



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 847

Kasım, 2020



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.11.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-847
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada 72 Parsel numaralı; tapu kütüğündeki niteliği "Araç Bakım ve Muayane İstasyonu " olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz Yedi (37) 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 değerleme 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	9
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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
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	15
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	16
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20

*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.....	20
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
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	22
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	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	31
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.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	32
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	32
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.....	32
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

*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 2020-847 / 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, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Mevkii, Ankara-Eskişehir Yolu, NO: 1 P. Kodu: 26600 Sivrihisar / Eskişehir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, Beypınarı Mevkii, 237 ada 72 parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 237 ada 72 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Araç Muayene İstasyonu Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:0.40 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>	1.055.000,00 TL (Bir Milyon Elli Beş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	1.244.900,00 TL (Bir Milyon İki Yüz Kırk Dört Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)
<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

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 2020-847 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada 72 parselde bulunan "Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası nitelikli ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa 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.

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, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada 72 parselin adil piyasa 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, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada 72 nolu parselde bulunmaktadır. Tapu kaydında "Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası (30 YIL SÜRE İLE 2601 SAYFADAKİ 237 ADA 72 PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI)" vasıflı olan gayrimenkul, Ankara-Eskişehir Yolu (Dumlupınar Bulvarına) cepheli, Sivrihisar'a 4 km ve Eskişehir'e 97 km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

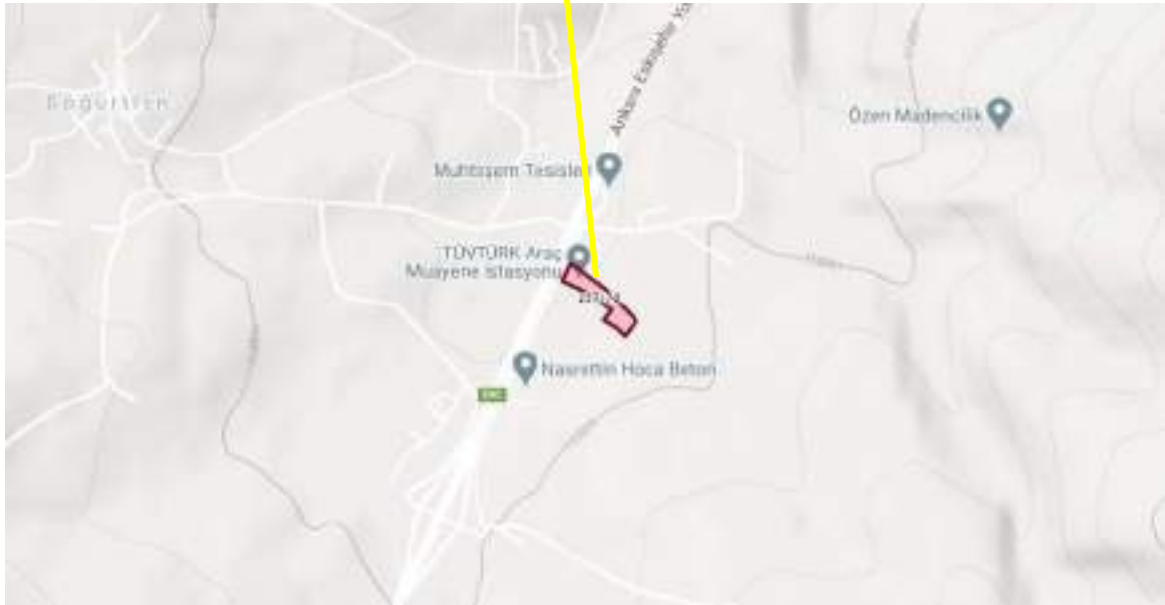
Taşınmaza Sivrihisar yönünden ulaşmak için; Ankara-Eskişehir Yolu takip edilerek taşınmaza ulaşım sağlanır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede, tarlalar, az sayıda dinlenme tesisi, fabrika gibi nitelikli taşınmazlar bulunmaktadır. Bölgede altyapı problemi bulunmamaktadır. Ayrıca günlük ihtiyaçların karşılanması için restoran, hazır yemek şirketleri de bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu şehirlerarası yolların geçiş güzergahındadır.



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



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 39.4592 - Boylam: 31.5784

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

MakuzNo	DokümanNo	BapuruNo	
064420059062	2020/999-919-F/1823	6906	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	237/72
Taşınmaz ID:	100621034	Yüzölçüm (m ²):	11254.26
İl / İlçe	ESKİŞEHİR/SİVRİHİSAR	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARAC BAKIM VE MUAYENE İSTASYONU VE ARSASI
Kurum Adı:	Sivrihisar TM		
Mahalle / Köy Adı:	KURŞUNLU M		
Mevki:	BEYPINARI		
Cilt / Sayfa	27/2601		
Kayıt Durum:	Aktif		

Üst Hakkı Tapu Kaydı

TAPU KAYIT BİLGİSİ			
Zemin Tipi:	Daimi/Mustakil/Hak	Ada/Parsel:	237/72
Taşınmaz Kimlik No:	100622071	AT Yüzölçümü(m ²):	11117.00
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SİVRİHİSAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivrihisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURŞUNLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2417	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	30 YIL SÖRE İLE 2601 SAYFADAKİ 237 ADA 72 PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 09.09.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

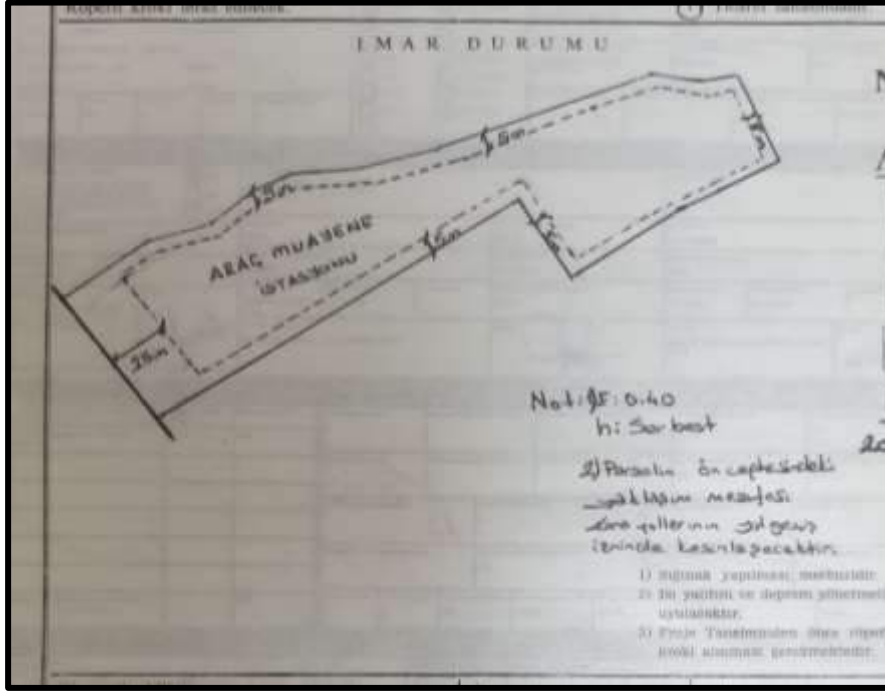
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul Yev:8015 Tarih:11.12.2018 tarih ile satış işlemi sonrası Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıllık dönemde gayrimenkulün imar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sivrihisar Belediyesinden alınan belge ve görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu 237 ada 72 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Araç Muayene Alanı" içerisinde kalmaktadır. Emsal:0.40 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 Sivrihisar Belediyesinde 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. Ancak taşınmazın kullanım hakkı 22.08.2008 tarih 2316 yevmiye ile konulan 30 yıllık üst hakkı süresi sonrası 2038 yılına kadar TÜVTURK KUZZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ 'ne aittir. Ayrıca üst hakkına istinaden Reysaş Gyo A.Ş. ve TÜVTURK KUZZEY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ arasında 11.12.2018 tarihinde başlayan, 11.12.2028 tarihinde son bulunan 10 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kira sözleşmesine göre taşınmazın kirası aylık 10.000 TL+KDV'dir. Bu değer her yıl belli oranda TEFE-TÜFE oranına göre artış gösterecektir.

*Üst hakkı tesisi dışında herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

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

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

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, Sivrihisar Belediyesinde yapılan araştırmaya göre 27.10.2008 tarihinde onaylanmış mimari projesi, 27.10.2008 tarihli ve 2008/14 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 27.03.2009 tarihli ve 2009/03 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Yapı Ruhsat belgeleri ve Yapı Kullanma İzin Belgesi inşaat alanının tamamını içeren 375 m² için verilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı: 27.10.2008 tarih 2008/14 sayılı

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 27.03.2009 tarih 2009/03 sayılı (Yol altı: 0 yol üstü: 1 toplam: 1 kat, 375 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

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

ESKİŞEHİR İLİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR MİMARLAR ODASI
27 EKİM 2008
TASDİK OLUNUR
Belediye Başkanı
Mustafa KARAKAŞ

YUNUSEMRE
YAP. DENETİM LTD. ŞTİ
Mimarlar Odası
Proje ve Uygulama Denetçisi

Y. MİMAR
Gülşah DOĞAN
Mimarlar Odası

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR SUBESİ MEŞKULİ DENETİM ONAYI
Bu proje Mimarlar Odası'nın 26.027
No'lu karar ile 2008 yılında 27 EKİM 2008 tarihinde
tasdik edilmiştir. İşletme, bakım ve onarım
işlemlerinde uygunluğu denetlenir.
Sayı: 0070 Tarih: 07 Ekim, 2008

MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR SUBESİ

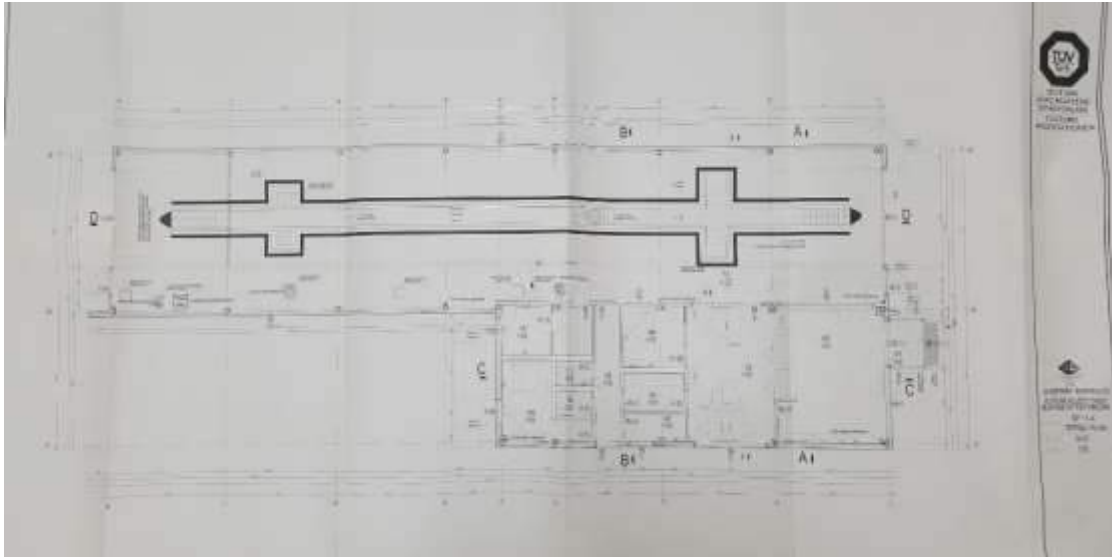
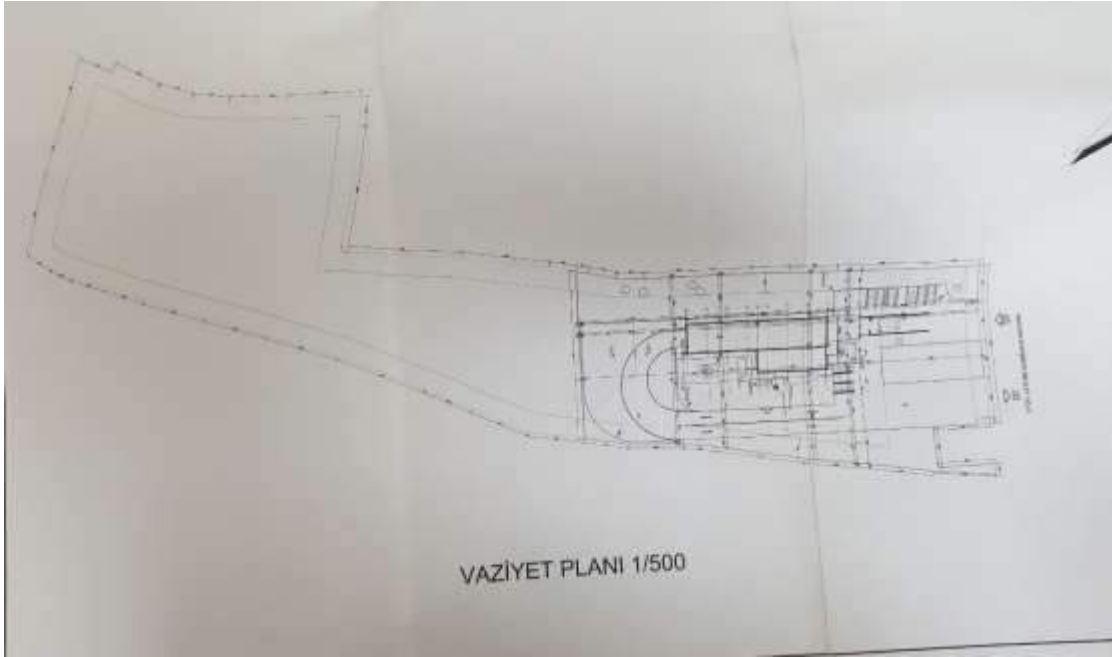
A	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN	B	PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1	VERGİ DAİRESİ	TASBASI	SULTANBEYLİ
2	SICİL NO	7790033010	V. NO: 7350613809
3	SOYADI (unvanı)	SONMEZ MİMARLIK MÜH.	REYSAS TASİT MUAYENE
4	ADI	İNSAAT LTD. STİ.	İSTASYONLARI İŞLETİM A.Ş.
5	BABA ADI		A 5 Mahalle veya Semt
6	DOĞUM TARİHİ	1991	D 16 Çadde veya Sokak
7	DOĞUM İL	ESKİŞEHİR	R 17 Kapı Numarası
8	MESLEĞİ	MİMAR	E 18 Daire Numarası
9	BAGLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI ES.Ş.B.	S 19 İL
10	ODA SICİL NO	16256	20 İLÇE
	Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı: F. MURAT SONMEZ İmzası:		C YAPILAN İŞİN
			21 ÇESİDİ
			22 DDA PROJE KAYIT NO
			23 ADA NO
			MİMARİ PROJE
			2610/2008 P.00070
			24 PARSEL NO
			1

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

ARSANIN İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
ESKİŞEHİR	SIVRIHISAR	KURUNLU		J27A02C	237	1	

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnşaat Suresi	Tasiyici Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m2
	2B			1			KARKAS			

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



MAL SAHİBİ : TÜVTÜRK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş.
MÜTEAHHİT : İNKA İNŞAAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
MAHALLESİ : KURŞUNLU MAH.
SOKAK : -
PAFTA : J27A02C
ADA : 237
PARSEL : 1

İNŞAAT m2 HESABI

Zemin kat m2 sı >>> 257 m2(araç muayene)
109 m2(idari kısım)
3,3 m2(bekçi kulübesi)
5,52 m2(giriş holü)

TOPLAM m2 sı : 375 m2

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
1. Başvuru tarihi: 29/06/2001		2. Başvuru tarihi: 29/06/2001	
3. Başvuru türü: <input type="checkbox"/> Yeni <input checked="" type="checkbox"/> Değişiklik		4. Başvuru türü: <input type="checkbox"/> Yeni <input checked="" type="checkbox"/> Değişiklik	
5. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		6. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
7. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		8. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
9. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		10. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
11. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		12. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
13. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		14. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
15. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		16. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
17. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		18. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
19. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		20. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
21. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		22. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
23. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		24. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
25. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		26. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
27. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		28. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
29. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		30. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
31. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		32. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
33. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		34. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
35. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		36. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
37. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		38. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
39. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		40. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
41. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		42. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
43. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		44. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
45. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		46. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
47. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		48. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
49. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		50. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
51. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		52. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
53. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		54. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
55. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		56. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
57. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		58. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
59. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		60. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
61. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		62. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
63. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		64. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
65. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		66. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
67. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		68. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
69. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		70. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
71. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		72. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
73. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		74. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
75. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		76. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
77. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		78. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
79. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		80. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
81. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		82. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
83. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		84. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
85. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		86. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
87. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		88. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
89. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		90. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
91. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		92. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
93. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		94. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
95. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		96. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
97. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		98. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	
99. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4		100. Başvuru adresi: YENİ MAH. SIVRIHISAR-1 CAD. NO:130/4	

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 Yunusemre Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Adres: Yeni Mah. Sivrihisar-1 Caddesi No.130/4

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

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

Söz konusu parsel üzerinde yer alan 'Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası' için çalışma yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

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.

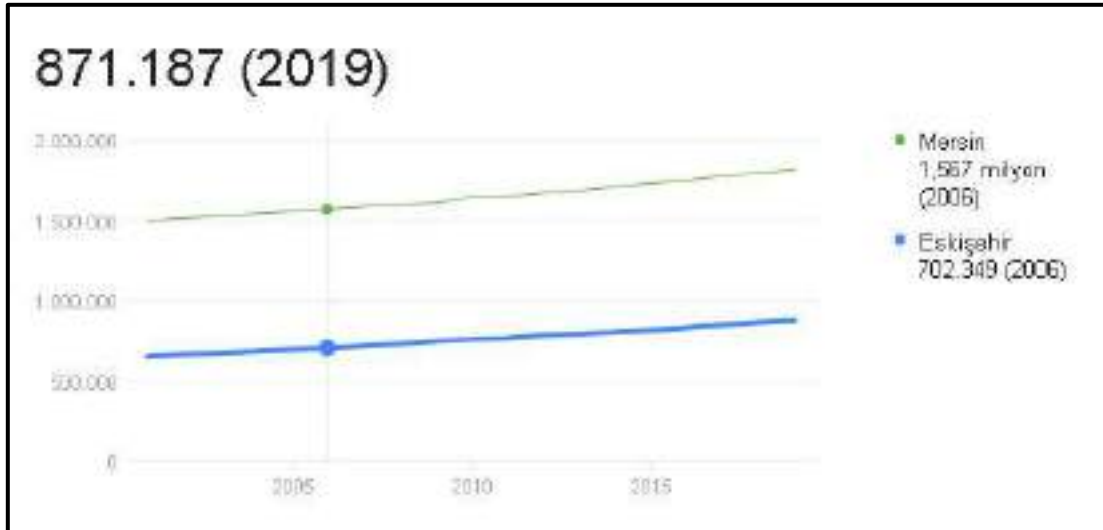
Eskişehir günümüze kadar değişik uygarlıklar altında varlığını sürdürmüştür. Üzerinde kurulan medeniyetlerden bazıları Frigya, Bizans, Anadolu Selçukluları ve Osmanlı İmparatorluğu'dur.[5]

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'da 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.

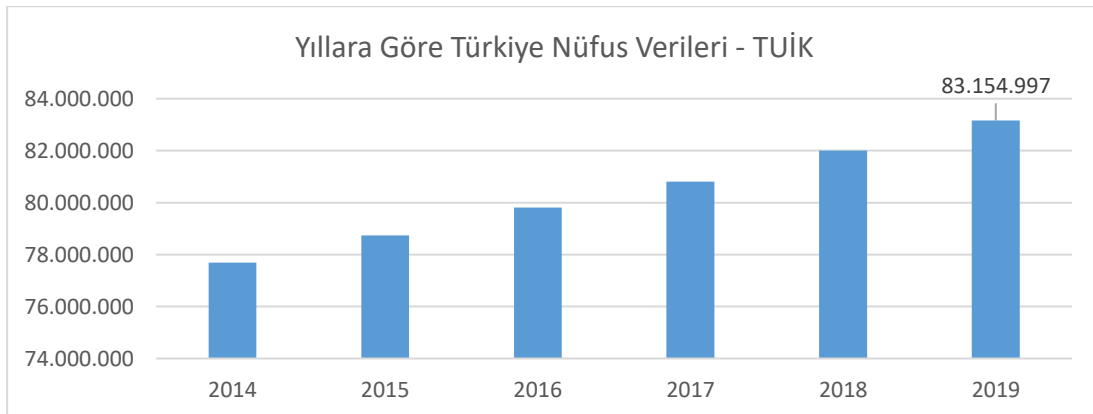
*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.



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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

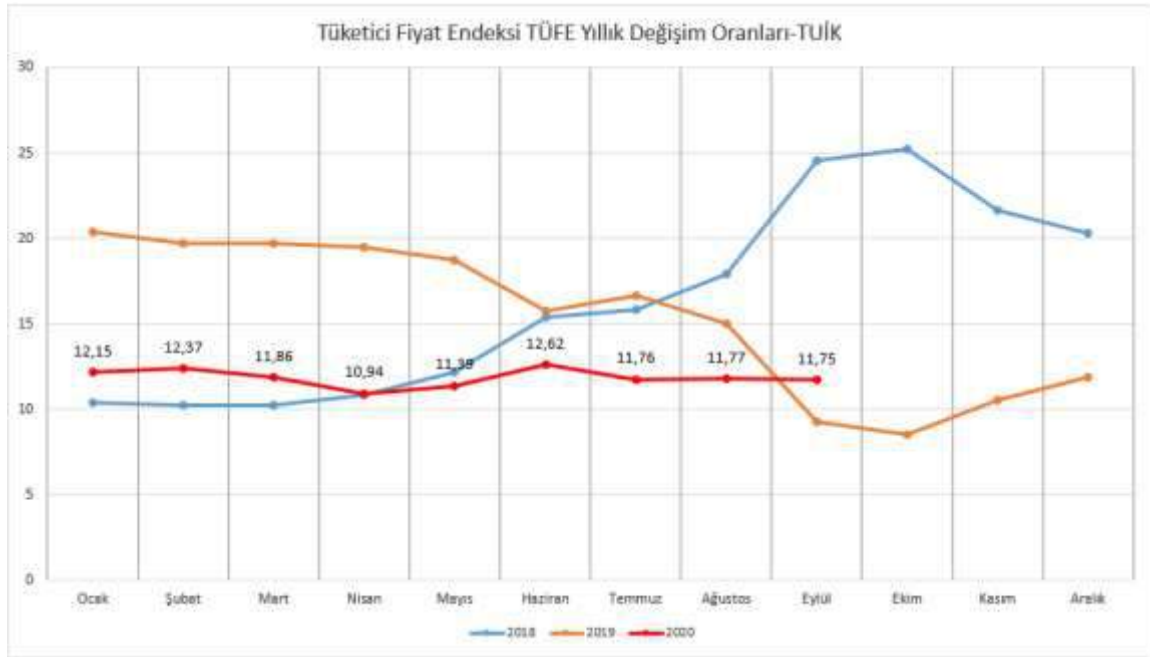
Δ Nüfus;



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

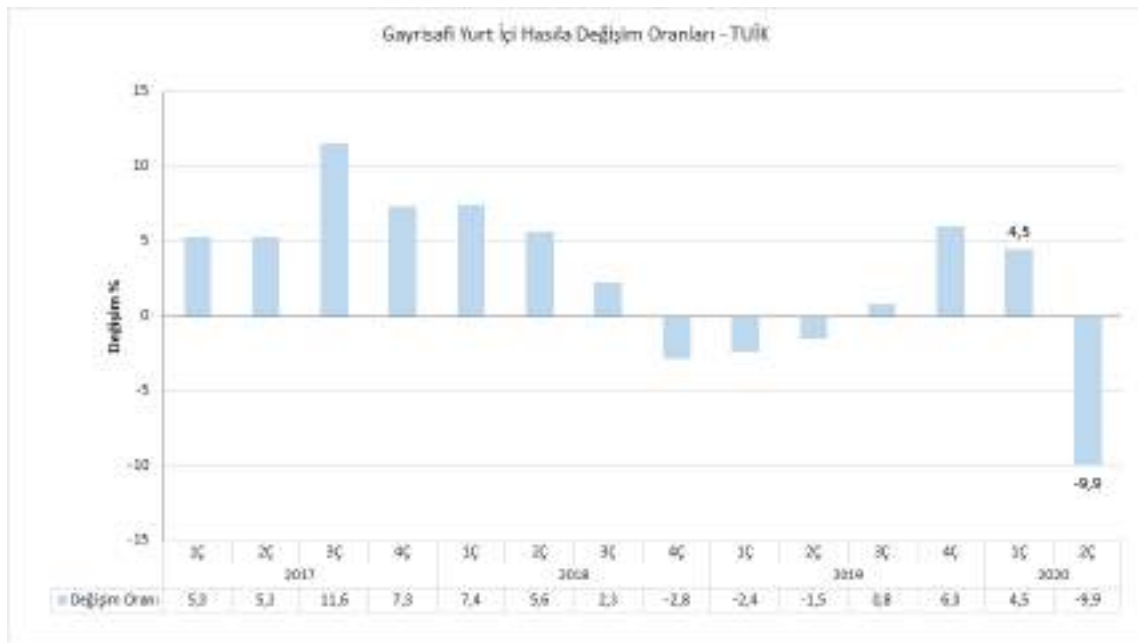
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,75 arttı. (TÜİK.)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

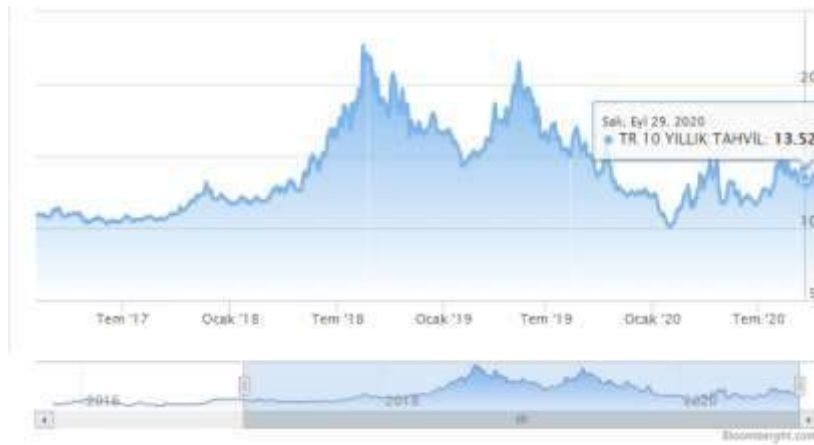


*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

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. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım yüzde 4, bilgi ve iletişim faaliyetleri yüzde 11, finans ve sigorta faaliyetleri yüzde 27,8, gayrimenkul faaliyetleri yüzde 1,7 arttı. Sanayi yüzde 16,5, inşaat sektörü yüzde 2,7, hizmetler yüzde 25, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri yüzde 16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri yüzde 18 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre yüzde 11 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 10 azaldı. (TÜİK)

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. Eylül 2020 sonu itibariyle ortalama %13,50 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

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 **237 ada 72 parsel** numaralı taşınmaz, tapu kaydına göre 11.117,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Konu taşınmazın içinde yer aldığı parsel, geometrik olarak amorf formda olmakla birlikte, topografik olarak ise hafif eğimli yapıya sahiptir. Yapı, Zemin kattan oluşmakta olup toplamda 375 m² inşaat alanına sahiptir.

Bekçi kulübesi ~3 m², giriş holü ~6 m², idari kısım ~109 m² ve araç muayene kısmı ~257 m² olmak üzere toplam 375 m² kullanım alanıdır. Binanın idari bölümünde müşteri karşılama alanı, ofis, mutfak, dinlenme odası, teknik oda, bey-bayan wc hacimleri bulunmaktadır.

Yapı dış cephesi alüminyum panel, iç duvarların bir kısmı siva üzeri plastik boyalı, bir kısmı panel, bir kısmı ise duvar kağıdı kaplı, çatı örtüsü ise çelik konstrüksiyon üzerine panel kaplanmış vaziyettedir. Yapı oturma alanının dışını çevreleyen parsel alanının yaklaşık 2.000 metrekaresi saha betonu ile kaplanmıştır. Yapı; çelik malzemelerden yapılmıştır. Yapı 2008 yapımı olup, yapının inşaat ve malzeme kalitesi orta seviyededir.

Binanın arka tarafında yer alan arsa kısmı boş durumdadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme 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 herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda araç bakım ve muayene istasyonu 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 arttırılmış 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 belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini 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 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

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

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 değerlendirme tarihinden 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 konumları 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 *gerekli* 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 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*.

➤ Değerlemesi 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

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

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 değerlendirilmede 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*.

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.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[B:1 Arsa] Taşınmaza yakın konumda yer alan Böğürtlen Mahallesi Muhtarı ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın bulunduğu mevki de benzer imarlı arsaların 40-50 TL/m2 civarında bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

Böğürtlen Mahallesi Muhtarı: 0 532 727 82 52

[B:2 Arsa] Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın bulunduğu mevkiide benzer imarlı arsaların 40-50 TL/m2 civarında bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

İzzet Bey: 0 532 468 36 91

[B:3 Arsa] Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın bulunduğu mevkiide benzer imarlı arsaların 50 TL/m2 civarında bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

Tamer Bey: 0 532 527 00 52

[E:1 Satılık Tarla] Ankara-Eskişehir Yoluna cepheli 4.297 m2 alanlı tarla 250.000,-TL bedelle satılıktır.

(58,18 TL/m2 x 1,20 yapılaşma şerefiyesi x 0,80 p.p = 55,82 TL/m2)

Mal Sahibi: 0 541 234 43 48

[E:2 Kiralık Maden Ocağı] Ankara-Eskişehir Yoluna ~155 m mesafede yer alan, 500 m2 alanlı işyeri 10.000 TL/m2 kiralık olduğu öğrenilmiştir.

(10.000,- TL /500,00 m² = 20 TL/m²)

Böğürtlen Mahallesi Muhtarı: 0 532 727 82 52

[E:3 Kiralık İşyeri] Konu taşınmaza yakın konumda, ancak daha merkezi konumda yer alan, 50 m2 alanlı işyerinin aylık kira bedelinin 1.500 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

(1.500,- TL /50,00 m² = 30 TL/m²)

Erdoğan Bey: 0 532 340 56 84

[B:4 Kiralık İşyeri] Bölgeye hakim emlak ofisi ile yapılan görüşmede, Ankara-Eskişehir Yoluna cepheli araç bakım ve muayene istasyonlarının aylık kira bedelinin 20 TL/m2 civarında olabileceği öğrenilmiştir.

(20 TL/m²)

İzzet Bey: 0 532 468 36 91

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte, benzer imar lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza yakın bölgelerde yer alan arsalar araştırılmış ve yukarıda açıklandığı gibi düzeltmeler yapılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza buna göre bir değer takdir edilmiştir. Yukarıdaki emsaller dikkate alınarak arsa metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 40 TL ile 50 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, herhangi bir tadilat ve bakım gerektirmemesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin bulunması, etrafta benzer kullanımda taşınmaz olmaması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 237 ada 72 parselin birim arsa değerine 45 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 11.117,00 m² x 45 TL/m² = ~500.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa değeri (K.D.V hariç) **500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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

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

hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, 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 aynıısının 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 peyzaj, çevre düzeni, saha betonu ve altyapı gibi kullanıma özel maliyetler de yansıtılarak **45 TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde 30 yıllık tesis edilmiş bağımsız ve sürekli üst hakkı (irtifak) bulunmaktadır. Bu hak, malikine, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapma veya mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi vermektedir. Aksi kararlaştırılmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. En az otuz 30 yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

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

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10.03.2020 tarihinde yayınlanan 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Araç muayene istasyonunun 3A yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür. Yapı 2008 yılında inşa edilmiş olup ortalama ömrü 50 yıl olarak alınmıştır. Geçen süre yaklaşık %20 si olduğundan yıpranma payı %20 olarak öngörülmüştür.

Yapı Değeri : 375,00 m² x 1100 TL/m² x (1-0,20) yapı yıpranma = ~330.000,00- TL

Saha Betonu Şerefiyesi : 170.000,00 TL

TOPLAM YAPI ve SAHA BETONU DEĞERİ : 500.000 TL

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Tam Mülkiyet Arsa Değeri = 500.000,00-TL

Yapı Toplam Değeri = 500.000,00-TL

Toplam Arsa+Yapı Değeri = 1.000.000,00-TL

Gayrimenkulün toplam mülkiyet değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri bulunmuş, maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün toplam tam mülkiyet değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla **1.000.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Parsel üzerinde kurulan üst hakkı Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. dir. Bu sebeple tabloda yapılan hesaplamada üst hakkına esas arsa değeri ile hali hazırda bulunan yapı değeri hesaplanmıştır. Üst hakkı süresi, Üst hakkına tapusunda belirtilen yıl üzerinden hesaplanmıştır. 2008 yılında başlamış olup 2038 yılında biteceği düşünülerek yaklaşık kalan sürenin 18 yıl olduğu kanaatiyle tablo hazırlanmıştır.

ÜST HAKKI DEĞERİ						
NİTELİK	ALAN (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	AMORTİSAN ORANI	ÜST HAKKI ÇARPANI	ÜST HAKKI KALAN SÜRE / ÜST HAKKI SÜRESİ	DEĞERİ (TL)
		Yapı Maliyeti TL/m ²				
ANA BİNA	375,00	1.100 TL	20%		-	330.000 TL
Arsa Değeri	11.117,00	45,00 TL	-	2/3	18/30	200.106 TL
DÜZELTME	SAHA BETONU- ÇEVRE DÜZENLEMESİ VS.					170.000 TL
TOPLAM						700.106 TL
ÜST HAKKI SÜRESİ, ÜST HAKKI TAPUSUNDA BELİRTİLEN YIL ÜZERİNDEN HESAPLANMIŞTIR. 2008 YILINDA BAŞLAMIS OUP 2038 YILINDA BİTECEĞİ DÜŞÜNÜLEREK YAKLAŞIK KALAN SÜRENİN 18 YIL OLDUĞU KANAATİYLE TABLO DÜZENLENMİŞTİR.						

► Söz konusu parsel maliki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Yapılar üst hakkı süresi dolduktan sonra Reysaş Gyo Mülkiyetine geçeceğinden yapının hali hazır değeri de eklenerek taşınmazın üst hakkı değeri bulunmuştur. Taşınmaza üst hakkı değeri olarak **700.000,-TL (Yedi Yüz Bin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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.

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

→ 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 *çererebilir*. 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 değer 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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki Araç Muayene istasyonu üst hakkı ile işletilmekte olup, arsa maliki ile üst hakkı maliki arasında 10'ar yıllık sürelerle yapılmış kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi Reysaş Gyo A.Ş. ile Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. arasında 2018 yılının sonunda imzalanmış ve 10 yıllık süre içerisinde ilk yıl aylık 10.000 TL , daha sonraki yıllarda ise Tüfe oranına göre artacaktır. 2019 yılı Tüfe oranına göre yaklaşık %15,87 lik bir artış ile 11.587 TL olarak belirlenmiştir. Hali hazırda 2020 yılı Aralık ayında artış olacağından güncelde taşınmaz kira değeri 11.587 TL/ay'dır.

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

Söz konusu gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın hali hazır kira sözleşmesine göre parsel üzerinde yer alan araç muayene istasyonunun aylık kira bedelinin 2019 Aralık -2020 Aralık ayı aralığında kira bedeli 11.587 TL /ay olarak belirlenmiştir. Ancak bu bedel brüt kira bedeli olup yaklaşık %20 oranında stopaj düşülerek

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

net kira bedeli 9.269,60 TL/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede benzer nitelikte emsaller olmaması, taşınmazın hali hazır kullanım durumu, kullanım durumundaki süreklilik gibi etkenler göz önüne alınarak taşınmazın kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 8 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre taşınmaz için 0,125 (%12,5), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde bir bütün olarak kullanılan yapının kullanım durumu, kira getirisi ile mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 375 m2 kapalı alana sahiptir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değeri aylık 24,72 TL olarak belirlenmiştir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK NET KİRA DEĞERİ (TL) (%20 VERGİ)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
375	24,72 ₺	9.269,60 ₺	111.235,20 ₺	/	0,125	889.881,60 ₺

Taşınmaz üzerinde kurulu bulunan üst hakkı 22.08.2008 tarihinde başlamış olup 21.08.2038 yılında dolacaktır. Üst hakkı süresi bitiminde yapılar arsa malikine yani Reysaş GYO A.Ş. 'ye kalacaktır. Söz konusu yapılar; 2038 yılına kadar üst hakkı maliki olan Tüvtürk Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları ve Yapım ve İşletim A.Ş. tarafından aktif olarak kullanılacaktır. Söz konusu yapıların 50 yıllık ömrü olduğu ve 2038 yılında yaklaşık %60 yıpranmaya sahip olacağı öngörülmüştür. Saha betonu vb. şerefiyeler ise 2038 yılına kadar yıpranacağı için kalacak yapı değerinde dikkate alınmamıştır.

- Gelir yaklaşımı ile bulunan yaklaşık 890.000 TL bedelli değer , arsa malikine ödenen kira bedelinden tespit edilmiş olup yalnızca arsa değeridir. Parsel üzerinde yer alan yapılar için 2038 yılına kadar muhattap firma lehine 30 yıl süreli Üst Hakkı tesis edilmiştir. 2038 yılında üst hakkı kullanım süresinin bitiminde, parsel üzerinde yer alan yapılar mülk sahibi olan Reysaş GYO A.Ş. ye kalacak olup , kalan yapı değeri ve gelir yöntemi ile tespit edilen arsa değerinin toplamı ile bulunan değer taşınmazın bugünkü değeri olarak tespit edilmiştir.

2038 yılı sonunda muhtemel yapı değeri :

375 m2 x 1100 TL/m2 x (1-0,60) yapı yıpranma	= 165.000,00 TL
Gelir Yöntemi ile taşınmaz değeri	= 890.000,00 TL
TAŞINMAZ TOPLAM DEĞERİ	= 1.055.000,00 TL

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın bugünkü piyasa değeri için **1.055.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında yaklaşık brüt 11.587,00-TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 237 ada 72 parselde bulunan tapu kütüğündeki niteliği “Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası” olan ve üzerinde “Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Ayrıca Reysaş GYO A.Ş. tarafından gönderilen kira sözleşmeleri incelenmiş ve kira değeri üzerinden gelir yöntemi ile de değer tespiti yapılmıştır.

Değer oluşumunda ; taşınmazın hali hazırda gelir getirmesi, parsel üzerinde yer alan yapıların 2038 yılından itibaren arsa malikine kalacak olması gibi etkenler göz önüne alınarak Gelir analizi ve maliyet yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arazi/arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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 üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

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 üzerinde üst hakkı tesis edilmiş olup, çıplak mülkiyet değeri tespit edilmiştir. Tarafımıza bu konuda herhangi bir sınırlama olmadığı, müşteri tarafından belirtilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul hâlihazırda GYO portföyünde bulunmaktadır. Fiili kullanımı Araç Muayene İstasyonu şeklindedir. Taşınmaz ana gayrimenkul tapu kaydı ve daimi müstakil hak kaydında "Araç Bakım ve Muayene İstasyonu" olarak geçmektedir. Fiili kullanım şekli ile tapu niteliği birbirine uyumludur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 7.bölüm 22.madde kapsamında taşınmazın mevcut niteliğiyle portföye alınmasında/bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı görüşündeyiz.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Eskişehir İli, Sivrihisar İlçesi, Kurşunlu Mahallesi, 237 ada 72 nolu parselde tapu kütüğündeki niteliği "Araç Bakım ve Muayene İstasyonu ve Arsası" olan ve üzerinde "Üst (İnşaat) Hakkı" kurulu bulunan taşınmazın **adil piyasa değerinin** Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen veriler ışığında nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla **Gelir Yaklaşımı ve Maliyet** yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **1.055.000,00-TL** ve Yazıyla **Bir Milyon Elli Beş Bin Türk Lirası** dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 1.244.900,00-TL dir.

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış 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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: AHMET SONER

Tarih: 09/09/2020 16:16

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo	
084420069062	20200909-919-F01823	6906	
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada / Parsel:	237/72
Taahhüt ID:	100621034	Yüzölçüm (m²):	11254,26
İl / İlçe	ESKİŞEHİR/SİVRİHİSAR	Ana Taahhüt Niteliği:	ARAC BAKIM VE MUAYENEİSTASYONU VE ARSASI
Kurum Adı:	Sivrihisar TM		
Mahalle / Köy Adı:	KURŞUNLU M		
Mevki:	BEYPINARI		
Cilt / Sayfa	27/2601		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstiklakNo	Pay / Payda	Teşhis İşlem	Terkin İşlem
481101013	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sivrihisar TM Satış Yev: 8015 Tarih: 11/12/2018	

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-8-2020 08:30



Kaydı Oluşturan: ALİ MERTLER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
084420064561	20200828-919-F02609	6456

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakim Hak	Ada/Parsel:	237/72
Taahhüt Kimlik No:	100622071	AT Yüzölçümü(m2):	11117,00
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/SİVRİHİSAR	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Sivrihisar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KURŞUNLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	25/2417	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Niteliği:	30 YIL SÜRE İLE 2601 SAYFADAKİ 237 ADA 72 PARSEL ÜZERİNDE ÜST HAKKI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

435505006	(SN:6144312) TÜVTURK KUZAY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11117,00	11117,00	Üst Hakkının Tesisi 22-08-2006 2316	-
-----------	---	---	-----	----------	----------	---	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GEeb4njphk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302186 - Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.03.2019

Belge No: 2019-02.4081

Sayın Görkem DOĞAN

(T.C. Kimlik No: 15295141918 - Lisans No: 411456)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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