



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 848

Kasım, 2020



<b>Talep Sahibi</b>	Reytaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	30.11.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020-848
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Yedi (87) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	48
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	48
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	48
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	48
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	48
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	52

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



4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	52
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	59
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	59
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	59
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	59
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	61
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	64
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	66
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	69
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	69
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	69
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	70
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	70
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	70
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	70
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	70
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynakanlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	70
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	71
7.	SONUÇ .....	71
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	71
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	72
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	73
9.	RAPOR EKLERİ .....	73

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



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-848 / 30.11.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi, B Blok, NO: 151/ A, B, 764. Sokak, B Blok, No:8 P. Kodu: 26130 Tepebaşı / Eskişehir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada 1 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı Depolu İşyeri, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı İş Yeri ve 9 bağımsız bölüm numaralı Otel vasıflı taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar işyeri ve otel olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 3903 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "2. Ve 3. Derece Kentsel İş Merkezi" içerisinde kalmakta olup, Emsal:3,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>101.000.000,00-TL</b> <b>(Yüz Bir Milyon Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>119.180.000,00-TL</b> <b>(Yüz On Dokuz Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası)</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Görkem DOĞAN – SPK Lisans No: 411456 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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



## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.08.2020 itibariyle başlanmış 27.11.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.11.2020 tarihinde Özel 2020-848 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

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

### **1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)**

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

### **1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası**

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

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



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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

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

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

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı _____ :	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi _____ :	Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı _____ :	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi _____ :	246.000.001,-TL
Halka Açıklık _____ :	% 37,96
Telefon _____ :	0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta _____ :	info@reysasgyo.com.tr

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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

### **2.4 İşin Kapsamı**

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





### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

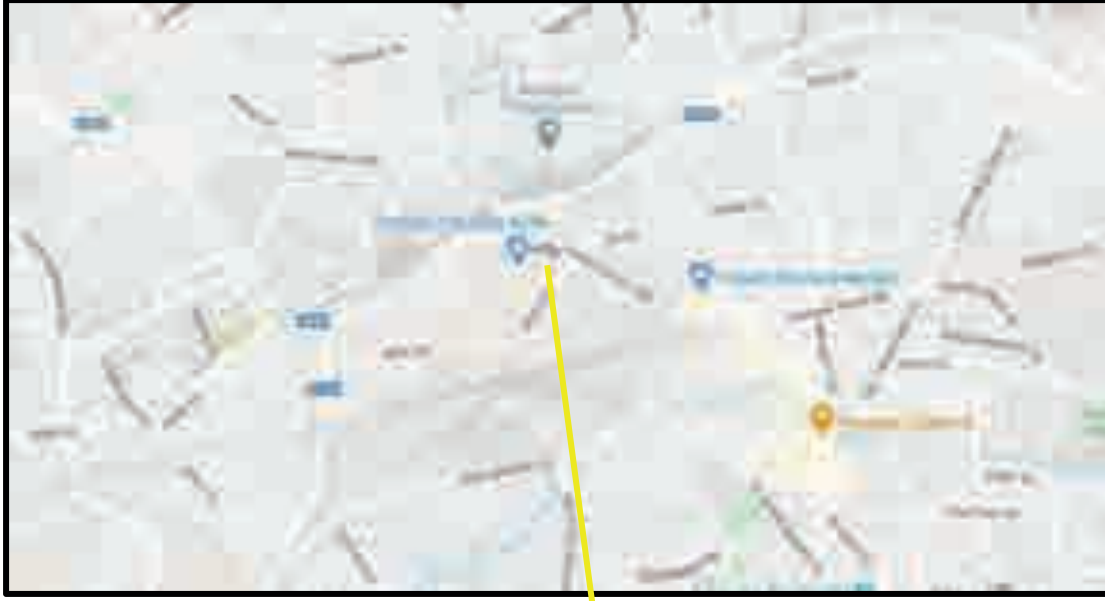
Gayrimenkul; Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3093 ada 1 nolu parselde bulunmaktadır. Gayrimenkul, Eti Caddesi'ne 125 m, Çevre Yolu'na 360 m, Fabrikalar Caddesi'ne 830 m ve İstasayon Caddesi'ne 1,10 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; bölgenin ana arterlerinden olan Eti Caddesi ile İsmet İnönü-1 Caddesi kesişimi referans alınarak, İsmet İnönü-1 Caddesi üzerinden kuzeybatı yönünde ~125 m ilerledikten sonra sol kolda değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 3297,35 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 3903 ada 1 parselde ulaşılır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, çok sayıda işyeri, ofis, otel ve konut bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede Espark AVM, Tepebaşı Belediyesi, Cassaba Modern Yaşam Merkezi ve Özdilek AVM gibi noktalar bulunmakta olup, tercih edilen bir bölgedir.



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





**Konu Taşınmaz**



**Koordinatlar: Enlem: 39.7850 - Boylam: 30.5002**



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Eskişehir - Tepebaşı
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Hoşnudiye
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: 3903 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 3.297,35 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: A BLOK 16 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
TAŞINMAZ ID	: Tablo -1 87802365 (1), 87802366 (2), 87802367(3), 87802368(4), 87802369 (5), 87802370 (6), 87802371 (7), 87802372(8), 87802373 (9)
ARSA PAY/PAYDA	: tablo -1 323/31410 (1), 315/31410 (2), 158/31410 (3), 163/31410 (4), 50/31410 (5), 45/31410 (6), 144/31410 (7), 157/31410 (8), 11365/31410 (9)
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V.....(1/1) ( müşterek )
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TABLO 1

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

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



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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 31.08.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

- Yönetim Planı : 21/02/2013( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.03.2013 tarih 6875 yevmiye ile müşterek olarak)

- Yönetim Planı : 08/07/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11.07.2014 tarih 21305 yevmiye ile müşterek olarak)

- KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (10.11.2016 tarih 38266 yevmiye ile müşterek olarak)

--Rehin:

-Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. Dereceden, 5.100.000,00 USD bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (26.02.2020 tarih 9391 yevmiye ile.)

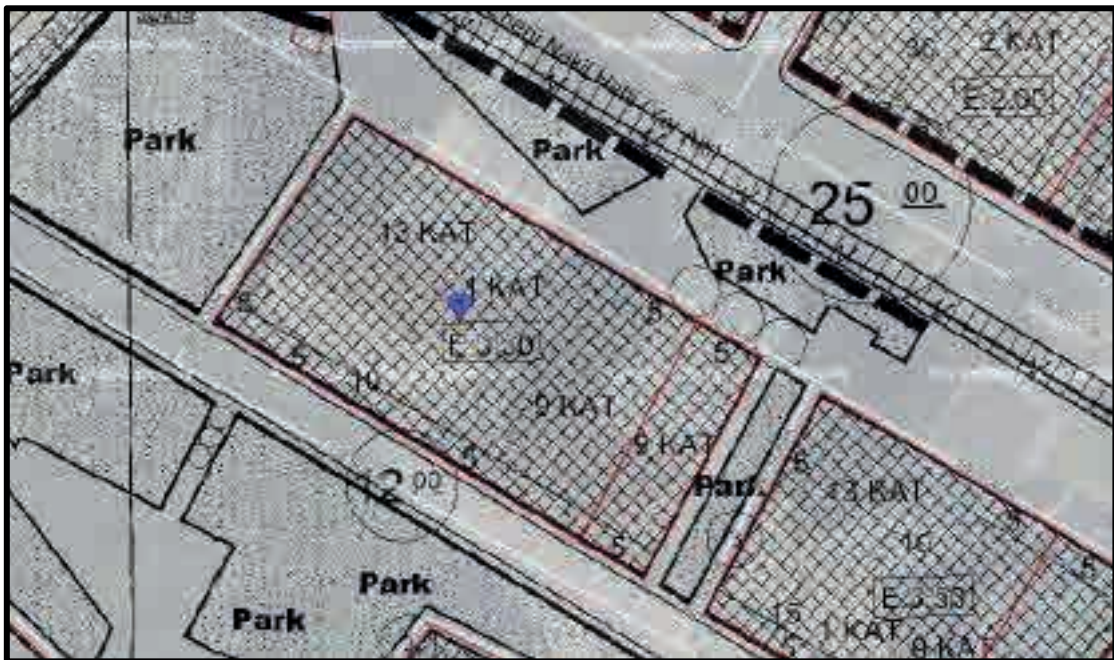
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. Dereceden, 110.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (26.02.2020 tarih 9475 yevmiye ile.)

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

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

### **3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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



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



### **3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

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

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

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

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

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

Yeni Yapı Ruhsatı: 12.03.2012 tarih 266 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 07.04.2013 tarih 391 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 13.11.2013 tarih 1350 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı: 11.12.2013 tarih 1466 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 12 toplam: 15 kat, 26.770 m<sup>2</sup> inşaat alanı için (A ve B Blok) tanzim edilmiştir.)

Tadilat Yapı Ruhsatı: 01.07.2014 tarih 840 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 9 toplam: 12 kat, 12.718 m<sup>2</sup> inşaat alanı için (B Blok) tanzim edilmiştir.)

Tadilat Yapı Ruhsatı: 22.09.2016 tarih 1007 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 9 toplam: 12 kat, 12.718 m<sup>2</sup> inşaat alanı için (B Blok) tanzim edilmiştir.)

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 27.09.2016 tarih 0677 sayılı (Yol altı: 3 yol üstü: 9 toplam: 12 kat, 12.718 m<sup>2</sup> inşaat alanı için tanzim edilmiştir.)

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





## KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE

**KAT İRTİFAKI**

634 Sayılı Kiri Azaltma Yasasının 12/A Maddesi Çerçevesinde Tasarım ve İnşaat İZMİR İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ 02.07.2014

**DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ**

YAPILAN	TİPİZ YAPILAN	BU PROJEDEN DÖNÜŞÜMLÜ BİRLEŞTİRİLMİŞ BİR KAT İRTİFAKI İÇİN İZMİR İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ'NE BİRLİKTE SUNULMUŞ VE İZMİR İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN İZMİR İNŞAAT MÜDÜRLÜĞÜ'NE VERİLMİŞ BİR PROJEDİR.
STATİK	MİZAN MÜHÜRÜ	
TEBİHAT	ZEMİN MÜHÜRÜ	
ELEKTRİK	İNŞAAT MÜHÜRÜ	
HARİTA	İS HARİTA	

**BELEDİYE ONAYLARI**

01.06.2013 tarihli T.C. İmar Yönetmeliği Çerçevesinde İmar MPP ve tadilat projesi olarak onaylanmıştır.

04.07.2014 tarihli 2362 sayılı Kiri Korunma Kanunu ve 634 Sayılı Kiri Azaltma Yasasının 12/A Maddesi kapsamında onaylanmıştır.

**MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ**

**TAPSIYER**

1	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLAR SAHANLARI	2	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLAR SAHANLARI
3	VERGİ DİRESİ	4	VERGİ DİRESİ
5	İLÇE NO	6	İLÇE NO
7	BLOK ADI (DİĞER)	8	BLOK ADI (DİĞER)
9	AZİ	10	AZİ
11	SABA ADI	12	SABA ADI
13	DÖĞÜM TARİHİ	14	DÖĞÜM TARİHİ
15	DÖĞÜM İL	16	DÖĞÜM İL
17	YERİ	18	YERİ
19	MECLİSİ	20	MECLİSİ
21	BAŞLI OLDUĞU BİNA	22	BAŞLI OLDUĞU BİNA
23	ODASININ NO	24	ODASININ NO
25	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLAR SAHANLARI	26	PLAN PROJE RESİM VE HESAPLAR SAHANLARI
27	ADUSOYADI	28	ADUSOYADI
29	İZMİR	30	İZMİR

**ARSAHIN**

NO	İÇİNİ	MİMARLAR ODASI	ODASININ NO	VERGİ NO	ADUSOYADI	İLÇE NO	İLÇE ADI	BLOK NO	BLOK ADI

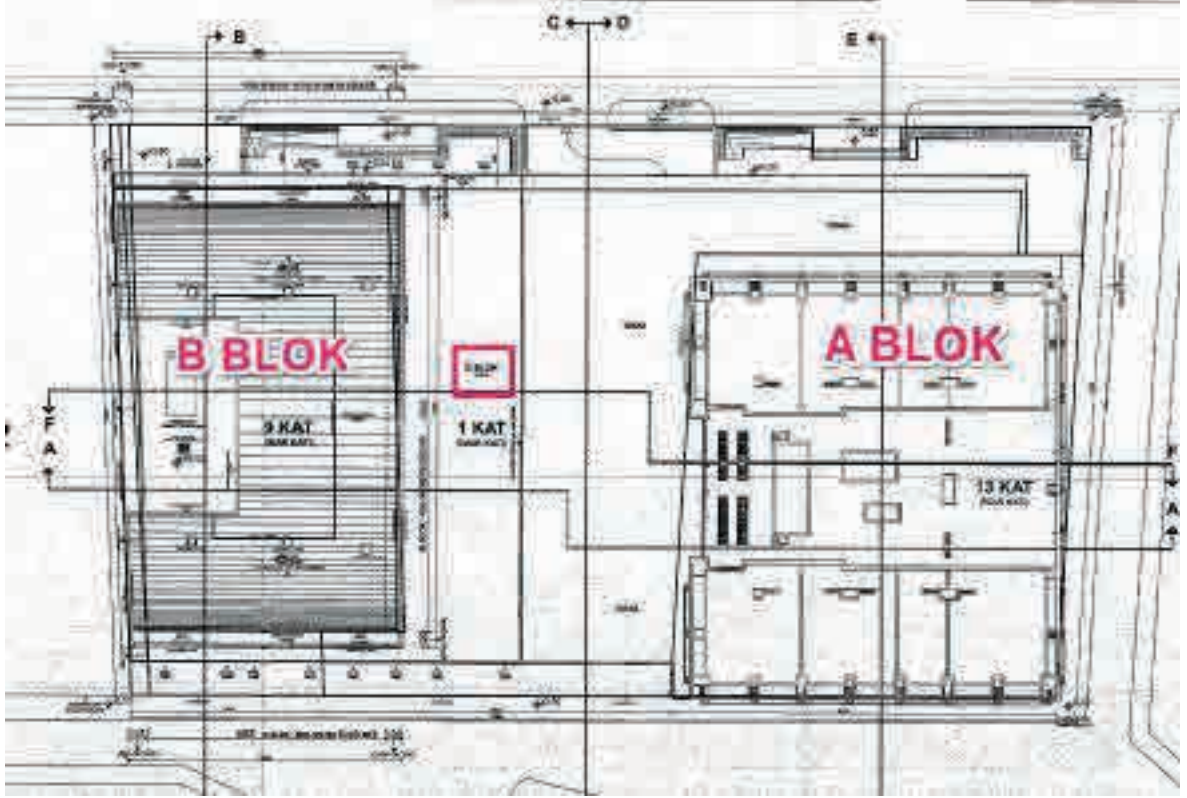
**ÖZELLİKLERİ**

NO	MİMARLAR ODASI	STATİK	MİZAN	KAT	ALAN	BAŞLI	TAPSIYER	İNŞAAT	İNŞAAT	MİMARLAR ODASI

**B BLOK**

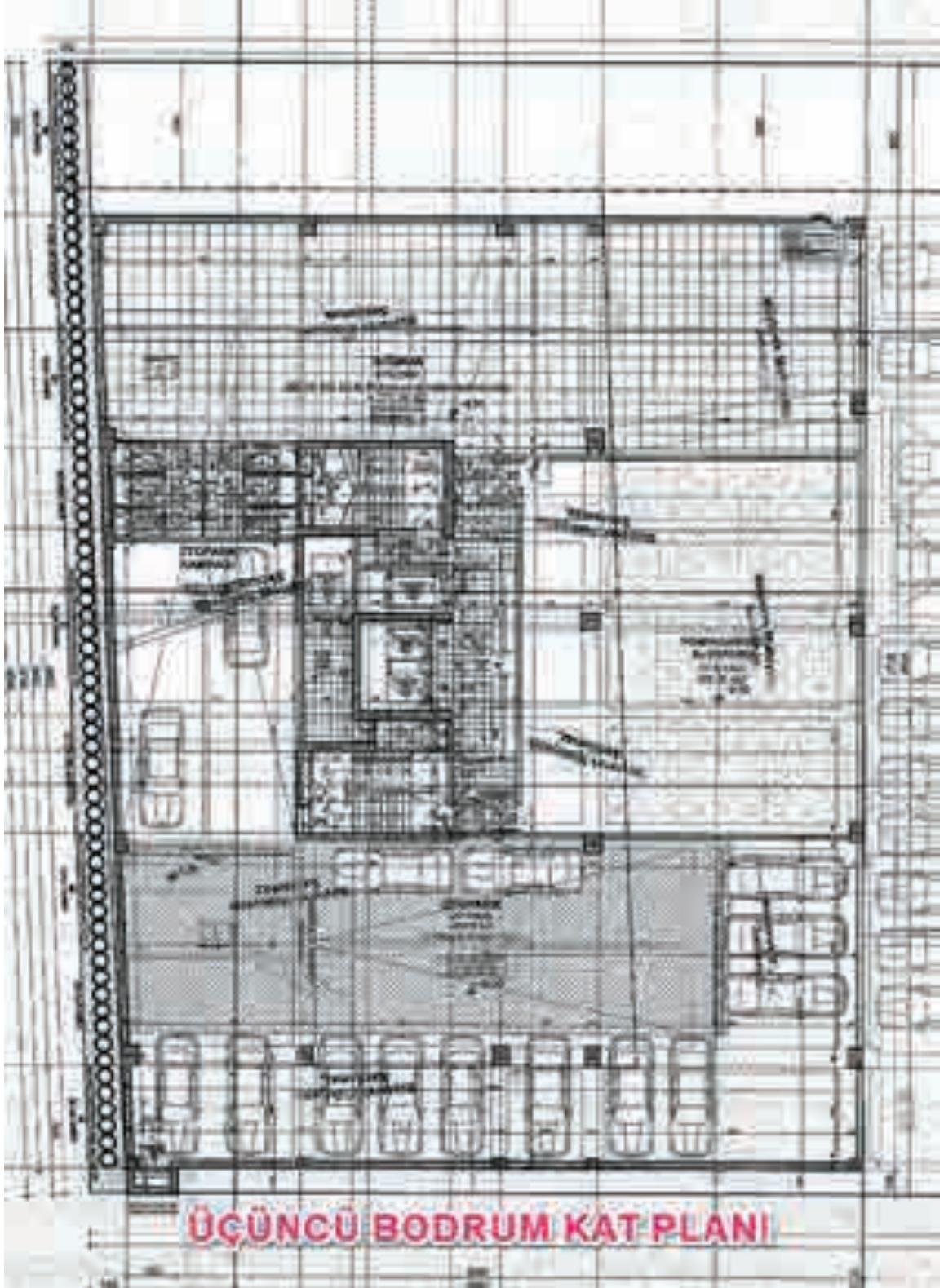
BAGIMSIZ BÖLÜM NO	KİTLEKİ	BRÜT ALAN	KATLARIN İÇİNE	BEDDURUMDAN GELEN	TOPLAM
1	İşyeri	244,00 m <sup>2</sup>		78,78 m <sup>2</sup>	322,78 m <sup>2</sup>
2	İşyeri	238,00 m <sup>2</sup>		78,84 m <sup>2</sup>	316,84 m <sup>2</sup>
3	İşyeri	118,00 m <sup>2</sup>		36,48 m <sup>2</sup>	154,48 m <sup>2</sup>
4	İşyeri	123,00 m <sup>2</sup>		38,71 m <sup>2</sup>	161,71 m <sup>2</sup>
5	İşyeri	31,00 m <sup>2</sup>		11,85 m <sup>2</sup>	42,85 m <sup>2</sup>
6	İşyeri	34,00 m <sup>2</sup>		10,88 m <sup>2</sup>	44,88 m <sup>2</sup>
7	İşyeri	109,00 m <sup>2</sup>		35,43 m <sup>2</sup>	144,43 m <sup>2</sup>
8	İşyeri	118,60 m <sup>2</sup>		38,26 m <sup>2</sup>	156,86 m <sup>2</sup>
9	Ofis	891,50 m <sup>2</sup>		277,87 m <sup>2</sup>	1169,37 m <sup>2</sup>
YÖZELAN		2876,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	1104,00 m <sup>2</sup>	4000,00 m <sup>2</sup>

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



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

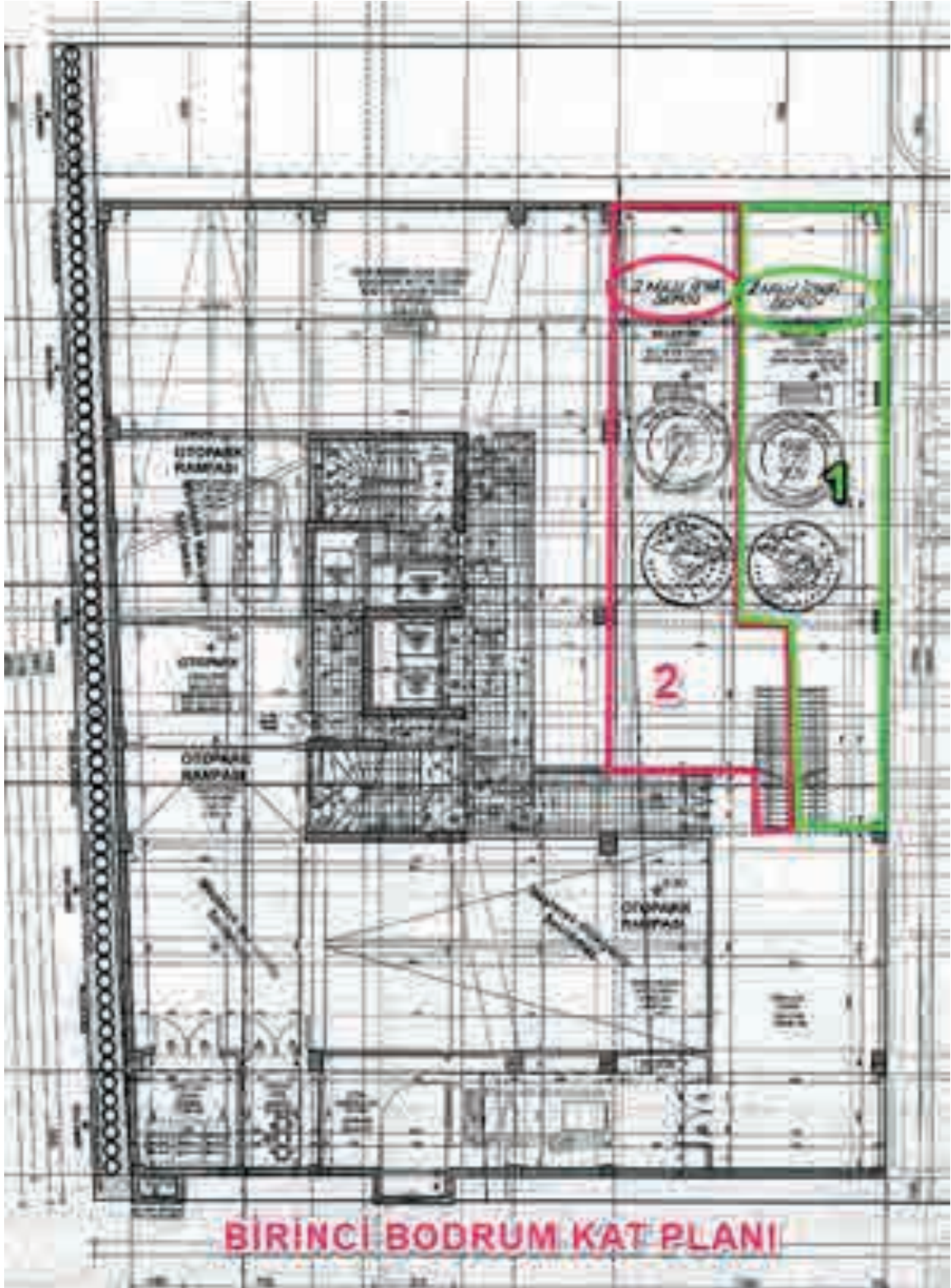


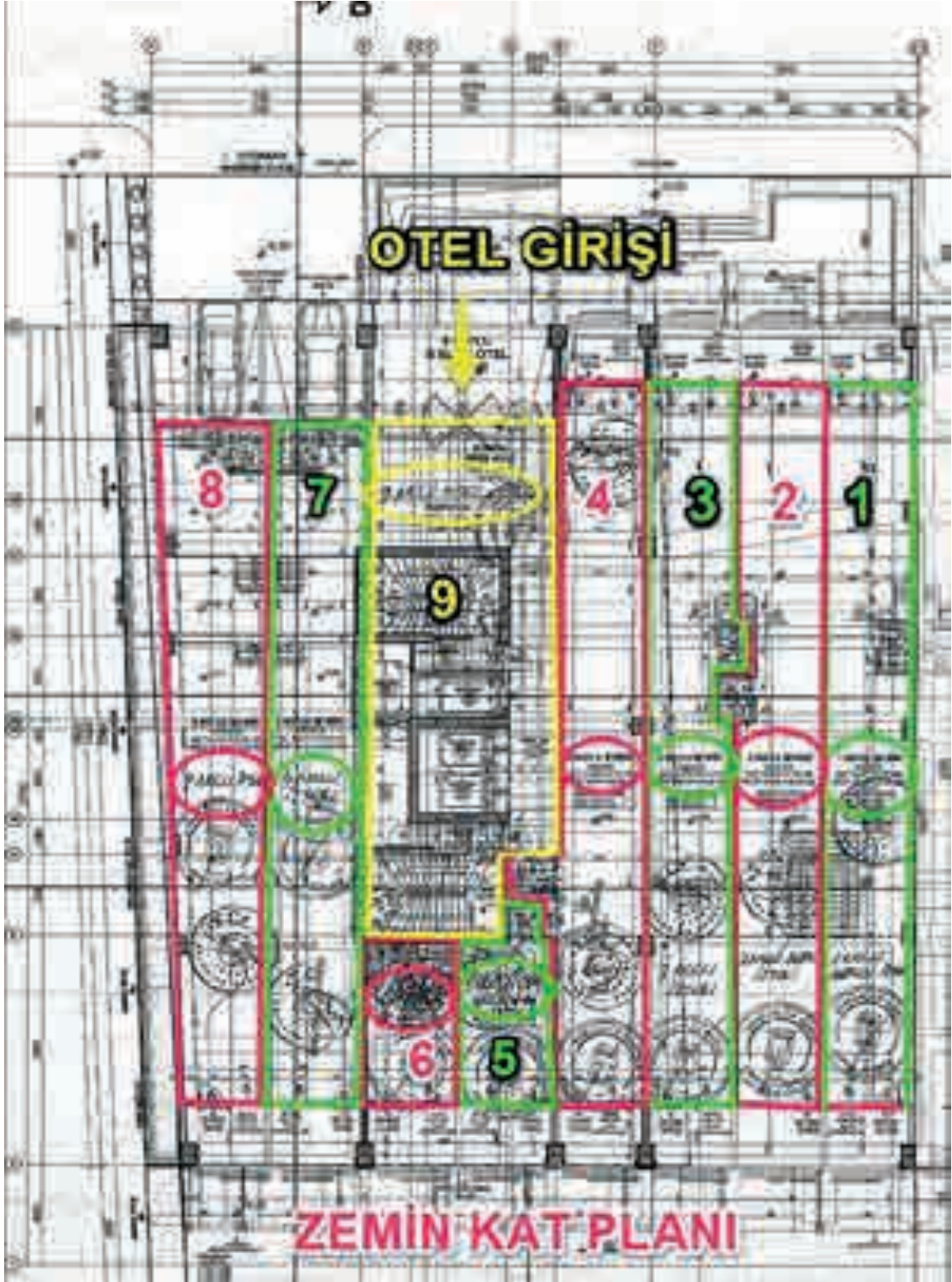


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



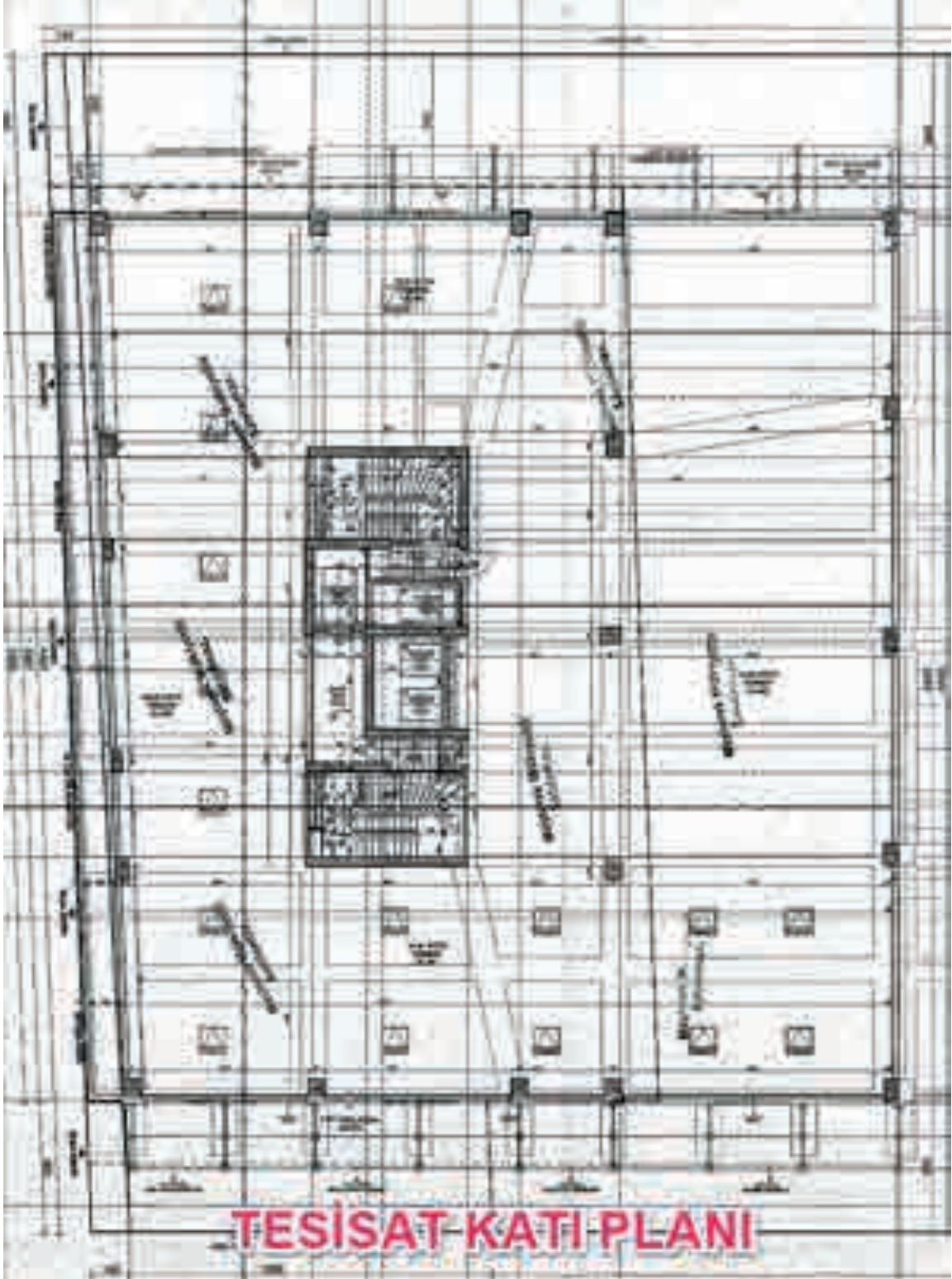


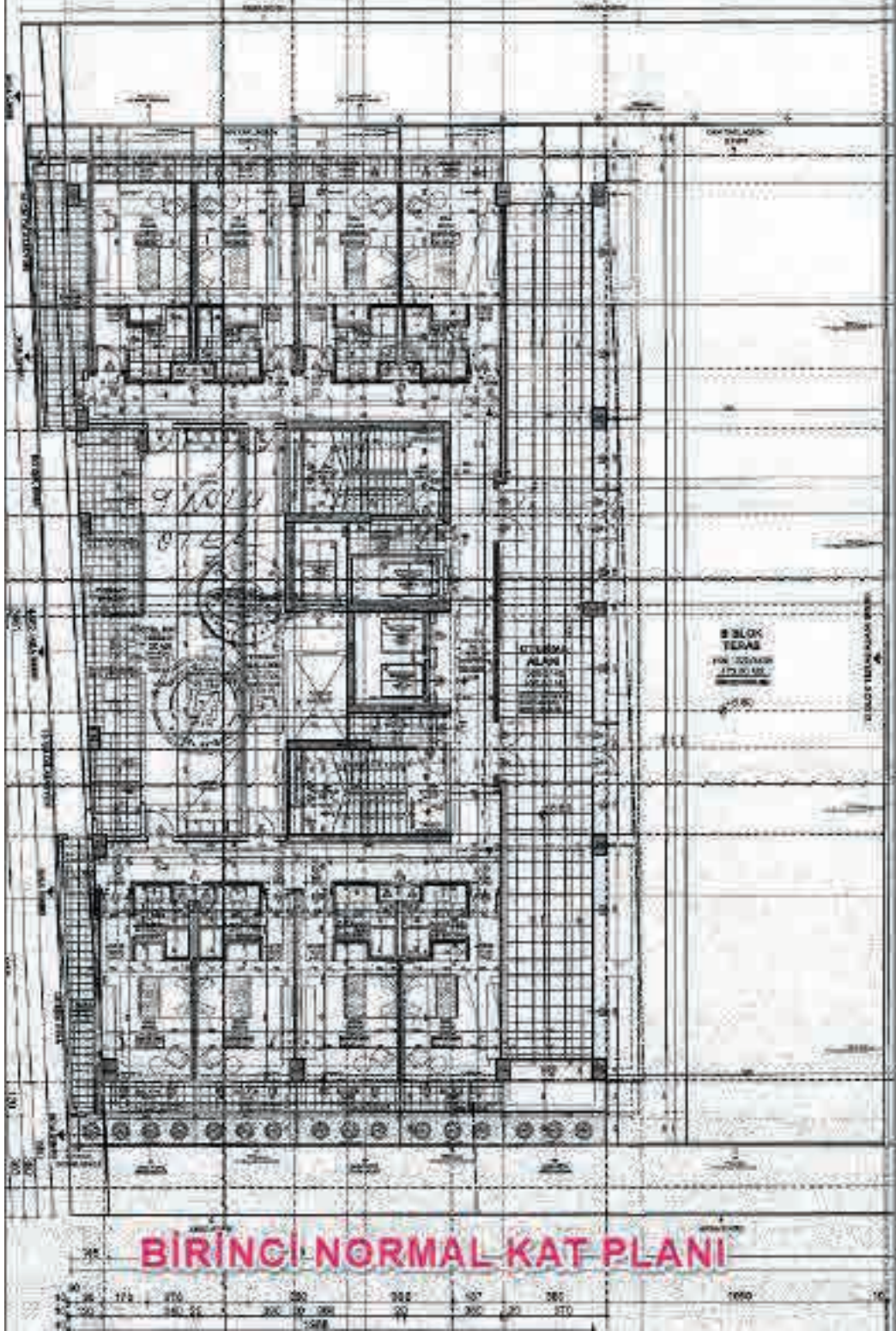




\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

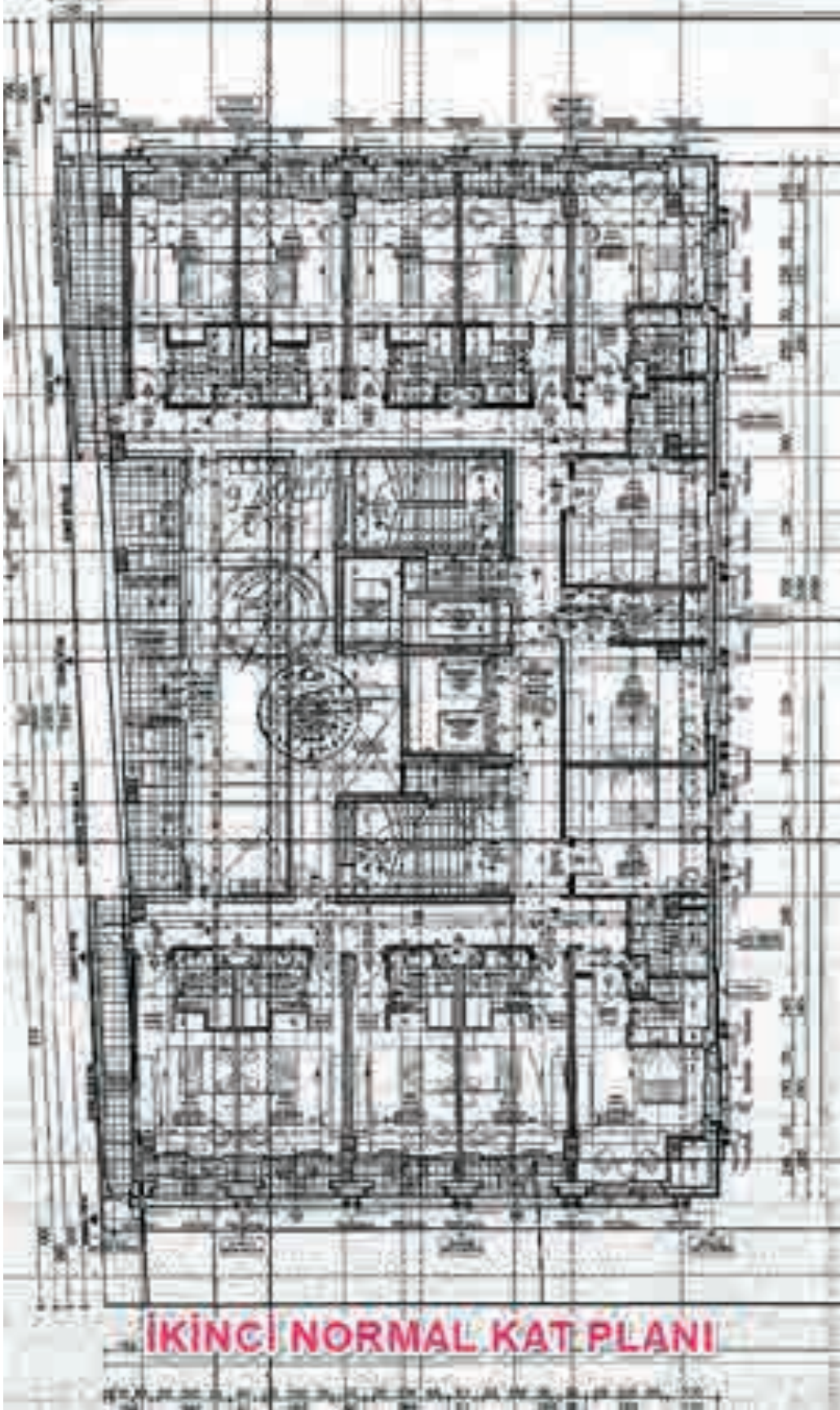






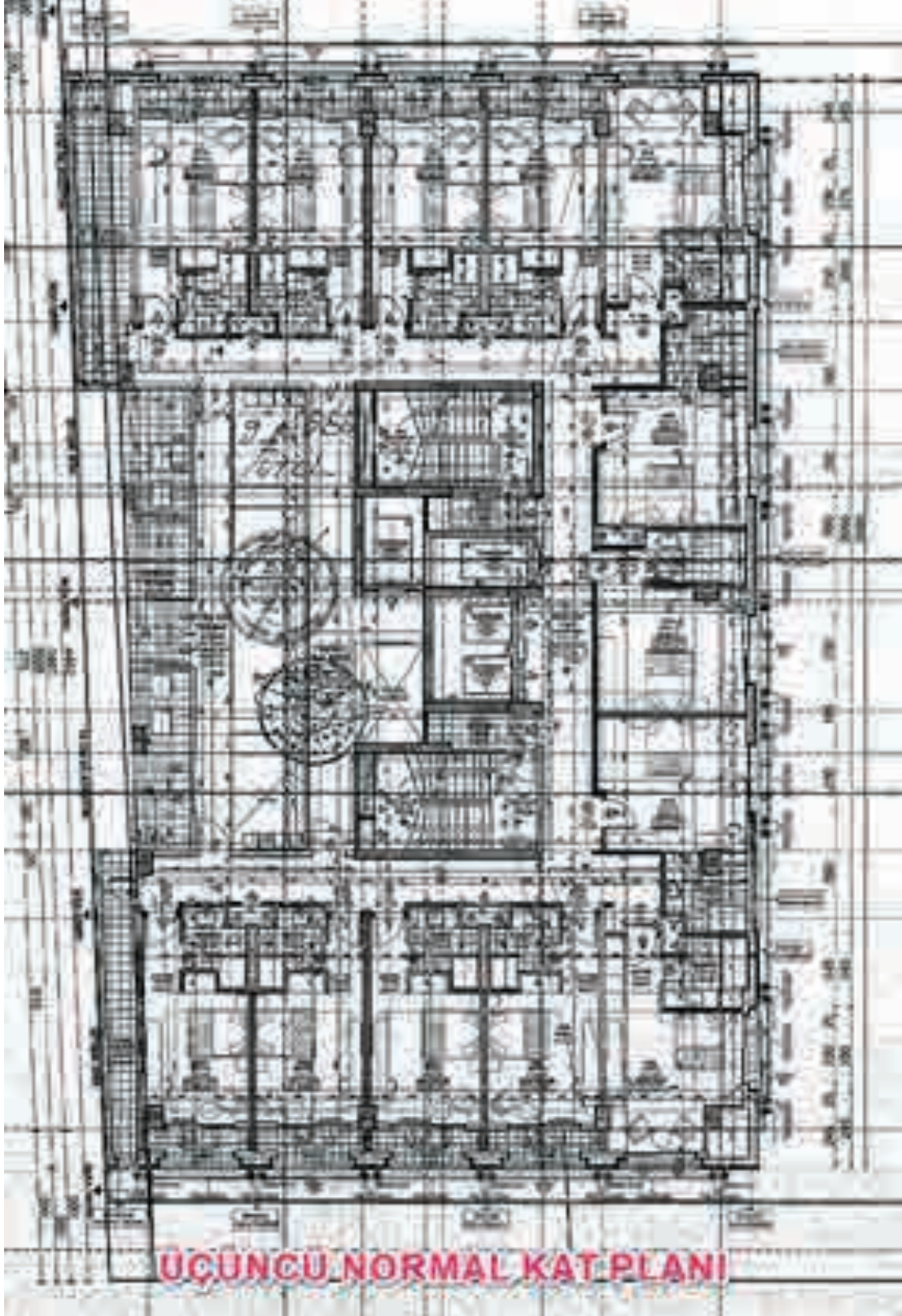
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





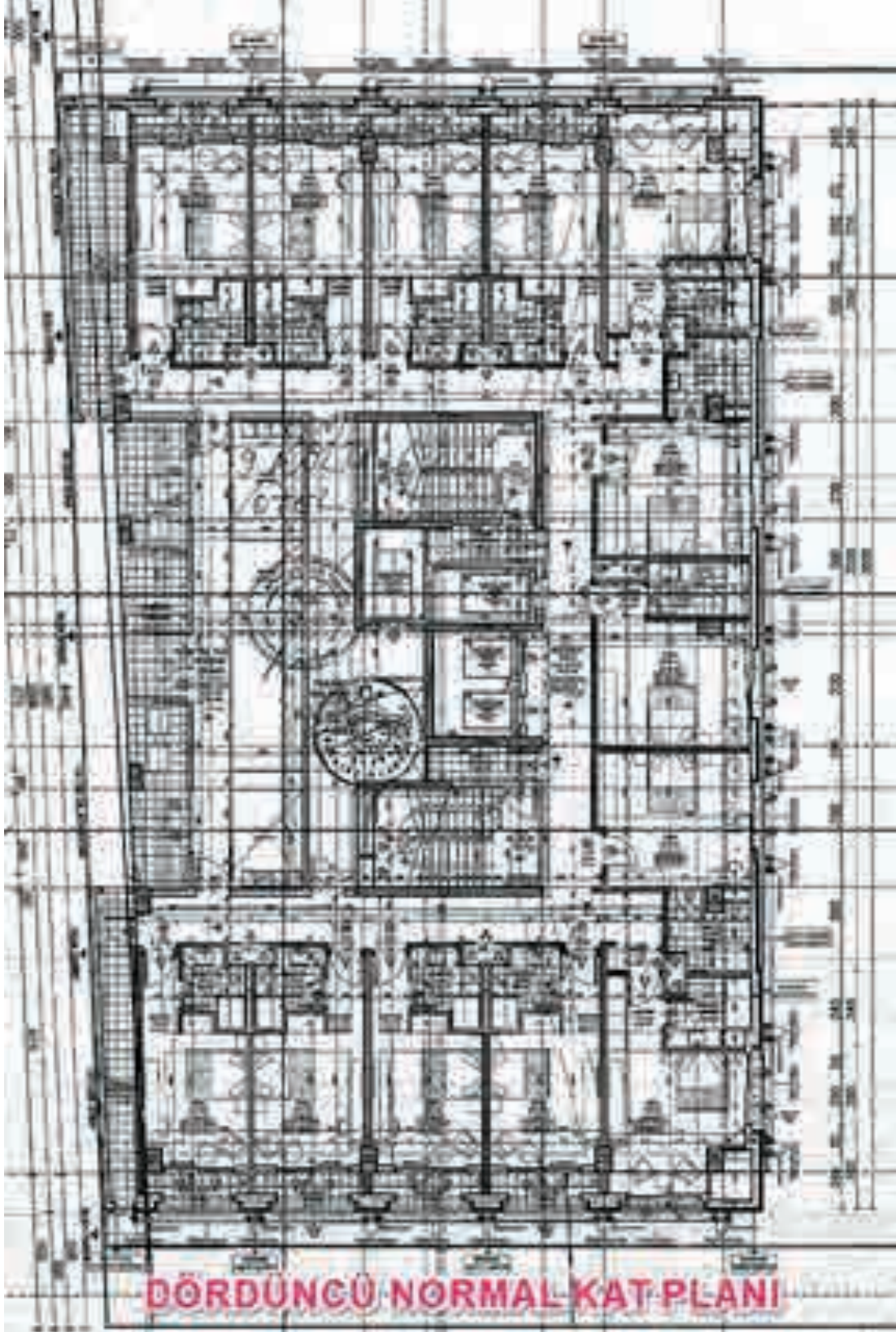
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





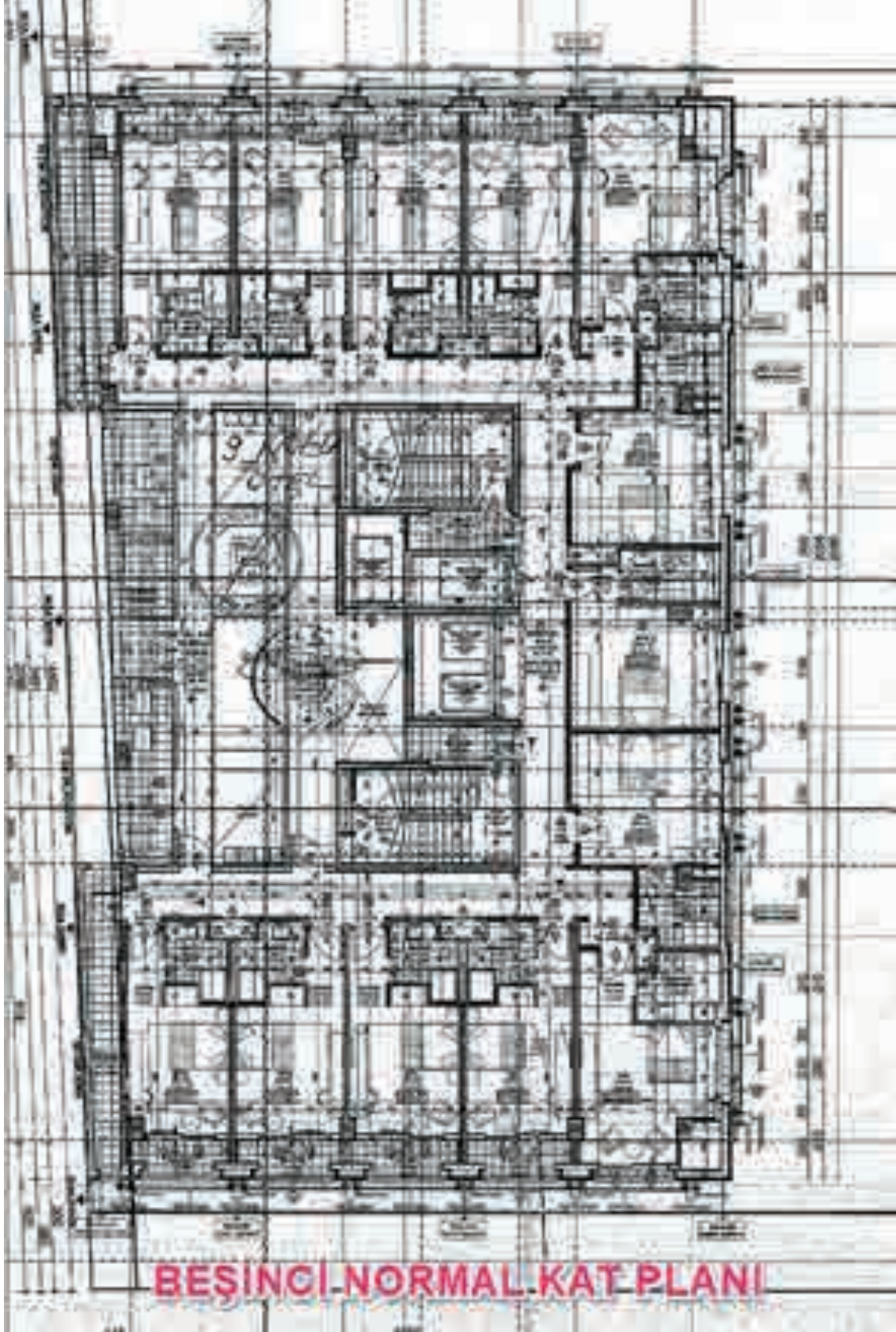
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





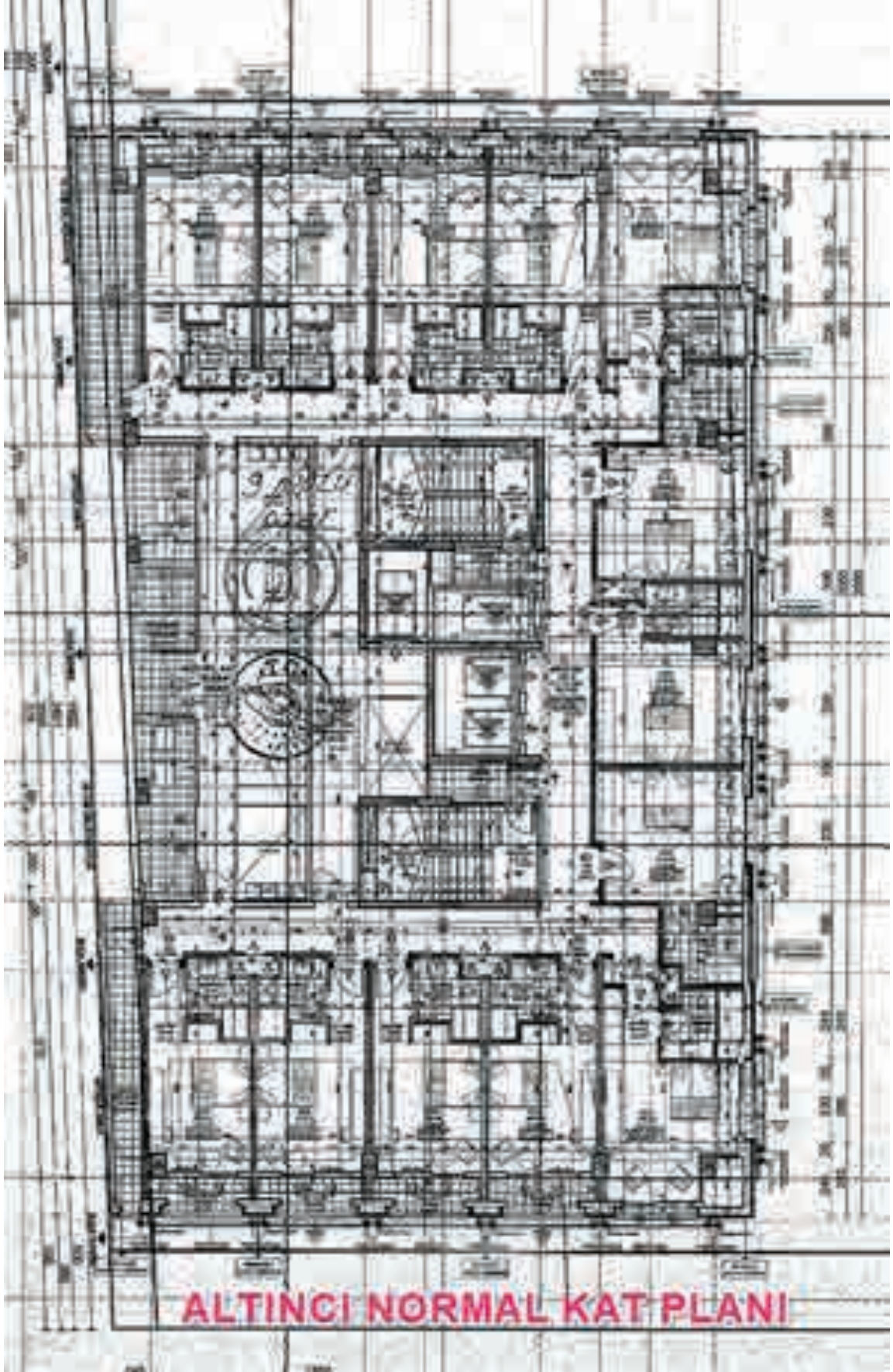
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





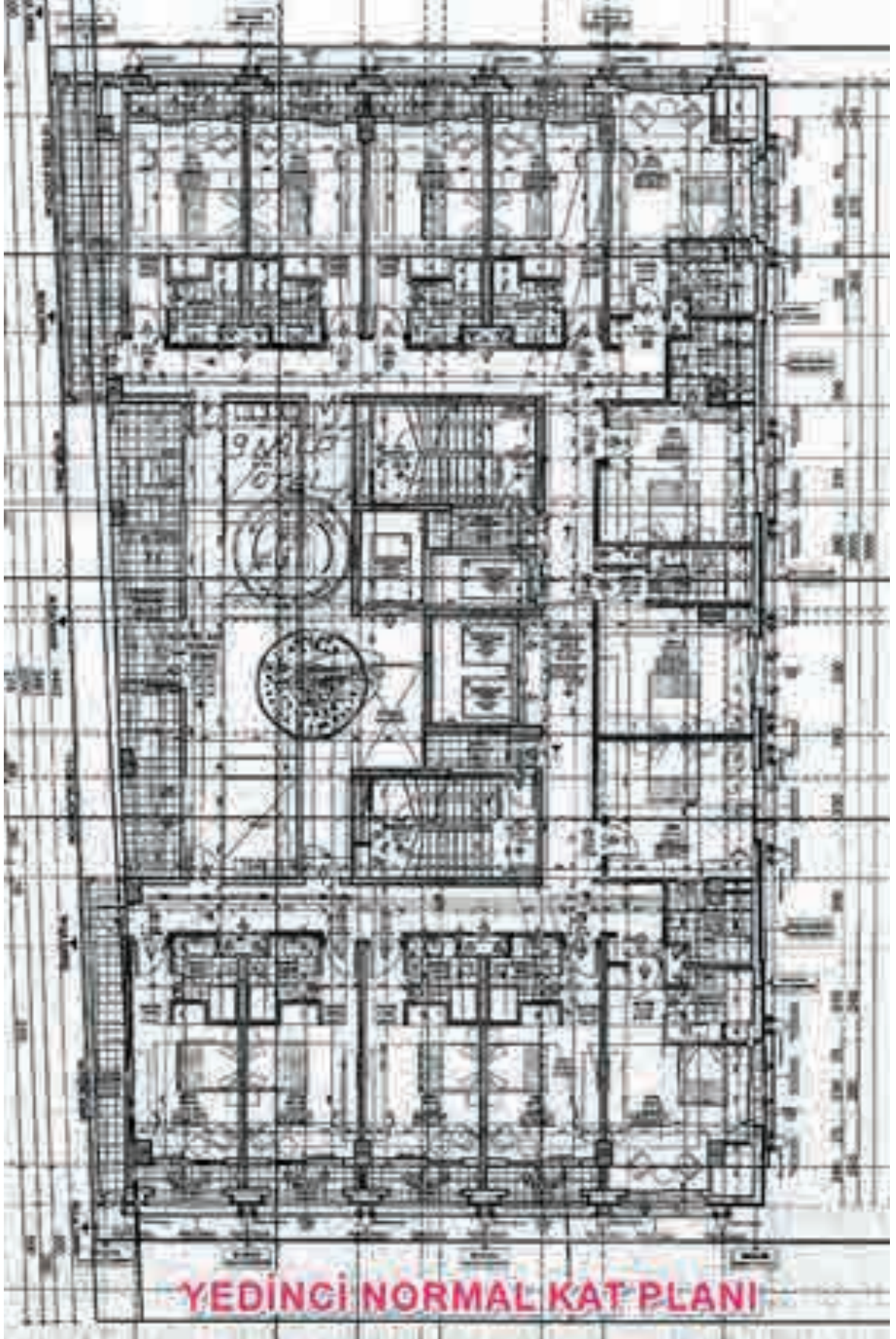
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





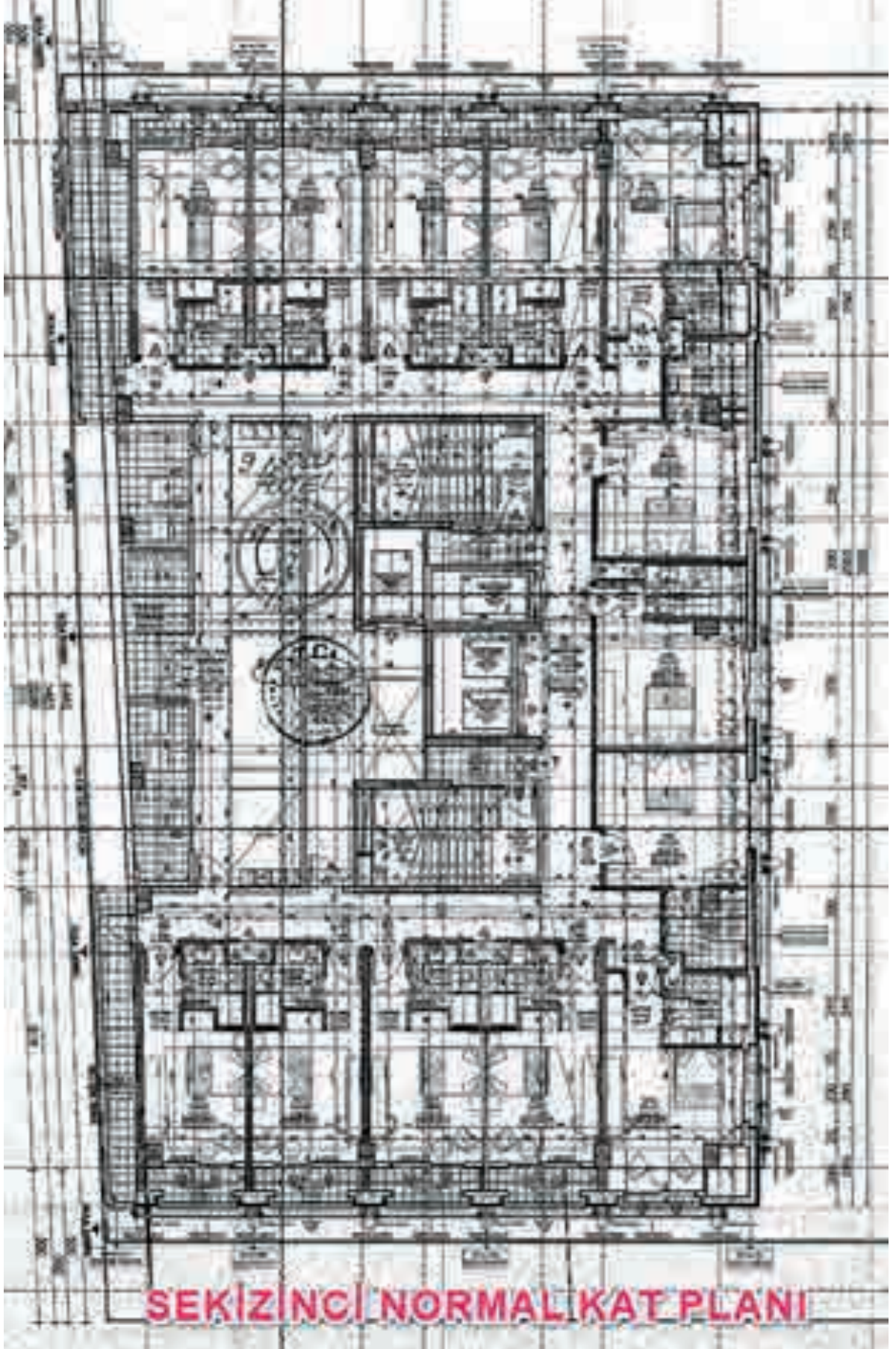
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





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

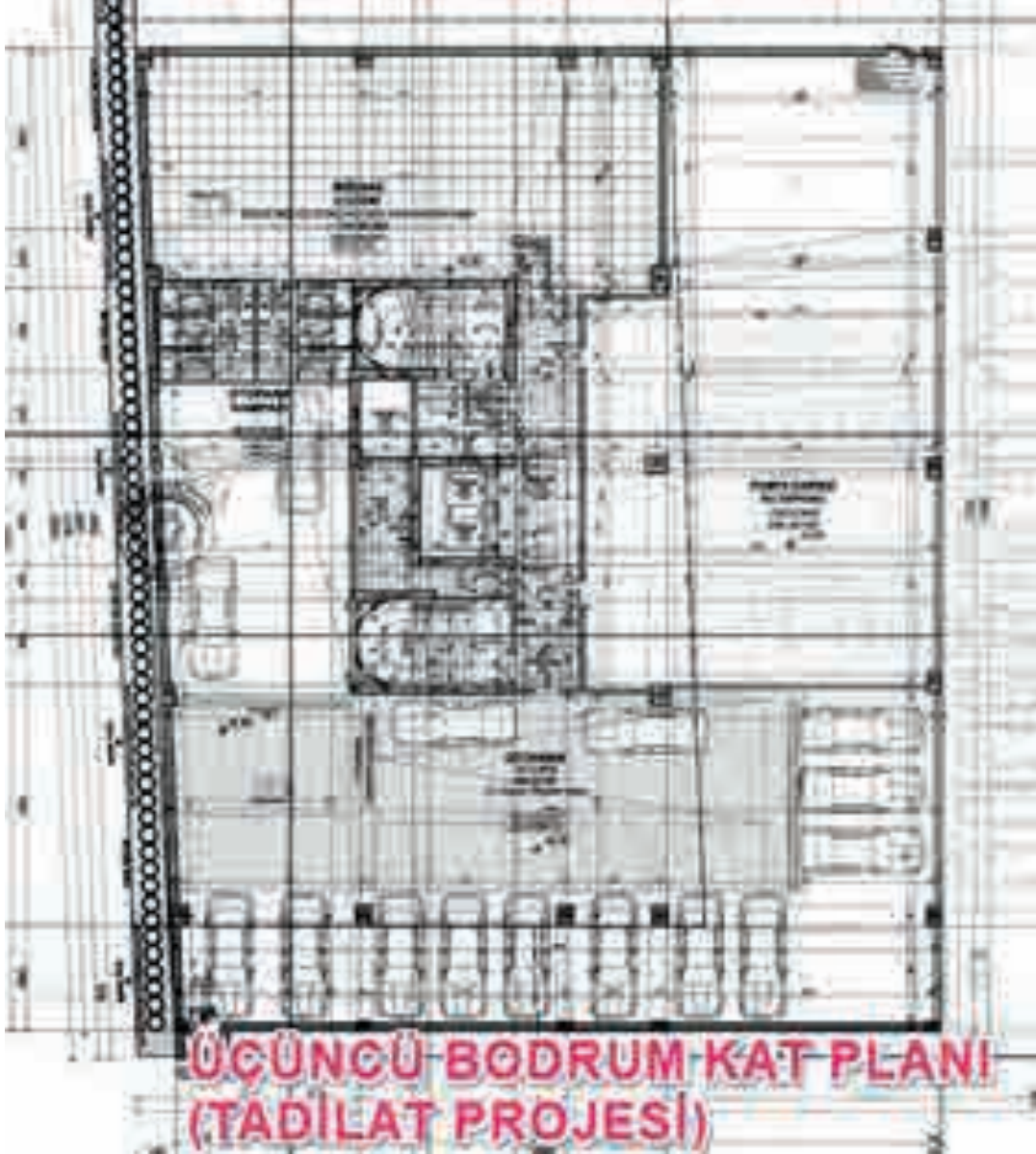




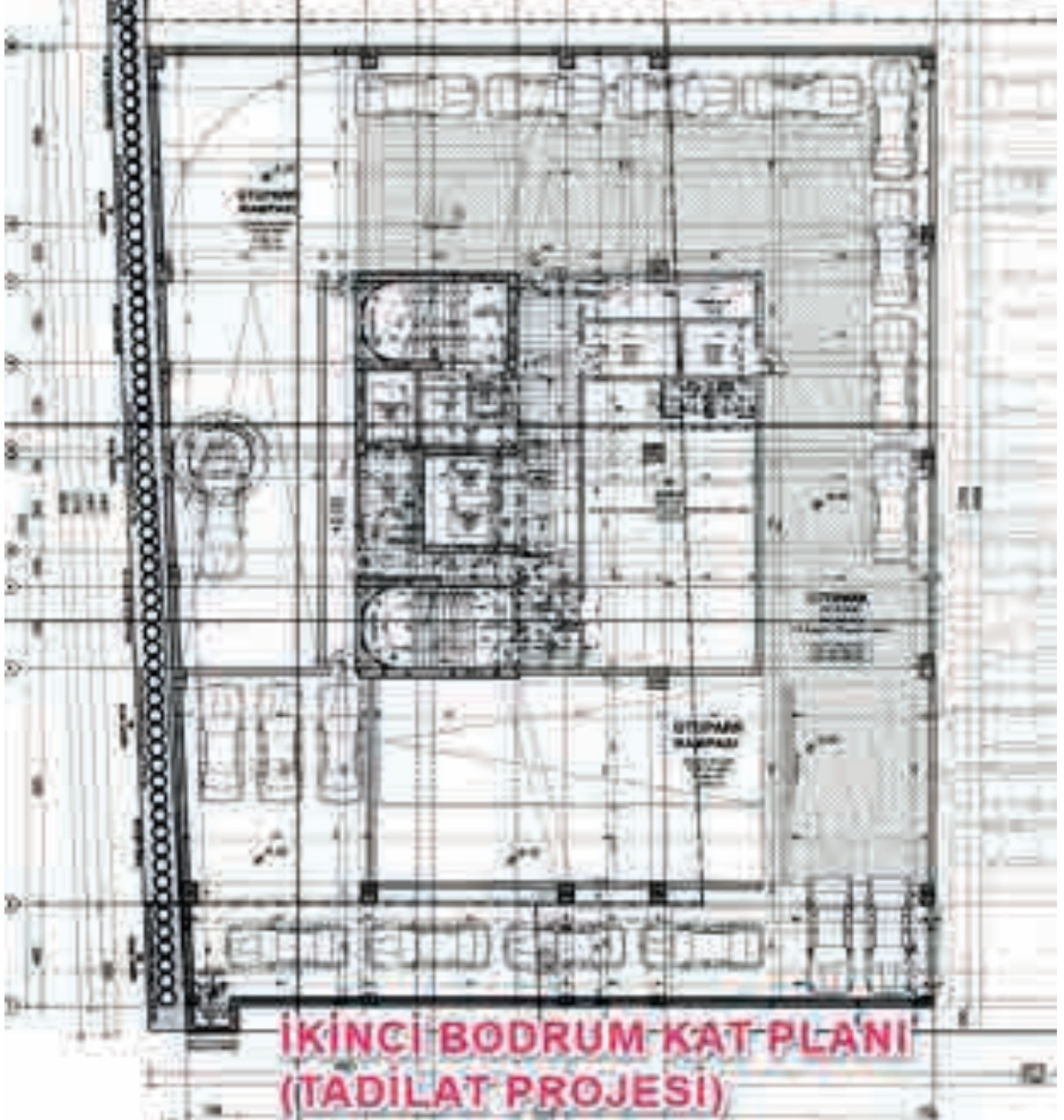
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

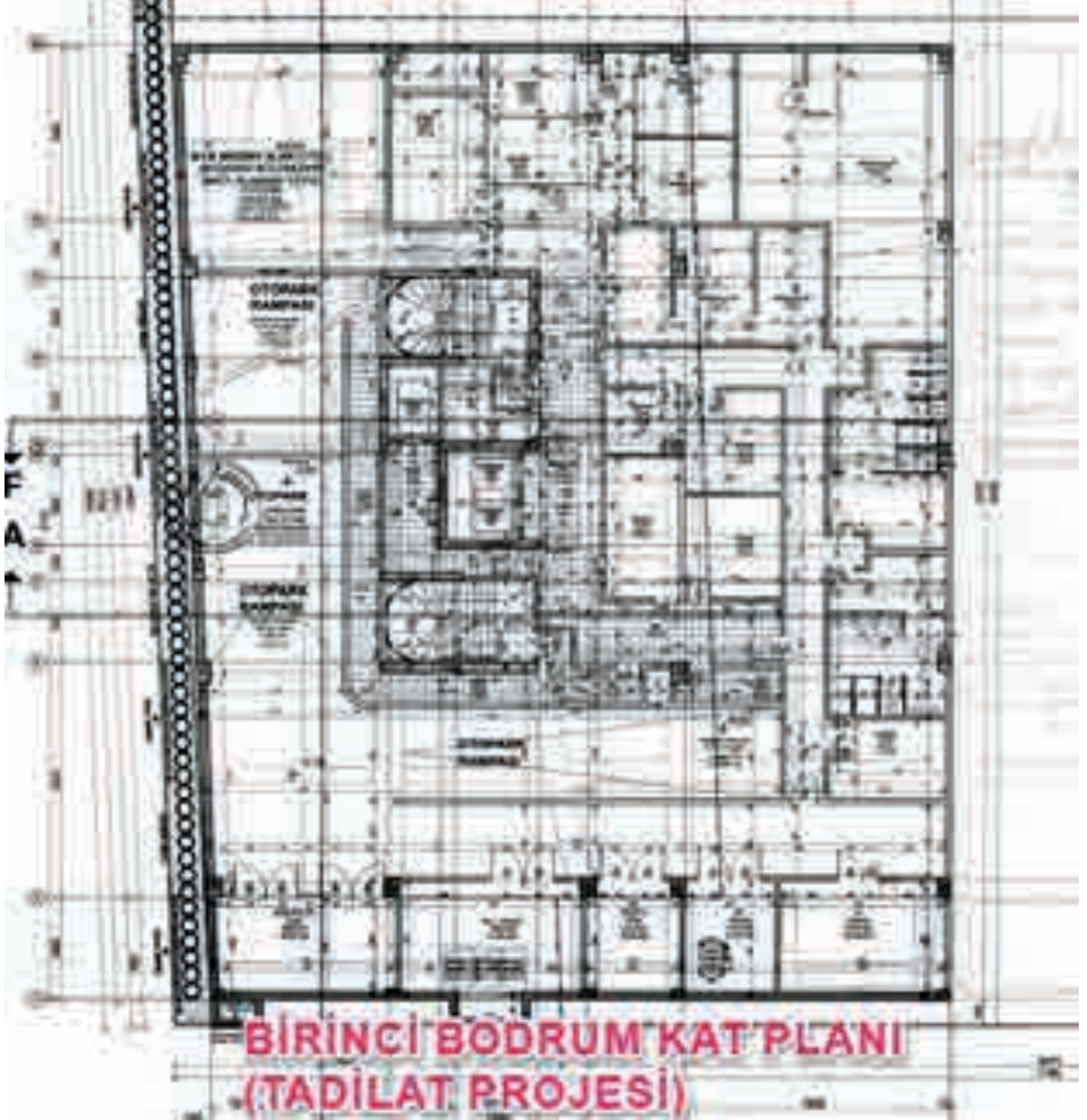




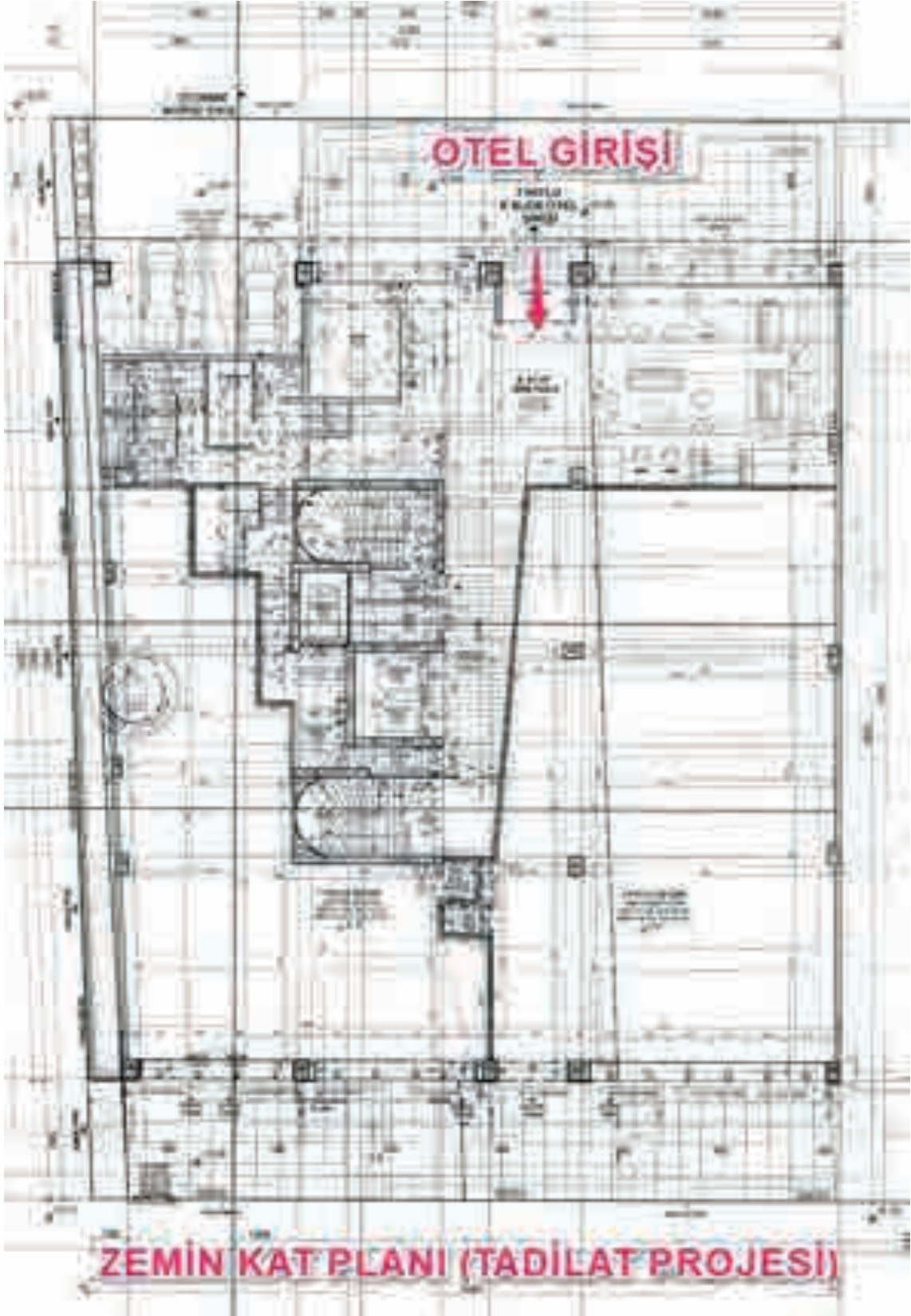




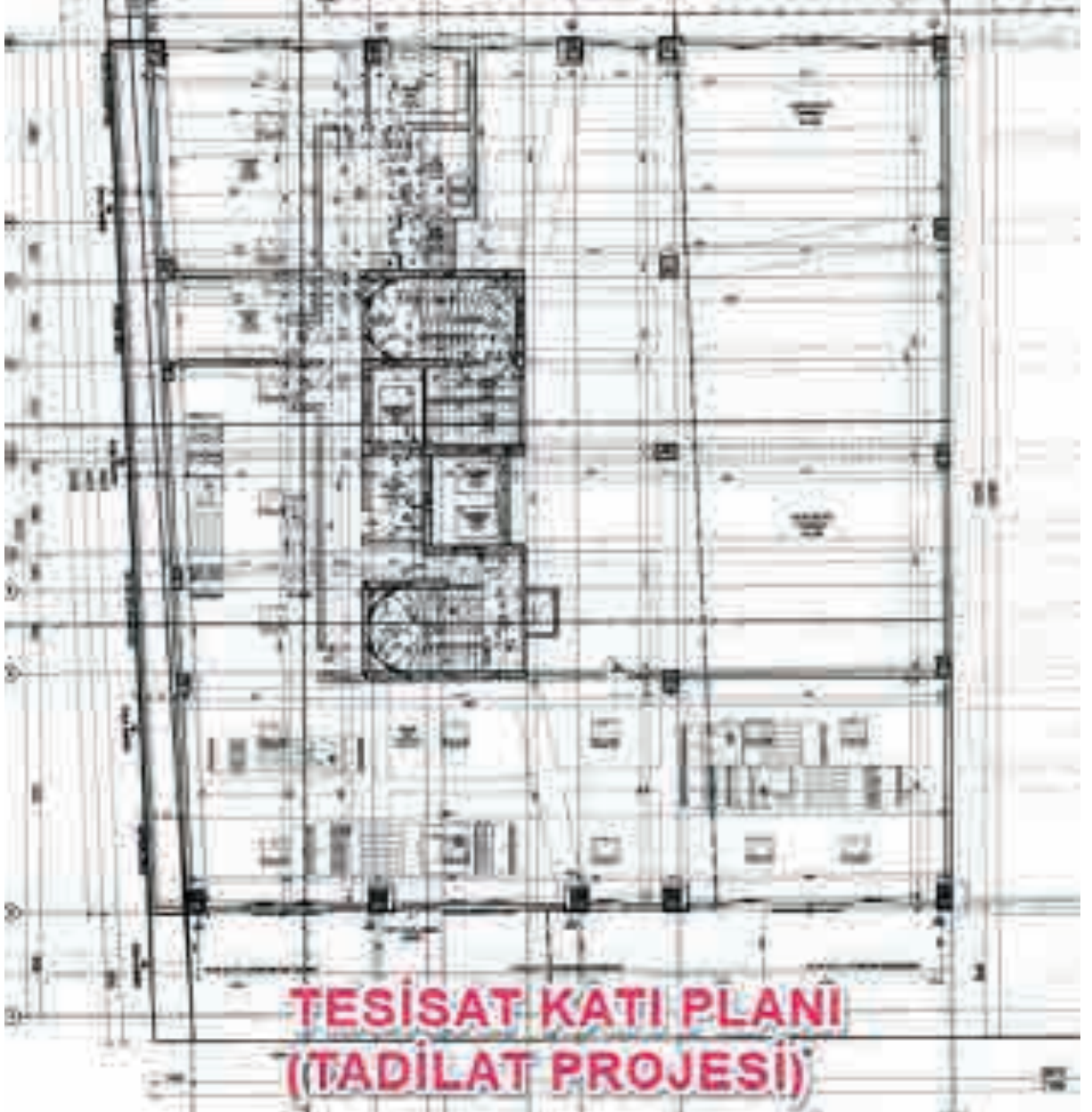


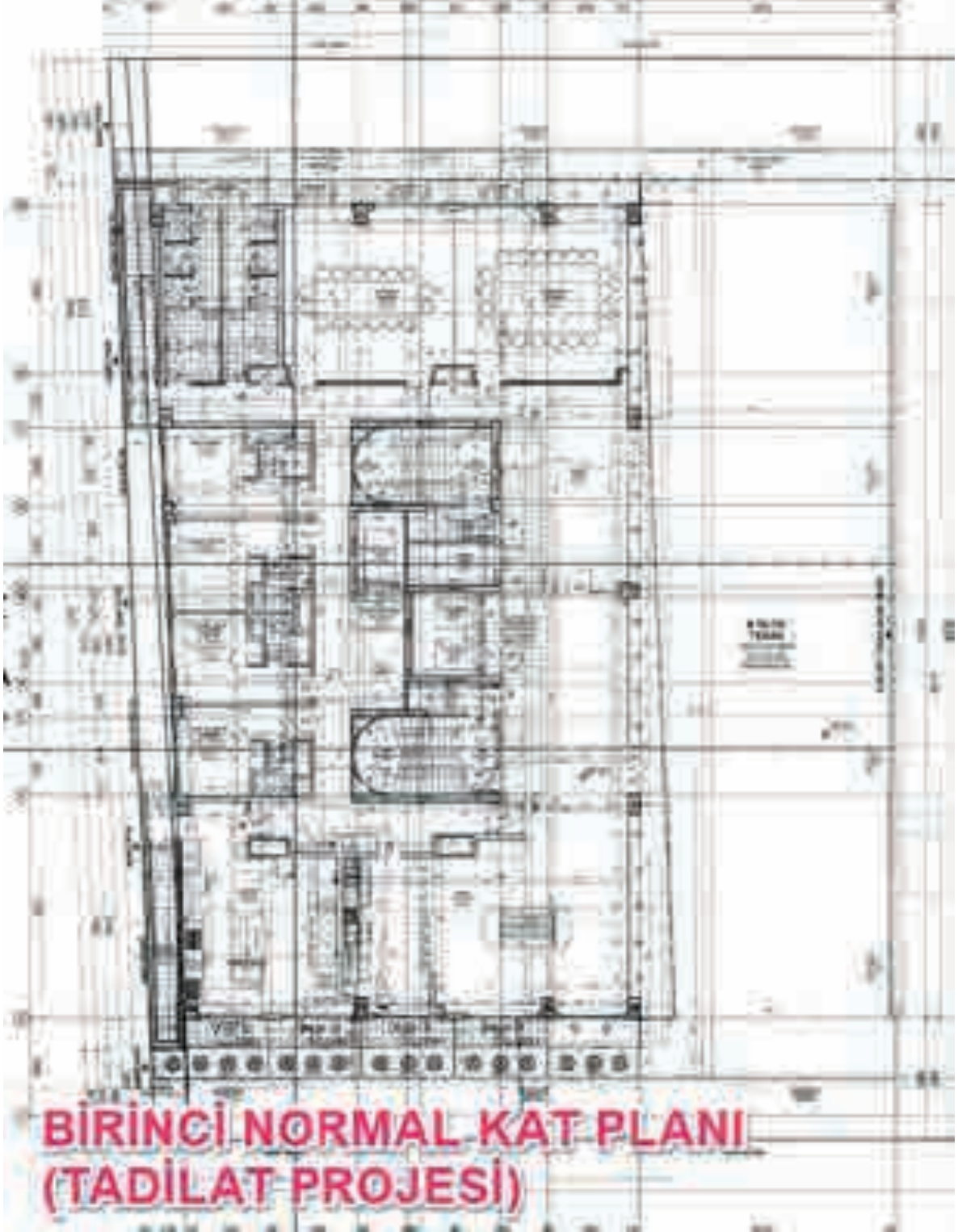




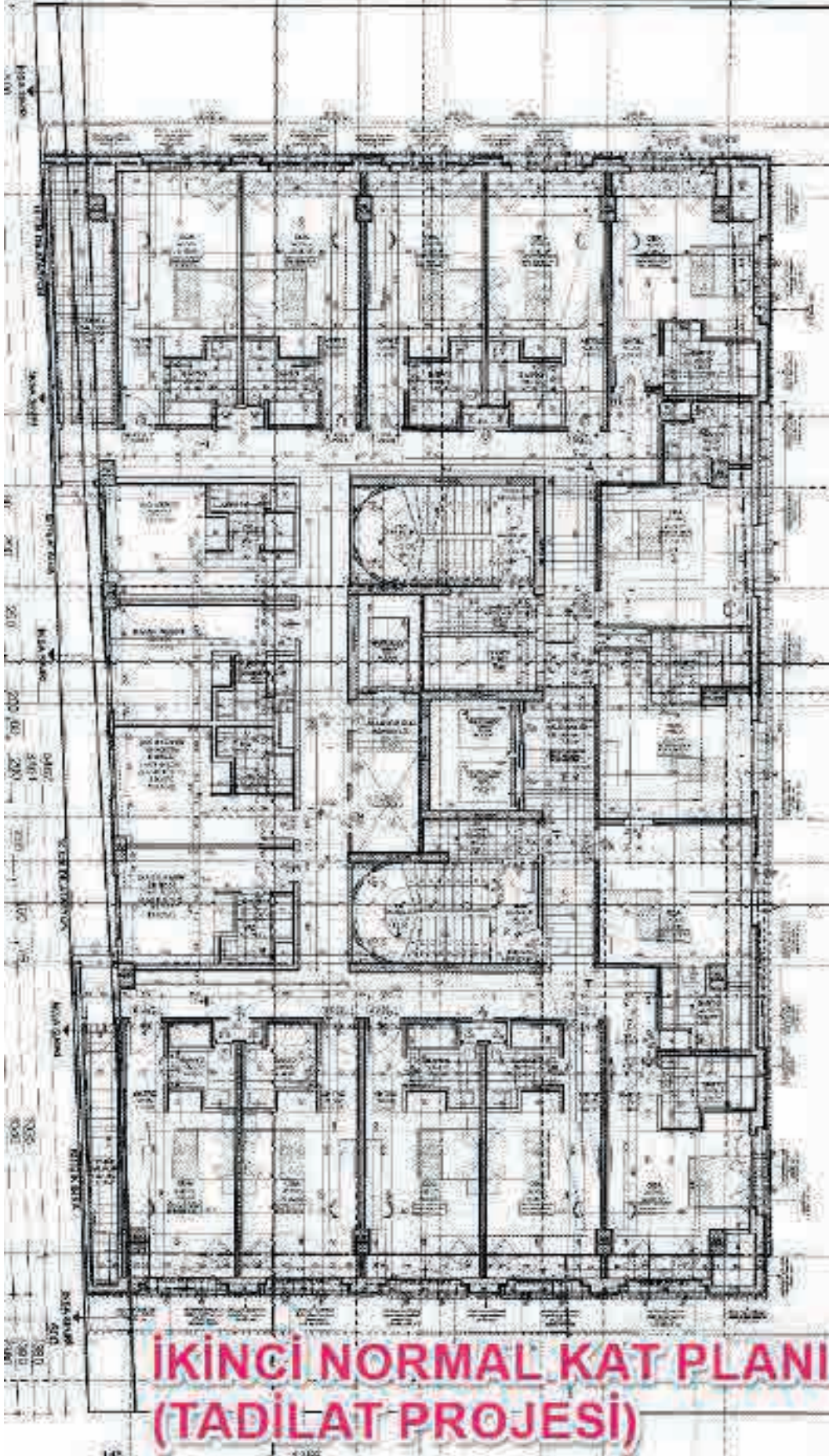






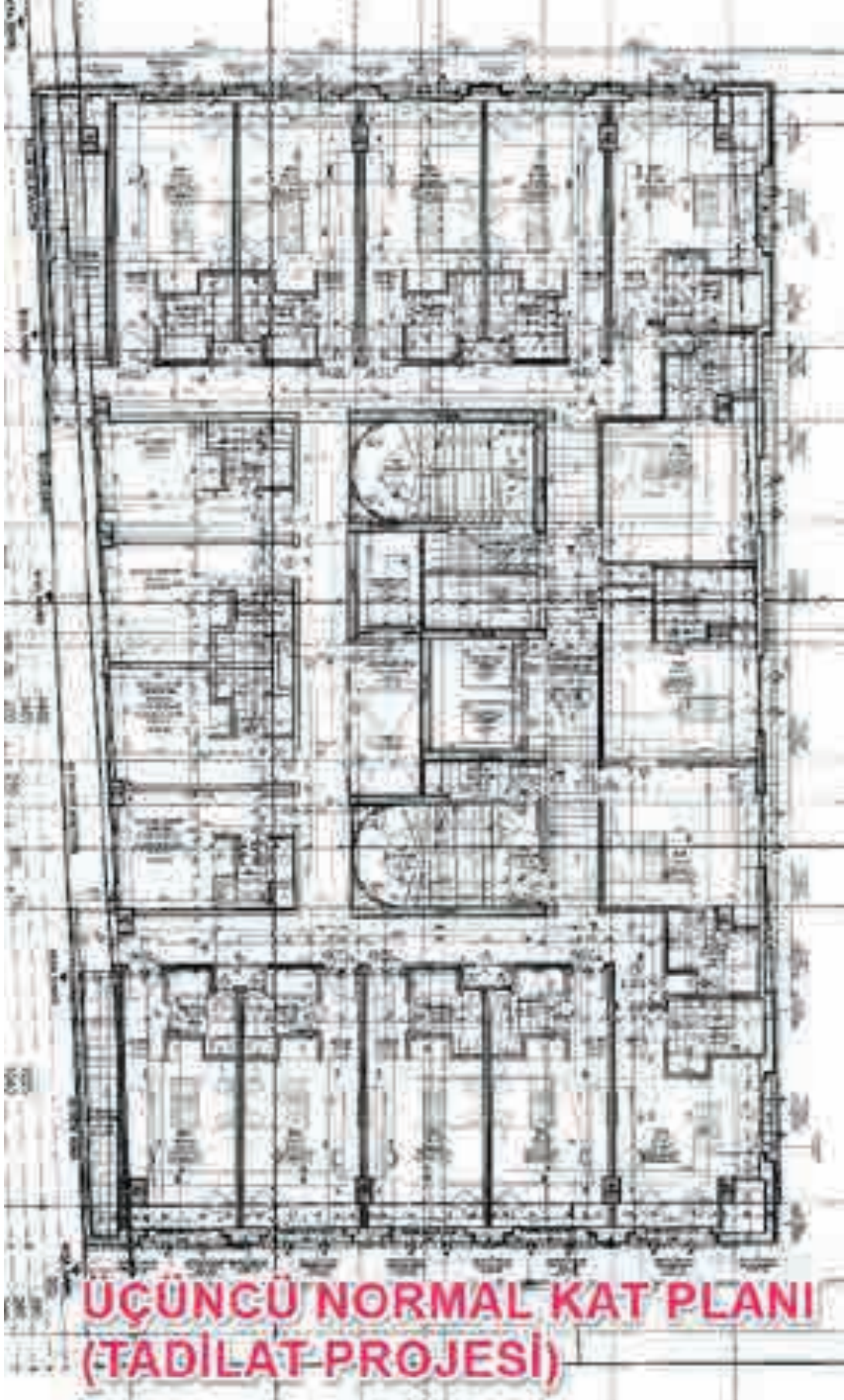






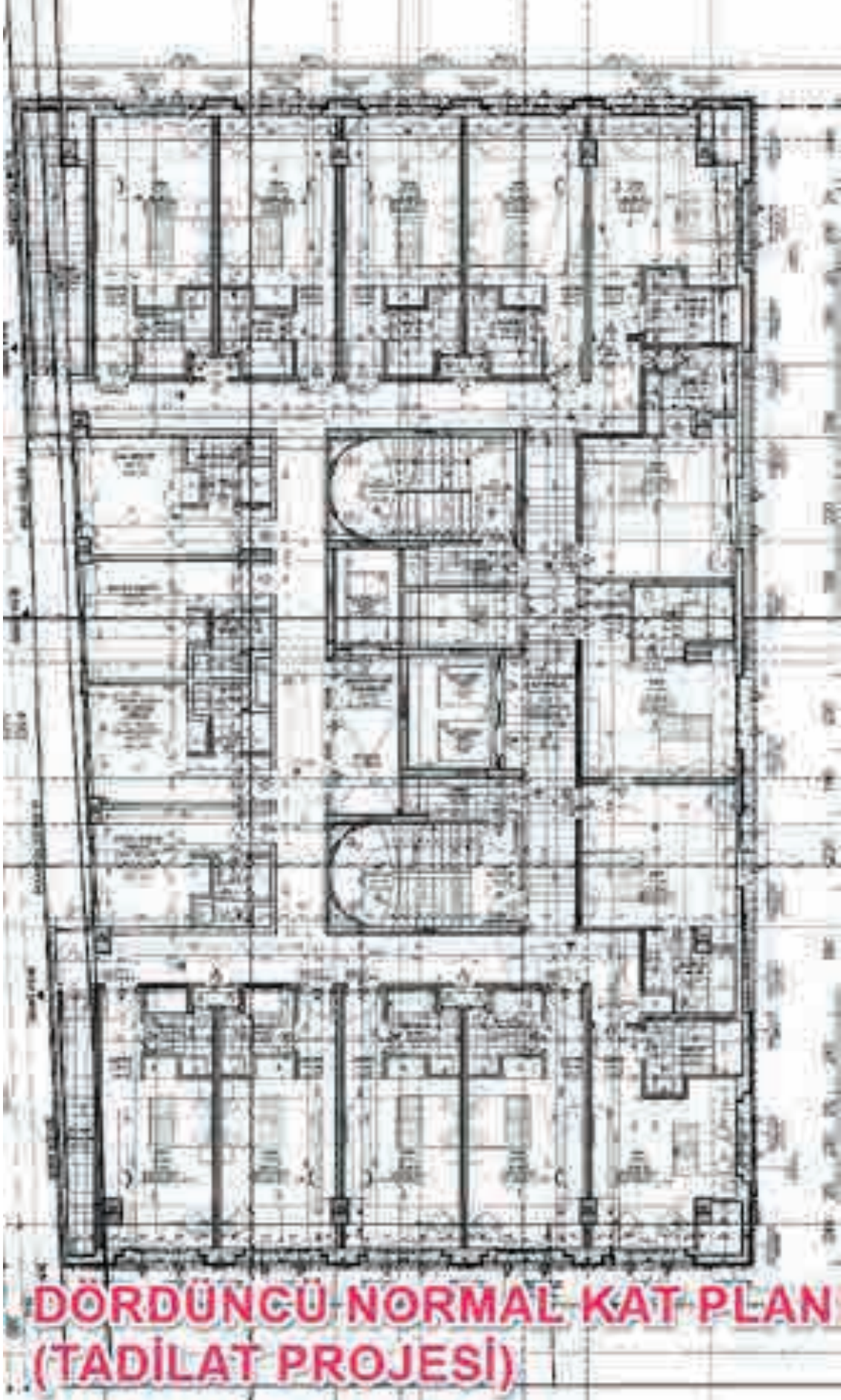
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





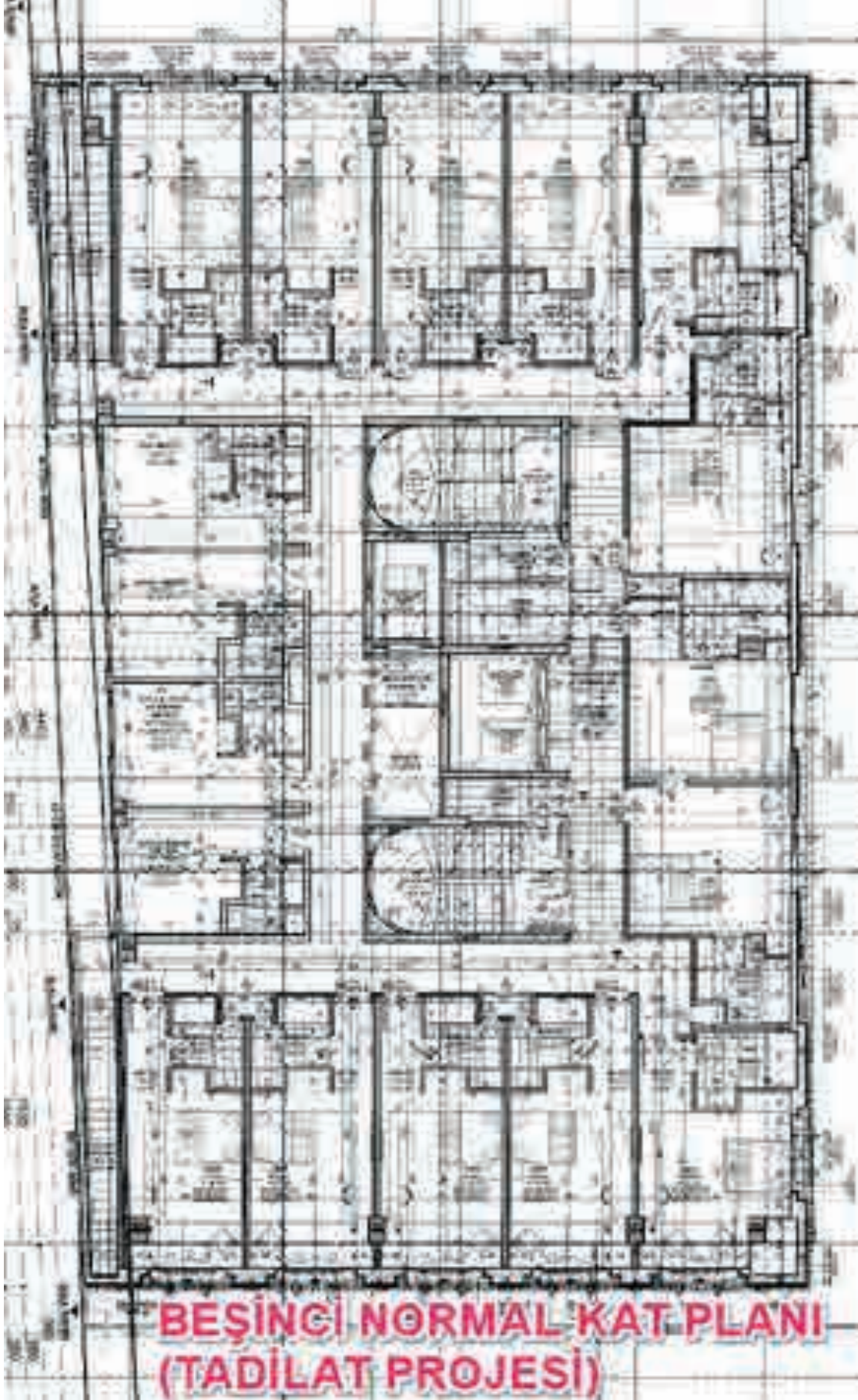
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





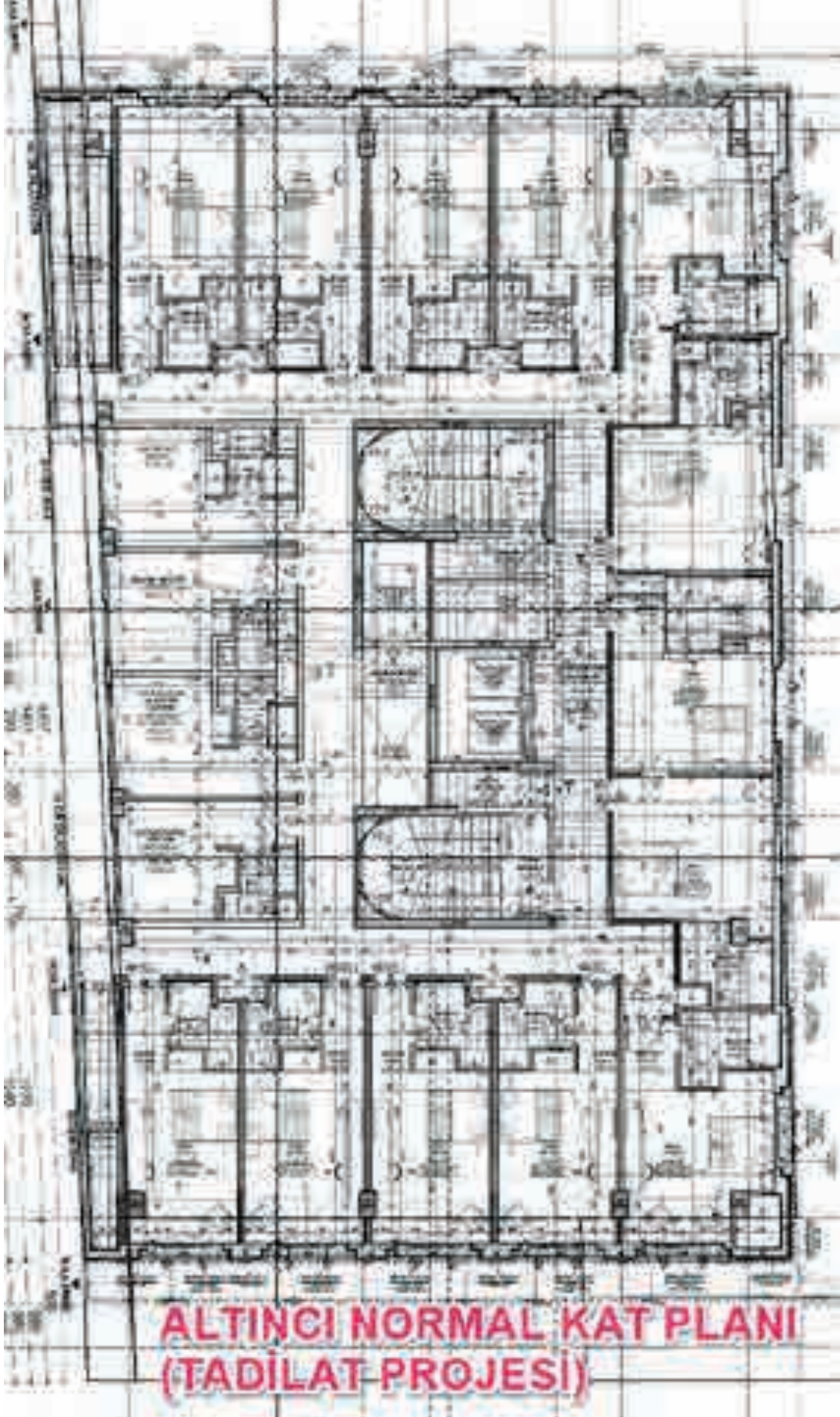
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





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





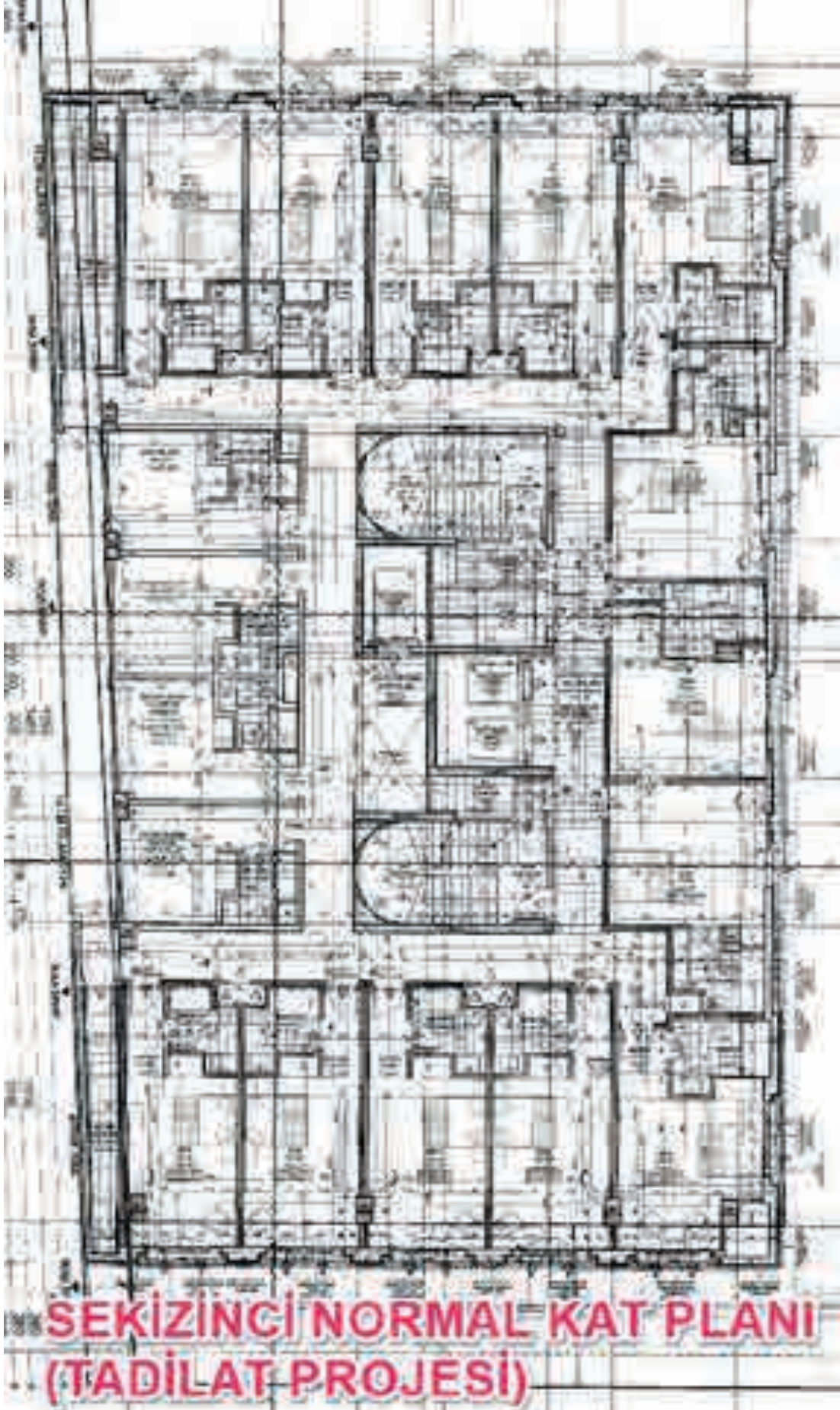
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



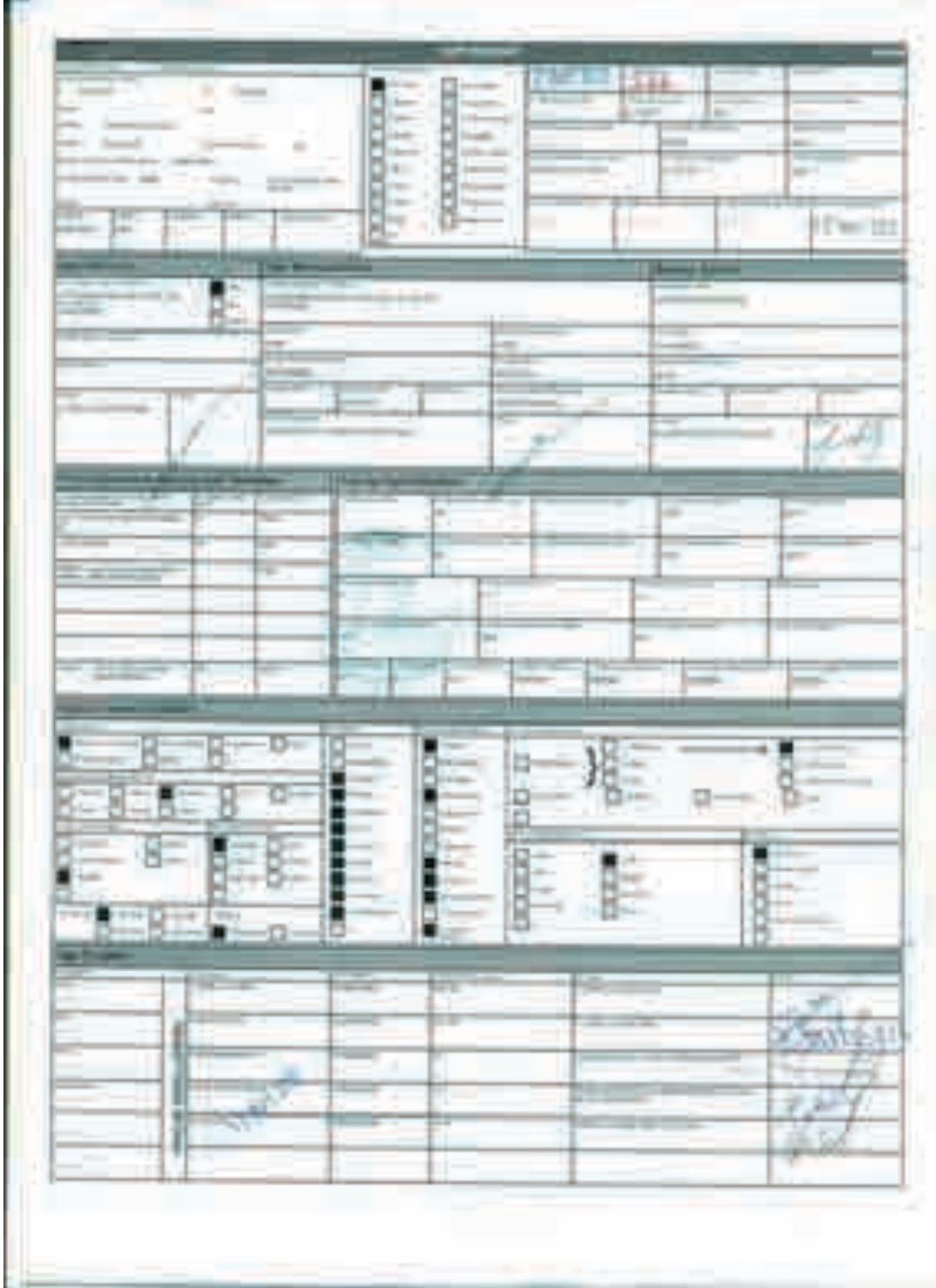


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





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

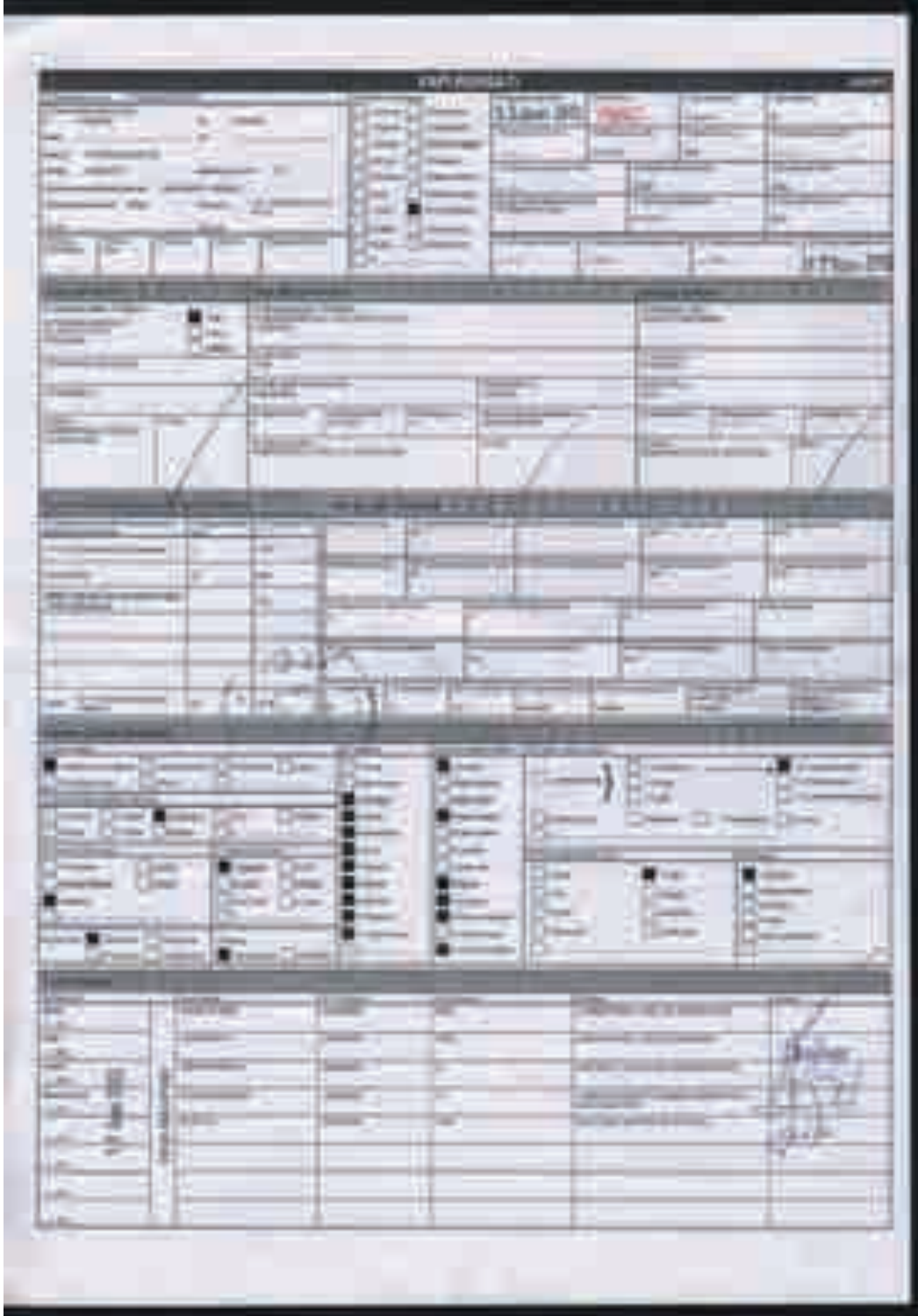


\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



SÖZ BÜLTENİ	
1. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
2. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
3. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
4. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
5. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
6. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
7. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
8. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
9. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
10. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
11. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
12. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
13. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
14. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
15. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
16. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
17. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
18. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
19. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
20. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
21. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
22. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
23. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
24. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
25. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
26. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
27. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
28. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
29. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
30. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
31. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
32. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
33. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
34. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
35. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
36. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
37. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
38. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
39. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
40. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
41. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
42. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
43. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
44. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
45. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
46. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
47. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
48. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
49. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
50. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
51. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
52. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
53. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
54. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
55. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
56. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
57. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
58. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
59. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
60. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
61. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
62. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
63. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
64. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
65. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
66. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
67. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
68. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
69. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
70. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
71. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
72. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
73. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
74. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
75. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
76. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
77. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
78. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
79. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
80. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
81. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
82. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
83. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
84. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
85. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
86. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
87. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
88. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
89. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
90. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
91. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
92. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
93. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
94. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
95. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
96. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
97. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
98. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
99. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...
100. SÖZ BÜLTENİNİN KONUSU	...

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



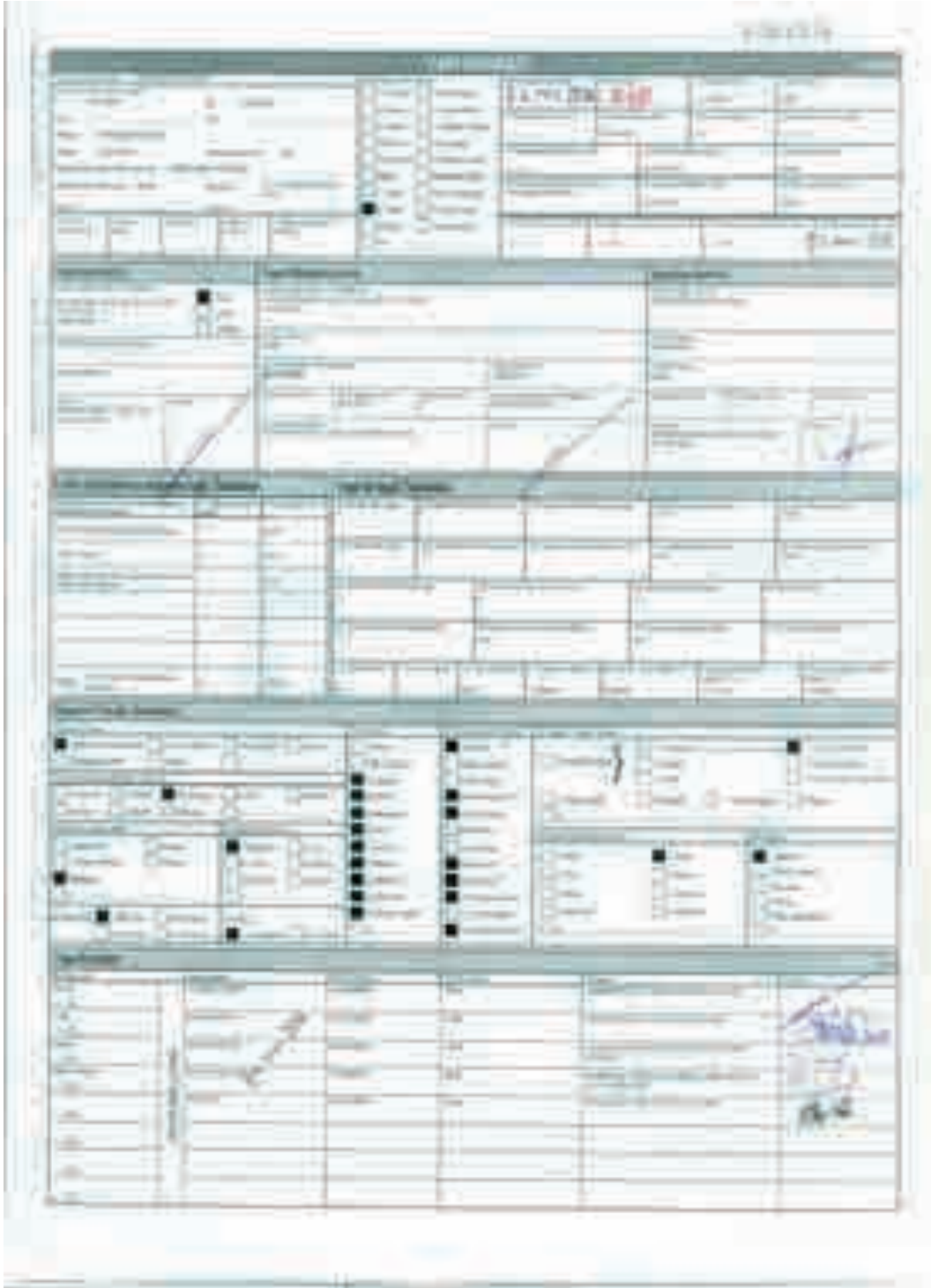
\*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





The image shows a screenshot of a software application interface, likely a financial reporting tool. The interface is divided into several sections. At the top, there is a header area with the text "Rapor Bilgi" and "Rapor No: 1000". Below this, there are several tables and charts. The tables contain numerical data, and the charts show line graphs. The interface is complex and appears to be a professional-grade reporting tool. The data is presented in a structured manner, with columns and rows clearly defined. The overall layout is clean and organized, typical of a financial reporting software.

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



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











**3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**  
Söz konusu parsel üzerindeki yapının denetimi Titiz Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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

#### **4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Eskişehir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi beşinci şehridir. 1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir Belediyesi olmuştur. Nüfusu 2019 yılı TÜİK istatistiklerine göre 887.475'tir. Ortasından Porsuk Çayı geçen şehir, içerisinde Osmangazi Üniversitesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması nedeniyle bir öğrenci kenti görünümündedir.

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

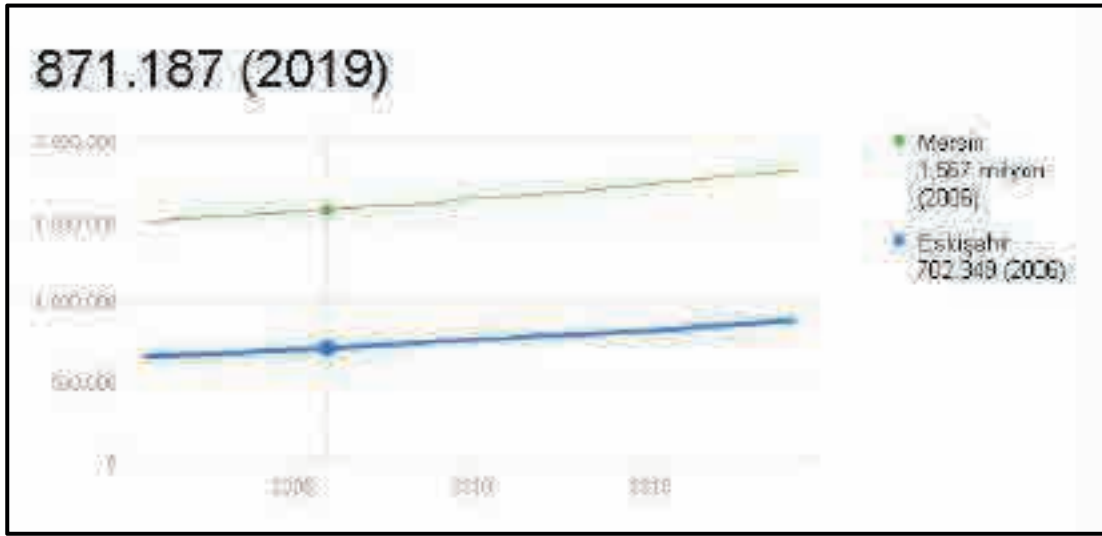
Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur.[5]

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

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

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

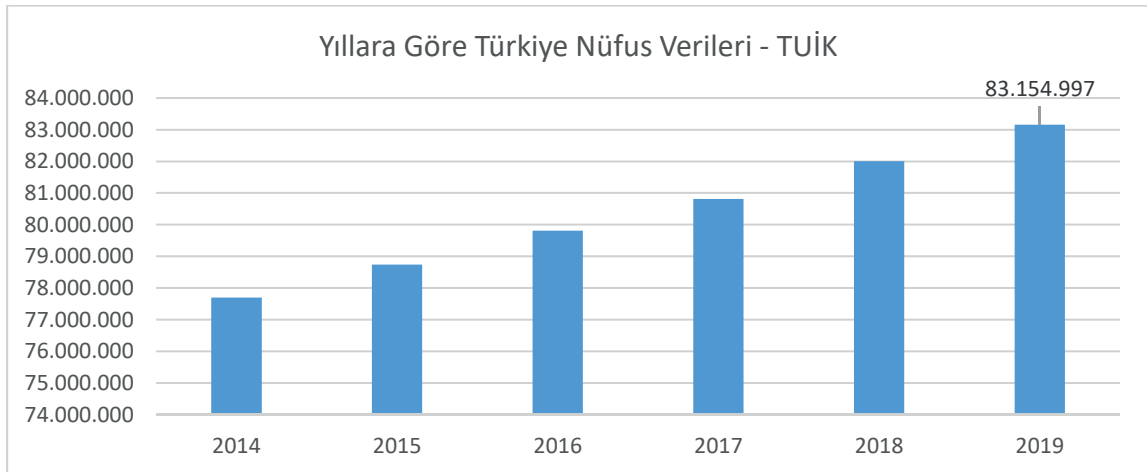
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

#### **Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

##### **Δ Nüfus;**



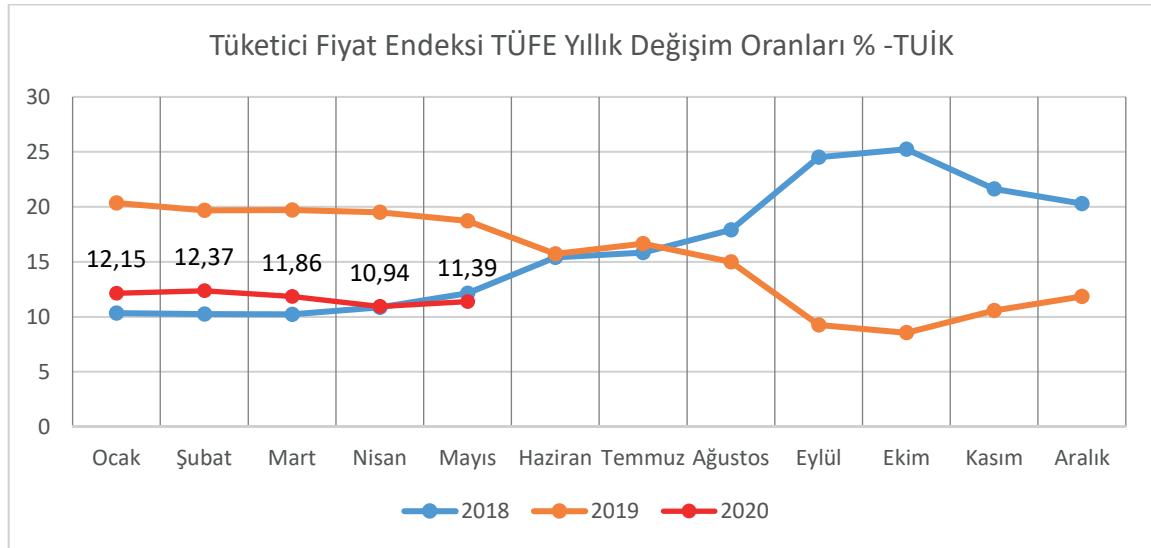
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





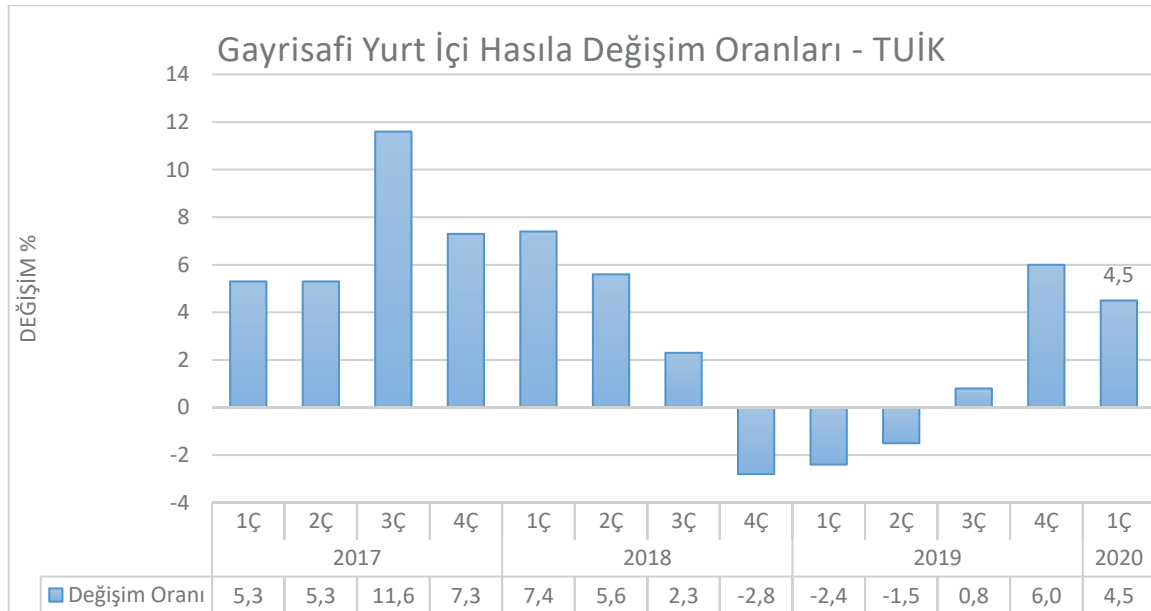
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

### **Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;**



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

### **Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;**

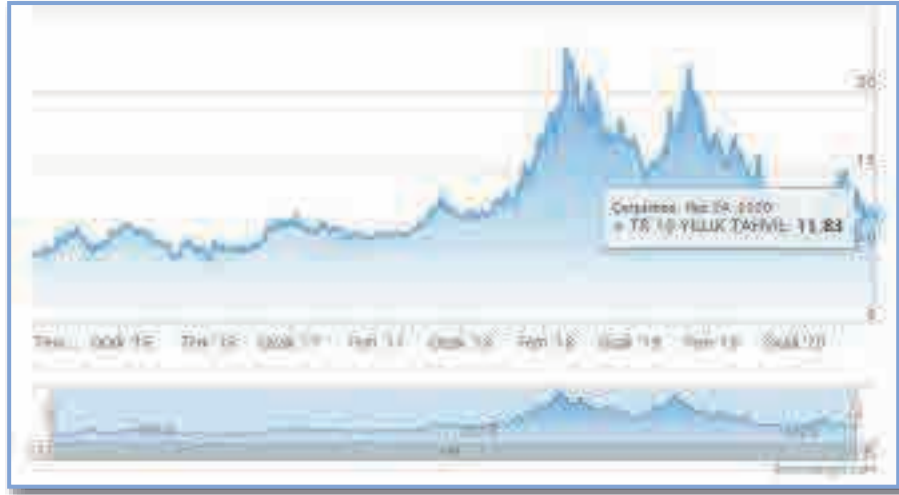


TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.



GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TUİK)

### **Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

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

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu

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





dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

#### **4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerlemeye konu **3093 ada 1 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 3.297,35 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak dörtgen forma yakın olmakla birlikte, topografik olarak ise düz yapıya sahiptir. Parsel üzerinde, A ve B Blok olmak üzere iki adet yapı yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı B Blok, 3 Bodrum + Zemin + Tesisat Katı + 8 Normal Kat + Çatı Kattan oluşmaktadır.

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

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

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



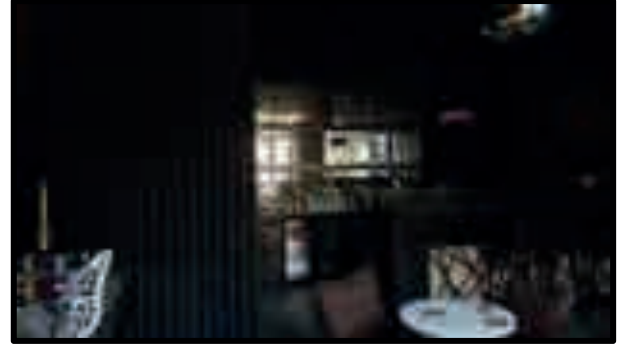
Taşınmaz üzerinde kat irtifakına esas projelerden farklı bağımsız bölüm ve iç mahal dağılımı olacak şekilde proje tadilatı yapılmış, tadilat projesi alınmış ve bu ruhsata göre yapı kullanma izin belgesi hazırlanmıştır. Tapuya tadilat projesi tescil ettirilmemiş olup, kat irtifakının taşınmazın son haline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

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

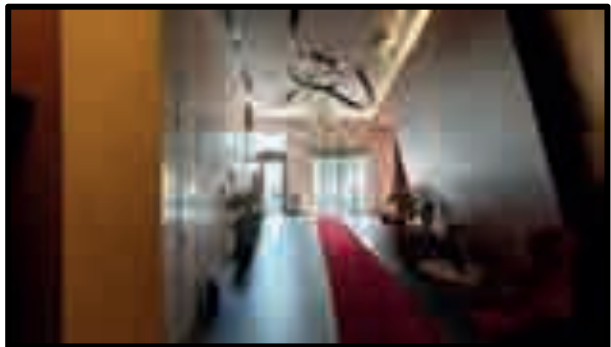
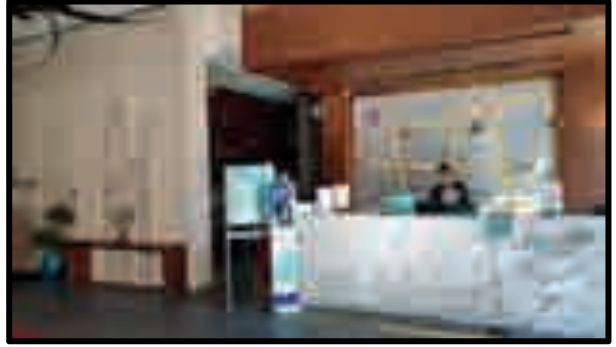
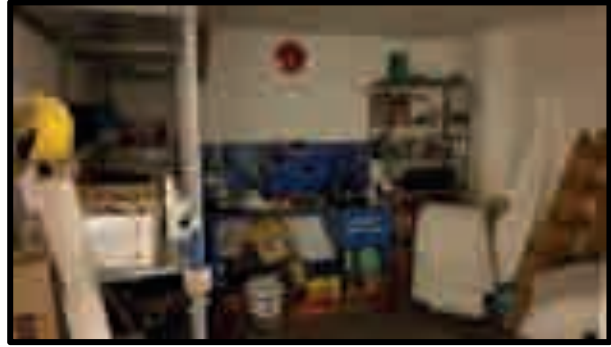
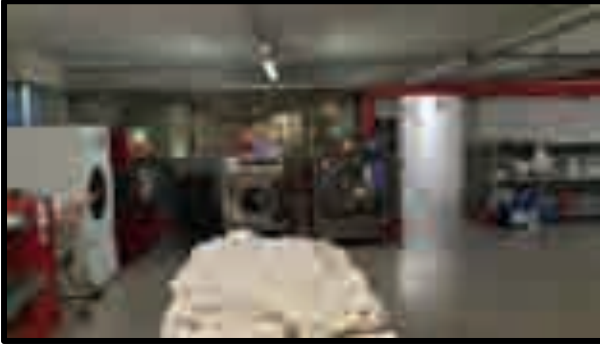
\*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.





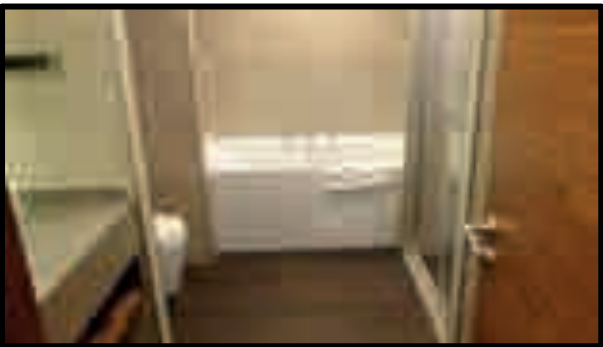
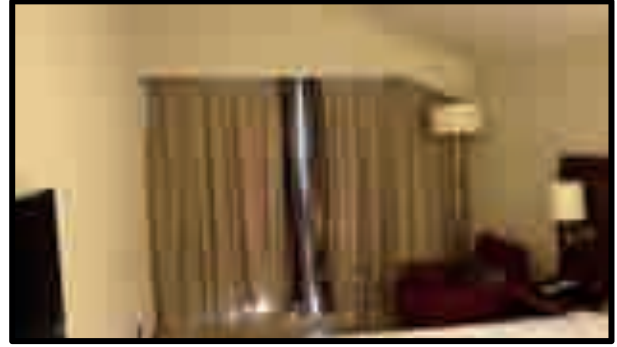
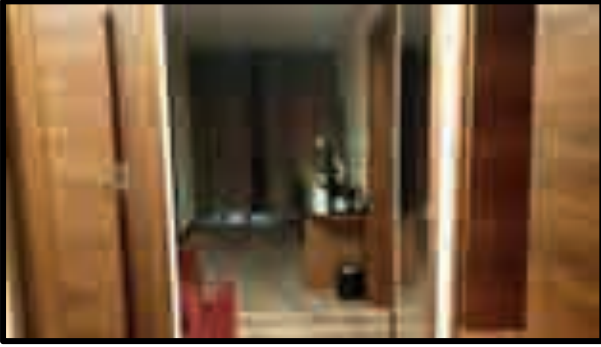
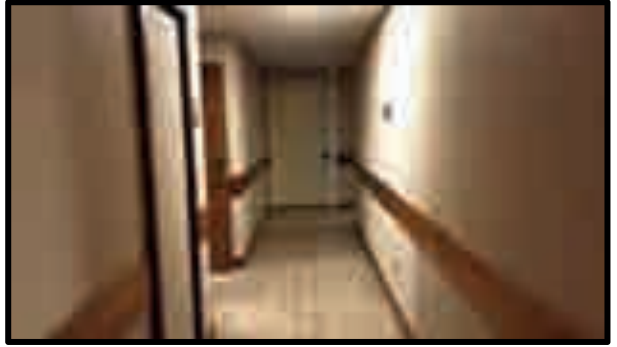














#### **4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

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

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

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

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda otel ve işyeri olarak kullanılmaktadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ** **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

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

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

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

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

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var

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





olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli*

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



*görülmektedir.* Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir.*

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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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





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

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Arsa]** Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 8 kat ticaret imarlı 516 m2 alanlı arsa 13.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık sonucu 11.700.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Emsal direk bulvar cepheli olması ve alanının küçük olması sebebiyle avantajlıdır.

(22.674 TL/m<sup>2</sup> x 0,9 p.p x 0,7 konum x 0,7 alan = 10.000 TL/m<sup>2</sup> )

Figen Zeren Emlak: 0 530 038 26 03

**[Beyan:1 Arsa]** Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, İsmet İnönü-1 Caddesine cepheli, 2. Ve 3. Derece kentsel iş merkezi alanında yer alan arsaların 15.000-20.000TL/m<sup>2</sup> civarında bedelle satılabileceği öğrenilmiştir. Taşınmazın bulvarla arasında 1 sokak ve park alanı olması sebebiyle birim değerinin 10.000 TL/m<sup>2</sup> civarında olabileceği belirtilmiştir.

Figen Zeren Emlak: 0 530 038 26 03

**[E:2 Arsa]** Taşınmazın yakın çevresinde 9 kat, E:2,00 turizm+ ticari imarlı 8090m2 alanlı arsa 70.000.000TL bedelle satılıktır. ( 8652TL/m<sup>2</sup> x 0,90 p.p x 1,20 yapılaşma = 9344 TL/m<sup>2</sup> )

Not: Emsal taşınmaza çok yakın konumdadır. Alanının büyük olması sebebiyle birim değeri düşüktür. Ayrıca E: 2,00 olması da dezavantajdır.

PRODA Emlak: 0222 225 11 22

**[E:3 Otel]** Konu taşınmaza yakın bölgede, 1800 m2 kapalı alanlı, 48 oda ve 120 yatak kapasiteli otel 13.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık sonucu 12.825.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

(7.125 TL/m<sup>2</sup>)

Mal Sahibi: 0 532 247 52 11

**[E:4 Satılık Otel]** Konu taşınmazla aynı bölgede, 2000 m2 kapalı alanlı, 34 oda, 80 yatak kapasiteli otel 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık sonucu 23.750.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

(11.875 TL/m<sup>2</sup>)

Coldwell Banker: 0 532 441 93 12

**[E:6 Kiralık Ofis]** Konu taşınmaza yakın konumda, 9 katlı binanın 4. Katında yer alan 73 m2 alanlı ofis 1.800 TL/ay bedelle kiralıktır.

(1.800,- TL /73,00 m<sup>2</sup> = ~25 TL/m<sup>2</sup>)

Aldanmaz Gayrimenkul: 0 532 012 83 07

**[E:7 Kiralık Ofis]** Konu taşınmaza yakın konumda, 8 katlı binanın 3. Katında yer alan 110 m2 alanlı ofis 2.400 TL/ay bedelle kiralıktır.

(2.400,- TL /110,00 m<sup>2</sup> = ~22 TL/m<sup>2</sup>)

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







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

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

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

### **Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, etrafta benzer kullanımda taşınmazların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 3093 ada 1 parselin birim arsa değerine 9.100 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir. Taşınmazlar B blokta yer almakta olup taşınmazlar toplam arsa payı 12720/31410 'dur. Toplam arsa değeri bulunduktan sonra taşınmazların arsa payına düşen alan üzerinden arsa değeri belirlenmiştir. Parselin çevre düzenlemesi vs. gibi etkenler arsa birim değerine yansıtılmıştır.

3093 ada 1 parsel Arsa Değeri : 3297,35 m<sup>2</sup> x 9100 TL/m<sup>2</sup> = ~ 30.000.000,00 TL

**Değerleme konusu taşınmazların arsa payı değeri :**

**30.000.000,00 TL x ( 12720/31410) = ~12.150.000,00 TL**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda 9 adet taşınmazın toplam arsa payı tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **12.150.000,00- TL** takdir edilmiştir.

B Blok içerisinde yer alan işyerleri için ise emsaller doğrultusunda 24.500 TL/m<sup>2</sup> bedel takdir edilmiştir. Söz konusu işyerleri tapuda tescil edilmemiş olup değer bilgi amaçlı verilmiştir.

3093 ada 1 parsel B Blok 2 adet İşyeri Değeri: 705 m<sup>2</sup> x 25.531 TL/m<sup>2</sup>= ~18.000.000,00-TL

## **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda,

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



maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

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

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

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 9100 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

Taşınmazların Pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen arsa payı değerleri sonrası oluşan arsa değeri **12.150.000,00 TL** 'dir.

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

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. Yapı maliyeti belirlenirken otel içerisinde bulunan makine ve teçizat değerlemede dikkate alınmamıştır. Otelin hali hazırda aktif olarak kullanılması ve dünya genelinde bilinen bir marka tarafından işletilmesi sebebiyle yapı kalitesi oldukça yüksek olup bu sebeple taşınmaz her ne kadar 4 yıldızlı olsa da , yapı birim değeri 5C yapı sınıfı alınarak belirlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapı içerisinde zemin katta bulunan bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ve mülkiyet sınırlarının belli olmaması göz önüne alınarak toplam yapı alanı üzerinden yapı değeri belirlenmiştir.

Yapı Değeri : 12.522,00 m<sup>2</sup> x 3250 TL/m<sup>2</sup> x ( 1-0,10) yıpranma =~36.625.000,00 TL

#### **Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Arsa Değeri = 12.150.000,00-TL      Yapı Değeri= 36.625.000,00-TL

Toplam Değeri = 48.775.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri, ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan **48.775.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

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





### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### **→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

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

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

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

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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



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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan işyerlerinin ve otel binasının ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 12.522 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz 4 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları 180-TL ila 250-TL arasında değişmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan işyerleri için kira geliri tabloda kira geliri olarak eklenmiştir. Değerleme parsel üzerinde yer alan 9 bağımsız bölüm için toplam değer olarak belirlenmiştir.

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

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

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmış ve %17,00 iskonto oranı belirlenmiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

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

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

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Bölgede yapılan incelemeler sonucunda ve tarafımıza otel yetkilisi tarafından iletilen bilgiler doğrultusunda; Taşınmaz 4 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 4 yıldızlı otellerin oda fiyatları 180-TL ila 250-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın zemin katında yer alan işyerlerinin kira değeri, aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda işyeri kira birim değeri 100-120 TL/m<sup>2</sup> olup işyerlerinin kira değeri tabloya 705 m<sup>2</sup> x 110 TL/m<sup>2</sup> = ~77.500 TL/ay olarak eklenmiştir. Tabloda yıllık kira geliri yazıldığından 930.000 TL ilave kira geliri yansıtılmıştır. Otel gelir artış oranı olarak mevcut salgın tehlikesi de göz önüne alınarak %7,5, doluluk oranı ise geçmiş yıl verileri esas alınarak %75 olarak belirlenmiştir. Ancak mevcut pandemi sürecinin devam etmesi durumunda yıl sonunda doluluk oranının düşeceği riskleri göz önünde bulundurulmalıdır.

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





PROJE BİLGİLERİ (OTEL BİNASI VE DÜKKAN)		
Toplam İnşaat Alanı	12522	m <sup>2</sup>

YENİLEME GİDERİ (5 Yılda 1)		
Alanları için	420,00	TL/m <sup>2</sup>
Yapı İnşaat Maliyeti	5.259.240	TL
Toplam İnşaat Maliyeti	5.259.240,00	Türk Lirası

OTEL GELİR-GİDER TABLOSU (YILLIK)	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (TL)	Doluluk Oranı	Gün Sayı	Toplam
Konaklama Geliri	126	240	75%	365	8.278.200 ₺
Diğer Gelirler (%30)					2.483.460 ₺
Kiralama ve Reklam Gelirleri					930.000 ₺
Toplam Gelir					11.691.660 ₺
Faaliyet Gideri (%40)					4.676.664 ₺
Vergi (%22)					1.543.299 ₺
Net Gelir					5.471.697 ₺

ÖNGÖRÜLER	
OTEL Gelirleri Artış Oranı	8,50%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%
İşletme Dönemi	10 yıl
Yenileme Dönemi	4 yılda bir
Yenileme Tutarı	5.259.240 ₺
İskonto Faiz Oranı	17,00%

NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	0.Yıl	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Yıllar	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030
Toplam Gelir	11.691.660 ₺	12.685.451 ₺	13.763.714 ₺	14.933.630 ₺	16.202.989 ₺	17.580.243 ₺	19.074.563 ₺	20.695.901 ₺	22.455.053 ₺	24.363.732 ₺	26.434.650 ₺
Artık Değer											409.737.070 ₺
Yenileme gideri (-)					5.259.240 ₺				5.259.240 ₺		
Faaliyet Gideri (%40)	4.676.664 ₺	5.074.180 ₺	5.505.486 ₺	5.973.452 ₺	6.481.195 ₺	7.032.097 ₺	7.629.825 ₺	8.278.361 ₺	8.982.021 ₺	9.745.493 ₺	10.573.860 ₺
Brüt Gelir	7.014.996 ₺	7.611.271 ₺	8.258.229 ₺	8.960.178 ₺	9.721.794 ₺	10.548.146 ₺	11.444.738 ₺	12.417.541 ₺	13.473.032 ₺	14.618.239 ₺	15.860.790 ₺
Vergi (%22)	1.543.299 ₺	1.674.480 ₺	1.816.810 ₺	1.971.239 ₺	2.141.762 ₺	2.320.592 ₺	2.517.842 ₺	2.731.859 ₺	2.977.034 ₺	3.246.013 ₺	3.540.830 ₺
Net Gelir	5.471.697 ₺	5.936.791 ₺	6.441.418 ₺	6.988.939 ₺	7.580.032 ₺	8.227.554 ₺	8.926.896 ₺	9.685.682 ₺	10.500.000 ₺	11.402.227 ₺	12.319.960 ₺
Bugünkü Değeri (TL)	911.949	5.074.180	4.705.543	4.363.688	1.857.525	3.752.679	3.480.048	3.227.224	1.824.532	2.775.345	69.061.407
Bugünkü Değer Toplamı	101.034.120 ₺										

#### Nakit Akışında Kullanılan Veriler :

- .) Bölgede yapılan araştırmalara göre oda fiyatı 240 TL/gün ve ortalama %75 doluluk öngörülmüştür.
- .) Gecelik konaklama bedeli KDV dahil olarak belirlenmiştir.
- .) Otelin konaklama dışı geliri; Restaurant-Kafe Kirası, zemin katta yer alan işyerlerinin kirası, çamaşırhane gibi ek gelirleri mevcuttur.
- .) Diğer gelirler kapsamında (Otel içi yeme-içme,düğün salonu , seminer vb. ek gelir) öngörülen gelir toplam konaklama gelirinin % 30 u olarak öngörülmüştür.
- .) Yıllık otel gelirleri artış oranı %8,5 kabul edilmiştir.
- .) Otel için 10 yıllık işletme süresi öngörülmüştür.
- .) Geliştirme analizi imara uygun, finansal açıdan gerçekleştirilebilir olması temeline dayanmaktadır.
- .) Yenileme maliyeti olarak öngörülen 420 TL/m2 binanın tamamı için öngörülmüştür.
- .) 10 yıl işletme süresi öngörülen geliştirme için son yıl toplamında Artık Değer uygulanmıştır.
- .) İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

\*TIP1: International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow

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



Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için **101.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

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

101.000.000,00 TL / 168 ay = ~ 600.000,00 TL / ay olarak belirlenmiştir.

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

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

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

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

#### **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

##### **6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması**

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

Bölgede benzer nitelikte arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. Arsa değeri belirlenirken bölgedeki arsa emsallerinden ulaşılan değerler 9.000 TL ile 12.500 TL aralığında olduğu tespit edilmiştir. İlave olarak zemin katta hali hazırda bulunan 2 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı Pazar yaklaşımı ile değeri belirlenmiştir.

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

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



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

Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **48.775.000,00-TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **101.000.000,-TL**

**6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**  
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

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

**6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar işyeri ve otel olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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





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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu niteliği 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler için depolu işyeri, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümler işyeri, 9 nolu bağımsız bölüm otel olup mahallinde kullanım şekilleri işyerleri ve otel şeklindedir. Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiil kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) ve (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur. Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Reysaş GYO olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

## **7. SONUÇ**

### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

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

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



## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **101.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüz Bir Milyon Türk Lirası)**

**Değerleme konusu taşınmazlara KDV hariç aylık toplam 600.000 TL kira bedeli takdir edilmiştir.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 119.180.000,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:7,8233 TL dir.*

Görkem DOĞAN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411456	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri









İptisak						
Kişi Adı	Müşteri No	Borcun Miktarı	Faiz	Ödeme Tarihi	Ödeme Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri
ÖZEL İZMİR TİCARET BANKASI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ	10000000000000000000	10000000000000000000	0%	01.01.2025	İZMİR	01.01.2025 - İZMİR
İptisakın İçeriği						
Ödeme	Ödeme Tarihi	Borcun Miktarı	Faiz	Ödeme Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri
10000000000000000000	01.01.2025	10000000000000000000	0%	İZMİR	01.01.2025 - İZMİR	01.01.2025 - İZMİR

İptisak						
Kişi Adı	Müşteri No	Borcun Miktarı	Faiz	Ödeme Tarihi	Ödeme Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri
ÖZEL İZMİR TİCARET BANKASI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ	10000000000000000000	10000000000000000000	0%	01.01.2025	İZMİR	01.01.2025 - İZMİR
İptisakın İçeriği						
Ödeme	Ödeme Tarihi	Borcun Miktarı	Faiz	Ödeme Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri
10000000000000000000	01.01.2025	10000000000000000000	0%	İZMİR	01.01.2025 - İZMİR	01.01.2025 - İZMİR

İptisak						
Kişi Adı	Müşteri No	Borcun Miktarı	Faiz	Ödeme Tarihi	Ödeme Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri
ÖZEL İZMİR TİCARET BANKASI A.Ş. İZMİR ŞUBESİ	10000000000000000000	10000000000000000000	0%	01.01.2025	İZMİR	01.01.2025 - İZMİR
İptisakın İçeriği						
Ödeme	Ödeme Tarihi	Borcun Miktarı	Faiz	Ödeme Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri	Ödeme Tarihi - Yeri
10000000000000000000	01.01.2025	10000000000000000000	0%	İZMİR	01.01.2025 - İZMİR	01.01.2025 - İZMİR

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





Seyahat	KAT MÜLKİYETİNE GİRELMESİNE (Katlı İki Tavanlı ve Katlı İki Çatılı)					Tarih: 10.07.2014 10:00 MERSİ	
Seyahat	Yatırım Planı : 06/07/2014 (Katlı İki Tavanlı ve Katlı İki Çatılı)					Tarih: 10.07.2014 10:00 MERSİ	
Seyahat	Yatırım Planı : 06/07/2014 (Katlı İki Tavanlı ve Katlı İki Çatılı)					Tarih: 10.07.2014 10:00 MERSİ	
Seyahat	Yatırım Planı : 21.02.2014 (Katlı İki Tavanlı ve Katlı İki Çatılı)					Tarih: 10.07.2014 10:00 MERSİ	

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Proje) Sektör No	Marka	Ölçüm No	Yatırım Planı	Mülkiyet	Yatırım Miktarı	Edinme Tarihi	Tarifi Sektör
20000000	İNŞAAT VE YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.		1/1	1.00	1.00	10.07.2014	


**MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ**

Sıra No	Adı	Alan	Yatırım Miktarı	Yatırım Planı	Yatırım Tarihi
1	İNŞAAT VE YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	1/1	1.00	1.00	10.07.2014

Sıra No	Adı	Alan	Yatırım Miktarı	Yatırım Planı	Yatırım Tarihi
1	İNŞAAT VE YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	1/1	1.00	1.00	10.07.2014

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



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



2014 Yılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

**WebKapas**

**Kayıtlı Hizmetler ALANLARI**

NO	ALAN ADI	ALAN NO	ALAN DURUMU
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...

**YERLEŞİM YERİ (KAT) VE YERLEŞİM YERİ BİLGİLERİ**

NO	YERLEŞİM YERİ ADI	YERLEŞİM YERİ NO	YERLEŞİM YERİ DURUMU
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...

Beyan	KAT MÜLKİYETİNE (YERLEŞİM YERİ) (Katlı ve Katlı Olmayan KM ye Dahildir)	Tarih	Değer
Beyan	Yerleşim Yeri - 20/07/2014 (Katlı Yerleşim Yeri Sektöründe)	Tarih: 10/11/2014 11:00:00	...
Beyan	Yerleşim Yeri - 20/07/2014 (Katlı Yerleşim Yeri Sektöründe)	Tarih: 11/07/2014 14:57:21	...
Beyan	Yerleşim Yeri - 20/07/2014 (Katlı Yerleşim Yeri Sektöründe)	Tarih: 11/07/2014 14:57:21	...
Beyan	Yerleşim Yeri - 21/02/2014 (Katlı Yerleşim Yeri Sektöründe)	Tarih: 11/03/2014 15:11:44	...

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Özellik Sıra No	Mülk	Özellik No	Özellik Türü	Mülkiyet	Yapım Mülkiyeti	Edinme Tarihi	Yerleşim Yeri
20000000	(MÜLKİYETİNE (YERLEŞİM YERİ) (Katlı ve Katlı Olmayan KM ye Dahildir))	...	...	...	...	...	...

**MÜLKİYETE AIT BEYAN BİLGİLERİ**

2014 Yılı Gayrimenkul Değerleme Raporu

**WebKapas**

**Kayıtlı Hizmetler ALANLARI**

NO	ALAN ADI	ALAN NO	ALAN DURUMU
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...

**YERLEŞİM YERİ (KAT) VE YERLEŞİM YERİ BİLGİLERİ**

NO	YERLEŞİM YERİ ADI	YERLEŞİM YERİ NO	YERLEŞİM YERİ DURUMU
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...

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















Adı	İmza	Yer	Tarih	İmza	Yer	Tarih
...	...	...	...	...	...	...

Adı	İmza	Yer	Tarih	İmza	Yer	Tarih
...	...	...	...	...	...	...

QR Code

**webopu**

**Kısa Bilgi: ALIŞTIRMALAR**

Adı	İmza	Yer	Tarih
...	...	...	...

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



Adres	Alan	Yatırım Türü	Değerleme Türü	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
Adres	Alan	Yatırım Türü	Değerleme Türü	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
Adres	Alan	Yatırım Türü	Değerleme Türü	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
Adres	Alan	Yatırım Türü	Değerleme Türü	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu

**MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ**

Ad	Unvan	İmza	Yer

**MÜHÜR VE İMZA BÖLÜMÜ**

**Özet**

Konu	Mülkiyet	Bölge	Fazl	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
(Özellikle) Türkiye'deki konutlar BANKACI Y.A.Ş. (MERSİS:0833004575)	Ev	İstanbul (Etiler)	Yüksek Katlı	1/1	1/1

**Özet Kararlar ve Notlar**

Değerleme	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu	Değerleme Türü	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
Değerleme: 1.000.000,00 TL (1.000.000,00 TL) 1.000 Adet - 1 Parçeli - 8 m²'lik Blok Bölge	1/1	(MERSİS:0833004575) BANKACI Y.A.Ş. (MERSİS:0833004575) ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000,00 TL	Değerleme: 25-02-2020 (25-02-2020)	1/1

**Özet**


Konu	Mülkiyet	Bölge	Fazl	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
(Özellikle) Türkiye'deki konutlar BANKACI Y.A.Ş. (MERSİS:0833004575)	Ev	İstanbul (Etiler)	Yüksek Katlı	1/1	1/1

**Özet Kararlar ve Notlar**

Değerleme	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu	Değerleme Türü	Değerleme Tarihi	Değerleme Durumu
Değerleme: 1.000.000,00 TL (1.000.000,00 TL) 1.000 Adet - 1 Parçeli - 8 m²'lik Blok Bölge	1/1	(MERSİS:0833004575) BANKACI Y.A.Ş. (MERSİS:0833004575) ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000,00 TL	Değerleme: 25-02-2020 (25-02-2020)	1/1

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

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. - İstanbul - 2020



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





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

