



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESKİŞEHİR – TEPEBAŞI - ESKİBAĞLAR

3903 ADA – 1 PARSEL

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	31.12.2015
Rapor No	REYS-201500046
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Eskibağlar Mahallesi, İsmet İnönü 2 Caddesi, Tepebaşı/Eskişehir
Taşınmazın Kullanım Durumu	Yapımı Sürmekte Olan Depolu İşyeri, İşyeri ve Otel
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 Ada, 1 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	2. ve 3. Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazların Toplam Değeri	Toplam KDV Hariç: 29.073.000.- TL Toplam KDV Dahil: 34.306.140.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerinde yapıları sürmekte olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli bağımsız bölümlerin **piyasa değerlerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilmesinde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi, No: 151, Tepebaşı/Eskişehir” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; İsmet İnönü-1 Caddesi ile 734 Sokak arasında yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, geçmişte fabrikalar bölgesi iken, organize sanayi bölgesinin yapılması ve bölgedeki fabrikaların taşınmasından sonra yapılan yeni imar planı ile ticari fonksiyon kazanmıştır. Bu gelişme sonrasında, şehir merkezine yakınlığı ve demiryolunun yer altına alınmasıyla birlikte, bölgede hızlı bir yapılaşma başlamıştır. Bölgede, zemin katları işyeri, normal katları rezidans biçiminde çok sayıda yapı yapılmış ve yapılmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu İsmet İnönü 1 Caddesi, kentin en prestijli caddelerinden biri olacak biçimde yapılaşmaktadır. Cadde üzerinde; Eskişehir’in en hareketli alışveriş merkezi Espark AVM, Leman Kültür, 222 Pub Restoran, Vatan Bilgisayar, Esgaz, Derpark Otel, çok sayıda restoran ve cafe bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde; Ay Lounge, Tepebaşı Belediyesi, Özdilek AVM, Acıbadem Hastanesi, Anadolu Üniversitesi Kampüsü, Hava Müzesi, Eskişehir Tren Garı, Divan Otel, Otel Dedepark, The Merlot Hotel, Verman Hotel, Sör Otel, Ibis Accor Hotels, Grand Namlı Otel bulunmaktadır.

Taşınmazın, kuzeydoğuda İsmet İnönü-1 Caddesi’ne yaklaşık 75 m, güneybatıda 734 Sokak’a yaklaşık 72 m cephesi bulunmaktadır. Geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen biçimlidir. Koordinatları; “39.785195 - 30.499921” biçimindedir



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	3903
İlçesi	Tepebaşı	Parsel No	1
Mahallesi	Eskibağlar	Yüzölçümü (m2)	3.297,35
Köyü	-	Yevmiye No	1645
Sokağı	-	Cilt No	150
Mevkii	-	Sayfa No	14959
Pafta No	I24-B-25-B-3-B	Tapu Tarihi	20.01.2015
Niteliği	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Depolu İşyeri		No	1		
Blok	B		Arsa Payı	323/31410		
Kat No	Zemin		Eklenti	-		
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Depolu İşyeri	No	2			
Blok	B	Arsa Payı	315/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	3			
Blok	B	Arsa Payı	158/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	4			
Blok	B	Arsa Payı	163/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	5			
Blok	B	Arsa Payı	50/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	6			
Blok	B	Arsa Payı	45/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	7			
Blok	B	Arsa Payı	144/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	İşyeri	No	8			
Blok	B	Arsa Payı	157/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN;						
Niteliği	Otel	No	9			
Blok	B	Arsa Payı	11365/31410			
Kat No	Zemin	Eklenti	-			
Mülkiyet Durumu	Kat İrtifakı	Kat Mülkiyeti	Cins Değişikliği	Arsa	Tarla	Devre Mülk
	X					
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan					Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.					Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 08.07.2014 tarihli Yönetim Planı (11.07.2014 - 21305).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 16.500.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (22.07.2014 - 22378).
- Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. derecede, 12.000.000.- (para birimi belirtilmemiş) zincirleme ipotek (21.04.2015 - 13045).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tepebaşı Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 06.11.2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Tepebaşı Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "2. ve 3. Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumludur.

Tepebaşı Belediyesi Tapu Müdürlüğü'nde, değerlendirme konusu B Blok'a ilişkin 08.07.2014 onay tarihli mimari proje incelenmiş; B Blok'a ilişkin 01.07.2014 gün ve 840 sayılı tadilat yapı ruhsatı görülmüştür. Yapı ruhsatı; 4-C yapı sınıfında, 3 bodrum kat + 9 yol kotu üstü kat olarak, 1 otel + 8 işyeri + ortak alanlar ve 12.718 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazların yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatlarına uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri**2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

-

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Parsel üzerinde; 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta bitişik, 1. normal kattan sonra A ve B olarak ayrılan 2 bloklu bir yapının yapımının sürmekte olduğu görülmüştür. Parselin batısında A Blok, doğusunda B Blok yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler B Blok'ta yer almaktadır. B Blok'ta; 3 bodrum kat + zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere, toplam 12 kat bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre; 3. bodrum katta otopark, pompa dairesi, su deposu ve sığınak, 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta rezerv alanı, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu işyerlerinin depoları, zemin katta 9 bağımsız bölüm no'lu otelin girişi ile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu işyerleri bulunmaktadır.

B Blok'un dış cephesi ahşap görünümlü alüminyum giydirme, pencereleri alüminyum doğramalı ve ısıcamlıdır. Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu işyerlerinin yapılarının sürmekte olup birleştirilmiş olarak değerlendirme konusu 9 bağımsız bölüm no'lu otelin resepsiyon alanı biçiminde düzenlenmekte oldukları görülmüştür.

1 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta 122 m2 yapı inşaat alanı olup 1. bodrum katta 122 m2 deposu bulunmaktadır. Bloğun en batısında ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

2 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta 119 m2 yapı inşaat alanlı olup 1. bodrum katta 119 m2 deposu bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

3 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 119 m2 yapı inşaat alanlıdır. 2 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

4 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 123 m2 yapı inşaat alanlıdır. 3 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

5 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 37 m2 yapı inşaat alanlıdır. 4 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

6 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 34 m2 yapı inşaat alanlıdır. 5 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

7 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 109 m2 yapı inşaat alanlıdır. 6 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

8 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 118,50 m2 yapı inşaat alanlıdır. 7 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve bloğun en doğusunda yer almaktadır. Tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Asma tavanları henüz takılmamıştır. Elektrik kablolama işleri bitmiş olup duvarları sıvalıdır. Yer döşemelerinin şapı atılmış durumdadır.

9 Bağımsız Bölüm No'lu Otel: Mimari projesine göre, zemin, 8 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup toplam 7.531 m2 yapı inşaat alanı ve 437 m2 teras alanından oluşmaktadır.

- Zemin Kat: Mimari projesine göre, 75 m2 yapı inşaat alanlı olup giriş holü, resepsiyon, servis holü ve asansör alanından oluşmaktadır.
- Tesisat Katı: Mimari projesine göre, 1.024 m2 yapı inşaat alanlı olup tesisat alanından oluşmaktadır.

- 1. Normal Kat: Mimari projesine göre, yaklaşık 637 m³ yapı inşaat alanı olup 8 otel odası, oturma alanı, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Batı cephesinde 473 m² alanlı teras bulunmaktadır. Doğu cephesindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına mimari projede olmayan 4 otel odası daha yapılmıştır. Kat güncel durumda 658 m² yapı inşaat alanıdır.
- 2 – 8. Normal Katlar: Her bir kat mimari projesine göre, yaklaşık 795 m³ yapı inşaat alanı olup 13 otel odası, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Her katta doğu cephelerindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapılmıştır. Katlar güncel durumda 805 m² yapı inşaat alanıdır.
- Çatı Arası Katı: Mimari projesine göre, yaklaşık 230 m³ yapı inşaat alanı olup tesisat odası, tesisat galerisi ve holden oluşmaktadır.

Otel odalarının hepsinde banyo + wc ve balkon bulunmaktadır.

B Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-D
Binanın Kat Adedi	: 12
Yapı İnşaat Alanı	: 12.718
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Paratoner	: Var
Jeneratör	: Var
Asansör	: 2 Adet
Çatı	: Tonoz Çatı
Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

9 bağımsız bölüm no'lu otelin; elektrik, pis ve temiz su tesisat işleri yapılmakta olup, kablolama işlemleri bitmek üzeredir. Asansör rayları takılmış, kapı montajları yapılmıştır. Odaların bölünme işlemleri ve odalardaki duvarların alçı sıvaları yapılmıştır. Asma tavan işlemleri devam etmektedir. Alüminyum doğramalı ısıcamlı pencere çerçeveleri ve kanatlarının montajı bitmiştir. Oda kapıları, ıslak hacimlerin yer ve duvar döşemeleri ile vitrifiyelerin yapımına başlanmıştır. Odaların zemini şap olup, kaplama işlemine geçilmiştir. Otelin tamamlanma oranı yaklaşık % 86 düzeyindedir.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Değerleme konusu 9 bağımsız bölüm no'lu otelin 1. normal kattan başlayarak tüm katlarında, doğu cephelerindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapılmış ve toplam 32 adet fazladan otel odası oluşturulmuştur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazlar, ana taşınmaz üzerinde 11.07.2014 tarihinde kat irtifakı kurularak oluşturulmuş; 20.01.2015 günü de Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, "Pazar Kira Değeri" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- İş merkezi olarak gelişen bölgede bulunmaları.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- Taşınmazların yapımlarının henüz bitmemiş olması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin “*Kentsel İş Merkezi*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Realty World Emlak / 506 - 250 94 24):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 4.500 – 5.000 TL/m² dolayında satılabileceği, ancak satılık arsa bulmakta oldukça sıkıntı çekildiği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 4.750.- TL*]
- **Satılık Arsa (Empa Gayrimenkul / 534 - 302 26 26):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 5.000 – 5.500 TL/m² dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 5.250.- TL*]
- **Satılık Arsa (Tolga Örküp Gayrimenkul / 222 - 224 23 10):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede, yeni yapılmış Modernity isimli otel arsası için 6.000 TL/m²

dolayında fiyat düşünöldüğü, ancak gerçekçi satış fiyatının 5.000-TL/m2 dolayında olabileceği bilgisi alınmıştır. [Metrekare satış fiyatı: 5.000.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 4.750 – 5.500 TL/m2 aralığında fiyatlar düşünöldüğü görölmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 5.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazların arsa payları toplamının değeri; (1.335,32 m2 x 5.000.- TL) = ~ **6.677.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Tamamlanma Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
1	Depolu İşyeri	5-D	122,00	2.040	248.880	% 86,25	214.659
2	Depolu İşyeri	5-D	119,00	2.040	242.760	% 86,25	209.381
3	İşyeri	5-D	119,00	2.040	242.760	% 86,25	209.381
4	İşyeri	5-D	123,00	2.040	250.920	% 86,25	216.419
5	İşyeri	5-D	37,00	2.040	75.480	% 86,25	65.102
6	İşyeri	5-D	34,00	2.040	69.360	% 86,25	59.823
7	İşyeri	5-D	109,00	2.040	222.360	% 86,25	191.786
8	İşyeri	5-D	118,50	2.040	241.740	% 86,25	208.501
9	Otel	5-D	7.531,00	2.040	15.363.240	% 86,25	13.250.795
					16.957.500		14.625.844

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılacak olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler

üzerinden değil, bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanları toplamı üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 6.677.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 14.626.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **21.303.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıllonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazların yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilecektir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Dükkan (BESS Emlak / 554 – 576 75 45):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Tepebaşı Belediyesi yanındaki Ay Lounge Residence altında, zemin kat, 90 m2 alanlı dükkan aylık 7.250.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 80,56.- TL]
- **Kiralık Dükkan (Deliklitaş Emlak / 539 – 837 41 41):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı parseldeki B Blok altında, zemin kat, 210 m2 alanlı dükkan aylık 18.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 85,71.- TL]
- **Kiralık Dükkan (Proda Gayrimenkul / 530 – 341 06 03):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Özdilek AVM karşısında, Divan Oteli bitişiğinde, köşe konumlu, zemin kat, 170 m2 alanlı dükkan aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 88,24.- TL]
- **Kiralık Ofis (BESS Emlak / 554 – 576 75 45):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, İsmet İnönü 1. Caddesi'nde, Bulvar 28 Residence'de, 3. kat, 1+1, 55 m2 alanlı ofis aylık 1.600.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 29,09.- TL]
- **Kiralık Ofis (BESS Emlak / 554 – 576 75 45):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, İsmet İnönü 1. Caddesi'nde, Kanatlı AVM karşısında, yaklaşık 10 – 15 yıllık binada, 1. kat, 3+1, 100 m2 alanlı ofis aylık 2.750.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 27,50.- TL]
- **Kiralık Ofis (Turyap Eskişehir Temsilciliği / 532 – 336 88 82):** Hoşnidiye Mahallesi'nde, Tepebaşı Belediyesi yanındaki, yeni ve lüks binada, 2. kat, 110 m2 alanlı ofis katı aylık 3.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 27,27.- TL]

Tek blok bina içinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazlardan 8 adedi zemin katta yer alan dükkanlardır. Öteki bağımsız bölüm ise, “otel” niteliğiyle tapu kütüğüne kaydedilmiş olup zemin kattaki giriş bölümüyle birlikte toplam 10 katlıdır. Zemin katta yer alan ve tapu kütüğüne “işyeri” olarak kaydedilmiş bağımsız bölümler “dükkan” olarak; tapu kütüğüne “otel” olarak kaydedilmiş olmasına karşın, henüz otel olarak tefrişatı yapılmamış bağımsız bölümün ofis olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki işyerleri için yapılan araştırmalarda, zemin kat dükkanların metrekare aylık kira fiyatlarının 80 – 88 TL; zemin üstü katlarda yer alan ofislerin metrekare aylık kira fiyatlarının 27 – 30 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, yapımlarının bugün bitmiş olması koşuluyla, değerlendirme konusu taşınmazların metrekare kira fiyatının;

- zemin kattaki “depolu işyeri” nitelikli 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin zemin kat alanları için 85.- TL/m2, depo alanları için 17.- TL/m2;
- zemin kattaki “işyeri” nitelikli 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümleri için 85.- TL/m2;
- zeminden başlayıp en üst kata değin ulaşan “otel” nitelikli 9 no'lu bağımsız bölüm için, otel olarak tefrişatı yapılmamış durumuyla, 28.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazların mimari projesine göre kiraya verilebilir alanları üzerinden yaklaşık yıllık kira değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Katı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Aylık Kira Fiyatı (TL)	Eklentisi				Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
					Niteliği	Katı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Aylık Kira Fiyatı (TL)	
1	Depolu İşyeri	Zemin	122,00	85,00	Depo	1. Bodrum	122,00	17,00	149.000
2	Depolu İşyeri	Zemin	119,00	85,00	Depo	2. Bodrum	119,00	17,00	146.000
3	İşyeri	Zemin	119,00	85,00	-	-	-	-	121.000
4	İşyeri	Zemin	123,00	85,00	-	-	-	-	126.000
5	İşyeri	Zemin	37,00	85,00	-	-	-	-	38.000
6	İşyeri	Zemin	34,00	85,00	-	-	-	-	35.000
7	İşyeri	Zemin	109,00	85,00	-	-	-	-	111.000
8	İşyeri	Zemin	118,50	85,00	-	-	-	-	121.000
9	Otel	Zemin + 9 Kat	7.531,00	28,00	-	-	-	-	2.530.000
									3.377.000

Yukarıdaki tabloya göre, taşınmazlardan elde edilebilecek yıllık kira geliri, yaklaşık toplam **3.377.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 5,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın yapılanması bugün bitmiş olsaydı değeri yaklaşık 31.405.000.- TL olacaktır. Öte yandan, parsel üzerinde yapımı sürmekte olan depolama yapısının yaklaşık % 86 tamamlanma oranında % 100 tamamlanma oranına getirilmesi için yaklaşık 2.332.000.- TL daha harcama yapılması gerekmektedir. Bu harcama tutarı, yapılanmanın bugün bitmiş olması durumundaki değerden düşüldüğünde, gelir yöntemi üzerinden taşınmazın değeri **29.073.000.- TL** olmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	3.377.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	2.701.600
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 35,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 6.677.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 16.958.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	23.635.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 71,75
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,87
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,13
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	763.215
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.938.385
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 5,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 15,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 6,21
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 8,90
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	2.984.247
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	13.129.700
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	31.405.317
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Parsel üzerinde; 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta bitişik, 1. normal kattan sonra A ve B olarak ayrılan 2 bloklu bir yapının yapımının sürmekte olduğu görülmüştür. Parselin batısında A Blok, doğusunda B Blok yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler B Blok'u oluşturmaktadır. Onaylı mimari projeye göre; 3. bodrum katta otopark, pompa dairesi, su deposu ve sığınak, 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta rezerv alanı bulunmaktadır. Bodrum katlardaki bu alanlar, ana taşınmaz üzerindeki A ve B bloklarda yer alan tüm bağımsız bölümlere özgülenmiş "ortak alan" niteliğindedir. Kat irtifakı kurulmuş olması nedeniyle, bu alanlar değerlemede ayrıca göz önüne alınamamıştır. Bu ortak alanların etkisinin, taşınmazlar için belirlenen değere yansıdığı varsayılmaktadır.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölümün Niteliği	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı	Sigorta Değeri (TL)
1	Depolu İşyeri	5-D	122,00	2.040	% 86,25	214.659
2	Depolu İşyeri	5-D	119,00	2.040	% 86,25	209.381
3	İşyeri	5-D	119,00	2.040	% 86,25	209.381
4	İşyeri	5-D	123,00	2.040	% 86,25	216.419
5	İşyeri	5-D	37,00	2.040	% 86,25	65.102
6	İşyeri	5-D	34,00	2.040	% 86,25	59.823
7	İşyeri	5-D	109,00	2.040	% 86,25	191.786
8	İşyeri	5-D	118,50	2.040	% 86,25	208.501
9	Otel	5-D	7.531,00	2.040	% 86,25	13.250.795
						14.625.844

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazlarla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili 28.10.2015 gün ve REYS-201500033 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Dokuz bağımsız bölümden oluşan yapı inşaat alanı ve arsa payının;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 6.677.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 21.303.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 29.073.000.- TL'dir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin gerçekçi piyasa değerleri toplamının gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **29.073.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun

olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, her bir bağımsız bölümün ayrı olarak değerlendirilmek istenmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazların tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*Yönetim Planı*”

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; “*Vakıflar Bankası T.A.O. lehine ipotek*”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “*İşyeri*” ve “*Otel*” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu durumlarıyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmektedir.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yapılaşmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “*BİRLİKTE SATILABİLİR*” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer


Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerinde yapımları sürmekte olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, “*Depolu İşyeri*”, “*İşyeri*” ve “*Otel*” nitelikli bağımsız bölümlerin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;


KDV hariç, 29.073.000.- TL (9.945.267.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 34.306.140.- TL (11.735.415.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 31.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9233.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



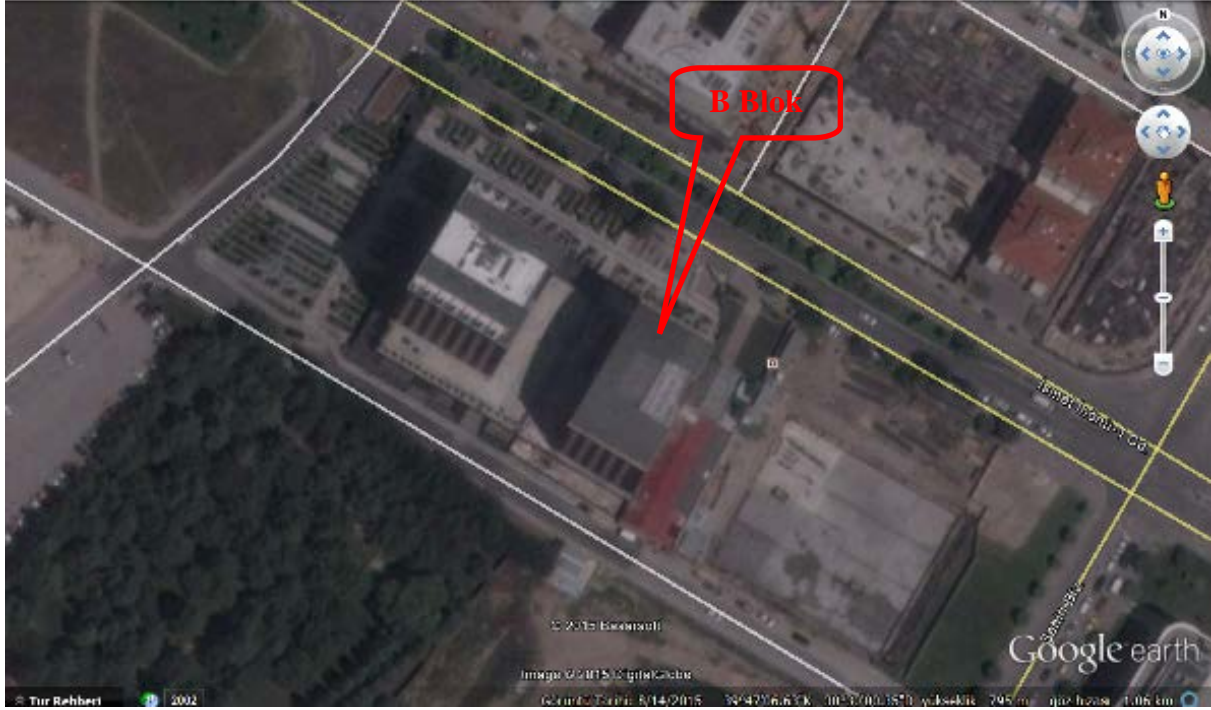
- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar

















6.3. Sütüasyon Tablosu

İŞİN CİNSİ	YAPILAN İMALAT	%	TAMAMLANAN İMALAT SEVİYESİ
TEMEL	Temel Betonarme İşleri	% 10,00	
KABA İNŞAAT	Demir	% 18,00	% 10,00
	Zemin Kat Tavanından Son Kat Tavan Betonuna Kadar Beton İşleri	% 17,00	% 18,00
	Duvar İşleri	% 5,00	% 17,00
ÇATI İŞLERİ	Çatı Örtüsü	% 2,00	% 5,00
MEKANİK TESİSAT İŞLERİ	Pissu Kolon ve Yatay Tesisat Montajı	% 4,00	% 4,00
	Temiz Su Kolon ve Yatay Tesisat Montajı	% 4,00	% 4,00
	Doğalgaz Tesisatı (Kolon ve İç Tesisat)	% 4,00	% 2,00
ELEKTRİK TESİSATI İŞLERİ	Tesisat Kablolarının Çekilmesi	% 4,00	% 4,00
	Yangın, Alarm Tesisat Kablolarının Çekilmesi	% 3,50	% 3,50
DIŞ CEPHE	Diş Cephe Sıvası	% 2,50	% 2,50
	Diş Cephe Boyası	% 1,50	% 1,50
MERDİVENLER	Basamak Kaplama İşleri	% 2,00	% 0,00
	Korkuluklar	% 1,00	% 1,00
ASANSÖR TESİSATI	Ray Döşenmesi	% 0,75	% 0,75
	Makine Dairesi	% 1,50	% 0,00
	Kabin	% 0,75	% 0,00
SIVA-ŞAP	İç Sıva İşleri	% 1,75	% 1,00
	Şap	% 2,00	% 2,00
KAPI, PENCERE DOĞRAMALARI VE CAM	Kapılar (Kasa + Kanat)	% 6,00	% 2,00
	Pencere Kasaları	% 3,00	% 3,00
	Cam	% 2,00	% 2,00
ISITMA	Boru ve Kablolama	% 0,75	% 3,00
ÇEVRE DÜZENLEME ve PEYZAJ	Çevre Düzenleme İşleri	% 3,00	
TOPLAM İMALAT SEVİYESİ		% 100,00	% 86,25

6.4. Tapu Kaydı

Reporeyan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:20:13	2015-53830	20151202-824-F00494	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıfsaki	Yüzölçüm	3297,35000 m²	
Zemin No	87802365	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) / (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	323/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14959	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Bayan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat BÜZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:21				

AMA GAYRİMENKULLERİN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İl	ESKİŞEHİR	 TAPU SENEDİ			
İlçe	TEPEBAŞI				
Mahallesi	ESKİBAĞLAR				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Parsel No	Ada No	Parsel No	Nitelik	Yüzölçümü	Değer
048-259-3	3044	1	ARSA	3.348,60 m ²	
Sıra No	Flanör No		Zemin Katman No : 0121506		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İTİFAK <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Nitelik	Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağımsız Böl. No
13.490.000,00	ÖTEL	313633418	B	22081	8
Tescim AYTEMİZ MİMARLIK MÜHÜRLEME İNŞAAT VE TÜRLEMESANLARI TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış ve ipotek işlemindedir. İÇİN L. ANİ - Yönetim Planı : 08/07/2014					
Edinme Sebebi					
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi					
Tas					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahile No	Sıra No	Tarih
	22378	118	14959		22/07/2014
Cilt No					Cilt No
Sahile No					Sahile No
Sıra No					Sıra No
Tarih					Tarih

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:22:18	2015-53834	20151202-824-F00498	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtafi	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802386	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	315/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU İŞYERİ	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14960	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Boyan Yönetim Plansı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebabı - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat: B/ZEMİN 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:23				
1				

ANA GAYRİMENKULUN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İl	ESKİŞEHİR				
İlçe	TEPEBAŞI				
Mahallesi	ESKİBAĞLAR				
Köyü					
Sokağı					
Mevki					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	Yüzölçümü	DİP
848-218-3	3844	1	ARSA	3.298,40 m ²	
Satış	Planlıdır				
Zemin Katman No : 3577901					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli	Nitelik	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Böl. No.
174.000,00	DEPOLU İŞYERİ	315/31410	B	209K	1
Edinme Sebabı	Ticaret AYTEMİZ MİMARLIK MÜHÜRLEME İNŞAAT VE TÜRİZM SANAYİ TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı Reysas GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek İşlemlerine YON PLANI - Yönetim Planı : 08/07/2014				
Sahibi	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geçerli	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	22378	150	14960		22/07/2014
Sahife No.					
Sıra No.					
Tarih					

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:24:32	2015-53837	20151202-824-F00502	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırafakı	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802367	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 3)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	158/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14961	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3003 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Boyan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÖLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3003 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:ZEMİN 3 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:25				

İl	İlçe	Mahalle	Köy	Sokağı	Mevkii	Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteligi	Wozajansı	ha	yar	dmp
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR				248-298-5	3944	1	ARSA		3.298,40 m ²		
TAPU SENEDİ													
Zemin Sıra No : 4/12792													
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAĞI <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>													
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Böl. No.						
18.006,80		İş Yeri		158/31410	B	ZEMİN	3						
Tasarrufların ve diğer işlemlerin yapılabilmesi için REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış ve ipotek işlemlerinin yapılması için bu tapu senedi düzenlenmiştir. YÖK PLANI: Yönetim Planı - 08/07/2014													
Edinme Sebebi: REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarafından													
Sahibi: REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tarafından													
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi							
Cilt No.	22378	150	14961		22/07/2014	Cilt No.							
Sahile No.						Sahile No.							
Sıra No.						Sıra No.							
Tarih						Tarih							

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:26:45	2015-53842	20151202-824-F00505	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıtık	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802368	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 4)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	163/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14962	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/Bİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Beyan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alecağı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat: B/ZEMİN 4 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:28				

İl	İlçe	Mahalle	Köy	Sokağı	Mevki	Fotoğraf
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR				
Türkiye Cumhuriyeti						
TAPU SENEDİ						
Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	ha	Yüzölçümü m ²	İm ²
048-259-3	3044	1	ARSA		3.298,40 m ²	
Sınır: Herkesle						
Zemin Alanı No: 81127925						
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli	Nitelik	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Böl. No.	
163.000,00	İş Yeri	163/31410	B	20484	4	
Edinme Sebebi: Temara AYTEMİZ MİMARLIK MİHENDİSLİK İNŞAAT VE DİZAYN SANAYİ TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ'nden köprü/Ana REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne satış ve ipotek gösterilmesidir. YÖN PLANI / Yönetim Planı : 08/07/2014						
Sahibi: REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / Tem						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.	22176	130	14962		22/07/2014	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:28:53	2015-53845	20151202-824-F00510	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatlıRafak	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802369	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:) - (Bağ. Böl. No: 5)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	50/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14963	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Beyan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000.00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000.00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:ZEMİN 5 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000.00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000.00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:30				

İl		İlçe		Mahalle		Köy		Sokağı		Mevkii	
ESKİŞEHİR		TEPEBAŞI		ESKİBAĞLAR							
Türkiye Cumhuriyeti											
TAPU SENEDİ											
Fotoğraf											
Parta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	Yüzölçümü							
048-328-1	3094	1	ARSA	ha	m ²	3.297,35 d ²					
Sattarı: Plandadır.											
Zemin Sıra No: 85/2/20a											
KAT MİLLİYETİ <input type="checkbox"/>				KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>				DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli	Niteği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Böl. No.						
99.998,80	İş Tarı	50/31410	B	32865	1						
Zemin AYTEMİZ MÜHÜRLEK MÜHÜRLEK İNŞAAT VE TİCARET SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne ait olup, bu REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne satış ve ipotek güvencesinde. YÖNETİM PLANI: Yönetim Planı : 08/07/2014											
Edinme Sebebi											
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ											
Sahibi											
Geldisi											
Cilt No.	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
	22378	150	14963		22/07/2014						
Sahile No.											
Sıra No.											
Tarih											

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:46:59	2015-53898	20151202-824-F00548	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802370	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 6)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	45/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14964	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Beyan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000.00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000.00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat B/ZEMİN 6 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000.00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000.00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:48				
1				

İl	İlçe	Mahalle	Köyü	Sokağı	Mevki	Parsel No	Ada No	Parsel No	Nitelik	Yüzölçümü	ha	m ²	cm ²
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR							ARSA	2398,40	m ²		
TAPU SENEDİ													
Zemin Sıra No : 87802370													
KAT MİLLİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAK <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>													
Satış Bedeli		Nitelik		Arsa Payı		Blok No		Kat No		Bağımsız Böl. No			
42.580,00		İş Yeri		48/31410		B		2003K		6			
Tasarruflar AYTİMİZ MİMARLIK MÜHÜRÜSÜZLÜK İNŞAAT VE TİCARET SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı olan REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek İşlemleri için YÖNETİM PLANI Tescil Planı : 08/07/2014													
Edinme Sebebi													
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ													
Sahibi													
Geldiği													
Yevmiye No		Cilt No		Sahife No		Sıra No		Tarih		Gönderildiği			
2078		156		14964				22/07/2014					
NOT : Tapu senedi, tapu senedi ile ilgili olarak tapu senedi sahibine teslim edilmiştir. Tapu senedi sahibinin tapu senedi ile ilgili olarak tapu senedi sahibine teslim edilmiştir.													

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:49:19	2015-53906	20151202-824-F00550	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtıfaki	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802371	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 7)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	144/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14965	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Beyan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat B/ZEMİN 7 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:50				
1				

İl	İlçe	Mahalle	Köyü	Sokağı	Mevkii	Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	Yüzölçümü	İta.	m ²	Ölçü
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR				3903	1	1	ARSA	3297,35		3297,35	0/0/0
Türkiye Cumhuriyeti													
TAPU SENEDİ													
Finansal													
Zemin Statüsü No: 87/27/13													
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>													
Satış Bedeli		Nitelik		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Böl. No.			
171.600,00		İş Yeri		14431410		B		22963		7			
Edinme Sebebi													
Ticaret AŞİMEZ MİMARLIK MÜHÜRÜSÜZ İNŞAAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına İşletme ve İpotek İşlemleri YÖN PLANI / Yönetim Planı : 08/07/2014													
Sahibi													
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı													
Geldiği													
Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarih		Geldiği			
22378		150		14965				22.07.2014		Cilt No.			
Sahife No.													
Sıra No.													
Tarih													
407													
- Bu belge diğer tapu senedi ile birlikte kullanılmak üzere düzenlenmiştir. - Tapu Senedi ve diğer tapu senetleri için E-Posta ile bilgi alınmalıdır.													

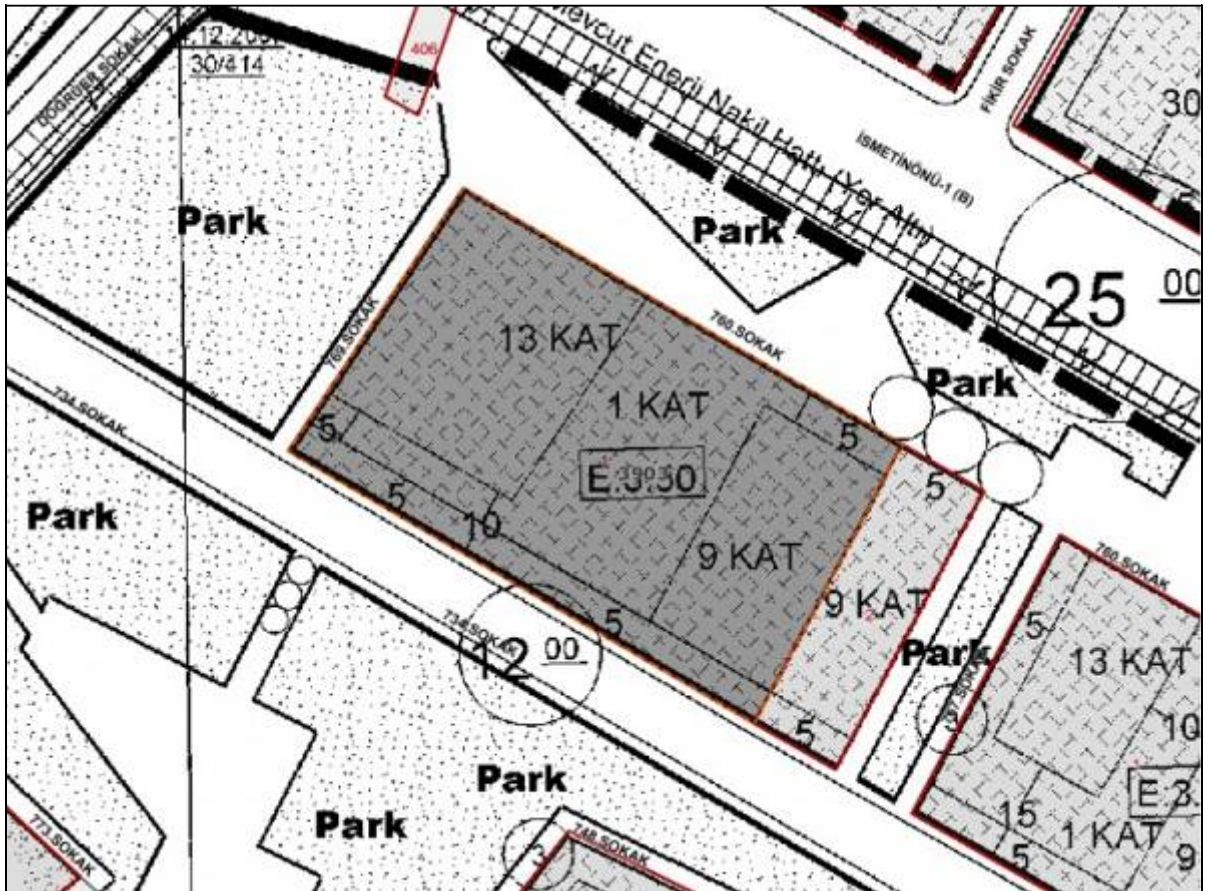
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:51:35	2015-53810	20151202-824-F00556	18,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtfakı	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802372	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 8)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	157/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	150 / 14966	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/Bİ / Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Beyan: Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alecağı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat: B/ZEMİN 8 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:53				

İl	İlçe	Mahalle	Köy	Sokaç	Mevki	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	Yüzölçümü	Sını	Plasman	Alan	Değer	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR				82B-215-3	3944	1	ARSA	3.298,40 m ²										
Türkiye Cumhuriyeti										TAPU SENEDİ										
										Fotoğraf										
ANA GAYRİMENKUL										BAĞIMSIZ BÖLÜM										
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>										Zemin Sınırı No : 4572/029										
Satış Bedeli										Nitelik										
186.300,00										İş Yeri										
16551403										A										
TANIMLI AYTEMİZ MİMARLIK MÜHÜRLEME İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İmar REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu ve İpotek İşlemleri YÖNETİM PLANI Yönetim Planı : 08/07/2014										Edinme Sebebi										
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										Tarih										
Sahibi										Tarih										
Geldiği										Gittiği										
Cilt No.										Cilt No.										
22378										150										
Sahife No.										Sahife No.										
150										14966										
Sıra No.										Sıra No.										
Tarih										Tarih										
22/07/2014										22/07/2014										

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	02.12.2015 10:53:55	2015-53913	20151202-924-F00563	16.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırifa	Yüzölçüm	3297,35000 m ²	
Zemin No	87802373	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 9)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	11365/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	OTEL	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14967	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3903 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 4737	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye		
Beyan Yönetim Planı : 08/07/2014		11.07.2014 - 21305		
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İmar (TSM) - 20.1.2015 - 1645		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR Mahallesi 3903 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B/ZEMİN 9 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	16500000,00	1.0	22.7.2014 - 22378	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	12000000,00	2.0	21.4.2015 - 13045	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2015 / 10:55				

İl	İlçe	Mahalle	Köy	Sokağı	Mevkii	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	Yüzölçümü	Sıra	Alan
ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR				04B-25B-0	394	1	ARSA	3.298,40 m ²		
Türkiye Cumhuriyeti												
TAPU SENEDİ												
Fotoğraf												
Zemin Katları No : 4973700												
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/> KAT İRTİFAK <input checked="" type="checkbox"/> DEVRE MİLK <input type="checkbox"/>												
Satış Bedeli		Nitelik		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Sıra No.		
13.490.580,00		OTEL		11365/31410		B		ZEMİN		9		
Tasarrufların Nümayiş ve Mühürleşme İşlemleri ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi adına keşide olan REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek İşlemleri için.												
YÖN PLANI Yönetim Planı : 08/07/2014												
Edinme Sebebi												
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Taa												
Sıra												
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahne No.		Sıra No.		Tarih		
Cilt No.		22378		150		14967		22/07/2014		Cilt No.		
Sahne No.										Sahne No.		
Sıra No.										Sıra No.		
Tarih										Tarih		

6.5. İmar Durumu



6.6. Mimari Proje

6.6.1. Mimari Proje Kapağı

KAT İRTİFAKI

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

02.07.2014

DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM	TITİZ YAPI DENETİM	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMCA BİM BOYUNDÖR, 5946 SAYILI FKRÖR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARİN HAZIRLIĞI VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDENKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ.
	STATİK	MİZAN MÜHENDİSLİK	
	TESİSAT	ARKON MEKANİK	
	ELEKTRİK	ENKOM MÜHENDİSLİK	
	HARİTA	ES HARİTA	

BELEDİYE ONAYLARI

01.06.2013 tarihli Tıp İmar Yönetmeliği çerçevesinde inceleme
miz ve tadilat projeleri olarak onaylanmıştır.
No: 17.04.2014 tarihli 2362 sayılı Kurul Kararı ile parsel
fabrikalar bölgesi koruma alanı sını dışında kalmıştır.

**MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ**

Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir

4739
ESKİBAĞLAR

M. Altınbaş

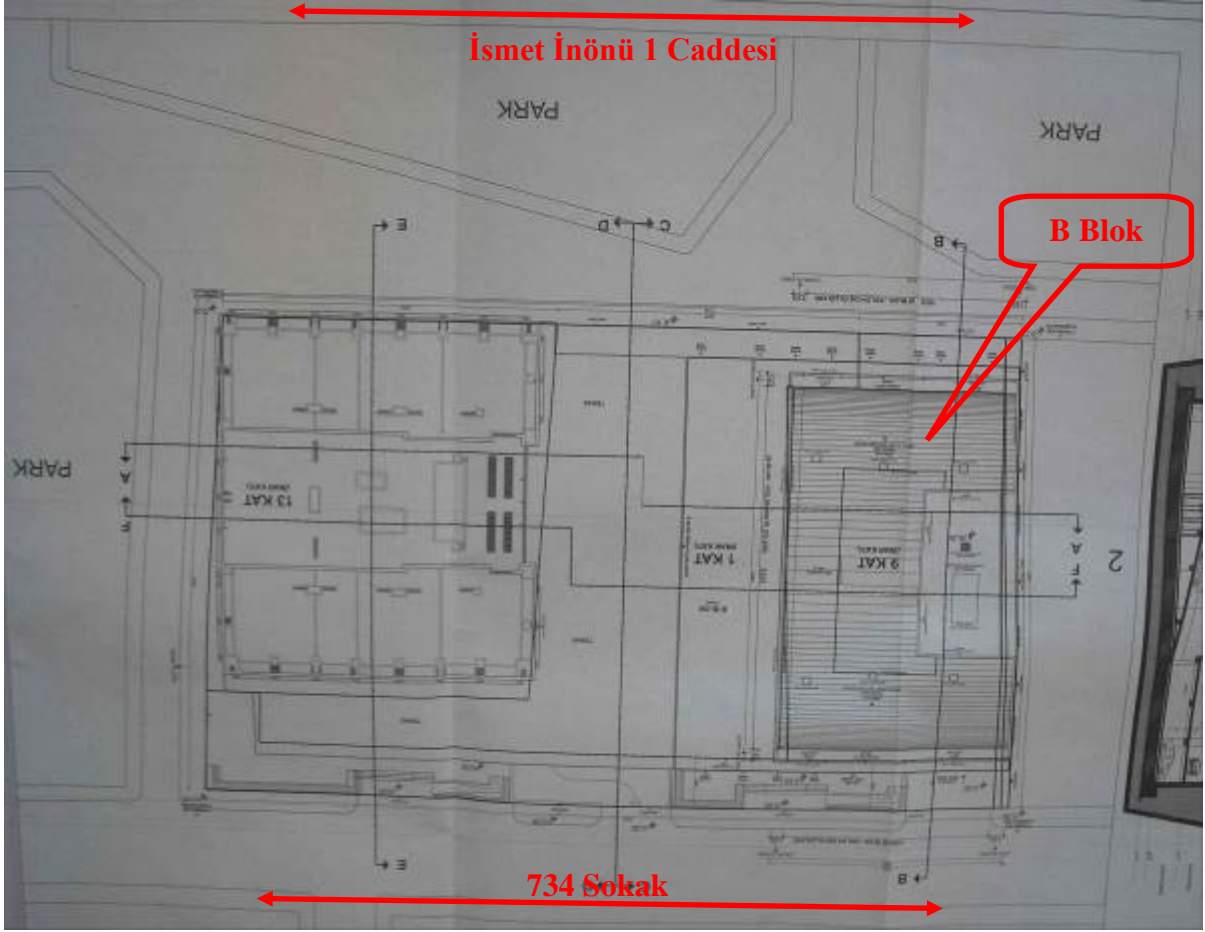
A PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	B PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN
1 VERGİ DAİRESİ YUNUS EMRE V.D.	11 VERGİ DAİRESİ YUNUS EMRE V.D.
2 SİCİL NO 125 033 2731	12 SİCİL NO 125 033 2731
3 SOYADI (UNVANI) AYTEMİZ	13 SOYADI (UNVANI) AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
4 ADI YÜKSEL	14 ADI İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
5 BABA ADI MUHAMMET	A 15 MAHALLE VE SEMT CUMHURİYE MAH.
6 DOĞUM TARİHİ 21/06/1969	D 16 CADDE VE SOKAK CENGİZ TOPEL CAD.
7 DOĞUM İL SİVAS	R 17 KAPI NUMARASI 48
YERİ İLÇESİ MERKEZ	E 18 DAİRE NUMARASI 13-14
8 MESLEĞİ MİMAR	S 19 İL ESKİŞEHİR
9 BAĞLI OLDUĞU ODA MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞB	I 20 İLÇE MERKEZ
10 ODA SİCİL NO 25 315	C YAPILAN İŞİN
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN ADI, SOYADI, İMZASI YÜKSEL AYTEMİZ	ii CEŞİDİ MİMARİ PROJE
	iii ODA KAYIT NO
	iv ADA NO 3044 PARSEL NO 1

YAPININ	SAHİSİ AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
	MÜTEAHHİDİ AYTEMİZ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK İNŞAAT TUR. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
	KULLANIM AMACI B BLOK (OTEL + İŞYERİ)

ARSAHIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	CADDE/SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	PARSEL ALANI	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR	734/760.769.SOKAK	21M-İİİd	3044	1	3298.40 m ²	SAH 1509 TABLİT (Z.301)

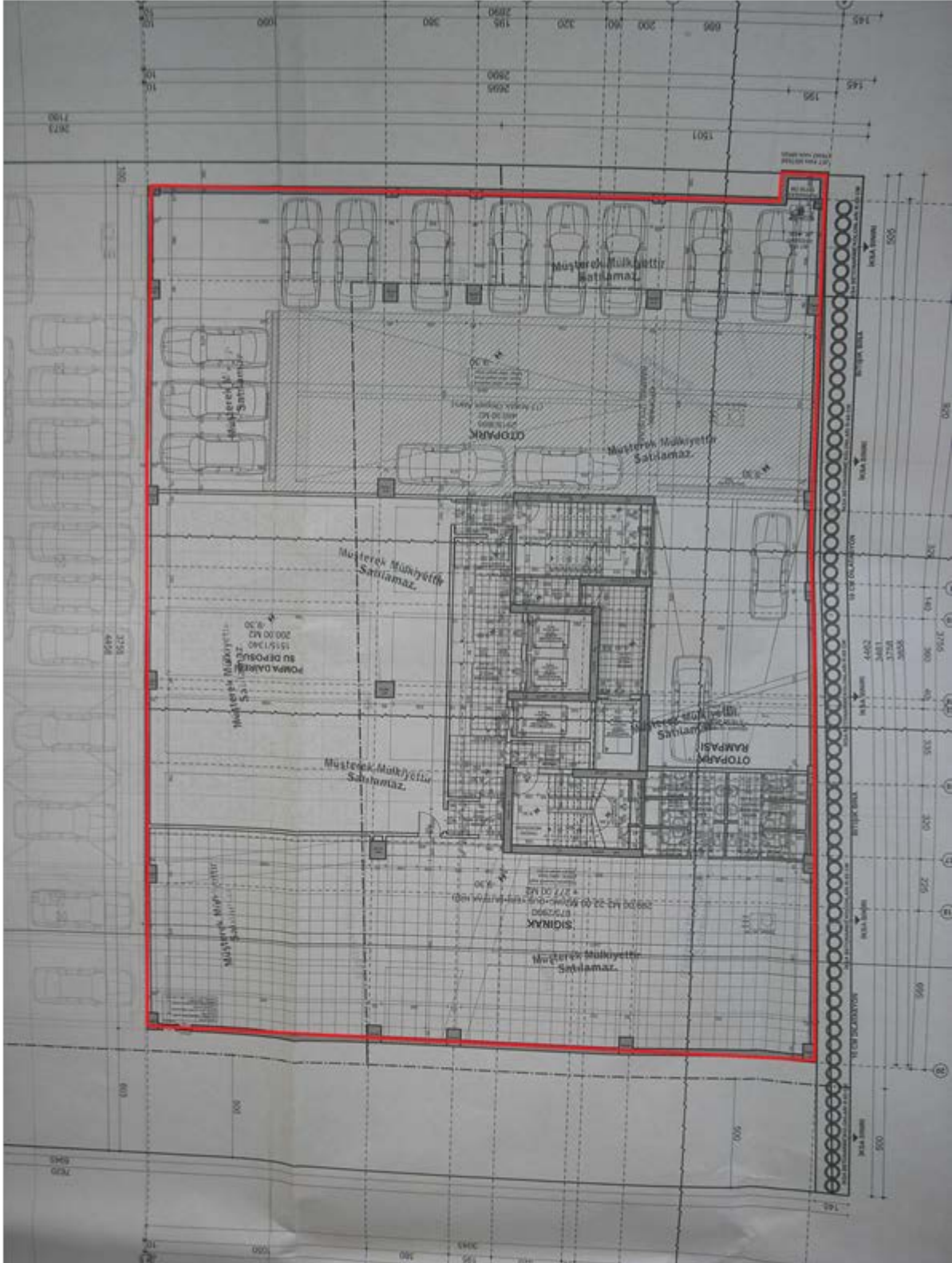
ODALAR ARASINDAKİ ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ	STATİK	MALİYET	KAT	ALAN	İNŞAAT	TAŞIYICI	EN BÜYÜK	EN FAZLA	HAREKETLİ
	HİZMET SINIFI	HİZMET SINIFI	GRUBU	ADEDİ	M ²	SÜRESİ	SİSTEM	AÇIKLIK	YÜKSEKLİK	YÜK. 2 kg/m
				19/13 KAT	12718.00 m ²					

6.6.2. Vaziyet Planı

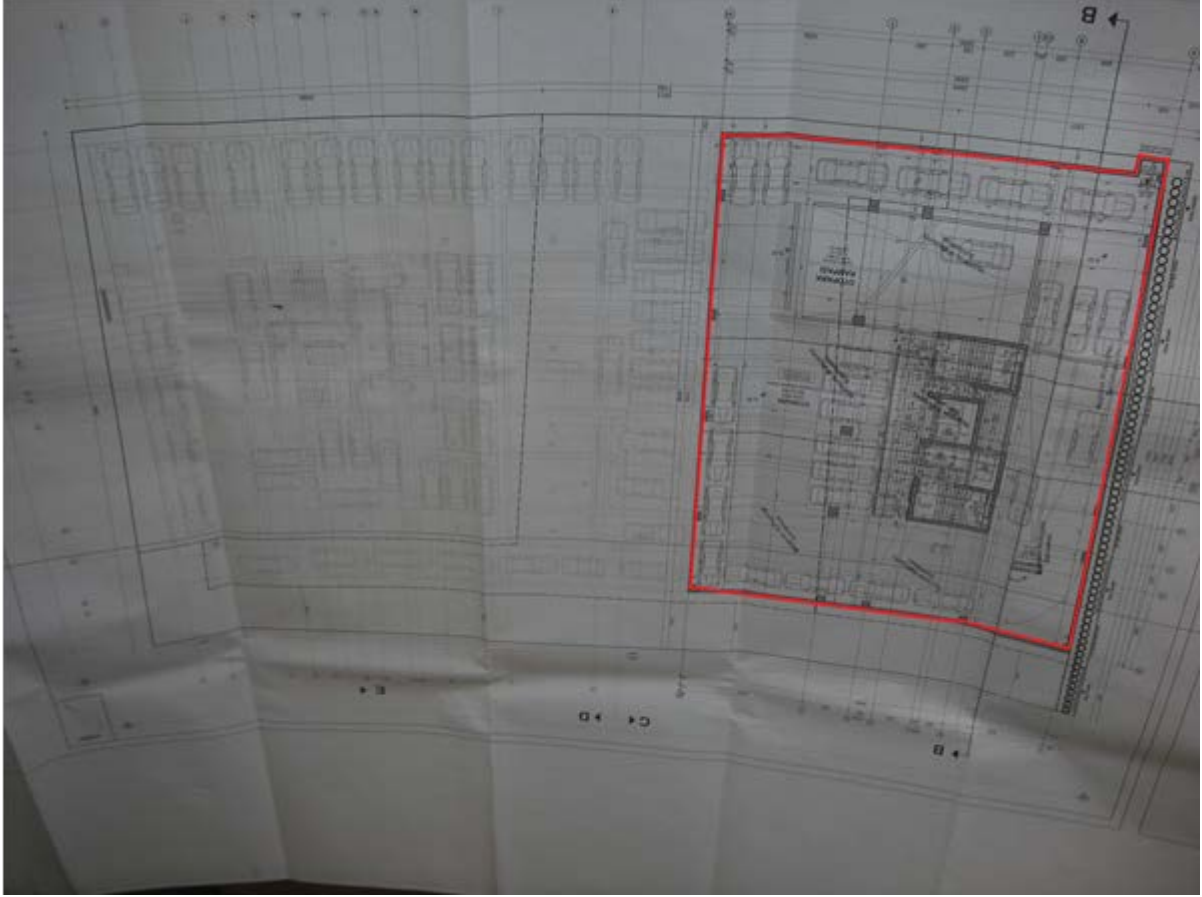


6.6.3. Kat Planları

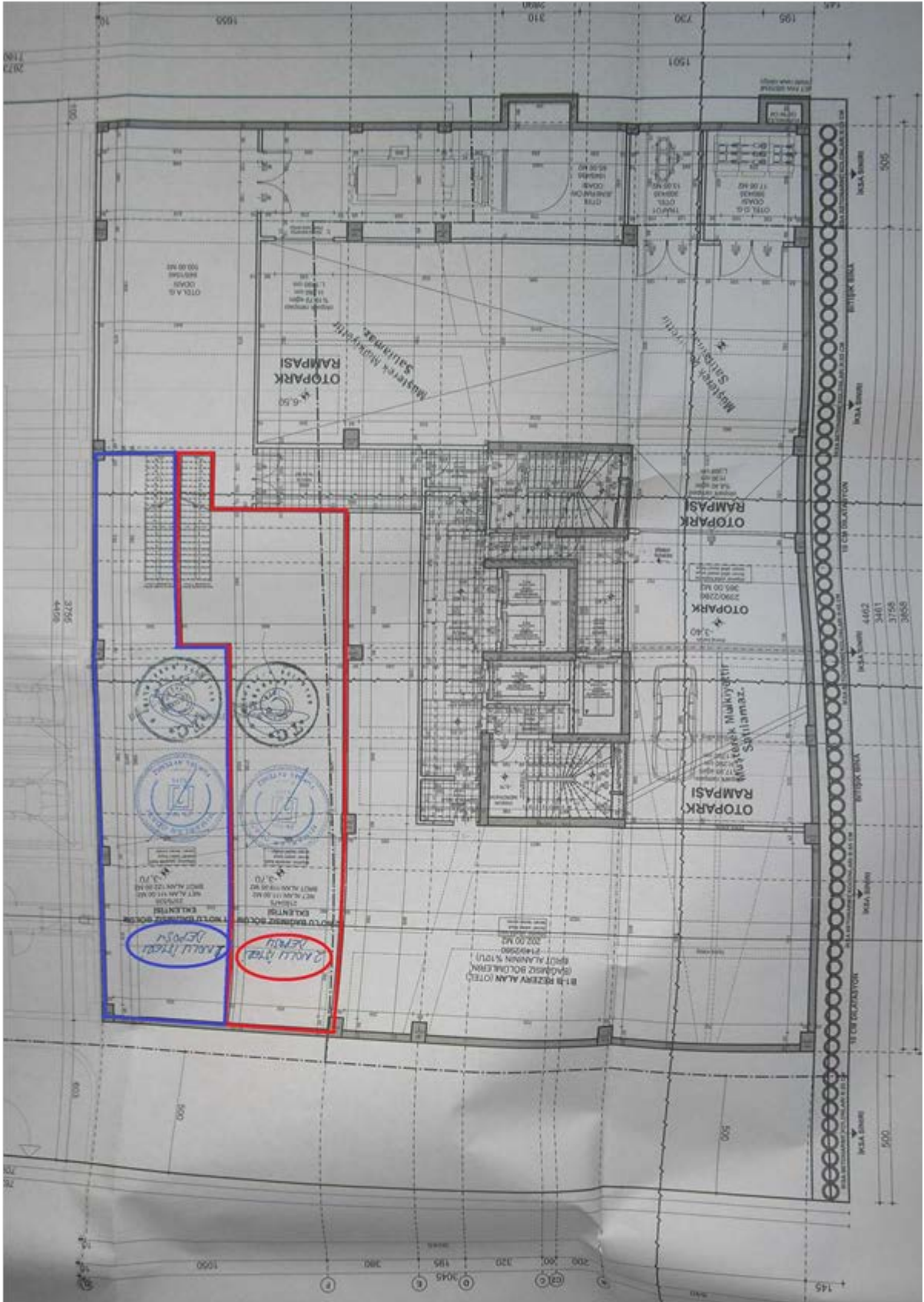
3. Bodrum Kat



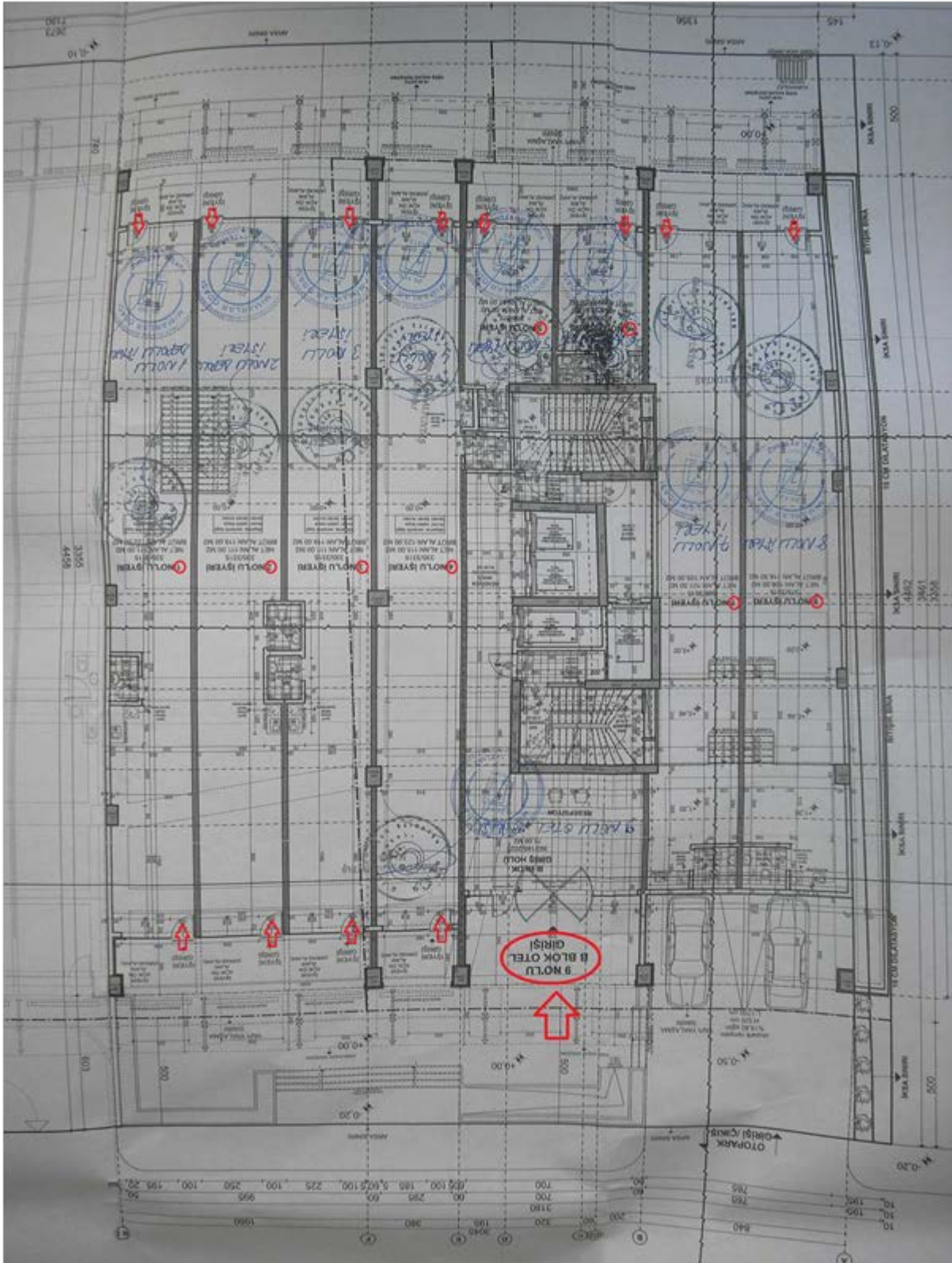
2. Bodrum Kat



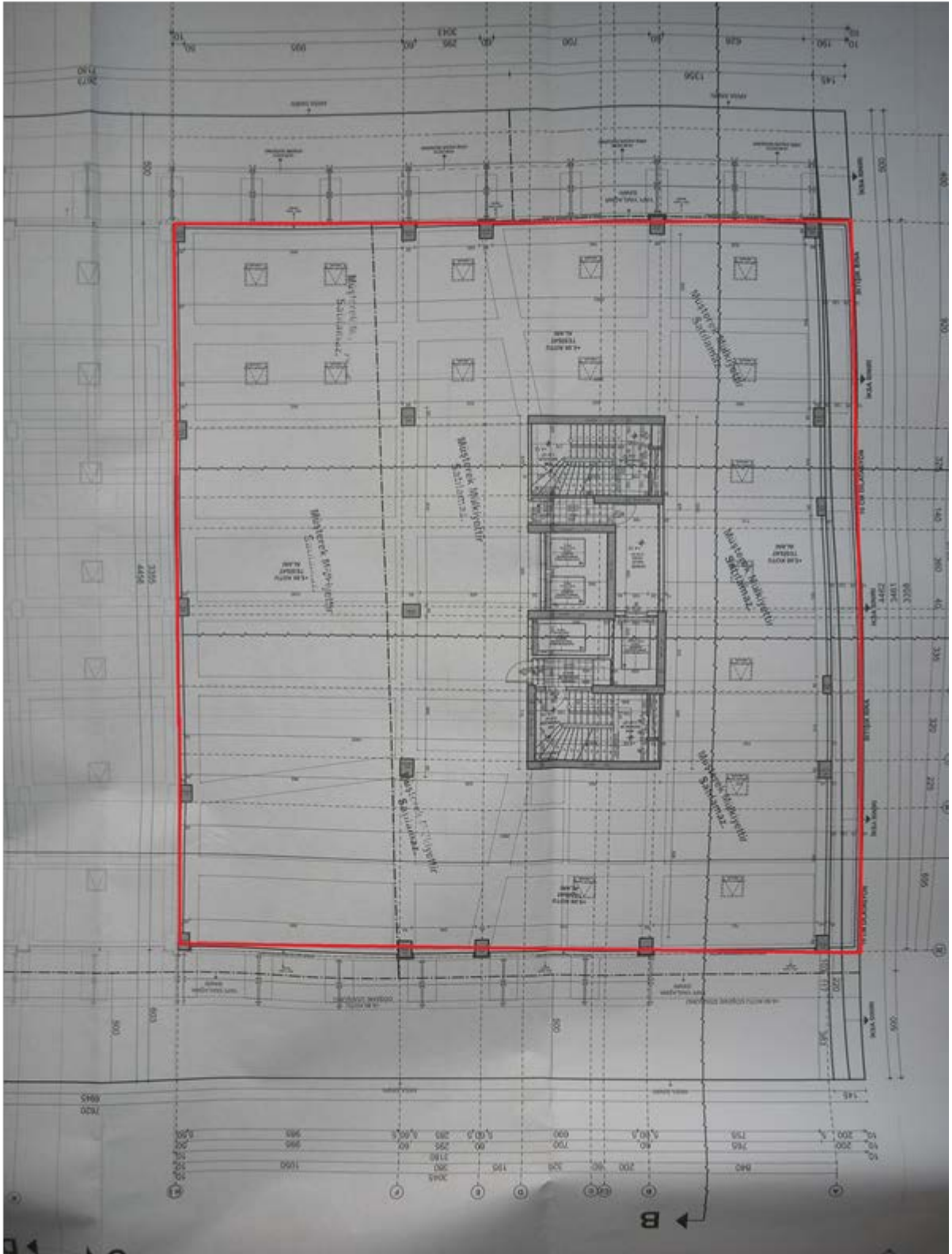
1. Bodrum Kat



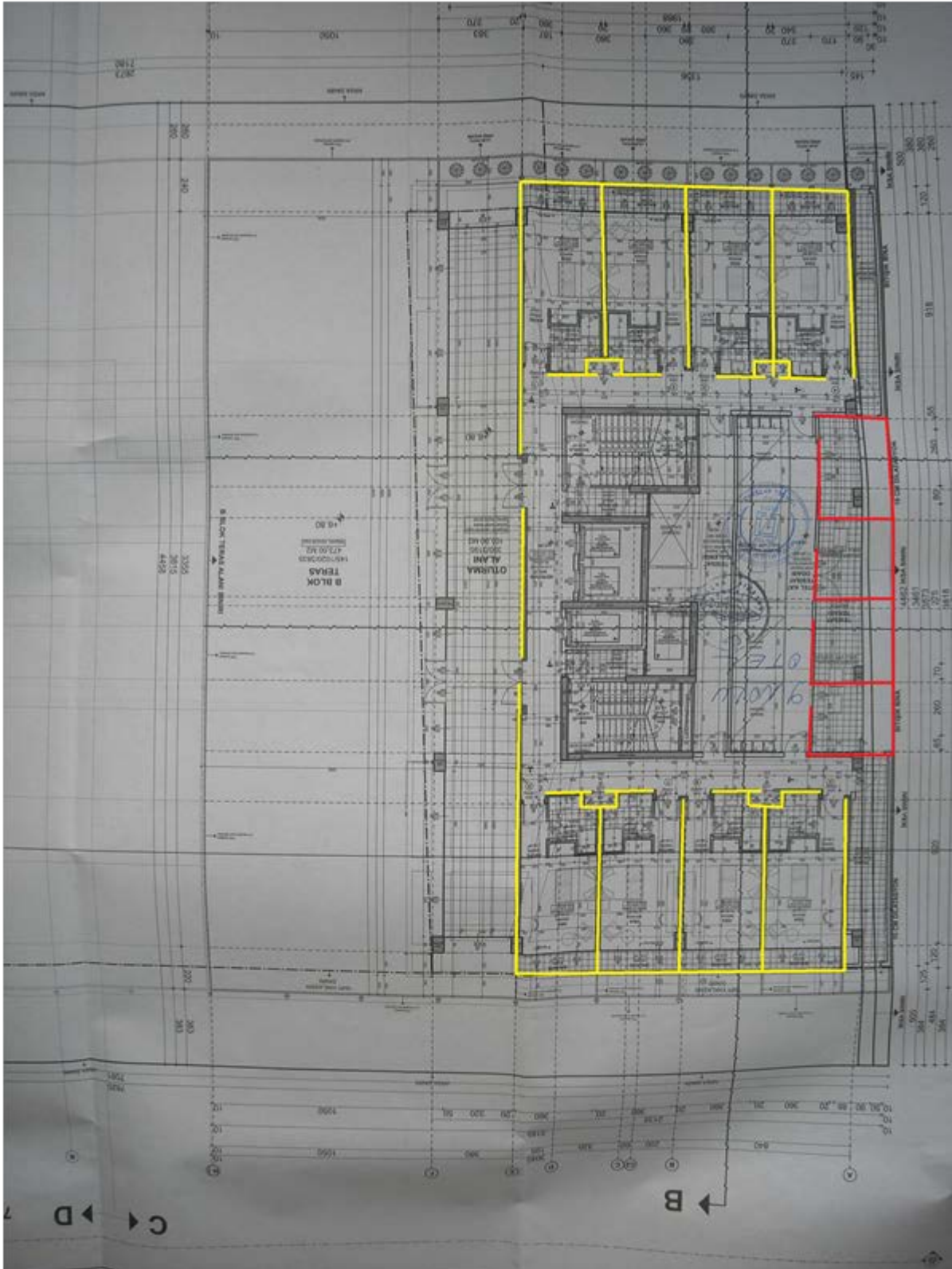
Zemin Kat



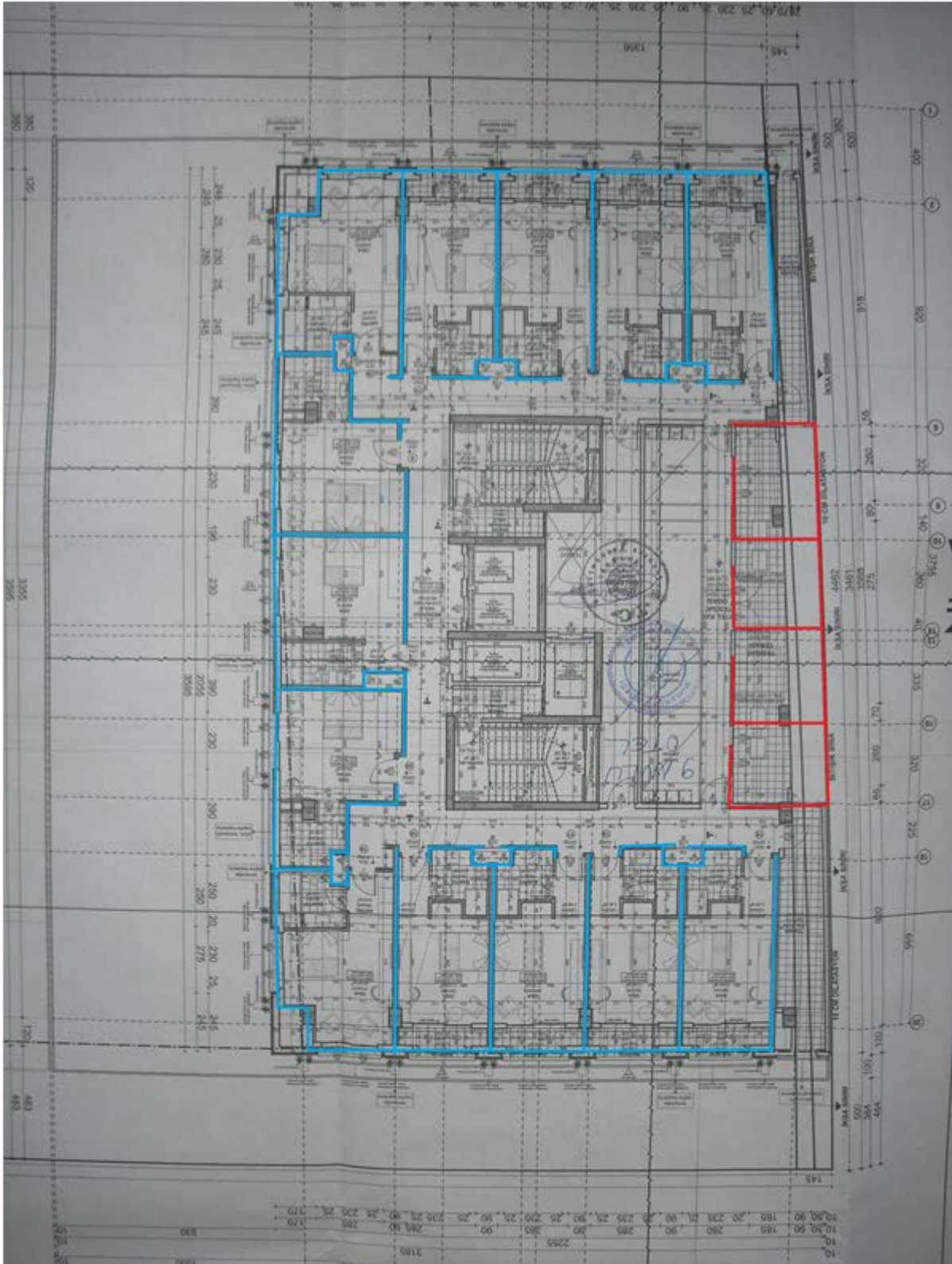
Tesisat Katı



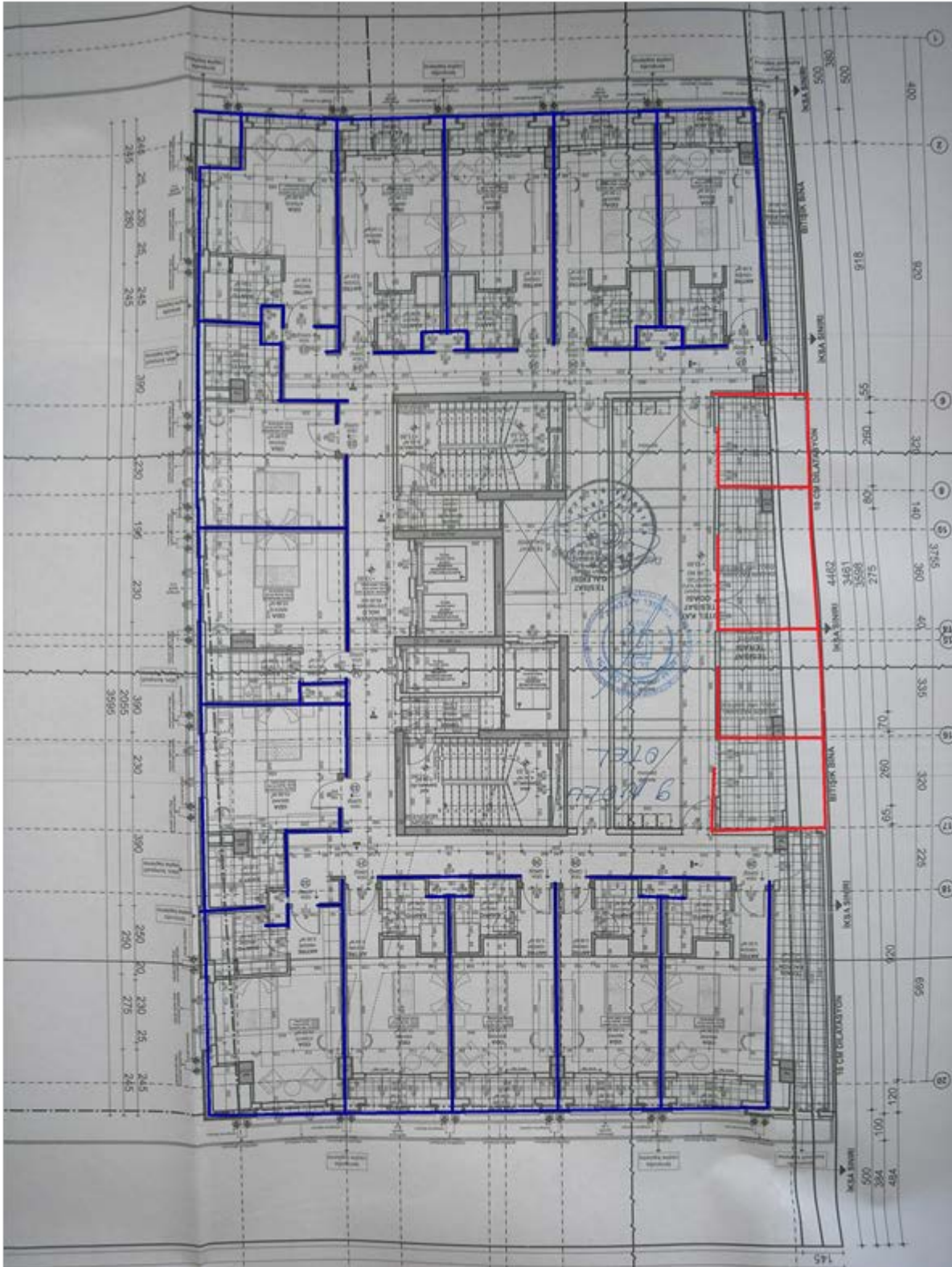
1. Normal Kat



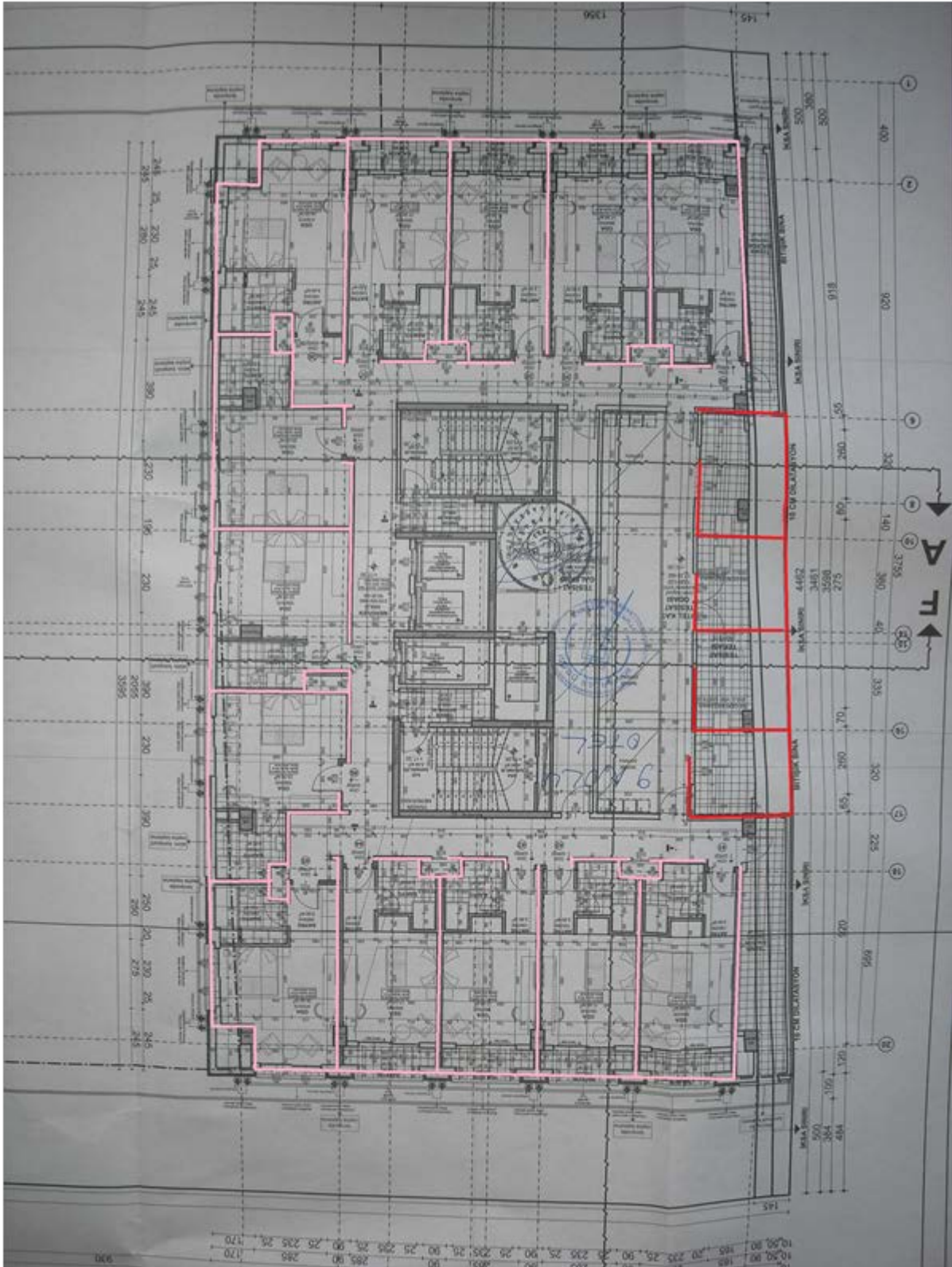
2. Normal Kat



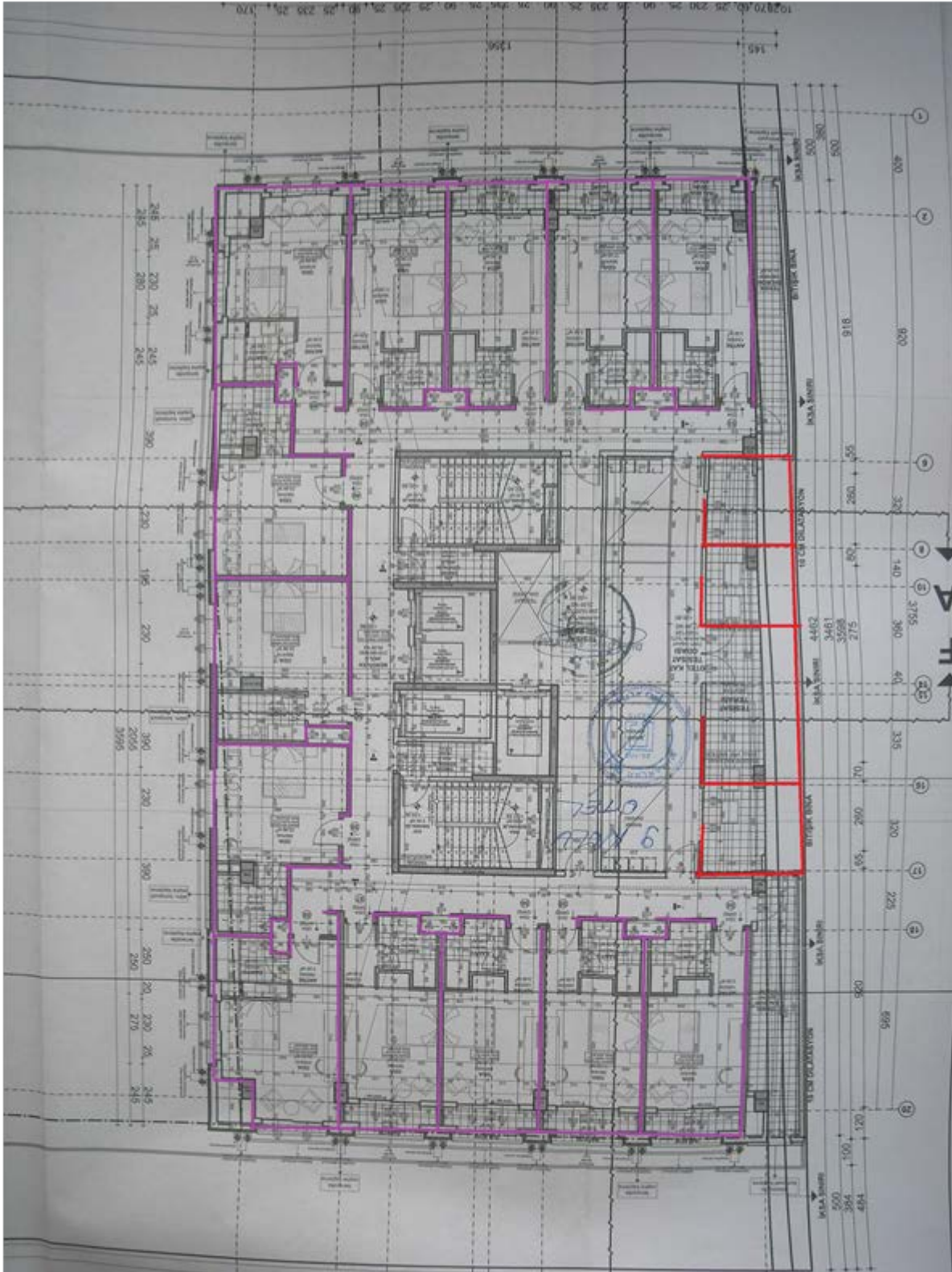
3. Normal Kat



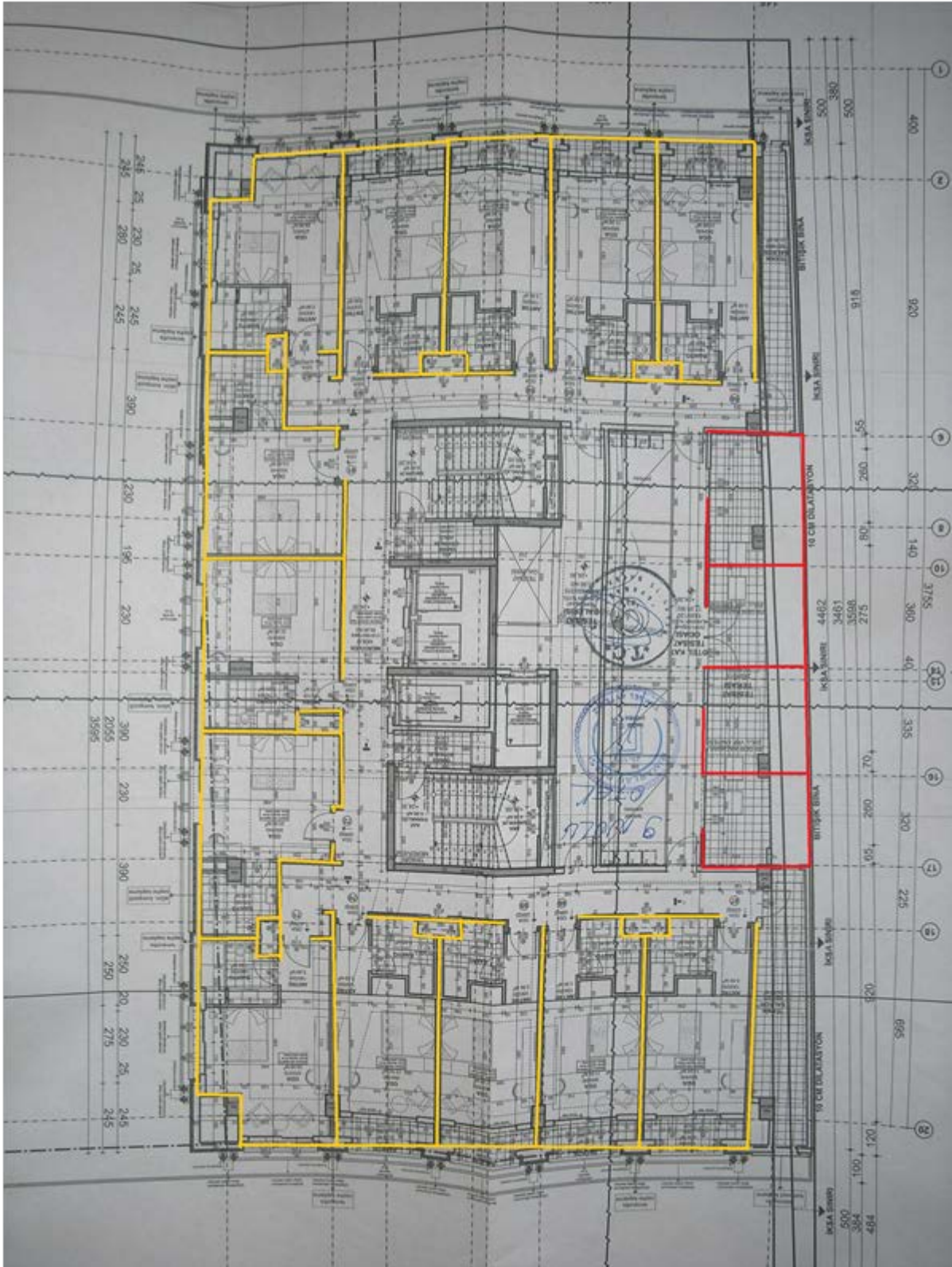
4. Normal Kat



5. Normal Kat



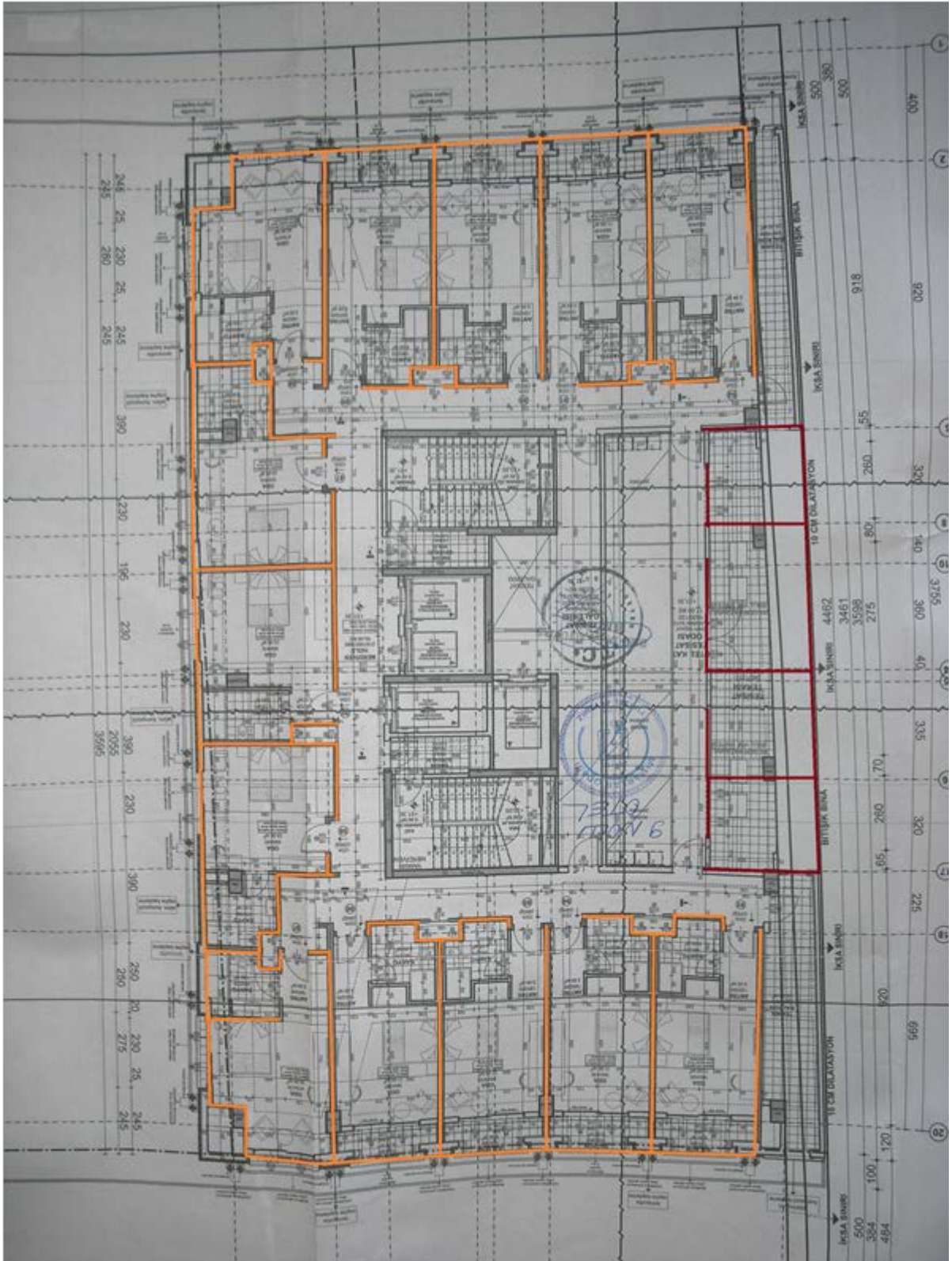
6. Normal Kat



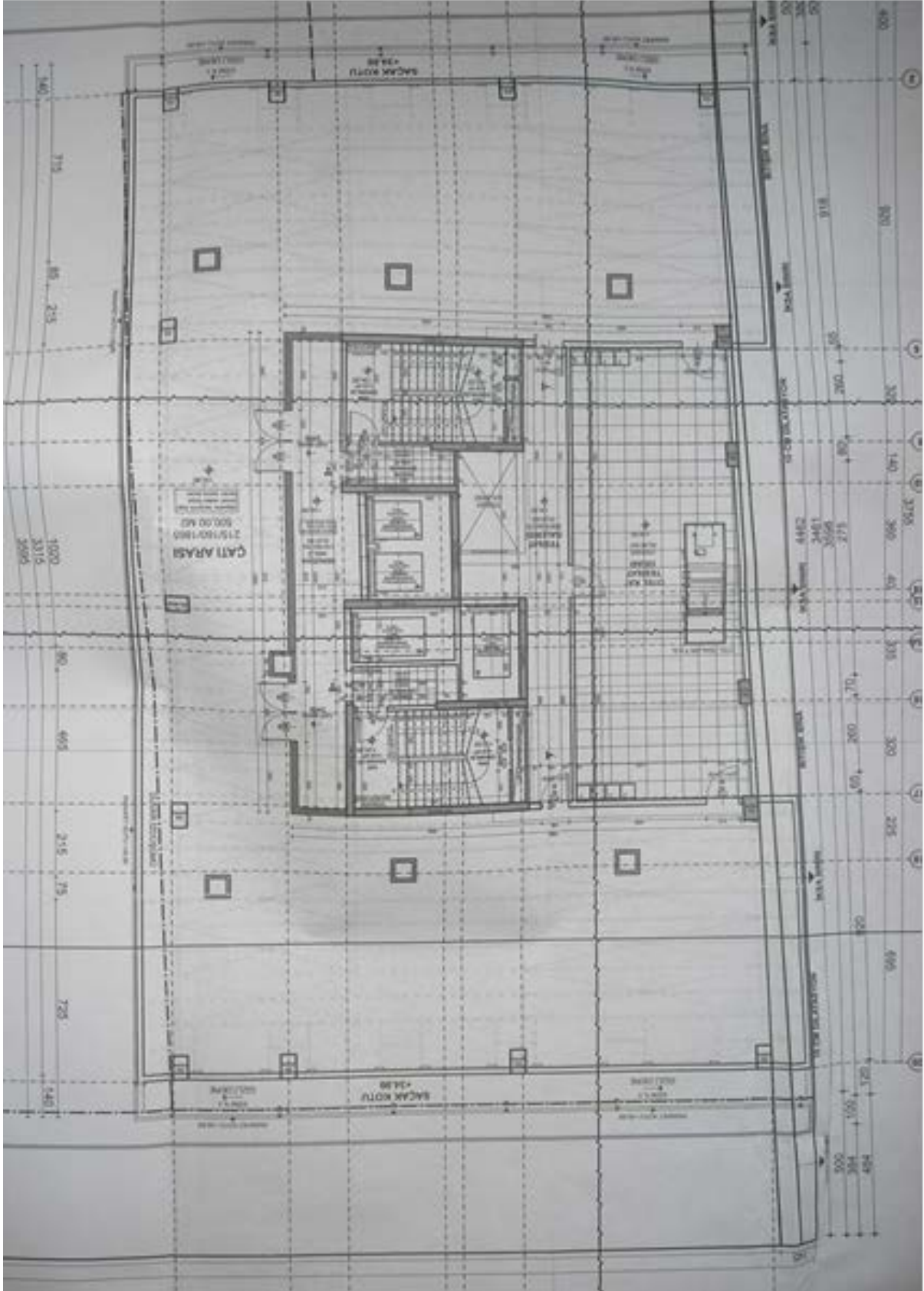
7. Normal Kat



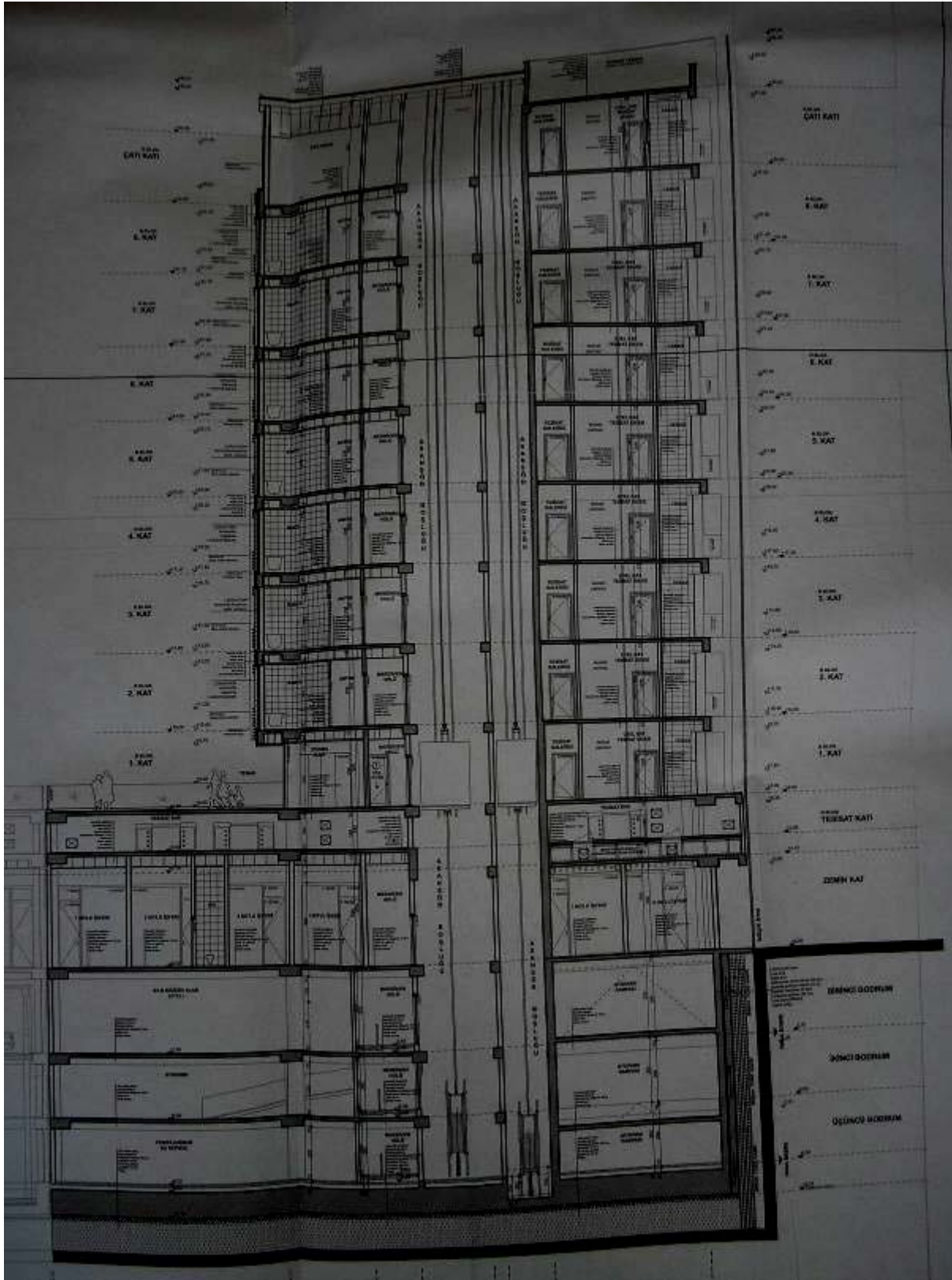
8. Normal Kat

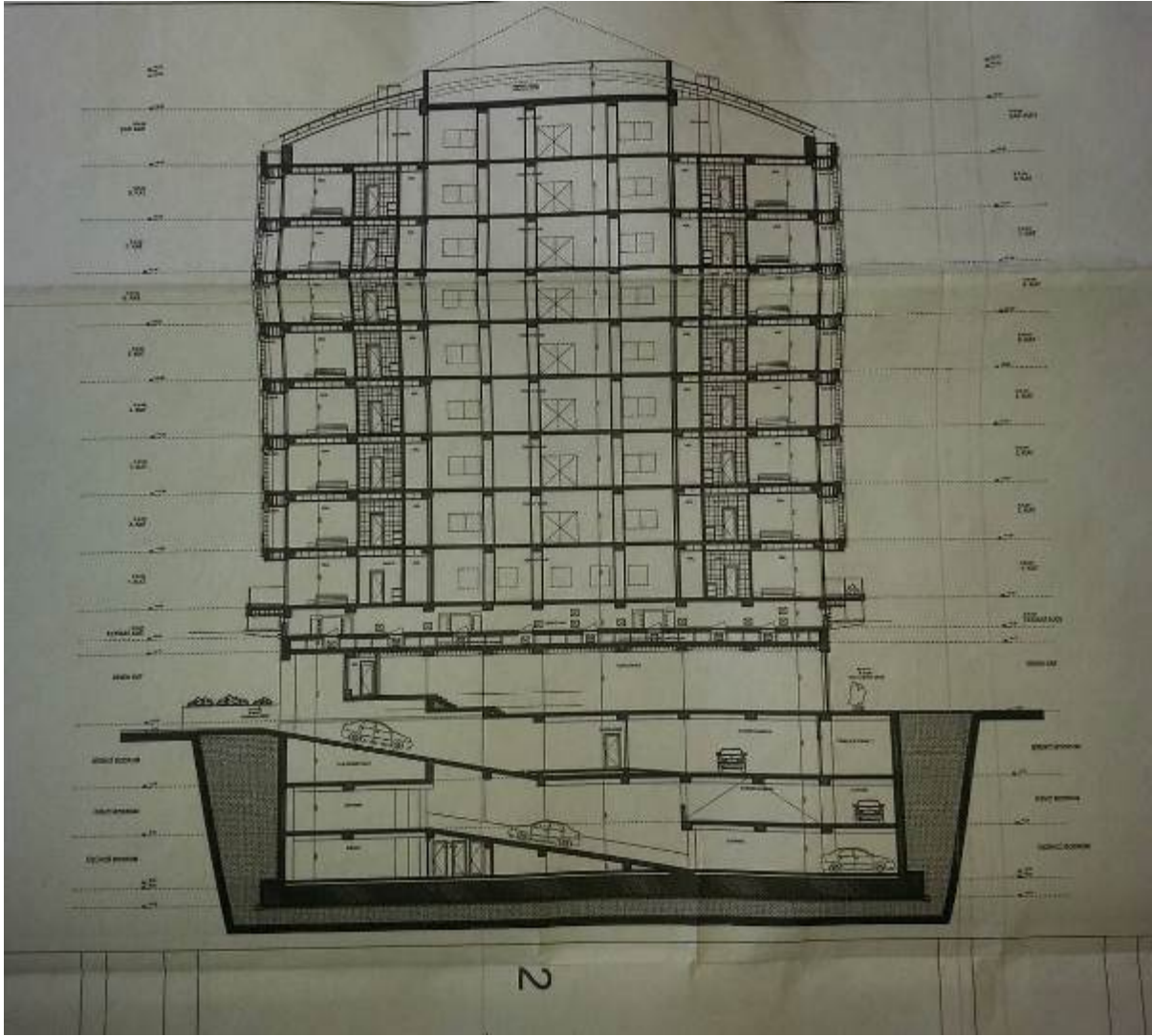


Çatı Katı



6.6.4. Kesitler





6.6.5. Bağımsız Bölüm Listesi

B BLOK			
Zemin Kat	1	323 / 31410	Depolu İşyeri
Zemin Kat	2	315 / 31410	Depolu İşyeri
Zemin Kat	3	158 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	4	163 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	5	50 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	6	45 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	7	144 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	8	157 / 31410	İşyeri
Zemin Kat	9	11365 / 31410	Otel

6.7. Tadilat Yapı Ruhsatı

750374

YAPI RUHSATI

Yapı Sahibinin 27 Adres bilgisi: 11. KADIKÖY İKİSİMLİ MAH. MÜHÜRÜNG. VE TUR. SAN. VE LTD. ŞİTİ SİĞİRİSİZİ 28 Yüksekliği: 21.00 m. 29 Yürüme alanı: 100 m ²		Yapı Mütahhidinin 32 Adres bilgisi: T.C. İZMİR İLİ AYDINER MAH. MÜHÜRÜNG. VE TUR. SAN. VE LTD. ŞİTİ SİĞİRİSİZİ 33 Çözüm no: 2146 34 Yüksekliği: 21.00 m. 35 Yürüme alanı: 100 m ²		Şantiye Şefinin 42 Adres bilgisi: İZMİR İLİ AYDINER MAH. MÜHÜRÜNG. VE TUR. SAN. VE LTD. ŞİTİ SİĞİRİSİZİ 43 Çözüm no: 10459824 44 Yüksekliği: 21.00 m. 45 Yürüme alanı: 100 m ²	
Form Düzenlenene Kısımla İlgili Özellikler 12.11.11 Çatı ve balkon terazi muafıdır: 1 12.20.11 Çatılar: 3 12.20.12 Çatı Eğri (20°'den fazla) alüminyum kaplama (çatı kaplaması): 31M 12.21.11 Çatı ve balkon terazi muafıdır: 3 12.21.12 Çatılar: 3		Yapı ile İlgili Özellikler 30.1 Beton yapı sınıfı: 3 30.2 Beton yapı sınıfı: 3 30.3 Beton yapı sınıfı: 3 30.4 Beton yapı sınıfı: 3 30.5 Beton yapı sınıfı: 3 30.6 Beton yapı sınıfı: 3 30.7 Beton yapı sınıfı: 3 30.8 Beton yapı sınıfı: 3 30.9 Beton yapı sınıfı: 3 30.10 Beton yapı sınıfı: 3 30.11 Beton yapı sınıfı: 3 30.12 Beton yapı sınıfı: 3 30.13 Beton yapı sınıfı: 3 30.14 Beton yapı sınıfı: 3 30.15 Beton yapı sınıfı: 3 30.16 Beton yapı sınıfı: 3 30.17 Beton yapı sınıfı: 3 30.18 Beton yapı sınıfı: 3 30.19 Beton yapı sınıfı: 3 30.20 Beton yapı sınıfı: 3 30.21 Beton yapı sınıfı: 3 30.22 Beton yapı sınıfı: 3 30.23 Beton yapı sınıfı: 3 30.24 Beton yapı sınıfı: 3 30.25 Beton yapı sınıfı: 3 30.26 Beton yapı sınıfı: 3 30.27 Beton yapı sınıfı: 3 30.28 Beton yapı sınıfı: 3 30.29 Beton yapı sınıfı: 3 30.30 Beton yapı sınıfı: 3 30.31 Beton yapı sınıfı: 3 30.32 Beton yapı sınıfı: 3 30.33 Beton yapı sınıfı: 3 30.34 Beton yapı sınıfı: 3 30.35 Beton yapı sınıfı: 3 30.36 Beton yapı sınıfı: 3 30.37 Beton yapı sınıfı: 3 30.38 Beton yapı sınıfı: 3 30.39 Beton yapı sınıfı: 3 30.40 Beton yapı sınıfı: 3 30.41 Beton yapı sınıfı: 3 30.42 Beton yapı sınıfı: 3 30.43 Beton yapı sınıfı: 3 30.44 Beton yapı sınıfı: 3 30.45 Beton yapı sınıfı: 3 30.46 Beton yapı sınıfı: 3 30.47 Beton yapı sınıfı: 3 30.48 Beton yapı sınıfı: 3 30.49 Beton yapı sınıfı: 3 30.50 Beton yapı sınıfı: 3 30.51 Beton yapı sınıfı: 3 30.52 Beton yapı sınıfı: 3 30.53 Beton yapı sınıfı: 3 30.54 Beton yapı sınıfı: 3 30.55 Beton yapı sınıfı: 3 30.56 Beton yapı sınıfı: 3 30.57 Beton yapı sınıfı: 3 30.58 Beton yapı sınıfı: 3 30.59 Beton yapı sınıfı: 3 30.60 Beton yapı sınıfı: 3 30.61 Beton yapı sınıfı: 3 30.62 Beton yapı sınıfı: 3 30.63 Beton yapı sınıfı: 3 30.64 Beton yapı sınıfı: 3 30.65 Beton yapı sınıfı: 3 30.66 Beton yapı sınıfı: 3 30.67 Beton yapı sınıfı: 3 30.68 Beton yapı sınıfı: 3 30.69 Beton yapı sınıfı: 3 30.70 Beton yapı sınıfı: 3 30.71 Beton yapı sınıfı: 3 30.72 Beton yapı sınıfı: 3 30.73 Beton yapı sınıfı: 3 30.74 Beton yapı sınıfı: 3 30.75 Beton yapı sınıfı: 3 30.76 Beton yapı sınıfı: 3 30.77 Beton yapı sınıfı: 3 30.78 Beton yapı sınıfı: 3 30.79 Beton yapı sınıfı: 3 30.80 Beton yapı sınıfı: 3 30.81 Beton yapı sınıfı: 3 30.82 Beton yapı sınıfı: 3 30.83 Beton yapı sınıfı: 3 30.84 Beton yapı sınıfı: 3 30.85 Beton yapı sınıfı: 3 30.86 Beton yapı sınıfı: 3 30.87 Beton yapı sınıfı: 3 30.88 Beton yapı sınıfı: 3 30.89 Beton yapı sınıfı: 3 30.90 Beton yapı sınıfı: 3 30.91 Beton yapı sınıfı: 3 30.92 Beton yapı sınıfı: 3 30.93 Beton yapı sınıfı: 3 30.94 Beton yapı sınıfı: 3 30.95 Beton yapı sınıfı: 3 30.96 Beton yapı sınıfı: 3 30.97 Beton yapı sınıfı: 3 30.98 Beton yapı sınıfı: 3 30.99 Beton yapı sınıfı: 3 30.100 Beton yapı sınıfı: 3			
Yapının Teknik Özellikleri 31.1.1 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.2 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.3 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.4 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.5 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.6 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.7 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.8 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.9 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.10 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.11 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.12 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.13 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.14 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.15 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.16 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.17 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.18 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.19 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.20 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.21 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.22 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.23 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.24 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.25 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.26 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.27 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.28 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.29 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.30 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.31 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.32 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.33 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.34 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.35 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.36 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.37 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.38 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.39 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.40 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.41 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.42 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.43 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.44 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.45 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.46 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.47 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.48 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.49 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.50 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.51 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.52 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.53 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.54 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.55 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.56 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.57 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.58 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.59 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.60 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.61 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.62 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.63 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.64 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.65 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.66 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.67 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.68 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.69 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.70 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.71 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.72 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.73 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.74 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.75 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.76 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.77 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.78 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.79 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.80 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.81 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.82 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.83 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.84 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.85 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.86 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.87 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.88 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.89 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.90 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.91 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.92 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.93 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.94 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.95 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.96 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.97 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.98 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.99 Beton yapı sınıfı: 3 31.1.100 Beton yapı sınıfı: 3					
Yapı Projeleri 80.1 Adres bilgisi: YUKSEL AYTEMİR 3140241862 80.2 Adres bilgisi: ASAYI ARSLAN 2120318040 80.3 Adres bilgisi: BELGİN PERCAN 3427060340 80.4 Adres bilgisi: DİLAL İSMAİL ERGÜN 0502482428 80.5 Adres bilgisi: HAVRİ TOY 4831040180 81.1 Adres bilgisi: ÇUMRULIYE MAH. Ç. TOPELİ ÇD. NO:4813-14 EK-1 81.2 Adres bilgisi: ÇUMRULIYE MAH. Ç. TOPELİ ÇD. NO:4813-14 EK-2 81.3 Adres bilgisi: KOPÜYATAGI M. İSMAİL DOĞRUK NO:1810 KADIKÖY İSTANBUL 81.4 Adres bilgisi: 12 MAYIS M. ÇEVRE ÇD. İZMİR B. İSMAİL SİT MAH. A. BLD.İS KADIKÖY İST. 81.5 Adres bilgisi: İSTİKLAL MAH. YEĞİLERE SK. NO:24 EK-1					

ASLI GIBİDİR.

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN