



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**TEPEBAŞI/ESKİŞEHİR**

**(9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2019-ÖZEL-0244**

## DEĞERLEME RAPORU

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

**RAPOR NO** : 2019-ÖZEL-0244

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 02.12.2019

**RAPOR TARİHİ** : 06.12.2019

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

İçindekiler	Sayfa No
-------------	----------

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

## DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

**3903/1 NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI**

<b>SAHİBİ VE HİSSE ORANLARI</b>	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Eskişehir-Tepebaşı
<b>MAHALLE/KÖYÜ</b>	: Eskibağlar Mahallesi
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: I24-B-25-B-3-B
<b>ADA NO</b>	: 3903
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>NİTELİĞİ</b>	: A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
<b>ALANI</b>	: 3.2997,35m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 1645
<b>CİLT NO</b>	: 150
<b>SAHİFE NO</b>	: 14959
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 20.01.2015
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input checked="" type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

**BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;**

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

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

### İMAR DURUMU (3903/1)

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

**TAKS:-**

**KAKS:** 3.50

**Emsal:** -

**H:** -

### BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

#### ESKİŞEHİR

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

Eskişehir'in yüzölçümü 13.652 km<sup>2</sup>'dir.

En Yüksek dağı 1825 metre ile Türkmendağı Tepesidir.

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. Eskişehir'de sert bir kara iklimi hüküm sürer. Gece ve gündüz arasındaki ısı farkı vardır.

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmən Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km<sup>2</sup> dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir. Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyüç; batıdan Bilecik'in Gölpaazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

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

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

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

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

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

### **İklim**

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

havaalar ısınmaya başlar. Eskişehir'de bahar yağmurları, batı ve güneybatıdan gelerek, sağanak halinde düşer. Yıllık ortalama yağış miktarı 378.9 kg/m<sup>3</sup> 'dür. Temmuz ve ağustos aylarında, Akdeniz yaz kuraklığı özelliklerini gösterir. Ancak çok hafif olarak, Karadeniz yaz yağmurlarını da alır. Ekim ayında yağmur, kasım ayında sulu karın yağması, kışın başladığını gösterir. Eskişehir'de rüzgarlar, kışın doğudan batıya eser. Baharın ilk aylarında kuzeybatı rüzgarları hakimdir. Baharın sonunda güneybatı, batı ve kuzeybatıdan gelen rüzgarlar görülür. Yaz mevsiminde bazen geçici olarak günlük şiddetli doğu rüzgarları da görülebilir. Sonbaharda ise, eylül sonundan itibaren doğu, kuzeydoğu ve güneydoğu rüzgarları ortaya çıkar. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü 2011 verilerine göre; Yıllık en kuvvetli rüzgar Ocak ayında SE (Güneydoğu) yönünden 22,6 m/sn hızla eser. Yıllık hakim rüzgar yönü kuzey-kuzeybatı yönündedir. Yıllık ortalama rüzgar hızı 2,48 m/sn dir. 2011 yılı ortalama bağıl nem % 62,6'dır. 2011 yılı yıllık toplam orajlı gün sayısı 35'tir. Yıllık toplam 68 gün kuvvetli rüzgarlı geçmiştir. 2011 yılı yıllık ortalama yerel basınç ise 925.33 hPa'dır. En düşük yıllık mahalli basınç 910.9 hPa ile Şubat ayında tespit edilmiştir. En soğuk ay ocak, en sıcak ay temmuz ayıdır. En yüksek sıcaklık Temmuz ayında 36.2 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık Aralık ayında -11.3 °C olarak ölçülmüştür. 2010 yılı verilerine göre; En fazla kar örtülü ay Mart ayıdır. Yıllık toplam 11 gün kar örtülü geçmiştir. Eskişehir İlinde sert bir karasal iklim görülmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise sert ve yağışlı geçer. Gece ve gündüz arasındaki ısı farkı fazladır. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü 2005 verilerine göre; Yıllık ortalama toplam 33.1 gün donlu geçmiştir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü 2005 verilerine göre; Yıllık ortalama nisbi nem % 63 tür. En yüksek sıcaklık 42.0 °C ile 12.07.1980 de tespit edilmiştir. En düşük sıcaklık 22.2.1985 tarihinde - 13 olarak tespit edilmiştir.

### Bitki Örtüsü

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

### Flora

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

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

## Fauna

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



**TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

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

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

### PARSELLERİN ÖZELLİKLERİ

**Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Şekli:** 1 no.lu parselin yüzölçümü plan fonksiyonuna göre 3.297,35m<sup>2</sup> şeklinde imar alanındadır.

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

**Konum Ve Yapılaşma Hakkında Bilgi:** Konu taşınmazlar; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskişehir Mahallesi konumundadır. Taşınmazların yakın çevresinde Anadolu Üniversitesi Havacılık Parkı, Özdilek Eskişehir Avm, Espark Alışveriş Merkezi, Tcdd Müzesi, Acıbadem Eskişehir Hastanesi, Çağdaş Sanatlar Müzesi, Japon Bahçesi, Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Sistemi Hizmet Binası bulunmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevredeki bazı önemli noktalara uzaklıkları şöyledir;

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

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

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

**Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin topoğrafyası, jeolojisi ve deprem bölgesi hk. Bilgi:** Değerleme konusu gayrimenkullerin Dikdörtgen formuna yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.

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

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

### **Proje, Ruhsat vb. Bilgiler:**

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

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

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

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

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

## YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

## AÇIKLAMALAR

### **1 BB NO'LU DEPOLU İŞYERİ:**

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

### **2 BB NO'LU DEPOLU İŞYERİ:**

- Mimari projesine göre; zemin katta 119 m2 yapı inşaat alanlı olup 1. bodrum katta 119 m2 deposu bulunmaktadır.
- 1 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçevesi ve ısıcamlıdır.

### **3 BB NO'LU İŞYERİ:**

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 119 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 2 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçevesi ve ısıcamlıdır.

### **4 BB NO'LU İŞYERİ:**

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 123 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 3 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır.
- Dış cepheleri alüminyum çerçevesi ve ısıcamlıdır.

### **5 BB NO'LU İŞYERİ:**

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 37 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 4 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçevesi ve ısıcamlıdır.

### **6 BB NO'LU İŞYERİ:**

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 34 m2 yapı inşaat alanlıdır.
- 5 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçevesi ve ısıcamlıdır.

### **7 BB NO'LU İŞYERİ:**

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

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

#### **8 BB NO'LU İŞYERİ:**

- Mimari projesine göre; zemin katta ve 118,50 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanıdır.
- 7 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve bloğun en doğusunda yer almaktadır.
- Tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır.
- Dış cephesi alüminyum çerçeve ve ısıcamlıdır.

#### **9 BB NO'LU OTEL:**

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

**DEĞERLEMEYE ETKİ EDEN KRİTERLER****Olumlu etkenler:**

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

**Olumsuz etkenler:**

-

**DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER****DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ**

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI**

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

**Kullanım alanları**

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

**Uygulamadaki Zorluklar**

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

- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

#### **Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar**

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

#### **Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar**

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

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

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

### **MALİYET YÖNTEMİ**

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

**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ**

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

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

Hoşnudiye Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 130-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 1.350.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
1.350.000TL	130 M <sup>2</sup>	10.385 TL/M <sup>2</sup>

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

Hoşnudiye Mahallesinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 175-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 1.600.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
1.600.000TL	175 M <sup>2</sup>	9142 TL/M <sup>2</sup>



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

Eskibağlar Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 156-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı arsa 1.400.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
1.400.000TL	156 M <sup>2</sup>	8974 TL/M <sup>2</sup>

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

Hoşnudiye Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 3.033-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 12.500.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
12.500.000TL	3.033 M <sup>2</sup>	4121 TL/M <sup>2</sup>

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

Hoşnudiye Mahallesiinde , konu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklere ve yapılaşma koşullarına sahip, 8.090-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı arsa 55.000.000-TL bedelle satılıktır.

FİYAT	M <sup>2</sup>	BİRİM FİYAT
55.000.000TL	8.090 M <sup>2</sup>	6.799 TL/M <sup>2</sup>

**EMSAL ANALİZİ SONUCU:**

TOPLAM BİRİM FİYAT	:	EMSAL SAYISI	=	BİRİM FİYAT
39.421-TL		5		7.884,2-TL

BİRİM FİYAT	x	M <sup>2</sup> (arsa paylı değeri)	=	GAYRİMENKUL DEĞERİ
7.884,2-TL		1.335,32M <sup>2</sup>		10.527.929,944-TL

**MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ**

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

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

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

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

## GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

Toplam Yasal Oda Sayısı	126	Tek Kişilik	İki Kişilik	Sayısı	23	Üç Kişilik	Sayısı	33	Suit	Sayısı	4	Engelli	Sayısı	0
				Fiyatı (TL)	225		Fiyatı (TL)	275		Fiyatı (TL)	300		Fiyatı (TL)	0
Yıllar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00	% 75,00
Oda Gelirleri (TL)	9.165.150	11.364.786	14.092.335	17.474.495	21.668.374	26.868.783	33.317.291	41.313.441	51.228.667	63.523.548				
Kira Gelirleri (TL)	558.000	691.920	857.981	1.063.896	1.319.231	1.635.847	2.028.450	2.515.278	3.118.945	3.867.491				
Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL)	248.000	307.520	381.325	472.843	586.325	727.043	901.533	1.117.901	1.386.198	1.718.885				
Öteki İşletme Gelirleri (TL)	62.000	76.880	95.331	118.211	146.581	181.761	225.383	279.475	346.549	429.721				
<b>Toplam Gelirler (TL)</b>	<b>10.033.150</b>	<b>12.441.106</b>	<b>15.426.971</b>	<b>19.129.445</b>	<b>23.720.511</b>	<b>29.413.434</b>	<b>36.472.658</b>	<b>45.226.096</b>	<b>56.080.359</b>	<b>69.539.645</b>				
Personel Giderleri (TL)	1.984.000	2.460.160	3.050.598	3.782.742	4.690.600	5.816.344	7.212.267	8.943.211	11.089.581	13.751.081				
Yiyecek-İçecek Giderleri (TL)	682.000	845.680	1.048.643	1.300.318	1.612.394	1.999.368	2.479.217	3.074.229	3.812.044	4.726.934				
Temizlik-Yıkama Giderleri (TL)	223.200	276.768	343.192	425.558	527.693	654.339	811.380	1.006.111	1.247.578	1.546.997				
Olağan Bakım, Onarım Giderleri (TL)	186.000	230.640	285.994	354.632	439.744	545.282	676.150	838.426	1.039.648	1.289.164				
Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderler (TL)	744.000	922.560	1.143.974	1.418.528	1.758.975	2.181.129	2.704.600	3.353.704	4.158.593	5.156.655				
İsim Hakkı Ödemesi ve Öteki İşletme Giderleri (TL)	4.960.000	6.150.400	7.626.496	9.456.855	11.726.500	14.540.860	18.030.667	22.358.027	27.723.953	34.377.702				
Yapım ve Yenileme Giderleri (TL)	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0	4.200.000				
<b>Toplam Giderler (TL)</b>	<b>8.779.200</b>	<b>10.886.208</b>	<b>13.498.898</b>	<b>16.738.633</b>	<b>20.835.905</b>	<b>25.817.323</b>	<b>31.994.280</b>	<b>39.653.707</b>	<b>49.151.397</b>	<b>61.096.533</b>				
<b>Vergi Öncesi Gelir (TL)</b>	<b>1.253.950</b>	<b>1.554.898</b>	<b>1.928.074</b>	<b>2.390.811</b>	<b>2.884.606</b>	<b>3.596.111</b>	<b>4.478.378</b>	<b>5.572.389</b>	<b>6.928.962</b>	<b>8.443.113</b>				
Toplam Vergi Yükü ve Tutarı	% 20,00	250.790	310.980	385.615	478.162	576.921	719.222	895.676	1.114.478	1.385.793				
<b>Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)</b>	<b>1.003.160</b>	<b>1.243.918</b>	<b>1.542.459</b>	<b>1.912.649</b>	<b>2.307.685</b>	<b>2.876.889</b>	<b>3.582.702</b>	<b>4.457.911</b>	<b>5.543.170</b>	<b>6.754.490</b>				
Gerçek (Reel) Gelirlerdeki Ortalama Yıllık Artış Oranı (%)	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00				
Anaparaya Dönüş Oranı (%)	<b>% 8,08</b>													
<b>Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)</b>	928.124	1.064.789	1.221.578	1.401.454	1.564.429	1.804.423	2.079.035	2.393.417	2.753.474	3.104.211				

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

**DEĞER = 2019 NET GELİR/HESAPLANAN KAPİTİLİZASYON ORANI**

558.000,-TL / 0.00657 = **84.931.506,849-TL**

## HESAPLAMALAR

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

GELİRE DAYALI YÖNTEMDEN ELDE EDİLEN

**84.931.506,849-TL ~ 85.000.000,- TL**

olarak hesaplanmaktadır.

## DEĞERLEMENİN SONUCU

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

### **Taşınmazın Satış Değeri:**

**85.000.000,- TL**

olarak takdir edilmiştir.

(\* Rapor tarihi itibariyle; Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,3547 -TL; 1,- USD = 5.7364-TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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




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

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

Değerleme raporu müşteri talebi doğrultusunda özel rapor formatında hazırlanmış olup, SPK mevzuatına tabi işlemlerde kullanılamaz.

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

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

**EKLER:**

EK.1: UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

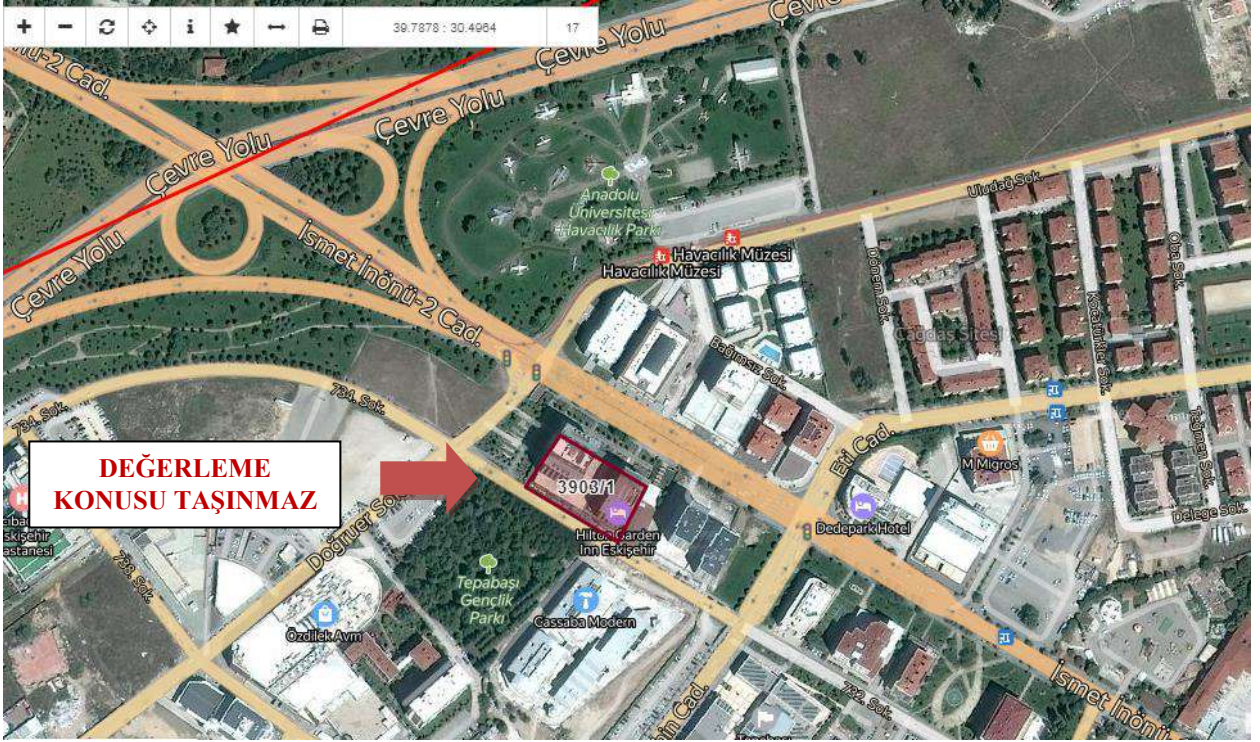
EK.3: BELGELER

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

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

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

**EK.1:  
UYDU FOTOĞRAFLARI**



Coğrafi Koordinatlar N: 40.8467, E: 29.4001



Öznitelik Bilgisi	
Taşınmaz No	87801167
İl	Eskişehir
İlçe	Tepebaşı
Mahalle/Köy	Eskibağlar
Ada	3903
Parsel	1
Tapu Alanı	3.297,35
Nitelik	A blok 16 katlı betonarme apartman ve arsası
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat İrtifak
Pafta	İ24-b-25-b-3-b

**EK.2 FOTOĞRAFLAR**

**DIŞ CEPHE**

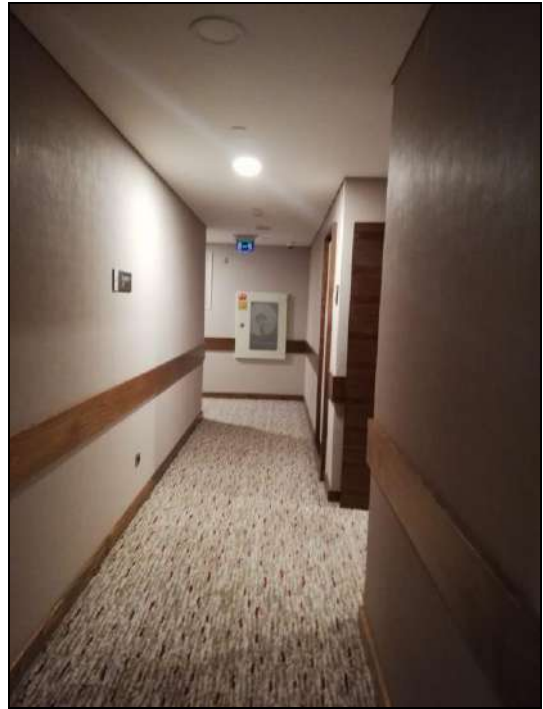




LOBİ



**ODALAR**

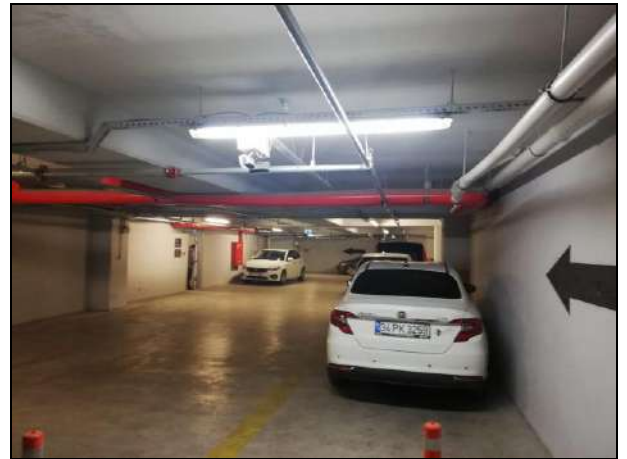
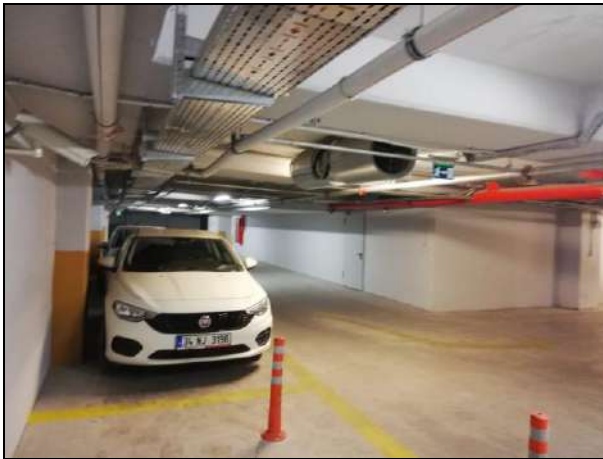




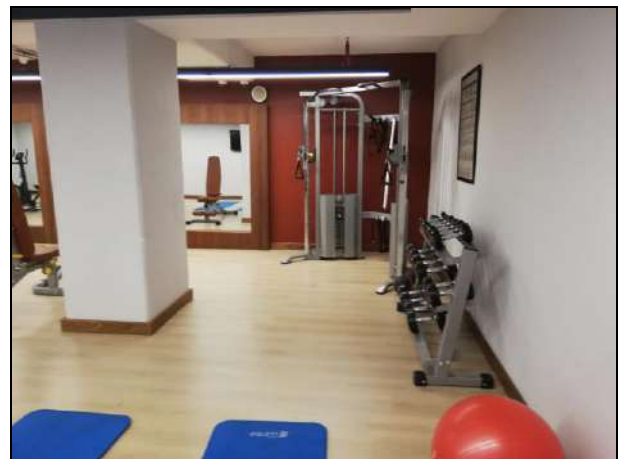
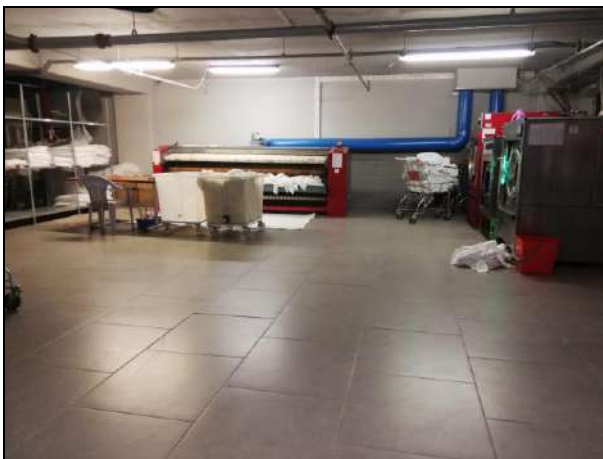
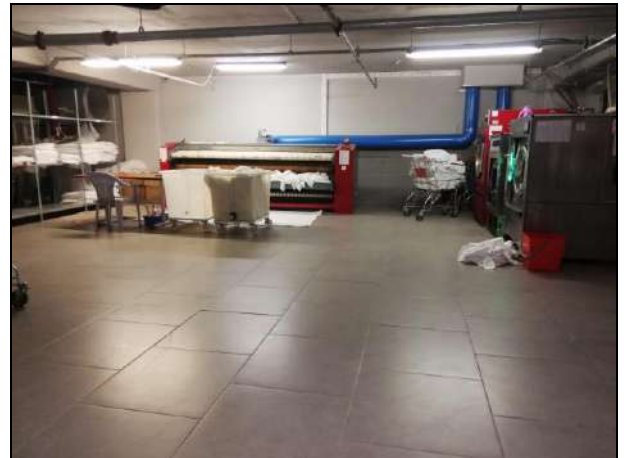
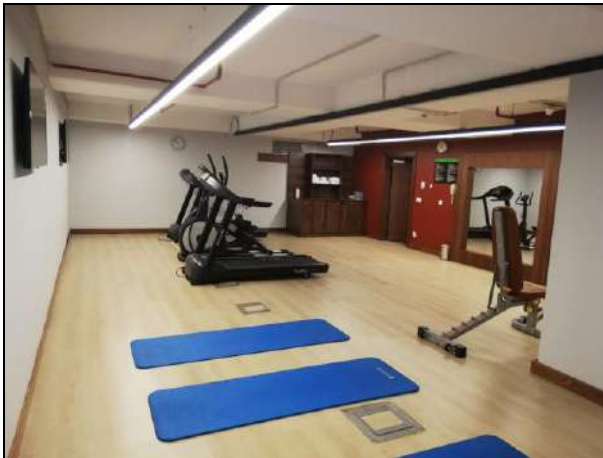
**BODRUM**



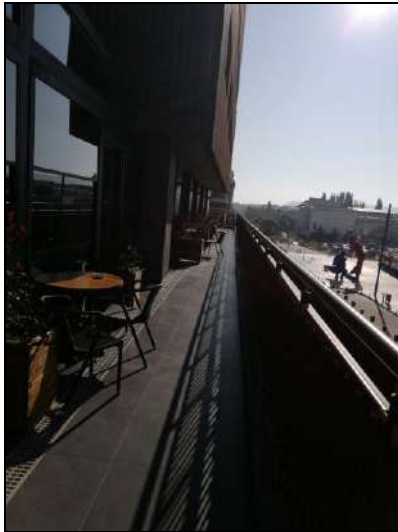
**TESİSAT VE OTOPARK**



**SPOR SALONU VE ÇAMAŞIR ODASI**



**RESTAURANT VE TERAS**



**MUTFAK**





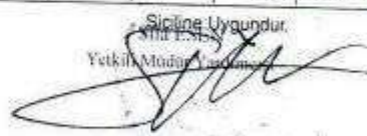
**TOPLANTI SALONU**





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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		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 <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Planındadır				Zemin Sistem No : 87802365			
Sınırı							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Birim No.		
0,00	DEPOLU İŞYERİ	323/31410	B-	ZEMİN	1		
Tapu Senedi İşleminin 19/10/2016 YÖN PLANI -Yönetim Planı : 08/07/2014							
Edinme Sebebi							
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	645	150	14959		20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<small>NOT : * Mülkiyet payı aynı haklar ile paylaşım için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tescilat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirtiniz.</small>							
D.M.O Basım İş. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Stok No 199							

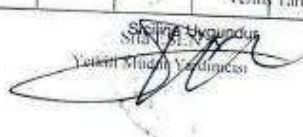
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ	Fotograf
	İlçesi	TEPEBAŞI			
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
124-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>
				3.297,35	m <sup>2</sup>
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 87802366		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
0,00		DEPOLU İŞYERİ		315/31410	3-
Edinme Sebebi		Tapu Sicil İşleminde: 19/10/2016 YÖN. PLANI: Yönetim Planı: 08/07/2014		Kat No.	Bağımsız Bim. No.
				ZEMİN	2
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.	1045	150	1460		20/04/2015 Verile Tarih: 19/10/2016
Sahife No.	Siciline Uygundur. Yetkili Müdür Yardımcısı				Cilt No.
Sıra No.					Sahife No.
Tarih	NOT: * Mülkiyet payı aynı haklar ile birlikte için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kararı Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.				Sıra No.
					Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Diğer Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

--	--	--	--	--

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf	
	İlçesi	TEPEBAŞI				
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR				
	Köyü					
	Sokağı					
	Mevkii					
BAGIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
	124-B-25-B-3-B	3903	1 ARSA		ha	m <sup>2</sup>
					3.297,35 m <sup>2</sup>	
	Planındadır			Zemin Sistem No : 87802367		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTIFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.
0,00		İş Yeri		58/31410	3	ZEMİN
Edinme Sebebi		Tapu Senedi işleminden. 19/10/2016 YCN.PLANI.Yönetim Planı : 08/07/2014				
Sahibi		REYSAS 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.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyet gayri ayni haldedir ve teminat için tapu kütüğüne mücazat edilmiştir. ** Tebliğ Kanunu Hükümler gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.						
D.M.O Basım İşl. Md.						
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199						

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti	Fotograf
	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 <sup>2</sup>
Sınırı				Plandadır.	
Zemin Sistem No : 87802368					
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK	
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00	İy Yeri	16,5/31410	0	ZEMİN	1
Tapu Senedi İşlenmiş : 19/10/2016 YON PLANI : Yönetim Planı : 08/07/2014					
Edinme Sebebi					
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Sahibi					
Geldisi					
Cilt No.	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
	1015	450	1492		20/01/2015 Venüs Tarihi : 19/10/2016
Gittisi					
Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih		
Siciline uygundur. S.İ. ESKİŞEHİR Yetkili Müdür Yardımcısı					
NOT : * Mülkiyet gayri iradi haklar ile beraber ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					

D.M.O Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No

199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
	İlçesi	TEPEBAŞI											
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR											
	Köyü												
	Sokağı												
	Mevkii												
BAGIMSIZ BÖLÜM	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü								
	224-B-25-B-3-B	3903	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>						
					3.297,35 m <sup>2</sup>								
	Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 87802369									
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.			
0,00		İs Yeri		50,31410		D+		ZEMİN		5			
Tapu Senedi teldeninden: 19/10/2016 YON PLANI: Yönetim Planı: 08/07/2014													
Edinme Sebebi													
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam													
Sahibi													
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		1045		150		1063		20/01/2015		20/01/2015		Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	
<p>Siciline Uygundur. Sıra ESEN Yüksek Mütadil Yürülmüştür.</p> <p>NOT: * Mükayyet gayri ayrı haklar ile seneler için tapu kütüğüne müradat edilmiştir. ** Tabiiyet Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>													
D.M.O Basım İşl. Md.													
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.													
Stok No 199													

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
	İlçesi	TEPEBAŞI			
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
124-B-25-03-3-B	1903	1 ARSA		ha	m <sup>2</sup>
Sınırı				3.297,35 m <sup>2</sup>	
Platındadır				Zemin Sistem No : 87802370	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
0,00		İş Yeri		4531410	B-
				Kat No.	Bağımsız Bim. No.
				ZEMİN	6
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi				
	Tapu Senedi İşleminde: 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
Cilt No.	1645	150	14964		20/01/2015
Sahife No.					Veriliş Tarihi : 19/10/2016
Sıra No.					
Tarih					
<p>NOT : * Müktesit girerli ayrı haklar ile parçalar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu hükümlerine göre adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.</p>					

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	TUPEBAŞI					
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
124-B-25-4b-3-B	5903	1 ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı				Zemin Sistem No : 87802371			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		İş Yeri		144.31110	0-	ZEMİN	7
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi						
	Tapu Senedi işleminden: 19/10/2016 YÖN. PLANI /Yönetim Planı : 08/07/2014						
	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIMI ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Sahibi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	1445	150	14965		20/01/2015 Veriliş Tarihi : 19/10/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mükayyet gayri menkul haklar ile getteler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teslimat Kararına Hükümetin görüşüne adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>							

D.M.O Basım İşl. Md

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
	İlçesi	TEPEBAŞI			
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR			
	Köyü				
	Sokağı				
	Mevkii				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü	
D34-B-25-II-3-0	3903	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>
Sınırı				Plandadır	
Zemin Sistemi No : 87802372					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.
0.00		İş Yeri		157/31410	4-
Edinme Sebebi		Tapu Senedi İşleminde: 19/10/2016 YCN PLANI Yönetim Planı : 08/07/2014		Kat No.	Bağımsız Blm. No.
Sahibi		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		2UMIN	5
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.
Cilt No.		1615	150	1/966	20/01/2015
Sahife No.		Sizine Uygundur SİLAHŞEHİR Yukarıdaki bilgilerin doğruluğunu Tarih: 19/10/2016			Gittisi
Sıra No.		NOT: * Mülkiyet için en az birer yıl süre için tapu kütüğüne tescim edilmiştir. ** Teşkilat Kurulmuş Kurumlar gündemine alınmış değeriyle ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.			Cilt No.
Tarih					Sahife No.
					Sıra No.
					Tarih



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		
12-E-25-B-3-B	3903	1	ARSA		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Sınırı					Platındadır		
Zemin Sistem No : 87802373							
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		OTEL		1/365/31410	B-	ZEMİN	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tapu Senedi İşleminde, 19/10/2016 YÖN. PLANI: Yönetim Planı : 08/07/2014						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	1845	150	14967		20/01/2015	Cilt No.	
Sahife No.	 Sicilinde Uygundur. SİTİLESEN Yetkili Müdür Yardımcısı					Veriliş Tarihi : 19/10/2016	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
NOT : * Müşahid gayrimenkul hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümlerini gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
D.M.O Basım İşl. Md.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 199							





## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					109226142	
1. Belgeli veren kurum TEPEBAŞI BELEDİYESİ		9. Belgelin veriliş amacı Kısmi Kullanma İzni		10. Belgelin onay tarihi 27 Eylül 2016		11. Belge no 0677
2. Belge verilen yerleşim adresi İ. EKİŞEHİR		3. Belgeye esas ruhsat 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İsva <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Enerji <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İlim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İçerik duvar <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvar <input type="checkbox"/> 19. ...				
3. Pafta No: 04B-259-0B		4. Ada No: 3003		5. Parsel No: 1		6. Blok No: B BLOK
7. Diğer teknik özellikler bölümü no: TEPEBAŞI YAPU MÜD.		8. Diğer teknik özellikler bölümü no: TEPEBAŞI YAPU MÜD.		28. Parçesasyon planı onay tarihi 09.09.2016		29. Parselin kullanma amacı İŞYERİ/OTEL

Yapı Sahibinin	Yapı Mütahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no YÖKSEL AYTEMİZ, AYTEMİZ, MİM.MÜH.İNS.VE ÇİÇEKÇİLİK SAN.TİC.LTD.ŞTİ., 31463243062	36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no YÖKSEL AYTEMİZ, AYTEMİZ, MİM.MÜH.İNS.VE ÇİÇEKÇİLİK SAN.TİC.LTD.ŞTİ., 31463243062	48. Adı soyadı, ünvanı İSA DEVRİM SİVRİ, MAK.MÜH
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı YUNUSEMRE	37. Oda sicil no 21060	47. T.C. kimlik no 10445248424
33. Vergi kimlik no 0	38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı YUNUSEMRE	48. Oda sicil no 82866
34. Adres ÇAMLIÇA MAH. GÖFTE SK. NO: 1M1 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / EKİŞEHİR	39. Oda sicil no 0	49. Sigorta sicil no 50
35. İmza	40. Sigorta tarihi 0	51. Sigorta tarihi
	41. Sözleşme tarihi	52. Sözleşme tarihi
	42. Sözleşme tarihi	53. Sözleşme tarihi
	43. Yapı izneshid'i yetki belge no 0026315610818220	54. Sözleşme tarihi
	44. Sicile esas adres ÇAMLIÇA MAH. GÖFTE SK. NO: 1M1 İÇ KAPI NO: 6 TEPEBAŞI / EKİŞEHİR	55. Sözleşme tarihi
	45. İmza	56. Sözleşme tarihi
		57. Sözleşme tarihi
		58. Sözleşme tarihi
		59. Sözleşme tarihi
		60. Sözleşme tarihi
		61. Sözleşme tarihi
		62. Sözleşme tarihi
		63. Sözleşme tarihi
		64. Sözleşme tarihi
		65. Sözleşme tarihi
		66. Sözleşme tarihi
		67. Sözleşme tarihi
		68. Sözleşme tarihi
		69. Sözleşme tarihi
		70. Sözleşme tarihi
		71. Sözleşme tarihi
		72. Sözleşme tarihi
		73. Sözleşme tarihi
		74. Sözleşme tarihi
		75. Sözleşme tarihi
		76. Sözleşme tarihi
		77. Sözleşme tarihi
		78. Sözleşme tarihi
		79. Sözleşme tarihi
		80. Sözleşme tarihi
		81. Sözleşme tarihi
		82. Sözleşme tarihi
		83. Sözleşme tarihi
		84. Sözleşme tarihi
		85. Sözleşme tarihi
		86. Sözleşme tarihi
		87. Sözleşme tarihi
		88. Sözleşme tarihi
		89. Sözleşme tarihi
		90. Sözleşme tarihi
		91. Sözleşme tarihi
		92. Sözleşme tarihi
		93. Sözleşme tarihi
		94. Sözleşme tarihi
		95. Sözleşme tarihi
		96. Sözleşme tarihi
		97. Sözleşme tarihi
		98. Sözleşme tarihi
		99. Sözleşme tarihi
		100. Sözleşme tarihi

Belge Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapılmış bağımsız bölümlerin ile ortak alanlar 1211 - Döş	55. Bağımsız bölüm sayısı 1	56. Vaziyet ölçümü (m2) 8771	57. Benzer yapı sayısı 3	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	59. Yapıda konut birim(daire) sayısı 1
1220 - Ofis ve işyeri	2	602	60. Toplam yapı sayısı 1	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı 163	62. Toplam konut birim(daire) sayısı 1
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		3345	63. Yapının yol kotu altı kat sayısı 3	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 9	65. Yapının toplam kat sayısı 12
			66. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 10,5	67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 34,8	68. Yapının toplam yüksekliği(m) 45,3
			69. Yapının sınırlı IV	70. Yapının grubu C	71. Yapının m2 maliyeti (TL) 1030
			72. Yapının maliyeti (TL) 13098540	73. Yapının asma değeri (TL) 8188957	74. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 21289497
			75. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 13099540	76. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 13099540	

Yapının Teknik Özellikleri		
82. İçerik Sistemi 1. Merkezi ısıtma kalitesi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...	83. İçerik Amaçları Kullanılan Yalıtım Cinsi 1. Kat yalıtımı <input type="checkbox"/> 2. Duvar yalıtımı <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...	84. Sıcak Su Temin Sistemi 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Mijlerlek <input type="checkbox"/> 6. ...
85. Sıcak Su Yalıtım Cinsi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fesul-çil <input type="checkbox"/> 4. Bakır <input type="checkbox"/> 5. Klat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...	86. İçerik Suyu 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Bıyık suyu <input type="checkbox"/> 4. Tatlıma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosfatlı <input type="checkbox"/> 7. ...	87. Atık su 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosfatlı <input type="checkbox"/> 3. ...
88. Tesisatlar 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Bac istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...	89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. KÇMürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigara iç. <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. KAZAN DAİRESİ <input type="checkbox"/> 13. ...	90. Yapının Tesisat Sistemi 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığın (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. ...
91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kağıt <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ...	92. Döşeme 1. Plak kireç <input type="checkbox"/> 2. Muntaz döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anlatın <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Nazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. ...	

Yapının Kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabılır olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar ikametgaç olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komürük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 2 adet dükkan veya 1 adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanılır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Konutun salını dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7*	TOPLAM
											0
											0
											0

**TADİLAT**

DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM STATİK TESİSAT ELEKTRİK HARİTA	TITİZ YAPİ DENETİM MİZAN MÜHENDİSLİK ARKON MEKANİK ENKOM MÜHENDİSLİK ES HARİTA	İNPROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5346 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARİN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMİN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
-------------------------	---	--	--

BELEDİYE ONAYLARI  
22 Eylül 2013

22 Eylül 2016

11.03.2012 tarih ve 266 sayılı illi nizamı ve nizamla esas mimarisi mevcut olup; bağımsız bölüm sayısı, dışi- sıklığı ve kat planlarının değişikliğine istinaden nizamla esas tabiiat olarak

MİMARLAR ODASI  
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

**B BLOK**

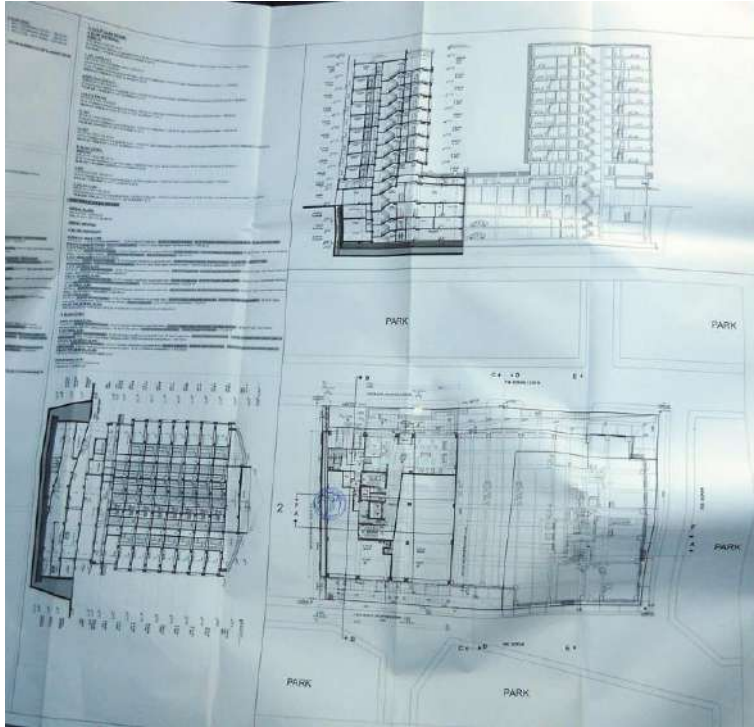
A. PLAN PROJE (RESİM VE HESAPLARI) YAPANLARIN	B. PLAN PROJE (RESİM VE HESAPLARI) YAPTIRANLARIN
1. VERGİ DAİRESİ YUNUS EMRE V.D.	11. VERGİ DAİRESİ YUNUS EMRE V.D.
2. SİGİL NO 125 033 2731	12. SİGİL NO 125 033 2731
3. SOYADI (UNVAN) AYTEMİZ	13. SOYADI (UNVAN) AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
4. YERİ YÜKSEL	14. ADI İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ
5. İMZA M. MUHAMMET	A. 15. MAHALLE VE SEMT CUMHURİYET MHL.
6. DOĞUM TARİHİ 21/06/1969	D. 16. CADDE VE SOKAK CENGİZ TOPEL CAD.
7. DOĞUM İLİ SİVAS	R. 17. KAPİ NUMARASI 48
8. İLÇESİ MERKEZ	E. 18. DAİRE NUMARASI 13-14
9. MİMAR MİMAR	S. 19. İL ESKİŞEHİR
10. BAĞLI MÜHÜRÜ ODA MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ	1. 20. İLÇE MERKEZ
11. ODA KAYIT NO 26 545	C. YAPILAN İŞİN MİMARİ PROJE
12. PLAN RİSME RESİM VE HESAPLARI YÜKSEL AYTEMİZ	H. ÇEŞİDİ MİMARİ PROJE
13. SOY. İLÇE YÜKSEL AYTEMİZ	M. ODA KAYIT NO 3044
14. ADI 3044	N. ADA NO 3044
15. PARSEL NO 1	

ŞEHİRİ MÜTEAHHİDİ  
KULLANILAN AMAÇ  
B BLOK (OTEL + İŞYERİ)

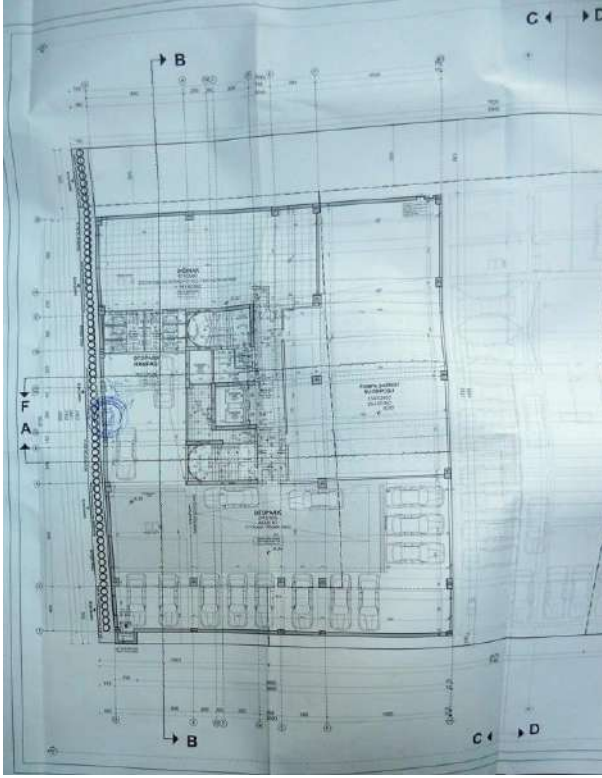
İL	İLÇESİ	MAHALLE	CADDE/SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	KURU DURUMUN KAYIT NO TARİHİ
ESKİŞEHİR	TEHİRBAĞI	ERKEBAĞLAR	73A/750/769 SOKAK	21M444	3044	1	3286.40 m <sup>2</sup>	3044/150 2016/07/2023

PROJE ADI	MİMAR	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TAŞIYICI	EN BÜYÜK	EN YAKLA	HAREKETLİ
ESKİŞEHİR	HİZMET BİNA	HİZMET BİNA	GRUBU	ADEDI	U <sup>2</sup>	SÜRESİ	SİSTEM	AÇIKLIK	TÜKSEKLIK	YÜRÜŞ
				10/13 KAT	12718,00 m <sup>2</sup>					10/13

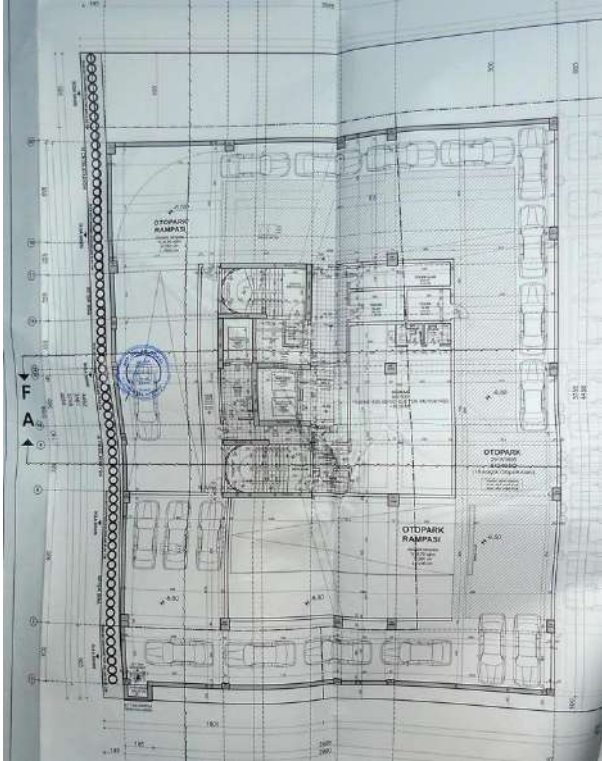
**VAZİYET PLANI**



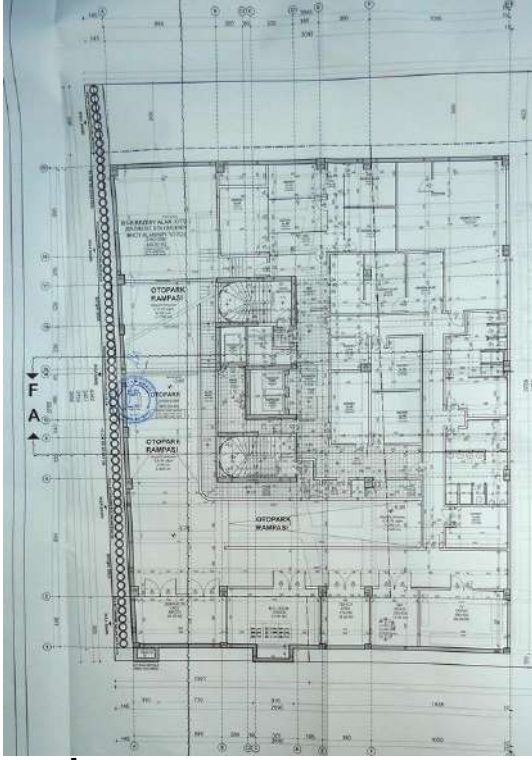
### 3. BODRUM KAT PLANI



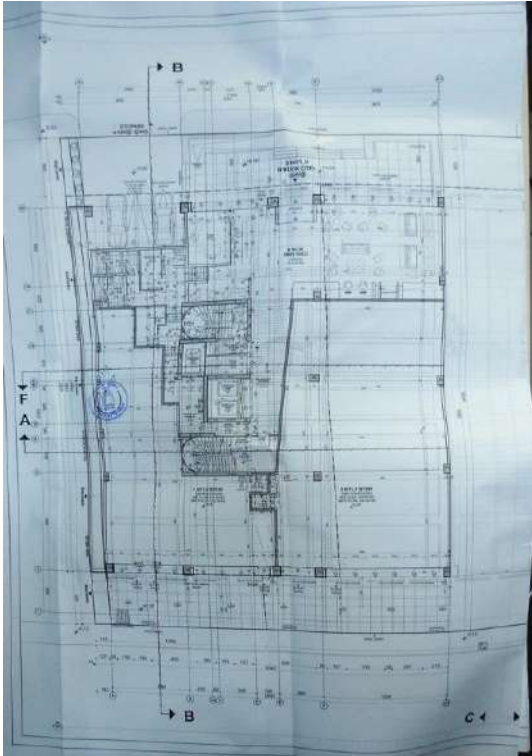
### 2. BODRUM KAT PLANI



**1. BODRUM KAT PLANI**



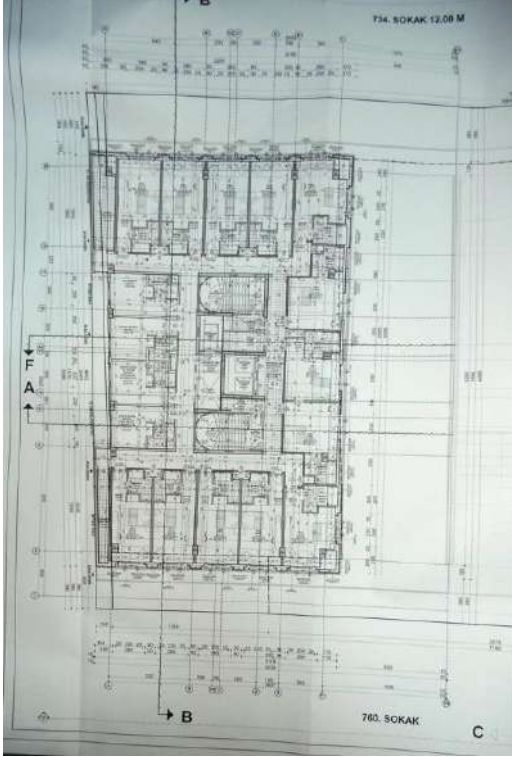
**ZEMİN KAT PLANI**







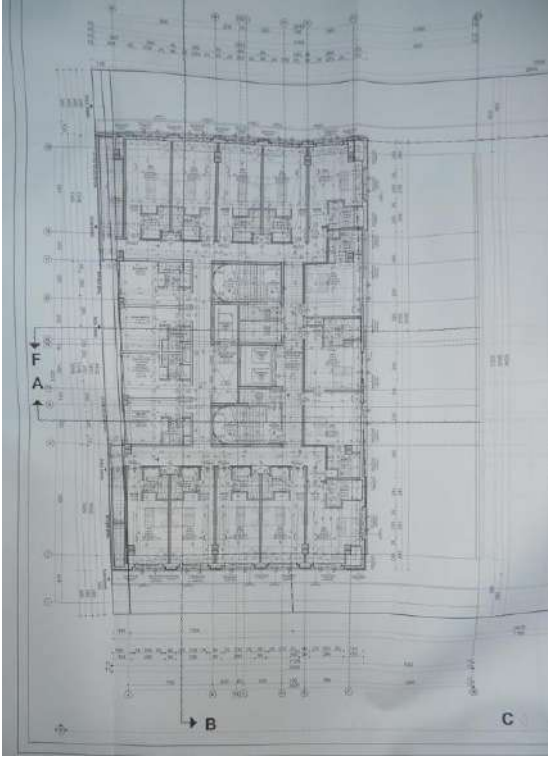
**2.NORMAL KAT PLANI**



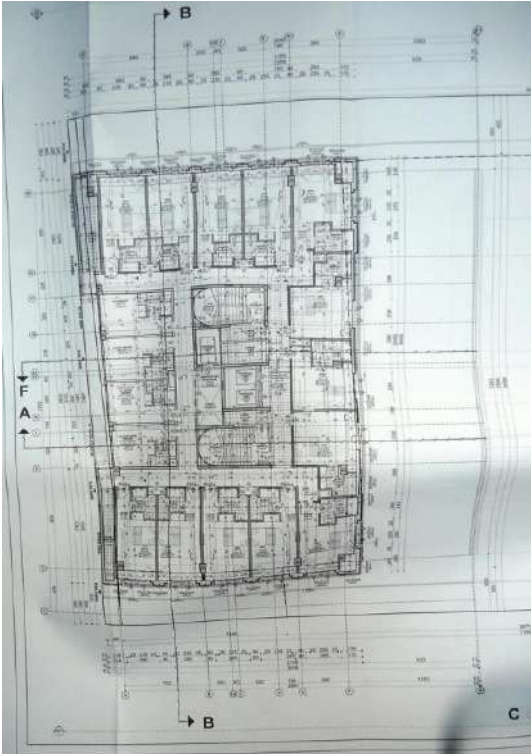
**3.NORMAL KAT PLANI**



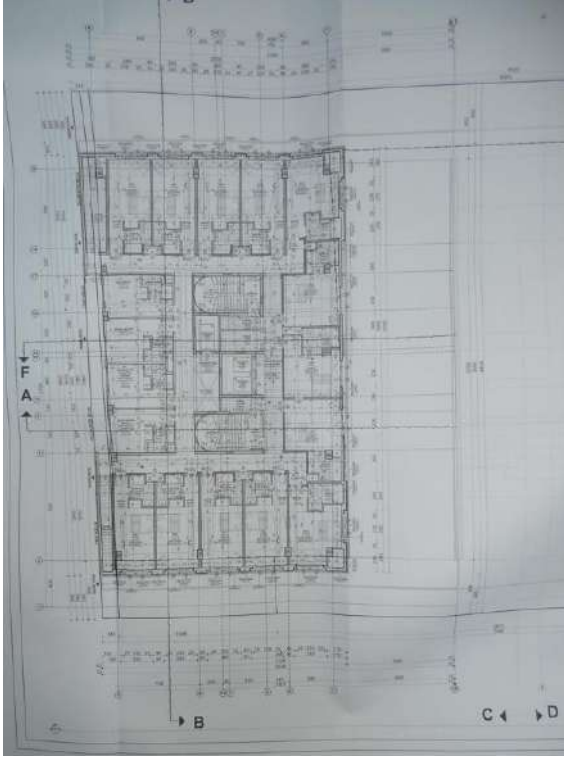
**4.NORMAL KAT PLANI**



**5.NORMAL KAT PLANI**



**6.NORMAL KAT PLANI**



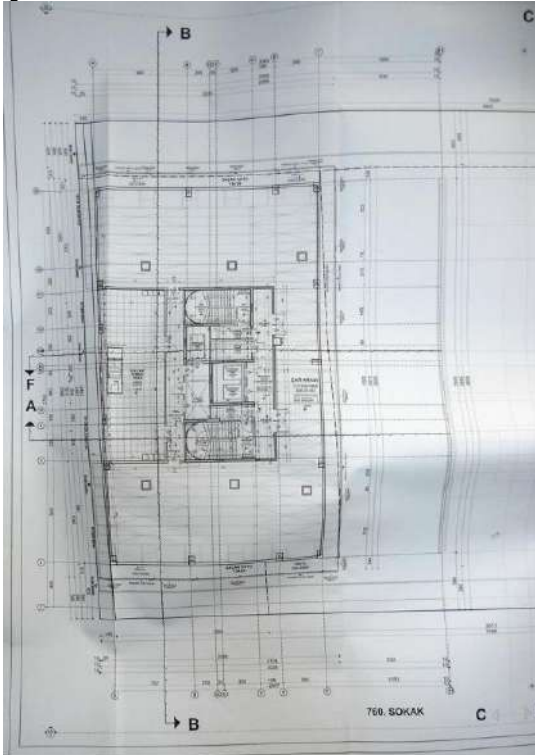
**7.NORMAL KAT PLANI**



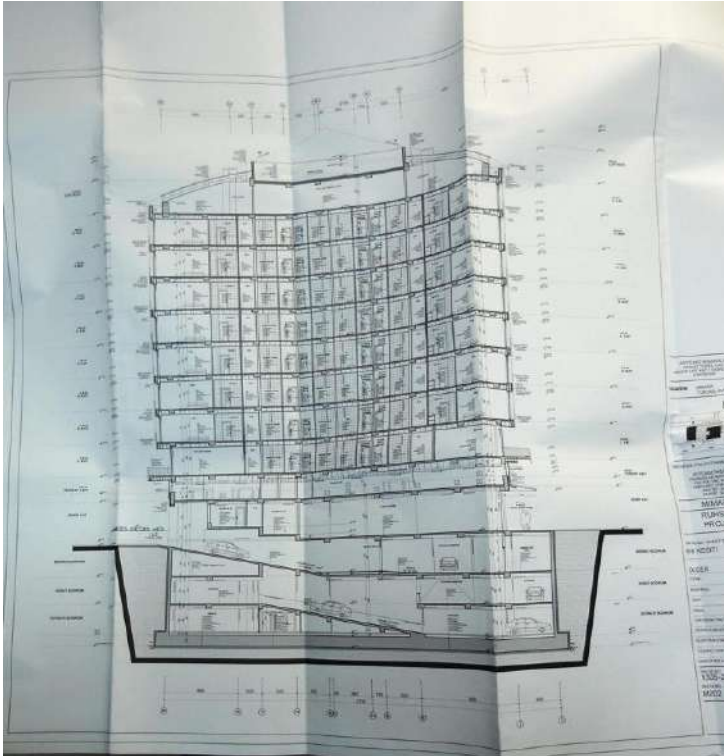
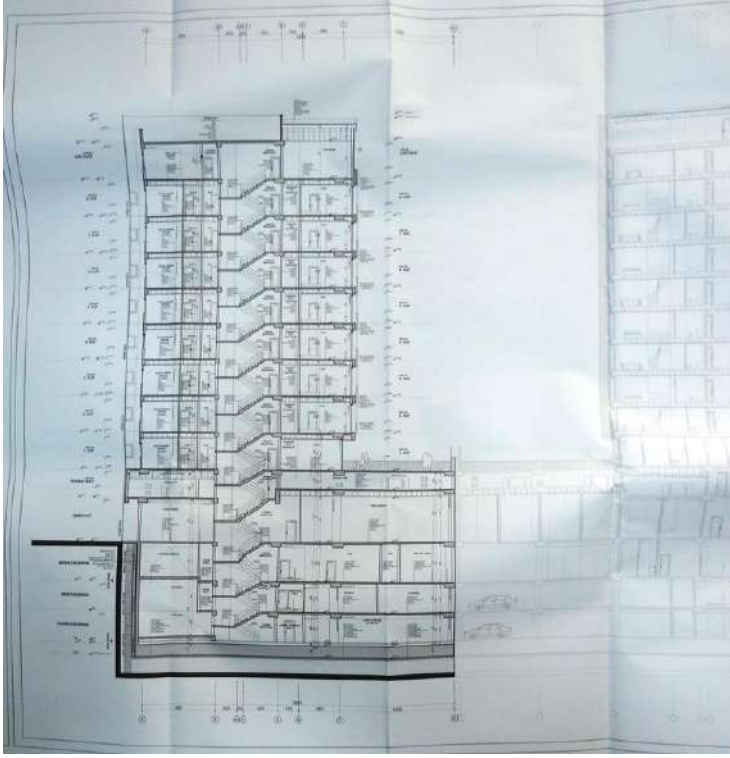
**8.NORMAL KAT PLANI**



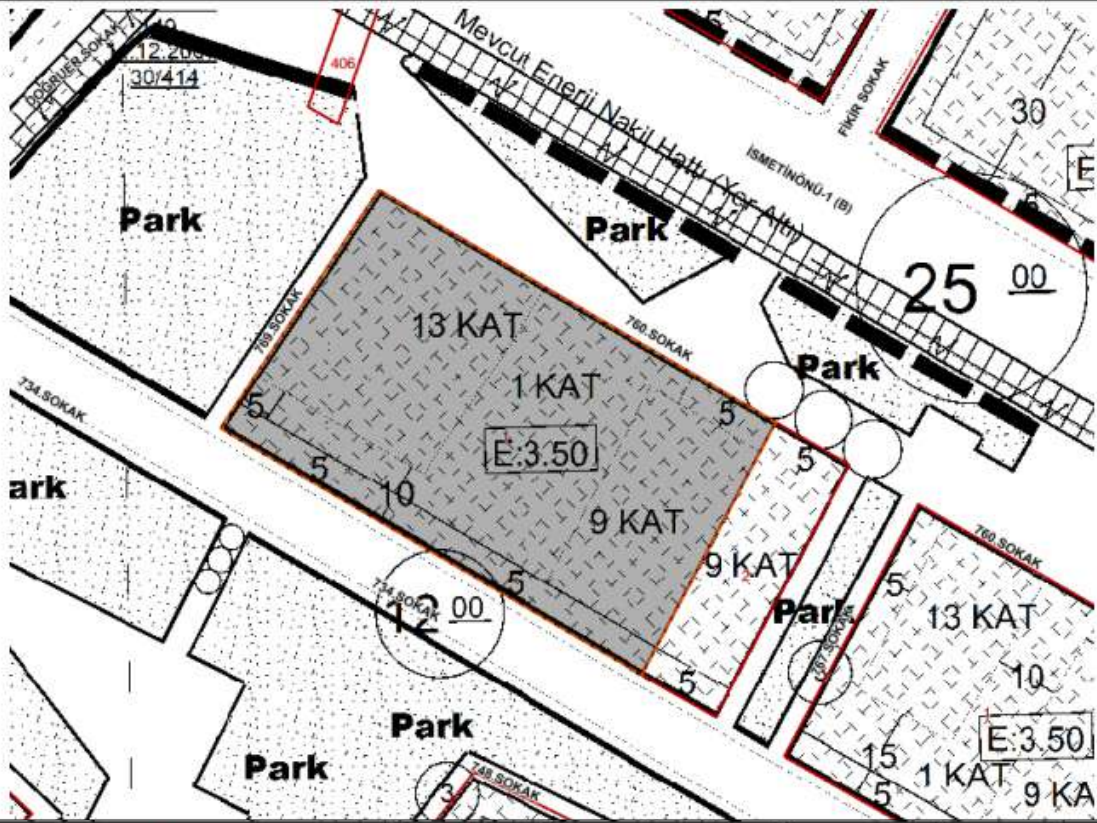
**ÇATI PLANI**



## KESİTLER



## İMAR DURUMU



Yürürlükteki İmar Planı		Bina Yüksekliği	---	KAKS	---	
Adı	FABRİKALAR BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	---	TAKS	---	
		Bina Derinliği	---	İfraz Şartı	Cephe	---
Tasdik Tarihi	14/7/2011	Ön Bahçe Mesafesi	---		Alanı	---
Ölçek	1:1000	Yan Bahçe Mesafesi	---	Derinlik	---	
Mahallesi	HOŞNUDIYE MAHALLESİ	Arka Bahçe Mesafesi	---	Emsal	3.5	
Sokağı	769.SOKAK	Kot Alınacak Nokta	---	Max.Konut Sayısı	---	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan(m2)	Nizam Durumu	Ort. Konut Alanı
	I24B25B3B	3903	1	3297.35	İnşaat Şekli	Topl.İnşaat Alanı
	Planda Tahsisli Alan					(%99.86)2. ve 3. Derece Kentsel İS Merkezi (renksiz)
Onay Bilgisi	İlçe Belediyesi'nin 06/07/2011 gün ve 212 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Büyükşehir Belediyesi'nin 14/07/2011 gün ve 249 sayılı kararı ile onaylanmıştır.					
Açıklama	KENTSEL TASARIM + PLAN NOTU + YÖNETMELİK					

**EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**
 T.C.  
 HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI  
 Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu :

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurumuz.

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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

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

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim


 Ceyda İSKENDER  
 Daire Başkanı

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

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 2

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGİÇ**  
 Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



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

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<b>ÜN VANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557 <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214	
NİSANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	<p>Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin imzamin onaylanmasını talep ederim.</p> <p><b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b></p> <p>İMZA İMZA İMZA</p>  <p>Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salpazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Sallise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</p> <p><small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı dairemiz dosyasında saklıdır.</small></p> <p style="text-align: right;">KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatiip Abdurrahman LOSUN</p> 	
KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktu karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363		A-2/1-1