle kiracıdır. Bodrum kat zeminin 1/4 alınarak alan düzeltilmesi yapılmıştır. (12.853-TL/m²)

*** Emsal-9: Yuva Emlak: 0 222 220 49 20**

Şahin Caddesi üzerinde, 186 m2 zemin, 176 m2 normal kat ve 108 m2 terası bulunan dükkan 5.400.000.-TL bedelle satılıktır. Normal kat zeminin 1/3'ü oranında alınarak alan düzeltilmesi yapılmıştır. (19.708-TL/m²)

*** Emsal-10: Seçkin Kaya İnşaat: 0 530 243 77 60**

İsmet İnönü Caddesi üzerinde, Bulvar 28, 10. katında 73 m2 alan üzerinden pazarlanan 1+1 ofis 330.000.- TL bedelle satılıktır. (4.520-TL/m²)

*** Emsal-11: Room Gayrimenkul: 0 532 012 83 07**

İsmet İnönü Caddesi üzerinde, Sembol Suit, 3.katında 62 m2 alan üzerinden pazarlanan 1+1 ofis 235.000.- TL bedelle satılıktır. (3.790-TL/m²)

*** Emsal-12: Babilcity Gayrimenkul: 0 532 576 85 77**

Rapora konu taşınmazın bulunduğu İki Kule A Bloğunda, 4.katında 55 m2 alan üzerinden pazarlanan 1+1 ofis, 235.000.- TL bedelle satılıktır. (4.272-TL/m²)

Emsal Kiralık Dükkan ve Ofisler

*** Emsal-13: Bess Emlak: 0 222 323 15 55**

Rapora konu taşınmazın bulunduğu İki Kule, İsmet İnönü Cadde cephe, 580 m2 zemin kat kullanım ve bahçe kullanım alanı olduğu belirtilen dükkan 40.000.- TL bedelle kiralıktır. (69-TL/m²/Ay)

*** Emsal-14: Bess Emlak: 0 222 323 15 55**

Şahin Caddesi, Ay Lounge bulunan 216 m2 zemin kat kullanım ve 93 m2 ön-arka bahçe kullanım alanı olduğu belirtilen dükkan 13.000.- TL bedelle kiralıktır. (60-TL/m²/Ay)

*** Emsal-15: Serkan Metin Emlak: 0 533 680 17 36**

İsmet İnönü Caddesi üzerinde, 1.000 m2 zemin, 100 m2 asma katı olan Vatan Bilgisayar tarafından 70.000 TL/aylık kira verilmektedir. Asma kat zeminin 1/3 alınarak alan düzeltilmesi yapılmıştır. (68-TL/m²)

*** Emsal-16: Babilcity Gayrimenkul: 0 532 576 85 77**

Rapora konu taşınmazın bulunduğu İki Kule A Bloğunda, 45 m2 alanlı, 1+1 daireler, 900.-TL/aylık kiracıdır. (20-TL/m²)

*** Emsal-17: Bess Emlak: 0 222 323 15 55**

Soho Residence, 85 m2 alanlı ofisler için 1.500 TL/aylık kira istenilmektedir. (17,65-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık dükkan/ofis ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Şehrin ticari bakımından yeni cazibe merkezinde bulunması.
- Ulaşım, alışveriş olanakları kolay olan, reklam kabiliyeti yüksek bir konumda bulunması.
- Ticari bakımdan gelişim potansiyelinin yüksek olması.
- Otelin dünya markası olan Hilton ismi altında işletilmesi.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Belediye onaylı mimari projesine göre, kat irtifak terkininden sonra yeni kat irtifakının kurulmasının gerekliliği.
- Bölgede çok sayıda faal durumda otelin bulunması.
- Zemin dükkan arzının yüksek olması ve genelde boş durumda olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle otel yapısı olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		25.000.000	22.000.000	5.500	5.250
ALAN	3.297,35	5.660	6.360	1	1
BİRİM M ² DEĞERİ		4.417	3.459	5.500	5.250
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:2	E:2	E:3.5	E:3.5
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:3.5	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
		20%	20%	0%	0%
FONKSİYON	Ticari	Ticari	Turizm - Ticari	Ticari	Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	10%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		30%	40%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.330	5.742	4.843	5.500	5.250

Salt Arsa Değeri	(1 / 1)	x	5.330 TL/M ²	x	3.297,35 m ²	=	17.575.000 ₺
-------------------------	---------	---	-------------------------	---	-------------------------	---	---------------------

Değerleme Konusu 9 Adet Bağımsız Bölümün Arsa Paylarının Toplam Değeri	(12675 / 31410)	x	5.330 TL/M ²	x	3.297,35 m ²	=	7.092.000 ₺
--	-----------------	---	-------------------------	---	-------------------------	---	--------------------

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 5.330.- TL/m², değerleme konusu bağımsız bölümlerin arsa paylarının toplam arsa değeri için ise 7.092.000.- TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan otel yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. Ruhsat belgelerine göre yapı IV-B yapı sınıfında olmalarına karşın, inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak zemin ve normal katlar için V-D, bodrum ve tesisat katı için ise V-A yapı grubunda inşa edilmiş oldukları saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-D olan yapıların m² birim maliyet bedeli 2.383,-TL, yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim maliyet bedeli 1.425,-TL'dir. Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi

KAT ALANLARI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM m ² MALİYET (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
3.Bodrum Kat	1115	1.425,00	1.588.875,00
2. Bodrum Kat	1115	1.425,00	1.588.875,00
1.Bodrum Kat	1115	1.425,00	1.588.875,00
Zemin	1044	2.383,00	2.487.852,00
Tesisat Katı	1044	1.425,00	1.487.700,00
1. Normal Kat	700	2.383,00	1.668.100,00
2. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
3. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
4. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
5. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
6. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
7. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
8. Normal Kat	764	2.383,00	1.820.612,00
Çatı Kat	610	2.383,00	1.453.630,00
Muhtelif Düzenleme- Dışsal Faktörler			500.000,00
Toplam Proje İnşaat Gideri			25.108.191,00
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)			25.108.000,00

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar bulunan değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	5.330 TL/M ²	X	3.297,35 M ²	=	7.092.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	2.076,59 TL/M ²	X	12.091,00 M ²	=	25.108.000 .-TL
Proje riski ve Finansman Maliyeti			30%	=	7.532.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					39.732.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 39.732.000.-TL olarak hesaplanmaktadır. Hesaplama yapılırken inşaat yatırımlarının %30 u oranında proje riski ve finansman maliyeti öngörülmüştür.

7.3.2 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde 2.yöntem olarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem kullanılırken yapılan kabul ve varsayımlar aşağıdaki gibidir.

Varsayım ve Kabuller

- Taşınmazların mevcut durumuna uygun şekilde, 1 adet otel ve 2 dükkan alanları olarak kullanıldığı kabul edilmiştir. Otel kısmının işletildiği, dükkanların uzun süreli kiraya verildiği öngörülmüştür.
- Tesisin mevcutta olduğu gibi 126 odalı ve 4 yıldızlı otel olarak işletileceği, oda+kahvaltı sistemi ile tüm yıl boyunca (365 gün) hizmet vereceği kabul edilmiştir. Tadilat dönemleri ve diğer olası faal olamama durumlarının maliyetleri yenileme fonu içerisinde değerlendirilmiştir.
- Farklı tiplerde odaları olan tesis için ortalama oda fiyatı **185,00-TL/gün** olarak kabul edilmiştir. Bu bedel belirlenirken mevsimlik fiyat değişiklikleri de göz önünde bulundurulmuştur. Yıllık oda fiyatı artış oranı %2,00 olarak kabul edilmiştir.
- Tesisin doluluk oranı **%80,00** olarak kabul edilmiştir. Bu oran belirlenirken işletmeden alınan şifahi bilgiler ile bölgedeki genel arz talep dengesi göz önünde bulundurulmuştur.
- Oda gelirlerinin %25,00 i kadar ekstra yeme içme geliri oluşacağı öngörülmüştür.
- Oda gelirlerinin %25,00 'i kadar genel tüketim gideri, Ekstra yeme içme gelirlerinin %20,00 'si kadar yiyecek içecek gideri oluşacağı öngörülmüştür.
- Yaklaşık 50 kişilik bir personel sayısı ve ilk yıl için 1.074.125-TL personel gideri öngörülmüştür. Bunun dışında gelirlerin %2,00 si oranında pazarlama gideri, %6,00 sı oranında enerji gideri öngörülmüştür.
- 2 adet dükkanın kira gelirleri toplamda aylık 39.000-TL, yıllık 468.000-TL olarak öngörülmüş ve gelirler hanesinde diğer gelir olarak hesaplanmıştır. İşletmeye ilişkin giderler yüzdeli hesaplanırken bu gelir toplam gelirlerin dışında tutulmuştur.
- Tüm gelirlerin %1,00 i oranında Sigorta Primleri ve Gayrimenkul Vergisi, %3,00 ü oranında Yenileme Fonu maliyeti oluşacağı varsayılmıştır.
- Hesaplamalarda para birimi Türk Lirası kullanılmıştır. İndirgeme Oranı (Discount Rate) %13,00 olarak kabul edilmiştir. İndirgeme oranı hesaplaması aşağıdaki ayrıca anlatılmıştır.
- 10 yıllık nakit akışının sonunda oluşan artık değer için kapitalizasyon oranı %10,00 olarak kabul edilmiştir.

- İndirgeme Oranı Hesaplanması:

Beklenen ortalama getiri oranı (yatırımın getiri oranı, indirgeme oranı), risksiz getiri oranı ile risk primlerini içerir.

Yatırımın Getiri Oranı = Beklenen Ortalama Getiri Oranı, indirgeme oranı

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

- Risksiz (Kesin) Getiri Oranı:** Likide (akışığa) en yakın durumdaki likiditeden uzaklaşmanın; başka bir deyişle, yalnızca güvenli bir biçimde parayı kullandırmanın karşılığı olan faiz getirisidir. Parayı sürekli elde tutmaktan bir adım uzaklaşılarak, yatırılan paranın ve faizinin geri dönüşüyle ilgili bir belirsizliğe katlanmadan elde edilebilecek getiri oranıdır. Türkiye’de devlet iç borçlanma senetlerinin (devlet tahvillerinin) yıllık faiz oranı, geri ödeme riski olmayan getiri oranı olarak ele alınır. Devlet tahvillerine yatırılan anaparanın ve faizinin geri dönmesi ile ilgili bir güvensizlik ve risk bulunmadığı gibi, yatırılan paranın yönetilmesi yükü ve zorluğu da yoktur. Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015 - 2017 yılları arasında ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.
- Risk Primi:** İçinde bulunulan genel ekonomik düzene ilişkin (sistemik) olmayan, yalnızca yatırım yapılan yatırım aracını etkileyebilirken, öteki yatırım araçlarını etkilemeyecek olan, yatırım yapılan ekonomik varlık ve yatırımcının kendisiyle ilgili risklerin karşılığıdır. Risk Primi hesaplanırken ülke riski, sektör riski ve gayrimenkul yatırımının kendi özel riskleri göz önünde bulundurularak bir risk primi belirlenir. Risk primi finansal yatırım araçlarında faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki farkla ilişkilidir. Türkiye’de günümüzde faiz oranları ile risksiz getiri oranları arasındaki fark Türk Lirası para birimi cinsinden %2,50 ila %4,50 arasında seyretmektedir.

Buradan hareketle;

Risksiz Getiri Oranı (Ro): %10,00

Risk Primi (Rp): %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = Risksiz Getiri Oranı (Ro) + Risk Primi (Rp)

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %10,00 + %3,00

Yatırımın Getiri Oranı (Bo) = %13 olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler ve yapılan kabul ve varsayımlar ışığında oluşturulmuş indirgenmiş nakit akışı tablosu aşağıdaki gibi olup taşınmazın gelir yöntemine göre toplam değeri **47.860.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

YILLAR		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gün Sayısı		360	360	360	360	360	360	360	360	360	360
Toplam Oda Sayısı		126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Otel, Yıllık Doluluk(365 Gün)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Otel, Oda Ort. Fiyat	2,0%	185	189	192	196	200	204	208	213	217	221
Gelirler (TL)											
Oda Gelirleri	75,0%	6.713.280	6.847.546	6.984.497	7.124.186	7.266.670	7.412.004	7.560.244	7.711.449	7.865.677	8.022.991
Ekstra Yeme İçme Gelirleri	25,0%	2.237.760	2.282.515	2.328.166	2.374.729	2.422.223	2.470.668	2.520.081	2.570.483	2.621.892	2.674.330
Kira Gelirleri (Yıllık artış oranı %10 kabul edilmiştir.)	10,0%	468.000	514.800	566.280	622.908	685.199	753.719	829.091	912.000	1.003.200	1.103.520
Toplam Gelirler		9.419.040	9.644.861	9.878.942	10.121.823	10.374.092	10.636.390	10.909.415	11.193.931	11.490.770	11.800.841
Tüketim Giderleri (TL)											
Genel Tüketim Giderleri	25,0%	1.678.320	1.711.886	1.746.124	1.781.047	1.816.668	1.853.001	1.890.061	1.927.862	1.966.419	2.005.748
Ekstra Yeme İçme Giderleri	20,0%	447.552	456.503	465.633	474.946	484.445	494.134	504.016	514.097	524.378	534.866
Diğer Giderler	3,0%	268.531	273.902	279.380	284.967	290.667	296.480	302.410	308.458	314.627	320.920
Operasyonel Giderler											
Personel Giderleri	12,0%	1.074.125	1.095.607	1.117.519	1.139.870	1.162.667	1.185.921	1.209.639	1.233.832	1.258.508	1.283.679
Pazarlama Giderleri	2,0%	179.021	182.601	186.253	189.978	193.778	197.653	201.606	205.639	209.751	213.946
Enerji	6,0%	537.062	547.804	558.760	569.935	581.334	592.960	604.819	616.916	629.254	641.839
Toplam Maliyetler (TL)		4.184.611	4.268.303	4.353.669	4.440.743	4.529.558	4.620.149	4.712.552	4.806.803	4.902.939	5.000.998
Brüt İşletme Gelirleri (GOP) (TL)		5.234.429	5.376.557	5.525.273	5.681.080	5.844.535	6.016.241	6.196.864	6.387.128	6.587.831	6.799.843
Sigorta Primleri ve Gayrimenkul Vergisi	1,0%	94.190	96.449	98.789	101.218	103.741	106.364	109.094	111.939	114.908	118.008
Yenileme Fonu	3,0%	282.571	289.346	296.368	303.655	311.223	319.092	327.282	335.818	344.723	354.025
Toplam Sabit Giderler		376.762	385.794	395.158	404.873	414.964	425.456	436.377	447.757	459.631	472.034
Net İşletme Gelirleri		4.857.667	4.990.763	5.130.115	5.276.207	5.429.571	5.590.786	5.760.487	5.939.371	6.128.200	6.327.810
Dönem Sonu Kapitalizasyon oranı											
Dönem Sonu Kapitalizasyon oranı	10,0%										63.278.095
Net Nakit Akışları		4.857.667	4.990.763	5.130.115	5.276.207	5.429.571	5.590.786	5.760.487	5.939.371	6.128.200	69.605.905
İndirgeme Oranı											
İndirgeme Oranı		13,0%									
Net Bugünkü Değer, TL		47.860.000 ₺									

7.3.3 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan dükkan/ofis nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek zemin kat ve normal katlar için ayrı ayrı satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Bina-Zemin kat)				
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
SATIŞ FİYATI		18.000.000	6.700.000	5.400.000
ALAN	1.044,00	1.035	521	310
BİRİM M ² DEĞERİ		17.391	12.860	17.419
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		0%	0%	-5%
ULAŞIM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	5%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER		0	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.490	13.043	13.503	13.935

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Bina-Normal Kat)				
BİLGİ		Emsal 10	Emsal 8	Emsal 9
SATIŞ FİYATI		330.000	235.000	235.000
ALAN	764,00	73	62	55
BİRİM M ² DEĞERİ		4.521	3.790	4.273
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-5%	-5%	-5%
ULAŞIM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-28%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.370	3.255	3.222	3.632

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda da görüleceği üzere binanın zemin katı için satış birim değeri ortalama 13.490-TL/m², normal katları ise 3.370-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Bu birim değerler hesaplanırken katlardaki tüm ortak alanların dahil edildiği brüt metrekare alanları baz alınmıştır. Buradan hareketle taşınmazın tüm katları için aşağıdaki birim değer cetveli oluşturulmuştur;

KAT ALANLARI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	Değer Katsayısı	BİRİM m ² DEĞER (TL)	TOPLAM MALİYET (TL)
3.Bodrum Kat	1115	1/9	1.498,89	1.671.261,11
2. Bodrum Kat	1115	1/8	1.686,25	1.880.168,75
1.Bodrum Kat	1115	1/4	3.372,50	3.760.337,50
Zemin	1044	1	13.490,00	14.083.560,00
Tesisat Katı	1044	1/8	1.686,25	1.760.445,00
1. Normal Kat	700	1/4	3.372,50	2.360.750,00
2. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
3. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
4. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
5. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
6. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
7. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
8. Normal Kat	764	1/4	3.372,50	2.576.590,00
Çatı Kat	610	1/5	2.698,00	1.645.780,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ				45.198.432,36
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (Yuvarlatılmış)				45.198.000,00

Tabloda kat ortak alanları dahil tüm inşaat alanı üzerinden yapılan satış hesabında, zemin kat için 13.490,-TL/m², normal katlar için 1/4 ü oranında olacak şekilde 3.372,50-TL/m² birim değer kabul edilmiştir. Çatı katında bu oran 1/5 olarak alınmıştır. Bodrum katlarda ise, dükkanla birlikte eklenti olarak kullanılabilen 1.bodrum katın değer oranı 1/4 alınırken, 2.bodrumda bu oran 1/8 olarak alınmış, 3.bodrumda ise 1/9 olarak alınmıştır. Bu alanlar binanın ve özellikle dükkan bölümünün eklentisi olarak kullanıldığında değer arttırıcı unsur olarak dikkate alınabilecek alanlardır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 3903 ada 1 parsel nolu B bloğun (9 adet bağımsız bölüm) emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **45.198.000.-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi, Gelir Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. 3 yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %20'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Gelir yöntemi ile Pazar Yaklaşımı yöntemleri arasında ise yalnızca %6'lık bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Gelir Yöntemi"nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık dükkan/ofis nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İki İşyerinin Kira)					
BİLGİ		Emsal 13	Emsal 14	Emsal 15	Emsal 8
AYLIK KİRA DEĞERİ		40.000	13.000	70.000	40.000
ALAN	602,00	580	216	1.035	521
BİRİM M ² DEĞERİ		69	60	68	77
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:3.5	E:2	E:2	E:2
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:3.5	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	5%	-10%	5%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	65,18	62,07	57,18	60,87	80,61

İşyerinin Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	65,18 TL/M ²	x	602,00 m ²	=	39.000 ₺
-----------------------------	---------	---	-------------------------	---	-----------------------	---	----------

İşyerlerinin Yıllık Kira Değeri			39.000 ₺	x	12	=	468.000 ₺
---------------------------------	--	--	----------	---	----	---	-----------

Otelin Aylık Kira Değeri			18,5 TL/M ²	x	10.811 m ²	=	200.000 ₺
--------------------------	--	--	------------------------	---	-----------------------	---	-----------

Otelin Yıllık Kira Değeri			200.000 ₺	x	12	=	2.400.000 ₺
---------------------------	--	--	-----------	---	----	---	-------------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 112 ada 9 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri (otel-işyeri) **239.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **2.868.000,00-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme konusu taşınmazlar 3903 ada 1 parsel üzerinde yer alan B blok isimli binayı oluşturan 9 adet bağımsız bölümün tamamıdır. Değerleme konusu taşınmazlar birlikte ve otel olarak kullanıldığından ve ayrıca kat irtifakına esas proje ile güncel tadilat projesi arasında uyumsuzluk olduğundan raporda bağımsız bölüm bazında değerlere yer verilmemiştir.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan 2 adet işyeri ve otel binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ancak Tepebaşı Tapu Müdürlüğünde bulunan kat irtifakına esas mimari proje ile Tepebaşı Belediye bulunan iskan belgesine konu tadilat onaylı mimari projesinde bağımsız bölüm sayısı ve kat kullanım planları farklıdır. Tepebaşı Tapu Müdürlüğü'nde yer alan kat irtifakının terkin edilerek, Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan tadilat mimari projesine göre yeniden kat irtifakı tesis edilmesi gerekmektedir.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu 9 adet taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 47.860.000.-TL (KırkYediMilyon-SekizYüzAltmışBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

9 Adet Taşınmazın Toplam	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	47.860.000-TL	12.537.658-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 56.474.800,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

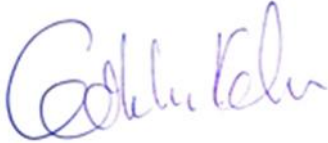
** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Gökhan KALIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

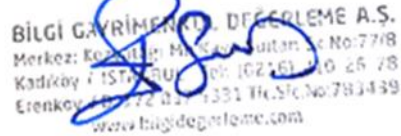
SPK Lisans No: 401529



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488

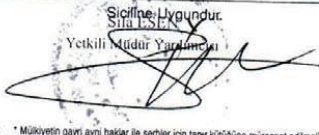


BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / T.C. 0216 410 26 78
Etiler Köyü / Beşiktaş / İSTANBUL / T.C. 0212 331 11 33
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

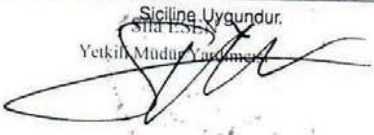
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA		ha	m ²	dm ²
Planındadır					Zemin Sistem No : 87802365		
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0.00		DEPOLU İŞYERİ		23/31410	B-	ZEMİN	1
Tapu Senedi işleminden 19/10/2016 YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014							
Edinme Sebebi							
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	645	350	14959		20/01/2015 Veriş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicilne Uygundur. Yetkili Müdür Yurdumacı					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
124-3-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m ²	dm ²					
					3.297,35	m2					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 87802366							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		DEPOLU İŞYERİ		315/31410		3-	ZEMİN	2			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde, 19/10/2016 YÖN.PLANI:Yönetim Planı : 08/07/2014										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	1645	150	14960			20/01/2015 Verilis Tarihi : 19/10/2016		Cilt No.			
Sahife No.		 Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.			
Sıra No.								Sıra No.			
Tarih								Tarih			
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

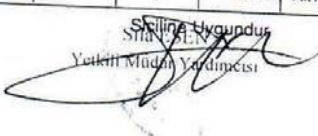
Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 57 | 99



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
12-1-3-25-B-3-B	3903	1 ARSA			ha	m ²	dm ²				
					3.24	7.35	m ²				
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 87802367								
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0.00		İş Yeri		158/31-410		3-	ZEMİN	3			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi işleminden. 19/10/2016 YCN.PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.	1645	150	14961			20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016		Cilt No.			
Sahife No.	 Şilina Hygundur Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

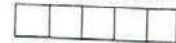
Sayfa 58 | 99



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	TEPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
124-B-25-B-3-B	3903	1 ARSA		ha	m ²	dm ²	
				3.29	7.35	m2	
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 87802368	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☐		☒		☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		İş Yeri		153/31410	8 -	4EMİN	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde 19/10/2016 YÖN. PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1045	150	14962		20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA		ha	m ²	dm ²				
					3.29	7.35	m2				
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 87802369								
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0.00		İş Yeri		50/31410		3-	ZEMİN	5			
Edinme Sebebi		Tapu Senedi işleminden. 19/10/2016 YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014									
Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	1645	150	14963		20/01/2015 Yeniliş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

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



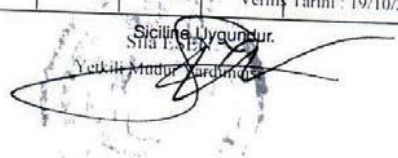
İli		ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		TEPEBAŞI					
Mahallesi		ESKİBAĞLAR					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
124-B-25-B-3-B		3903	1 ARSA		ha	m ²	dm ²
					3.297.35 m ²		
Sınırı		Planındadır		Zemin Sistem No : 87802370			
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒	
DEVRE MÜLK		☐					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00		İş Yeri		45/31410	B-	ZEMİN	6
Tapu Senedi işleminden. 19/10/2016 YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014							
Edinme Sebebi							
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Sahibi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	1645	150	14964	Veriliş Tarihi : 19/10/2016	20/01/2015		Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

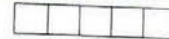
Stok No 199



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA		ha	m²	dm²				
						3.297.35 m2					
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 87802371							
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0,00		İş Yeri		144/31410		B -	ZEMİN	7			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde, 19/10/2016 YCN.PLANI :Yönetim Planı : 08/07/2014										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	1645	150	14965			20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016					
Sahife No.		 Siciline Uygundur. Yatırım Müdürü					Cilt No.				
Sıra No.							Sahife No.				
Tarih							Sıra No.				
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

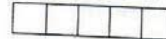
Sayfa 62 | 99



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf						
	İlçesi	TEPEBAŞI										
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR										
	Köyü											
	Sokağı											
	Mevkii											
Sınırı	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
	124-B-25-B-3-B	5903	1	ARSA	ha	m ²	dm ²					
						3.297.35 m ²						
Zemin Sistem No : 87802372												
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
	0.00		İş Yeri		157/31410		3-		ZEMİN		8	
	Tapu Senedi İşleminde: 19/10/2016 YCN.PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014											
	Edinme Sebebi											
	RİYASAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ											
	Sahibi											
	Tam											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.		1615	150	1966		20/01/2015						
Sahife No.		Veriliş Tarihi : 19/10/2016					Cilt No.					
Sıra No.		Siciline Uygundur. Sıfır ESEN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.					
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kararını Hukukî gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Sıra No.					
							Tarih					

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 63 | 99



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA		ha	m ²	dm ²				
					3.297.35 m ²						
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 87802373								
KAT MÜLKİYETİ		☐		KAT İRTİFAKI		☒		DEVRE MÜLK		☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.			
0.00		OTEL		1 365/31410		B/-	ZEMİN	9			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi işleminden. 19/10/2016 YÖN.PLANI:Yönetim Planı : 08/07/2014										
	Edinme Sebebi										
	Sahibi	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi			
Cilt No.		1645	150	14967		20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016		Cilt No.			
Sahife No.		 Siciline Uygundur. SİLA ESEN Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.				
Sıra No.							Sıra No.				
Tarih							Tarih				
NOT : * Mülkiyetin gayri iradi haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											

D.M.O Basım İşl. Md.

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

TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan:ADEM PEKER		Tarih:12/6/2017 3:48:17 PM	
MakbuzNo:182617638445	DekontNo:20171206-2317-F01076	BaşvuruNo:63844	
Taınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmaz ID:	87802373	AT Yüzölçümü(m2):	3297.35
İl/ilçe	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmaz Nitelik:	OTEL
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN//9
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tip:	Katİrtifaki
Mevki:		Arsa Pay/Payda	11365/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14967	Ana Taınmaz Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmaz Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290493925	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM inar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANTASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANTASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13045	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANTASI T.A.O. VKN:9220034970,	25100000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 34341	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:19 PM
MakbuzNo: 182617698495 DekontNo: 20171206-2317-F01074 BaşvuruNo: 60842

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802372	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2EMİN//8
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	187/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14966	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499924	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:20 PM
MakbuzNo: 182617698425 DekontNo: 20171206-2317-F01068 BaşvuruNo: 60842

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802371	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//7
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	144/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14965	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499923	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:21 PM
MakbuzNo: 182617698415 DekontNo: 20171206-2317-F01064 BaşvuruNo: 60841

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802370	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//6
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	48/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14964	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499922	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değışken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 değışken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değışken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:22 PM
MakbuzNo: 182617698405 DekontNo: 20171206-2317-F01063 BaşvuruNo: 60840

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802369	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//5
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhii:		Area Pay/Payda	50/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14963	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4737

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri) Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499921	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VQK:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQK:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQK:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQK:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:39 PM
MakbuzNo: 18261768892 DekontNo: 20171206-2317-F01060 BaşvuruNo: 68892

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802368	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN/4
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	163/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14962	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499920	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VQ#:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:42 PM
MakbuzNo: 182617698982 DekontNo: 20171206-2317-F01059 BaşvuruNo: 69898

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802367	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	İç Yeri
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//3
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	188/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14961	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri) Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499919	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VQK:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQK:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQK:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQK:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:42 PM
MakbuzNo: 182617698972 DekontNo: 20171206-2317-F01057 BaşvuruNo: 69897

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802366	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//2
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	315/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14960	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri) Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri) Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499918	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VQ#:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: ADEM PEKER Tarih: 12/6/2017 3:48:44 PM
MakbuzNo: 182617698962 DekontNo: 20171206-2317-F01054 BaşvuruNo: 69896

Taınmas Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada/Parsel:	3903/1
Taınmas ID:	87802365	AT Yüselçüm(m2):	3297.35
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Taınmas Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Mahalle/Köy Adı:	ESKİBAĞLAR M	Bağımsız Bölüm Tipi:	Katİrtifaki
Mevhi:		Area Pay/Payda	323/31410
Cilt/Sayfa No:	150/14959	Ana Taınmas Nitelik	A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taınmas Cilt/Sayfa No	48/4727

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 21/02/2013	-	Tepebaşı TM 11/08/2013 - 6875	-
Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014	-	Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	Yönetim Planı : 08/07/2014		Tepebaşı TM 11/07/2014 - 21305	-
(AT Üzeri)Beyan	KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.		Tepebaşı TM 10/11/2016 - 85266	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 290499917	(SN:7807535) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VQ#:7350641817	-	1 / 1	-	Tepebaşı TM İmar (TSM) 20/01/2015 - 1645	-

(Pehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	16500000.00USD	Yıllık %22,5 Değişken	1/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 22/07/2014 - 22378	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	12000000.00TL	Yıllık %26,00 Değişken	2/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 21/04/2015 - 13048	Yok
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VQ#:9220034970,	2510000.00EUR	Yıllık %39 Değişken	3/0	F.B.K.	Tepebaşı TM 14/10/2016 - 94941	Var



İMAR DURUMU



T.C.
ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

08 Aralık 2017

Sayı : M.26.3.TEP.0.13 *10021/28383*
Konu : İmar durumu hk.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak No:11
Üsküdar / İSTANBUL

İLGİ : 07.12.2017 tarih ve 20953 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi dilekçede Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 nolu parselin imar durumu sorulmaktadır.

Söz konusu 3903 ada, 1 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=3.50 (1 kat - 9 kat ve 13 kat) formül uygulamalı ticaret alanına isabet etmektedir.

Bilgi edinmenizi rica ederim.

Murat YILDIZ
Murat YILDIZ
İmar ve Şehircilik Müdür V.



YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI											
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No TEMEZ MİM MÜH.İNŞ.VE ÇİÇ.SAN. LTD.ŞTİ. 83243062				Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No AYTEMİZ MİM.MÜH.İNŞ.VE ÇİÇ.SAN. TIC.LTD.ŞTİ. 31463243062				Adı Soyadı, Unvanı BAHAİR GEDİK.İNŞ. MÜH.			
Başlıca inşaat vergi dairesi adı YUNUSEMİR				Başlıca inşaat vergi dairesi adı YUNUSEMİR				Başlıca inşaat vergi dairesi adı YUNUSEMİR			
Adres C/TOPEL C.N.48/13-14 ESK.				Adres C/TOPEL C.N.48/13-14 ESK.				Adres B.DERE M.SARILAR S.N.2/54 ESK.			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
Yapı ile İlgili Özellikler											
Yapının Teknik Özellikleri											
Yapı Projeleri											

TADİLAT YAPI RUHSATI

750374
140061045

YAPI RUHSATI

1 Ruhsat Veren Kurum : TEPEBAŞI BELEDİYESİ

2 Ruhsat verilen yapının adresi :

8 ESKİŞEHİR İlçe: **TEPEBAŞI**

Bucağı: _____ Köy: _____

Belediye: **TEPEBAŞI BELEDİYESİ**

Mahalle: **HOĞNOYU** Mahalle tarım kodu: **102**

Meydan/duvar/çatı/altlık/küme adı: **734 BK**

Çatı/duvar/çatı/altlık/küme kodu: **734** Dış kapı no: **8**

Bina adı: _____

3 Plota No: **4** Ada No: _____ 5 Parsel No: _____ 6 Blok No: _____ 7 Bağlımsız bölüm no: _____

1249-256-50 3003 1 B-BLOK B-BLOK

4 Ruhsatlı verildiği amaç :

☐ 1 Yeni yapı ☐ 10 Kaldırılacak

☐ 2 Yıkılma ☐ 11 Güçlendirme

☐ 3 Yeniden ☐ 12 Kullanan değişikliği

☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fesihleştire

☐ 5 Kiri binaları ☐ 14 Makineler tesisatı

☐ 6 Tavan ☐ 15 Elektrik tesisatı

☐ 7 Çatı ☐ 16 Sıma değişikliği

☐ 8 Tesisat ☐ 17 Tesisat düzeni

☐ 9 Diğer ☐ 18 Başka duvar

9 Ruhsatın onay tarihi: **22.04.2016** **10 Ruhsat no:** **1007**

11 Ruhsat tarihi: **12.03.2012** **12 Ruhsat no:** **266**

13 İmar planı onay tarihi: **08.08.2018** **14 İmar durumu tarihi:** **919**

15 İmar durumu no: **919** **16 Zemin üstü onay tarihi:** _____

17 Planlamaya plan onay tarihi: _____ **18 Planlamaya ruhsatı tarihi:** **08.08.2018**

19 Planlamaya alan(m²): **3267.35** **20 Tapu tescil belgesi no:** _____

21 Tapu tescil belgesi tarihi: **20.01.2015** **22 Tapu tescil belgesi no:** **1645**

23 CED raporu onay tarihi: _____ **24 Planlamaya imza tarihi:** _____ **25 Planlamaya imza tarihi:** _____

26 Ruhsatın geçerlik tarihi: **22 Eylül 2021**

Yapı Sahibinin

27 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: _____

YÖKSEL AYTEMİZ AYTEMİZ MM MÜH İNŞ VE TİC SAN TİC LTD ŞTİ. 31463243062

28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: _____

29 Vergi kimlik no: _____

30 Adres: **ÇAMLIÇA MAH. GÜLTE BK. NO: 1M1 İÇ KAPİ NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR**

31 İmza: _____

Yapı Müteahhidinin

32 Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no: _____

YÖKSEL AYTEMİZ AYTEMİZ MM MÜH İNŞ VE ÇİÇEKÇİLİK SAN TİC LTD ŞTİ. 31463243062

33 Oda sicil no: **21080**

34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **YUNUSİMER**

35 Vergi kimlik no: **125032731**

36 Sigorta sicil no: _____ 37 Sözleşme tarihi: _____ 38 Sözleşme no: _____

39 Yapı müteahhidi yetki belgesi no: **0026315610818220**

40 Sicil esas adres: **ÇAMLIÇA MAH. GÜLTE BK. NO: 1M1 İÇ KAPİ NO: 6 TEPEBAŞI / ESKİŞEHİR**

41 İmza: _____

Şantiye Şefinin

42 Adı soyadı, ünvanı: **İSA DEVİRAN ŞİVRİ, MAK.MOH**

43 TC kimlik no: **10445248424**

44 Oda sicil no: **82986**

45 Sigorta sicil no: _____ 46 Sözleşme tarihi: _____ 47 Sözleşme no: _____

48 Adres: **GÖKMEYDAN MAH. ECEUSALAN BK. NO: 14 İÇ KAPİ NO: 7 ÇOLPAZARI / ESKİŞEHİR**

49 İmza: _____

Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler

50 Kullandığı amaçlara göre yapının bağlanmış bölümleri ile diğer alanları:

1220 - Oda ve İlgili: **2** 602

3 - Oda Alan (Oda Alan): **3345**

Toplam: **1211 - Oda** **3** **12718**

Yapı ile ilgili Özellikler

51 Benzer yapı sayısı: **1** 54 Yapıda bağlanmış bölüm sayısı: **3** 55 Yapıda konut birim(daire) sayısı: **1115** 56 Yapının toplam alan(m²): **12718** 57 Yapı inşaat alan(m²): **12718**

58 Toplam yapı sayısı: **1** 59 Toplam bağlanmış bölüm sayısı: **163** 60 Toplam konut birim(daire) sayısı: **2661** 61 Toplam alan alan(m²): **31396** 62 Toplam yapı inşaat alan(m²): **31396**

63 Yapının yol kotu altı kat sayısı: **9** 64 Yapının yol kotu üstü kat sayısı: **12** 65 Yapının toplam kat sayısı: **21** 66 İlave kat sayısı: _____

67 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): **10,5** 68 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): **34,8** 69 Yapının toplam yüksekliği(m): **45,3** 70 İlave kat yüksekliği(m): _____

71 Yapının yüksekliği: **1030** 72 Yapının giriş yüksekliği: **1030** 73 1 m2 malıyet (TL): **818957** 74 Yapının malıyet (TL): **818957** 75 Yapının arsa değeri (TL): **21299407** 76 Arsa dahil yapının malıyet (TL): **21299407** 77 Form düzenlenen kısım malıyet (TL): **13099540**

Yapının Teknik Özellikleri

78 İskelet Sistemi:

☐ 1 Mevcut iskelet sistemi ☐ 2 Bina içi katlar ☐ 3 Kat katları ☐ 4 Sola ☐ 5 Diğer kat katları ☐ 6 Kiri ☐ 7 _____

79 İskelet Arama Kullanılan Yalıtı Cinsi:

☐ 1 Kiri yalıtı ☐ 2 Fuar-ol ☐ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Güneş ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9 _____

80 Sıcak Su Temin Şekli:

☐ 1 Termosifon ☐ 2 Güneş ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Güneş ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9 _____

81 Sıcak Su Yalıtı Cinsi:

☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuar-ol ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Kiri Yalıtı ☐ 6 Termal ☐ 7 _____

82 Isı Yalıtı:

☐ 1 Geter isıy ☐ 2 Kuru isıy ☐ 3 Akış isıy ☐ 4 Kanalizasyon ☐ 5 Fesihleştire

84 Tesisatlar:

☐ 1 Anadol ☐ 2 Bizi isıyayon ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pile su ☐ 7 Termiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Parlatörler ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12 _____

85 Çuk Kullanılan Alanları:

☐ 1 Asanör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Akış otomatik ☐ 4 Kapalı otomatik ☐ 5 Kapıcı dairesi ☐ 6 Kömürlük ☐ 7 Orta depo ☐ 8 Sığınak ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12 KAZAN DAİRESİ

86 Yapının Tesisatı Sistemi:

☐ 1 İskelet (Karkas) ☐ 1.1 Çerçevesi sistem ☐ 1.2 Pende sistem ☐ 1.3 Çerçevesi+Pende sistem

☐ 2 Yığma (Kargı) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Kama

87 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:

☐ 1 Braket ☐ 2 Tuğla ☐ 1 Plak Kiri ☐ 2 Mantar döşeme ☐ 3 Asfalt ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Gazbeton ☐ 6 Hafif panel ☐ 7 Beton blok ☐ 8 _____

88 Döşeme:

☐ 1 Plak Kiri ☐ 2 Mantar döşeme ☐ 3 Asfalt ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Hafif yapı elemanı ☐ 6 _____

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

10922642

1. Belgeli veren kurum: TEPEBAŞI BELEDİYESİ		8. Belgeli veren amaç: ☐ Kiriş Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		10. Belgeli onay tarihi: 27. Eylül 2016		11. Belge no: 0677			
2. Belgeli veren kurum adresi: ERSKİŞİR		İlk: TEPEBAŞI		3. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1. Yarı yapı ☐ 2. Yarıkama ☐ 3. Yarıdeniz ☐ 4. Ek binası ☐ 5. Kar dairesi ☐ 6. İskele ☐ 7. Geçit ☐ 8. Tadiat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fırıncılık ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İskele değişikliği ☐ 17. İnatlı duvar ☐ 18. Beton duvar ☐ 19.		32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		33. Vergi kimlik no:	
Rusak: TEPEBAŞI BELEDİYESİ		Köy: HOŞNÖYÜ		Mahalle tanımlı kodu: 102		Mahallenin bulunduğu cadde, sokak, köy adı: 734 SK.			
Caddesi/Sokağı tanımlı kodu: 734		Diş kapı no: 8		Mevki adı:		34. Parke No: 1248-258-38			
35. Parke No: 3903		36. Parke No: 1		37. Parke No: 8 BLOK		38. Parke No: 1			
39. Parke No: 1		40. Parke No: 1		41. Parke No: 1		42. Parke No: 1			
43. Parke No: 1		44. Parke No: 1		45. Parke No: 1		46. Parke No: 1			
47. Parke No: 1		48. Parke No: 1		49. Parke No: 1		50. Parke No: 1			
51. Parke No: 1		52. Parke No: 1		53. Parke No: 1		54. Parke No: 1			
55. Parke No: 1		56. Parke No: 1		57. Parke No: 1		58. Parke No: 1			
59. Parke No: 1		60. Parke No: 1		61. Parke No: 1		62. Parke No: 1			
63. Parke No: 1		64. Parke No: 1		65. Parke No: 1		66. Parke No: 1			
67. Parke No: 1		68. Parke No: 1		69. Parke No: 1		70. Parke No: 1			
71. Parke No: 1		72. Parke No: 1		73. Parke No: 1		74. Parke No: 1			
75. Parke No: 1		76. Parke No: 1		77. Parke No: 1		78. Parke No: 1			
79. Parke No: 1		80. Parke No: 1		81. Parke No: 1		82. Parke No: 1			
83. Parke No: 1		84. Parke No: 1		85. Parke No: 1		86. Parke No: 1			
87. Parke No: 1		88. Parke No: 1		89. Parke No: 1		90. Parke No: 1			
91. Parke No: 1		92. Parke No: 1		93. Parke No: 1		94. Parke No: 1			
95. Parke No: 1		96. Parke No: 1		97. Parke No: 1		98. Parke No: 1			
99. Parke No: 1		100. Parke No: 1		101. Parke No: 1		102. Parke No: 1			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: YÜKSEL AYTEMİZ, AYTEMİZ MİM.MORUKUN VE TUR. SAN. TİC. LTD. STİ. 3146324362		36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: YÜKSEL AYTEMİZ, AYTEMİZ MİM.MORUKUN VE TUR. SAN. TİC. LTD. STİ. 3146324362		46. Adı soyadı, ünvanı: İSA DEVRİM SİVRİ, MAK.MÜH	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		37. Oda sicil no: 21060		47. T.C. kimlik no: 10445248424	
33. Vergi kimlik no:		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YUNUSEMRE		48. Oda sicil no: 82964	
34. Adres: CAMLICA MAH. GÖRTE SK. NO: 1M11 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ERSKİŞİR		41. Söyleme tarihi: 42. Söyleme no: 43. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0026315610818220		49. Söyleme tarihi: 50. Söyleme no: 51. Söyleme no: 52. Adres: GÖRMEYDAN MAH. ECEKULAN SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 7 OĞUNPAZARI / ERSKİŞİR	
35. İmza:		44. Sicile esas adres: CAMLICA MAH. GÖRTE SK. NO: 1M11 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / ERSKİŞİR		53. İmza:	

Belge Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
34. Kullanılacak malzeme ve yapı malzemesi bölümüne ilişkin olarak alanlar		57. Benzer yapı sayısı: 58. Yapıda bağışmış bölün sayısı: 59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 60. Yapının taban alanı(m ²): 61. Yapı inşaat alanı(m ²):	
1211 - Oda: 1 8771		1115 12718	
1220 - Ofis ve İlgili: 2 602		62. Toplam yapı sayısı: 63. Toplam bağışmış bölün sayısı: 64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 65. Toplam taban alanı(m ²): 66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²):	
3 - Oda Alan (Oda Alan): 3345		163 2661 31396	
67. Yapının yol kolu altı kat sayısı: 68. Yapının yol kolu (etrafı) kat sayısı: 69. Yapının toplam kat sayısı: 70. İskele kat sayısı:		71. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m): 72. Yapının yol kolu (etrafı) yüksekliği(m): 73. Yapının toplam yüksekliği(m): 74. İskele kat yüksekliği(m):	
10,5 34,8		45,3	
75. Yapının sınıfı: 76. Yapının grubu: 77. 1 m ² maliyeti(TL): 78. Yapının maliyeti(TL): 79. Yapının ana değeri(TL): 80. Ana daire yapının maliyeti(TL): 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL):		iv c. 1035 13099540 8189957 21289497 13099540	
Toplam: 1211 - Oda: 3 12718			

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
82. Isınma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma kalitesi: 2. İkinci ısıtma kalitesi: 3. Kalite kalitesi: 4. Soba: 5. Doğalgaz sobası: 6. Klima: 7.		86. Tesisatlar: 1. Arıtma: 2. Buz tutulması: 3. Doğalgaz: 4. Elektrik: 5. Haberleşme: 6. Pila su: 7. Tesisat su: 8. Hidrofor: 9. Jeneratör: 10. Paneller: 11. Yangın tesisatı: 12.	
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1. Katı yakıt: 2. Fuel-oil: 3. Doğalgaz: 4. LPG: 5. Elektrik: 6. Güneş: 7. Termal: 8. Rüzgar: 9.		87. Ortak Kullanılan Alanlar: 1. Aşanlar: 2. Bekli kulübeleri: 3. Açık oturma: 4. Kapalı oturma: 5. Kapalı dairesi: 6. Kışa su: 7. Ortak depo: 8. Sığınak: 9. Su deposu: 10. Yangın merdiveni: 11.	



TEPEBAŞI BELEDİYE TADİLAT ONAYLI MİMARİ PROJE

BİREK NO	İNTEKLİ	BRÜT ALAN	NATİKARAN DELEN	BOYUNBUDAN DELEN	TOPLAM
1	1000	1000.00 m ²	1000.00 m ²	1000.00 m ²	1000.00 m ²
2	1000	1000.00 m ²	1000.00 m ²	1000.00 m ²	1000.00 m ²
3	1000	1000.00 m ²	1000.00 m ²	1000.00 m ²	1000.00 m ²
TOPLAM		3000.00 m ²	3000.00 m ²	3000.00 m ²	3000.00 m ²

ARŞİV TADİLAT

DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM	TİTİZ YAPI DENETİM	BH PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÖTÖNDÖR. 5846 SAYILI FİHİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	MİZAN MÜHENDİSLİK	
	TESİSAT	ARKON MEKANİK	
	ELEKTRİK	ENKOM MÜHENDİSLİK	
	HARİTA	ES HARİTA	

BELEDİYE ONAYLARI
22 Eylül 2016

İNCELENDİ
Reyhan
Proje ve Değerleme Denetçisi

TİTİZ YAPI DENETİM
LİMİTED ŞİRKETİ

İMZA
RA
Prof. Dr.

12.03.2012 tarih ve **266** sayılı ilk nüsası ve nüshası
esas mimarisi mevcut olup; bağımsız bölüm sayısı de-
ğişikliği ve kat planlarının değişikliğine istinaden nüshası
esas tadilat olarak

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

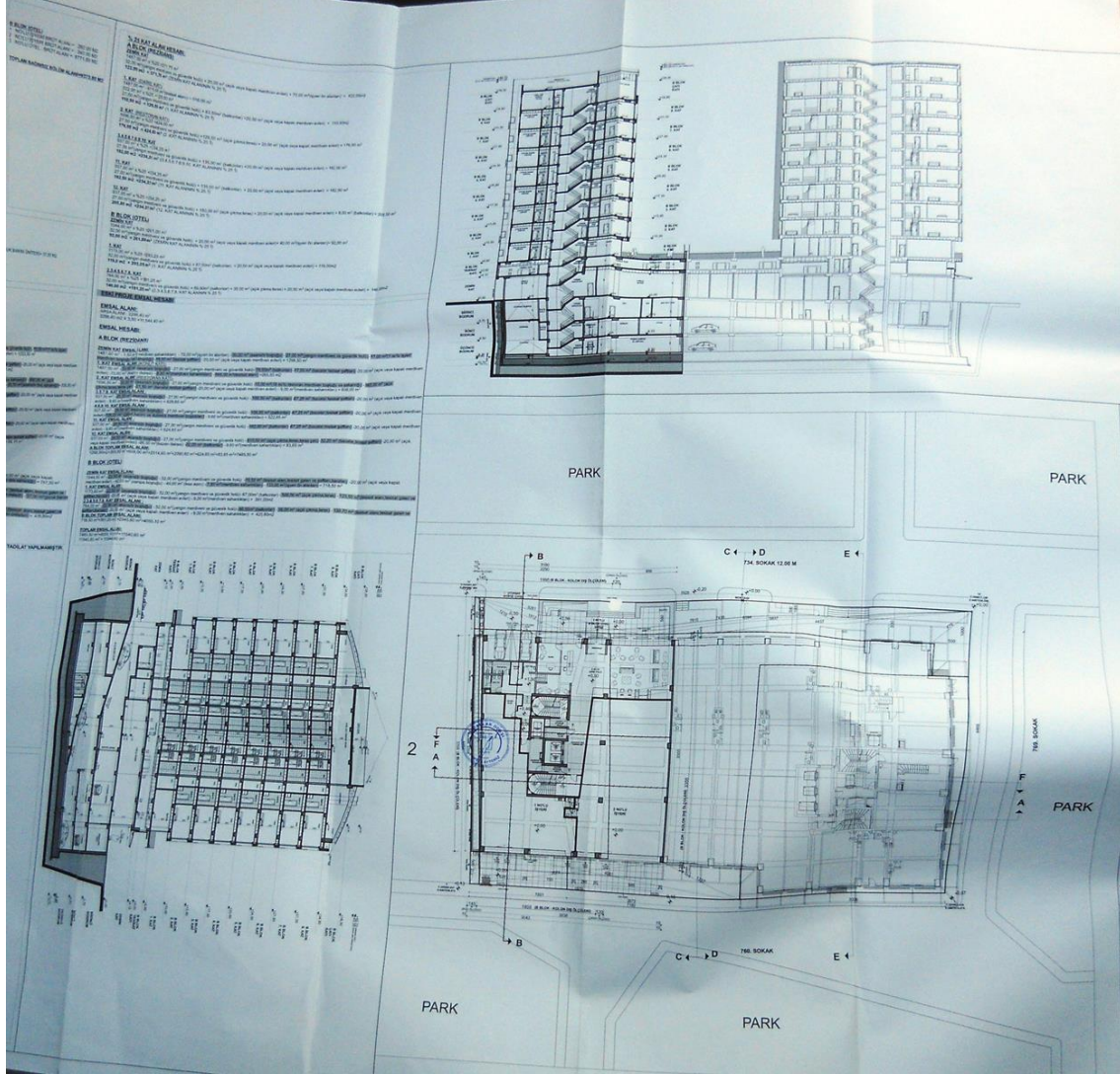
B BLOK

A	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	B	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SİCİL NO	12	SİCİL NO
3	SOYADI (ÜNVANI)	13	SOYADI (ÜNVANI)
4	ADİ	14	ADİ
5	MAHALLE VE SEMT	15	MAHALLE VE SEMT
6	CADDE VE SOKAK	16	CADDE VE SOKAK
7	KAPI NUMARASI	17	KAPI NUMARASI
8	DAİRE NUMARASI	18	DAİRE NUMARASI
9	İL	19	İL
10	İLÇE	20	İLÇE
11	CEŞİDİ	21	CEŞİDİ
12	ODA KAYIT NO	22	ODA KAYIT NO
13	ADA NO	23	ADA NO
14	PARSEL NO	24	PARSEL NO

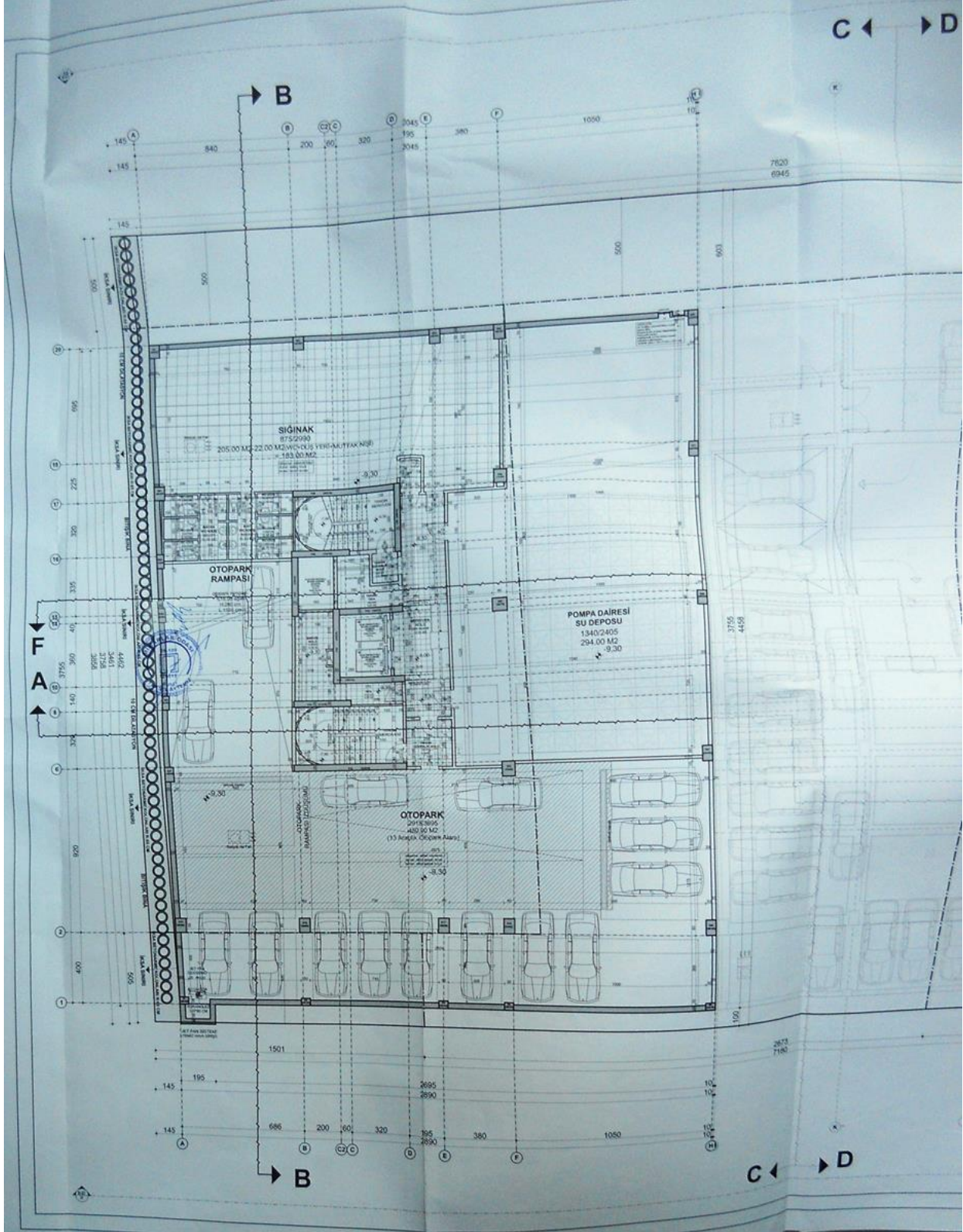
İL	İLÇESİ	MAHALLE	CADDE/SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İMAR DURUMU
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR	734/760.769 SOKAK	21M-III	304	303	3298.40 m ²	SAYI:1529 TARİH:07.12.2011

HİZMET SINIFI	HİZMET SINIFI	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
HİZMET SINIFI	HİZMET SINIFI	GRUBU	ADEDİ	m ²					kg/m
			1/9/13 KAT	12718.00 m ²					

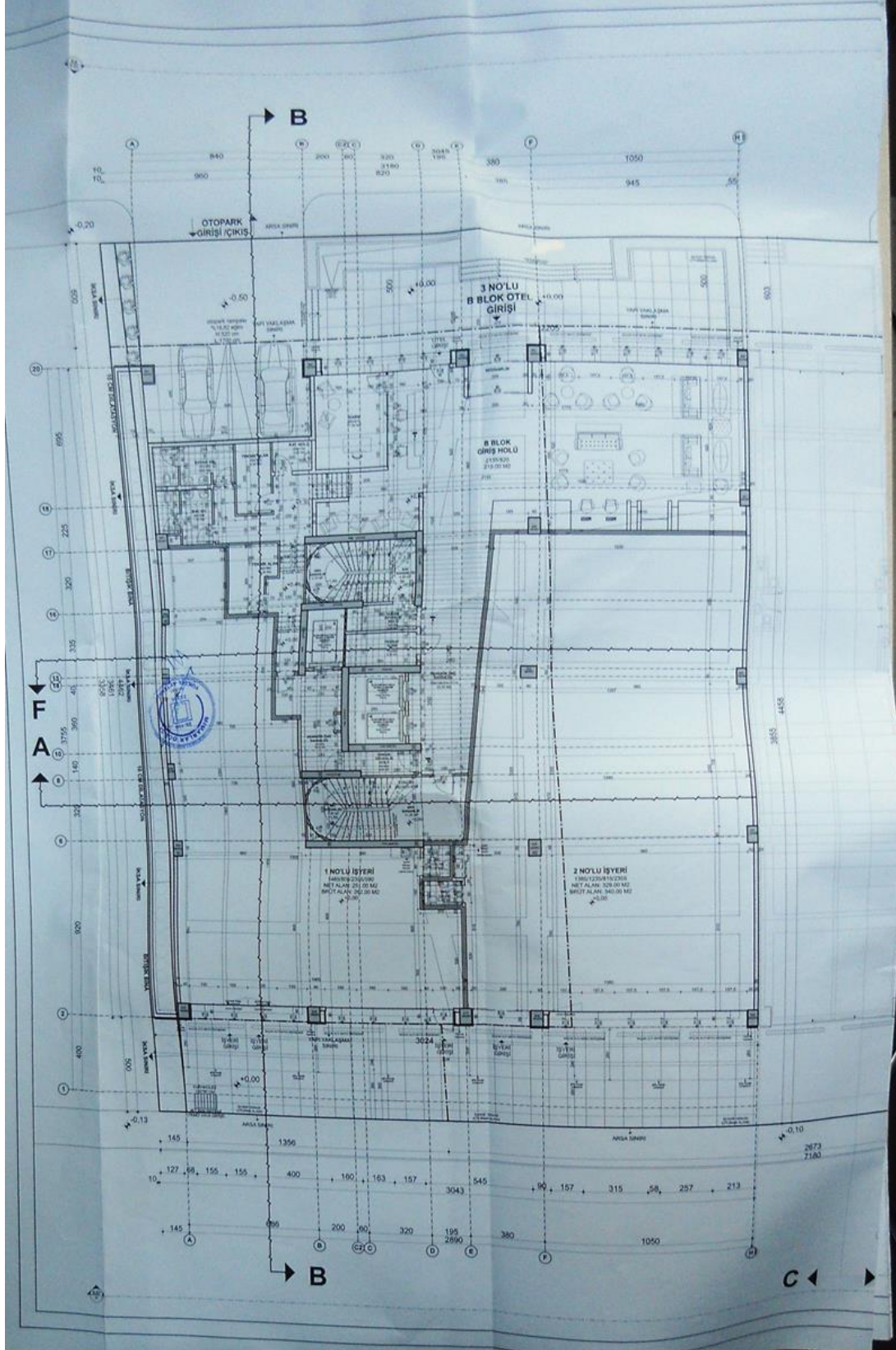
MİMARİ PROJE



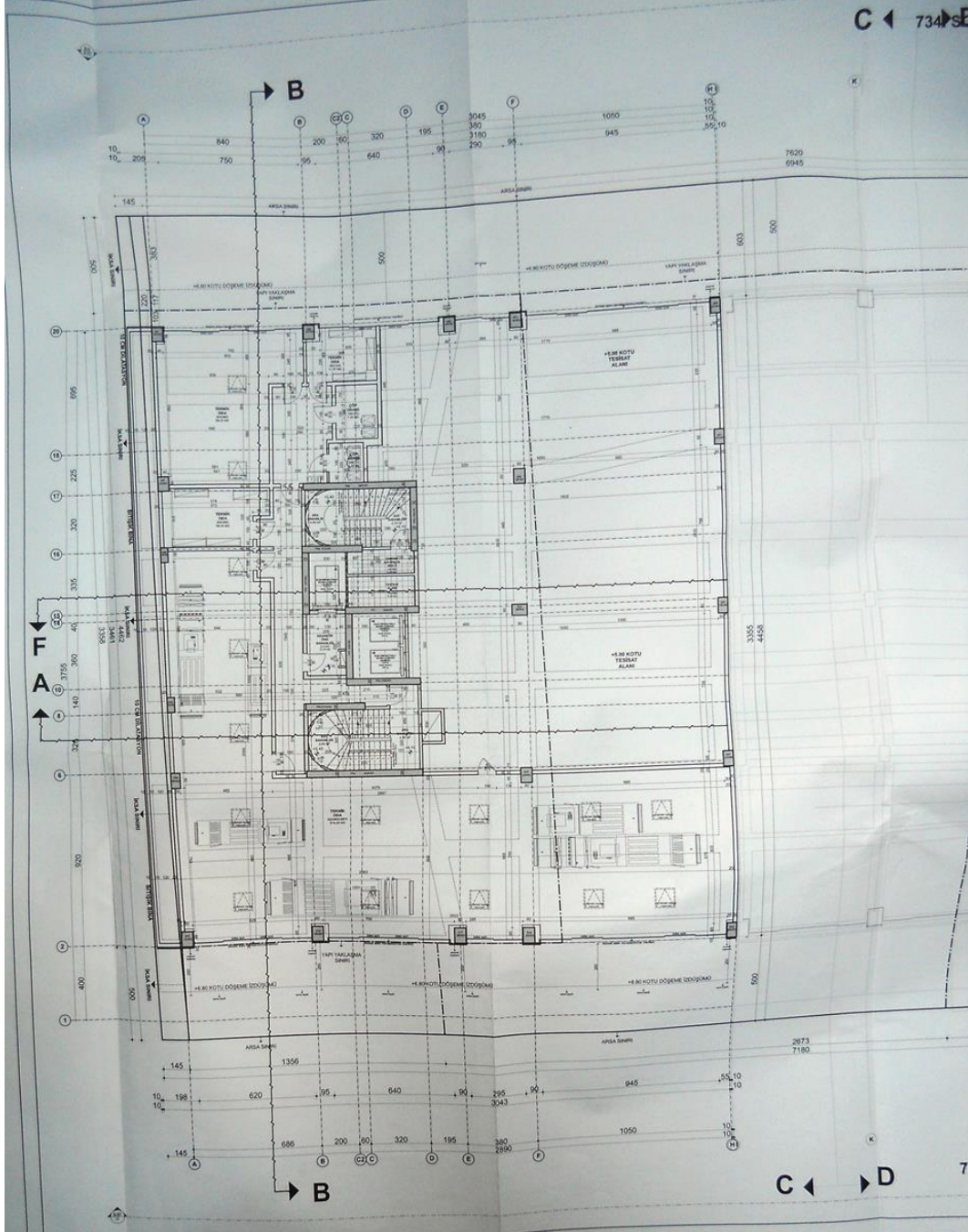
3.BODRUM KAT PLANI



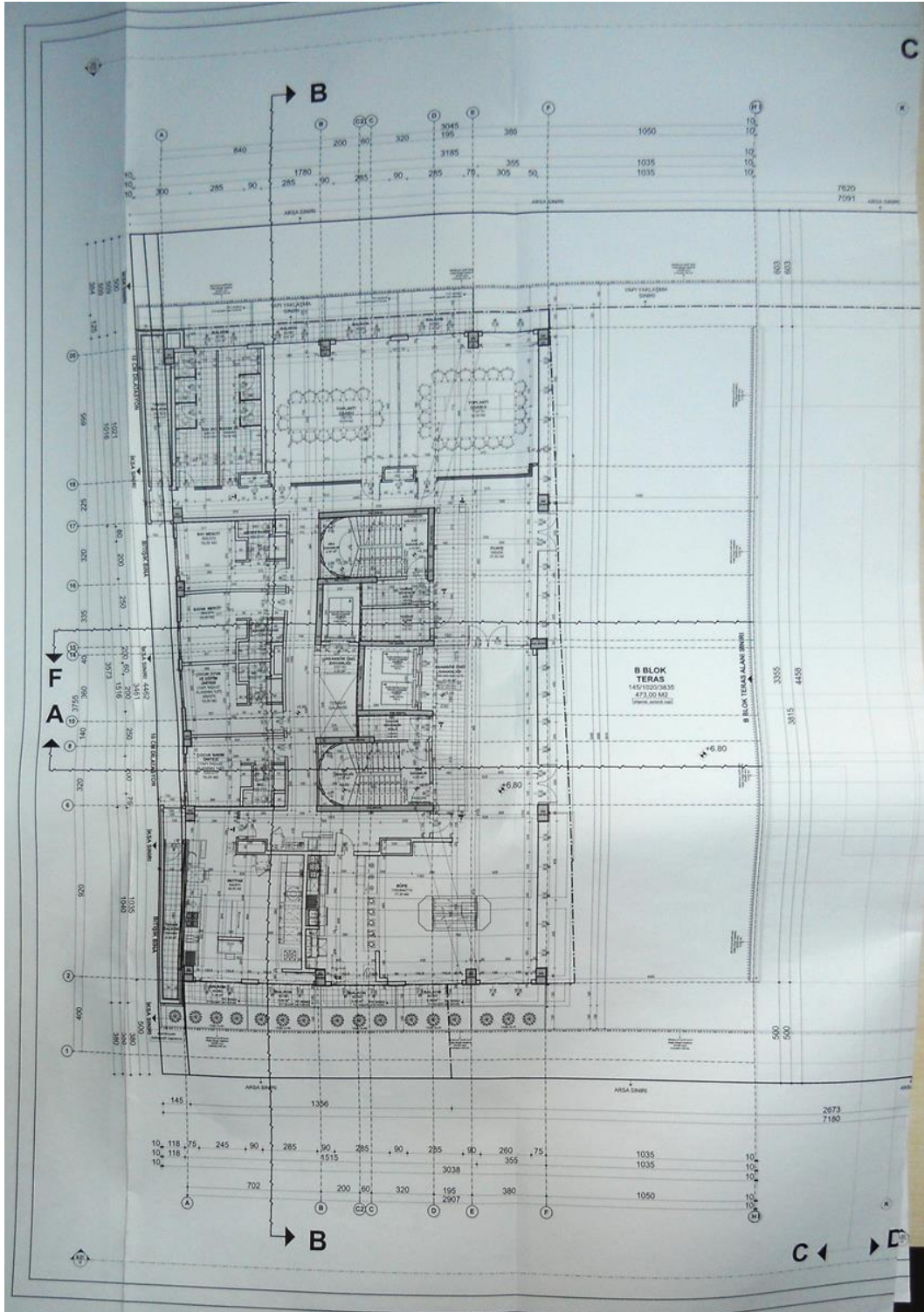
ZEMİN KAT PLANI



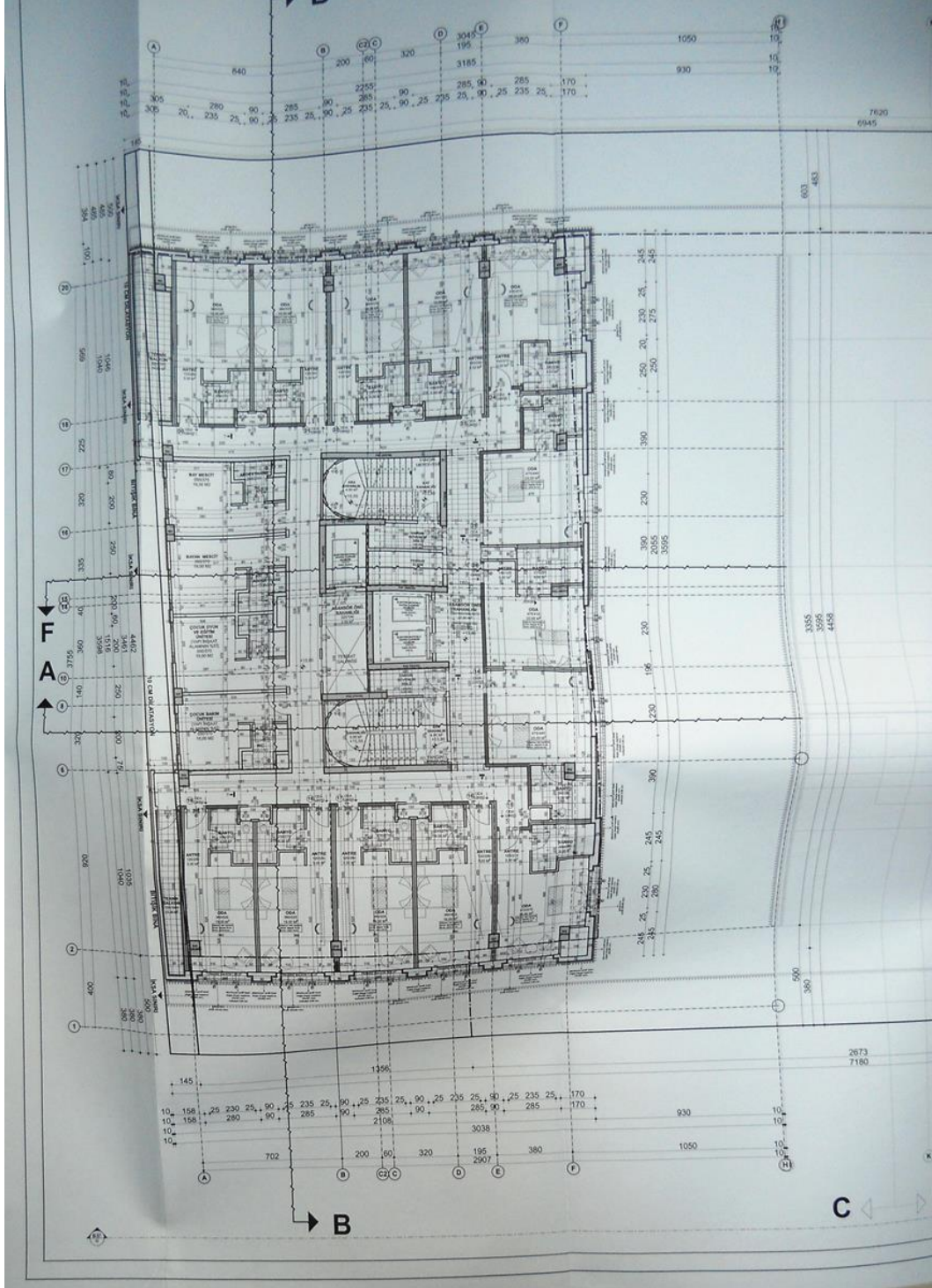
TESİSAT KAT PLANI



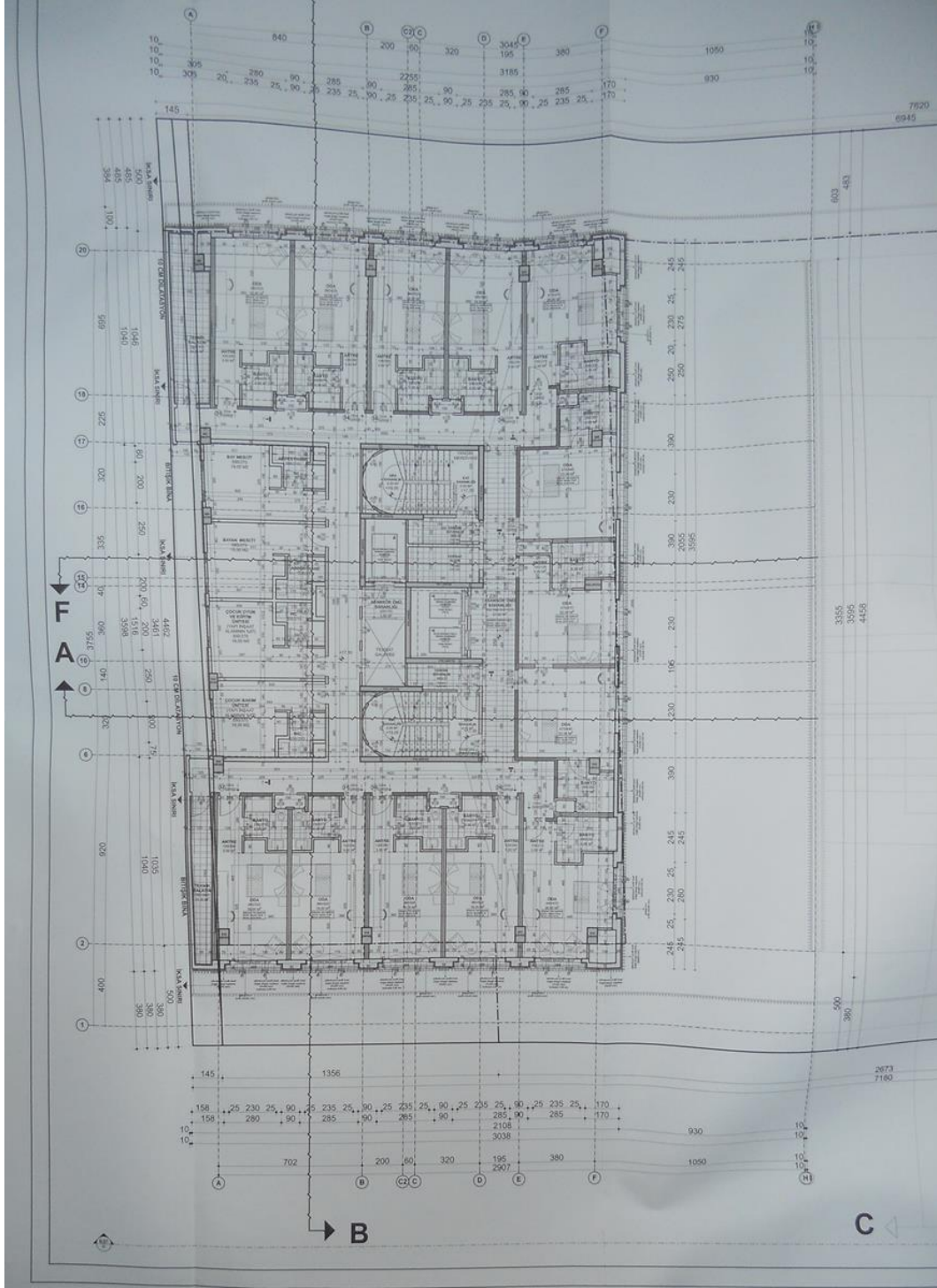
1.NORMAL KAT PLANI



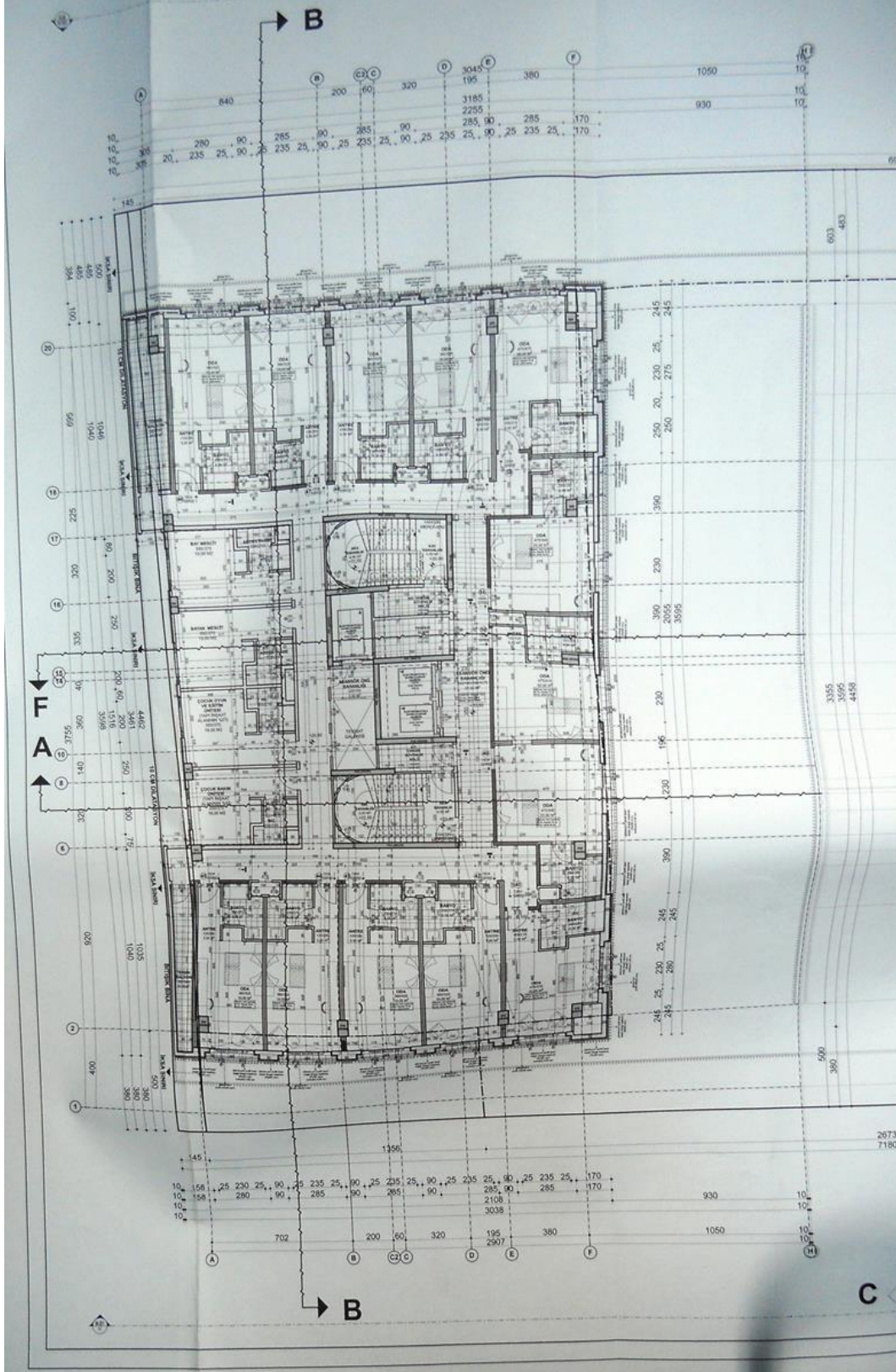
3.NORMAL KAT PLANI



4.NORMAL KAT PLANI



5.NORMAL KAT PLANI

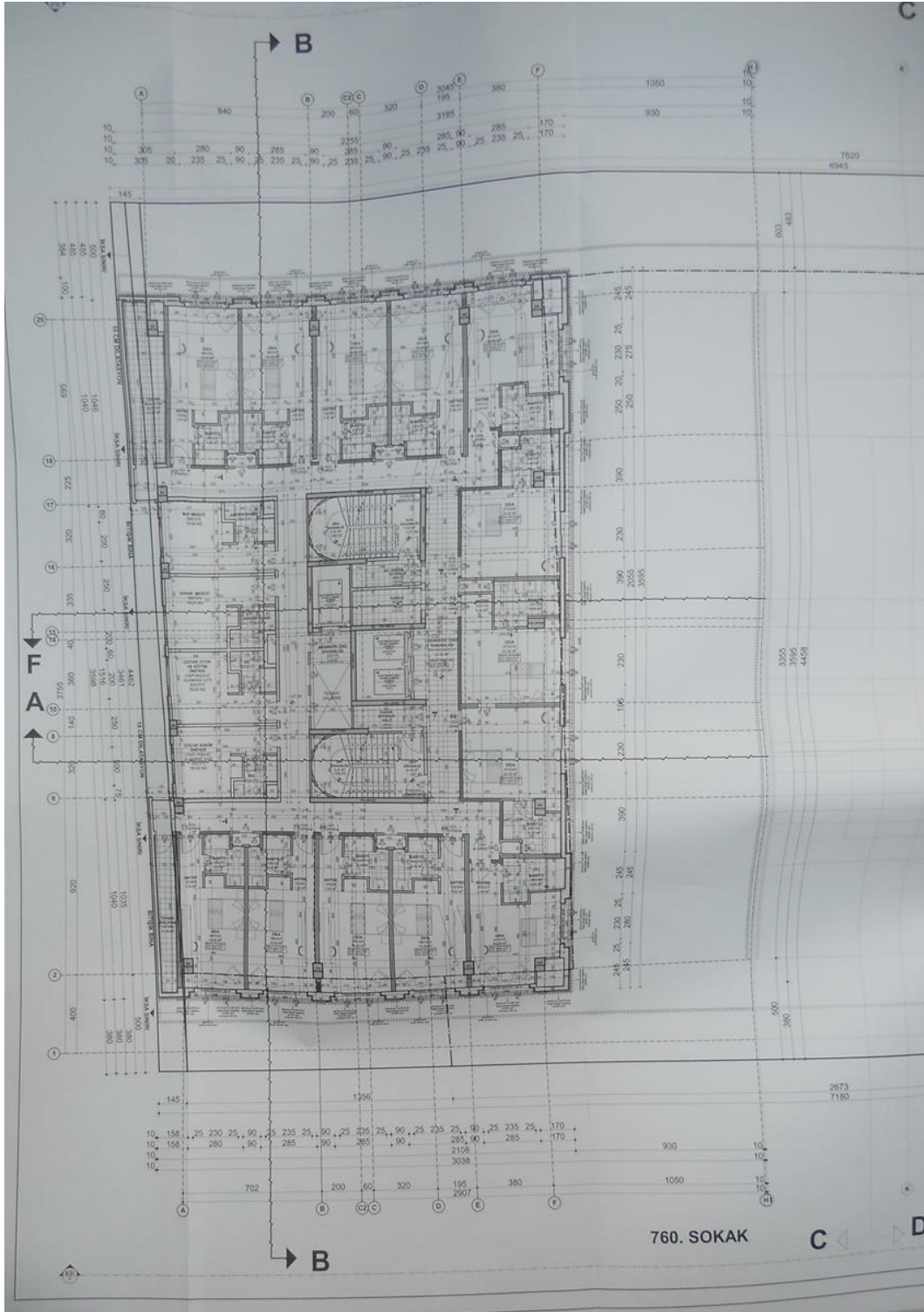


Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

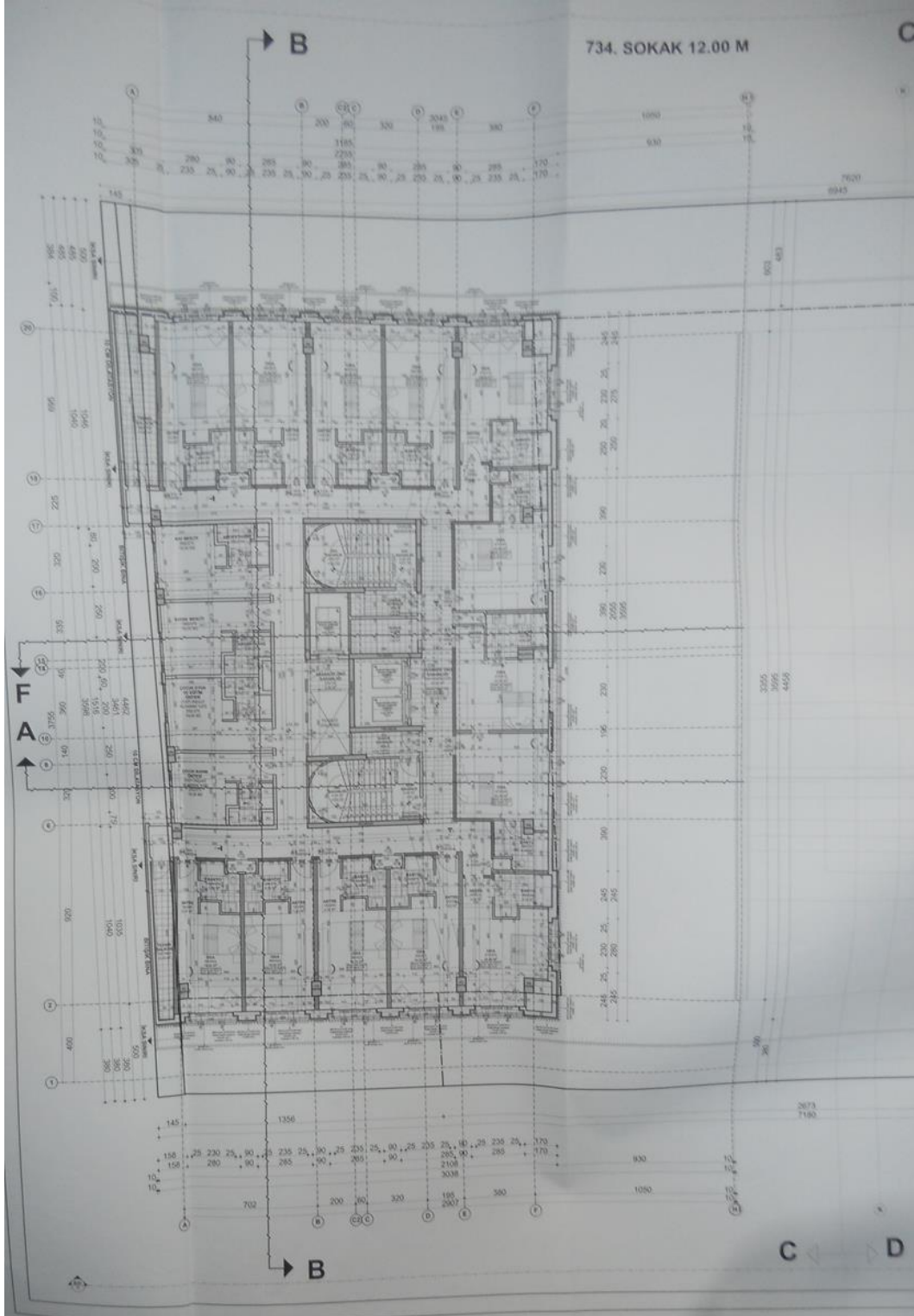
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 89 | 99

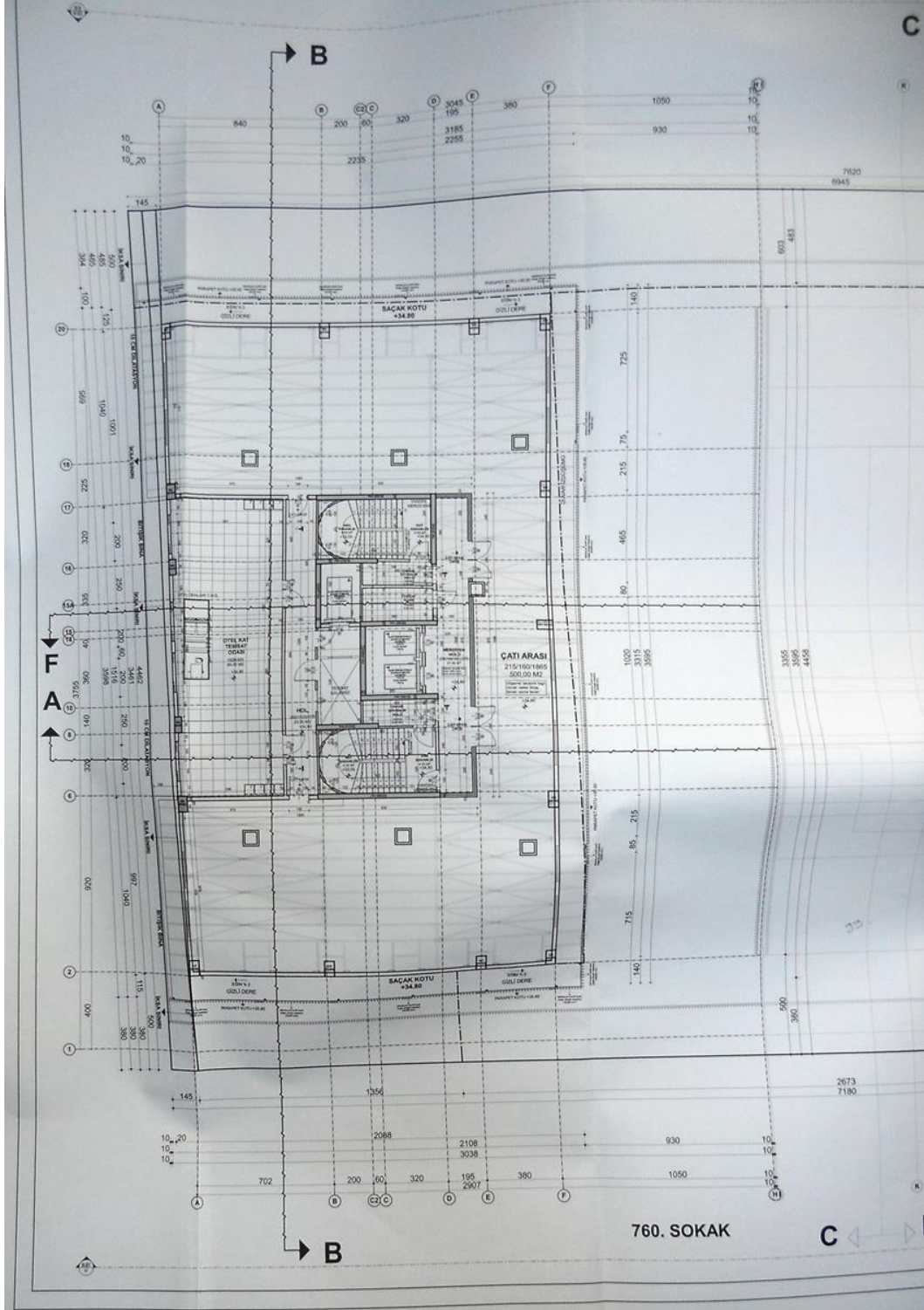
7.NORMAL KAT PLANI

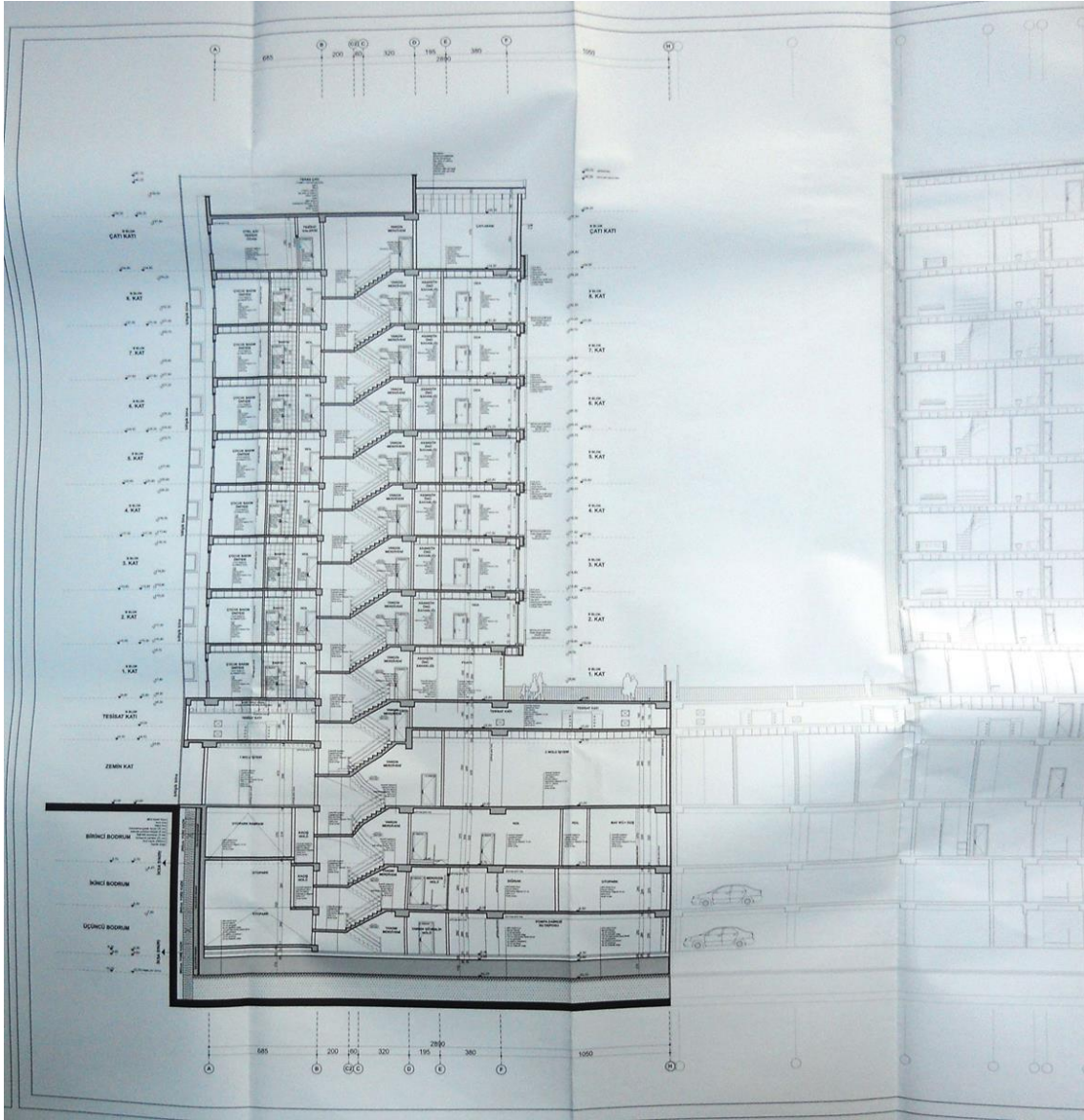


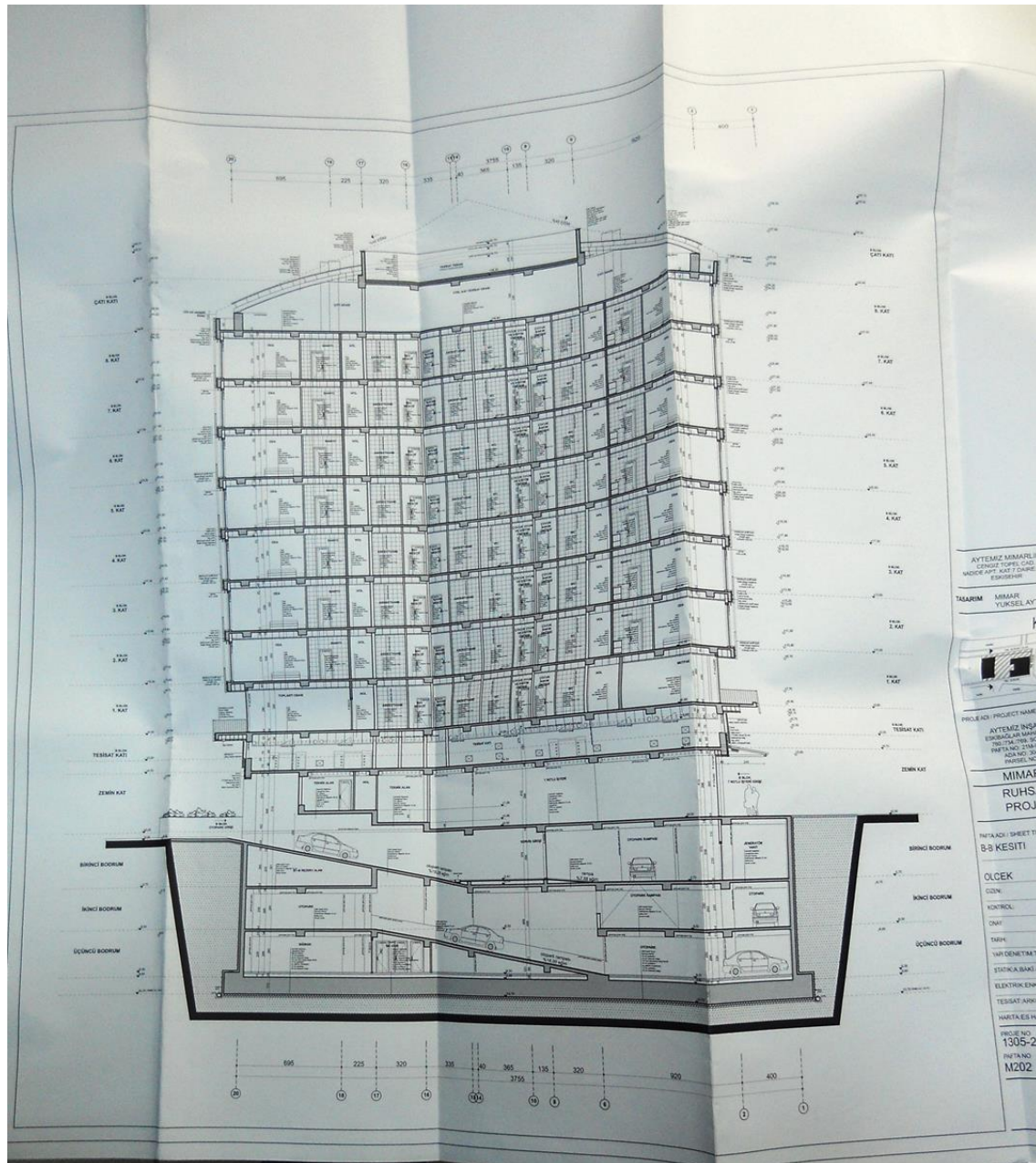
8.NORMAL KAT PLANI



ÇATI KAT PLANI







TEPEBAŞI TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE BULUNAN KAT İRTİFAK ONAYLI MİMARİ PROJE

KAT İRTİFAKI

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

02-07-2014

T.C. MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİRLİKTE BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI DENETİM
STATİK
TESİSAT
ELEKTRİK
HARİTA

TİTİZ YAPI DENETİM
MİZAN MÜHENDİSLİK
ARKON MEKANİK
ENKOM MÜHENDİSLİK
ES HARİTA

BELEDİYE ONAYLARI
01.06.2013 tarihli Tıp İmar Yönetmeliği gereğince inceden mwp ve tadilat projesi olarak onaylanmıştır.
Not: 17.04.2014 tarihli 2362 sayılı Kuru Kararı ile parsel fabrikalar bölgesi koruma alanı sını dışında kalmıştır.

MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

TMMOB Mimarlar Odası ESKİŞEHİR ŞUBESİ

ESKİBAĞLAR

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

VERGİ DAİRESİ YUNUS EMRE V.D.
SİCİL NO 125 033 2731
SOYADI (ÖNVAR) AYTEMİZ
ADI YÜKSEL
BABA ADI MUHAMMET
DOĞUM TARİHİ 21/06/1969
DOĞUM İL SİVAS
YERİ İLÇESİ MERKEZ
MESLEĞİ MİMAR
BAGLI OLDUĞU ODA MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞB.
ODA SİCİL NO 25315
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN ADI, SOYADI, İMZASI YÜKSEL AYTEMİZ

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

VERGİ DAİRESİ YUNUS EMRE V.D.
SİCİL NO 125 033 2731
SOYADI (ÖNVAR) AYTEMİZ
ADI YÜKSEL
BABA ADI MUHAMMET
DOĞUM TARİHİ 21/06/1969
DOĞUM İL SİVAS
YERİ İLÇESİ MERKEZ
MESLEĞİ MİMAR
BAGLI OLDUĞU ODA MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞB.
ODA SİCİL NO 25315
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN ADI, SOYADI, İMZASI YÜKSEL AYTEMİZ

YAPILAN

YAPILANIN

İL İLÇESİ MAHALLE CADDE/SOKAK PAFTA NO ADA NO PARSEL NO PARSEL ALANI İMAR DURUMU

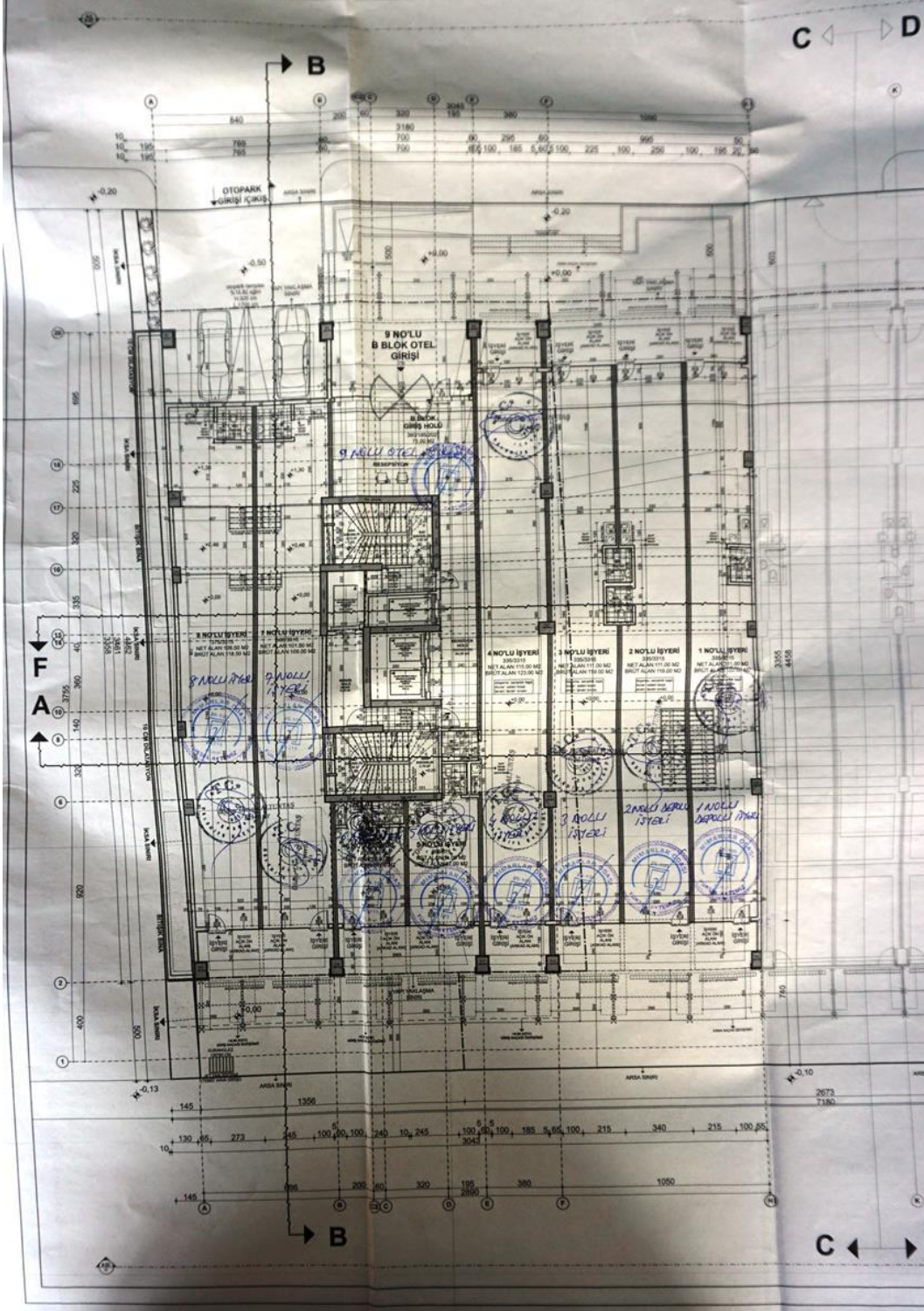
ESKİŞEHİR TEPEBAĞI ESKİBAĞLAR 734/760.769.SOKAK 21M/113 3044 1 3298.40 m² SAKY 1576 TARİH:07.12.2011

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE

MİMARİ HİZMET SINFI STATİK HİZMET SINFI MALİYET GRUBU KAT ANDEİ ALAN m² İNŞAAT TAŞIYICI SİSTEM EN BÜYÜK AÇIKLIK EN FAZLA YÜKSEKLİK HAREKETLİ YÜK kg/m²

1/9/13 KAT 127.18 m²

**TEPEBAŞI TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE BULUNAN KAT İRTİFAK ONAYLI MİMARİ PROJE ZEMİN KAT
PLANI**



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

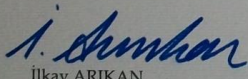
Tarih : 30.11.2010 No : 401529

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

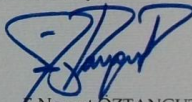
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Gökan KALIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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 internet 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 internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Kim No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 99 | 99