



TEMMUZ, 2014

REYSAŞ GYO A.Ş.

9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ BİNAYA AİT DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.	SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1.	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2.	RAPOR TÜRÜ	5
2.3.	RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4.	DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7.	FİRMA ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3.	DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	
3.1.	DEĞER TANIMLARI	
	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	
3.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	
BÖLÜM 4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	
4.1.	SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	4.2.
	BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	7
BÖLÜM 5.	GAYRİMENKULÜN TANITIMI	19
5.1.	KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2.	GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3.	MÜLKİYET ANALİZİ	21
5.3.2	TAKYIDAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	24
6.1.	İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 7.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	25
BÖLÜM 8.	GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	27
8.1.	GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	27
8.2.	GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	27
8.3.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
8.4	SWOT ANALİZİ	28
BÖLÜM 9.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
9.1	SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	
BÖLÜM 10.	EMSALLER	
BÖLÜM 11.	SONUÇ	2
BÖLÜM 12.	FOTOĞRAFLAR – EKLER	2
BÖLÜM 13.	SERTİFİKALAR	29

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	18.07.2014	
TALEBİN KONUSU	Değerlemesi talep edilen B Blok 8592 m ² otel, 1022m ² 8 adet işyeri, 3104 m ² sığınak, otopark, kazan dairesi gibi ortak alanlar olmak üzere toplam 12.718 m ² alanından oluşmaktadır.	
SAHA TESPİT TARİHİ	19.07.2014	
RAPOR TARİHİ	22.07.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Eskişehir ili Tepebaşı İlçesi Hoşnidiye Mahallesi I24B-25B-3 Pafta 3044 ada, 1 parsel üzerinde 9 bağımsız bölüm olarak inşaatı devam eden kat irtifakı kurulmuş bina.	
ADRES	Hoşnidiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi No:151 B Blok Tepebaşı/Eskişehir.	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Aytemiz Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi" adına kayıtlı Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mah, I24B-25B-3 Pafta 3044 ada, 1 numaralı parsel, B Blok "İş yeri" nitelikli 1,2,3,4,5,6,7,8 numaralı bağımsız bölüm, "Otel" nitelikli 9 nolu bağımsız bölüm.	
İMAR DURUMU	05.02.2004 tarih onaylı 1/1000 ölçekli, Tepebaşı Revizyon Uygulama İmar Planına göre; Ticaret Alanı olarak planlanmış ve E=3,50 olacak şekilde, 5 metre yapı yaklaşma mesafesi içinde, Serbest nizam, Kentsel tasarım projesine göre, 1, 9 ve 13 kat öngörülmüştür. 17.04.2014 tarih 2362 sayılı Kurul Kararı ile parsel, Fabrikalar bölgesi Koruma Alanı dışında kalmıştır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	3.298,40 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Bağımsız bölümlerin toplam kapalı alanı: 9614 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Değerleme konusu mülkün en etkin ve verimli kullanımı; imar planındaki plan fonksiyonuna uygun olarak Ticaret olarak kullanılmalıdır. Parsel için alınmış otel ve ticari ünitelerin bulunduğu ruhsat bulunmaktadır.	
TAŞINMAZIN DEĞERİ	%53 inşaat seviyesindeki bağımsız bölümlerin toplam değeri 24.000.000 TL (Yirmidörtmilyontürklirası) (11.315.41 \$- 8.385.74EURO)** Takdir edilmiştir.	İnşaatın tamamlanması durumundaki bağımsız bölümlerin toplam değeri (bilgi amaçlı) 45.000.000 TL (Kırkbeşmilyontürklirası) (21.216.40\$-8.15.723.27€)
	Mehmet Mutlu ÖZTÜRK	Değerleme Uzmanı
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Mutlu ÖZTÜRK Değerleme Uzmanı	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GYO A.Ş.'NİN 18.07.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 22.07.2014 tarihli, 2014-SPK011 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Eskişehir ili Tepebaşı İlçesi Hoşnidiye Mahallesi I24B-25B-3 Pafta 3044 ada, 1 parsel parselde konumlu mülkiyeti Aytemiz Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi'ne ait, 9 adet işyerinin 22.07.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı Mehmet Mutlu Öztürk tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.07.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.07.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GYO .'NUN 18.07.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. FİRMA ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin 1 adet değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	28.06.2013	30.09.2013	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK19	2013-SPK30	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	%30 inşaat seviyesindeki bağımsız bölümlerin toplam değeri 11.500.000 TL	%43 inşaat seviyesindeki bağımsız bölümlerin toplam değeri 13.150.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kadem KARAAĞAÇ	Nazan Erşahin-Ahmet Pınarbaşı	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

Düzenli Likidasyon Değeri

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

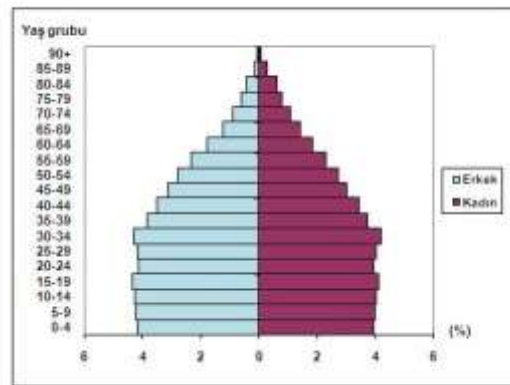
4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER

Yerleşim Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmiştir.

Diğer yandan il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

Bu kapsamda, 6360 ve 6447 sayılı kanunlar ile düzenlenen ve bu kanunlar uyarınca ilk mahalli idareler genel seçimlerinde yürürlüğe girecek olan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri ile 5393 sayılı Yasa'nın 8 inci ve 11 inci maddelerine göre alınan ve söz konusu Kanun gereğince ilk mahalli idareler seçimlerinde uygulanacak olan birleşme ve katılmalar, belediye ve köy tüzel kişiliğinin kaldırılmasına ve bir beldenin köye dönüştürülmesine dair kararlar, Yüksek Seçim Kurulu Başkanlığı'nın 421 sayılı Kararına istinaden, NVİGM tarafından 1 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ulusal Adres Veri Tabanı'na yansıtıldığı için, 2013 ADNKS sonuçları belirtilen değişiklikleri içermektedir

Nüfus Piramidi, 2013



² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 76 667 864 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1 040 480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2013 yılında %13,7 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7’ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %2,2 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 160 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5 045 083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 061 074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 740 970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 158 265 kişi) Antalya’dır. Bayburt ili ise 75 620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Küresel Görünüm

2013 yılının ilk yarısı itibarıyla küresel ekonomide toparlanmanın ılımlı bir seyir izlediği gözlenmektedir. Bu dönemde ABD potansiyelin altında büyürken Avro Bölgesi’nde uzun süreli durgunluğun ardından sınırlı bir toparlanma görülmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise büyüme yavaşlamış, sermaye hareketlerindeki oynaklığa bağlı olarak finansal kırılganlıklar artmıştır. 2012 yılında beklenenin altında bir performansla yüzde 3,2 büyüyen küresel ekonominin 2013 yılında yine beklenenin altında bir performansla yüzde 2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. Avro Bölgesi’nde uzun süren durgunluk ve başlıca gelişmekte olan ülkelere göze çarpan zayıf iç talep ve dolayısıyla yavaşlayan büyüme birçok uluslararası kuruluşun tahminlerini aşağı yönlü revize etmelerine neden olmuştur. Dünyada işsizlik, krizin üzerinden geçen uzun zamana rağmen halen kriz öncesi seviyelerine inememiş ve birçok gelişmiş ülkede yüksek seviyelerini korumuştur. Küresel ekonomi hâlihazırda üç temel risk ile karşı karşıyadır. Bunlar; gelişmiş ülkelere devam eden mali sorunlar, gelişmiş ülkelere genişletici para politikasından çıkış ve gelişmekte olan ülkelerdeki yavaşlamadır. Son dönemde sermaye hareketlerinde gözlenen oynaklık, kredi ve beklenti kanalı üzerinden gelişmekte olan ülke ekonomilerine dair aşağı yönlü riskleri artırmaktadır.

Türkiye Ekonomisi

2012 yılında ekonomide “yeniden dengelenme” politikası ile birlikte beklentilerin altında yüzde 2,2 büyüyen Türkiye ekonomisi 2013 yılının ilk yarısında yurt içi talebin katkısıyla yüzde 3,7 büyümüştür. Bu dönemde zayıf küresel talebe bağlı olarak yatay seyir izleyen ihracat nedeniyle dış talebin büyümeye katkısı giderek azalırken iç talebin katkısı artmaya başlamıştır. Fed’in genişletici para politikasından çıkış stratejisine yönelik belirsizlikler, bölgemizde artan jeopolitik gerginliklere bağlı olarak finansal risk algısının artması, sermaye hareketlerindeki oynaklık ile kurun ve faizlerin yükselmesi büyüme göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Ancak güçlü istihdam verileri, sanayi üretimindeki yükseliş trendi, PMI, tüketici güveni, toplam krediler gibi bazı göstergelerin güçlü seyri büyüme görünümüne ilişkin iyimser işaretler vermektedir. Bu çerçevede 2013 yılında Türkiye ekonomisinin yüzde 3,6 büyümesi beklenmektedir. Küresel krizden çıkış sürecinde istihdama yönelik tedbirlerin ve ekonomideki güçlü toparlanmanın etkisiyle istihdamda önemli bir artış görülmüştür. Türkiye, IMF verilerine göre 2007-2012 döneminde yıllık ortalama istihdam artışı en yüksek olan ülkelerden biri olmuştur. İşsizlik oranı ise 2011 yılının ikinci çeyreğinden itibaren kriz öncesi seviyelerin altına inmiştir. Ancak 2013 yılının ilk yarısında ekonomideki toparlanmanın beklentilerin altında kalması ve küresel belirsizlik ortamı işgücü piyasasına da yansımıştır. Bu dönemde yaşanan istihdam artışına rağmen işgücündeki artışın da etkisiyle işsizlik oranlarında ılımlı bir artış yaşanmıştır. Türkiye ekonomisinin, 2014 yılında yüzde 4 oranında büyümesi hedeflenmektedir. Türkiye ekonomisinin kısa vadeli büyüme görünümü küresel ekonomideki kırılmalardan olumsuz etkilenmektedir. OVP (2014-2016) döneminde yapısal politikaların yanı sıra büyümenin potansiyel seviyelerine doğru yükseltilmesi için gerekli kısa vadeli politikalar da uygulanacaktır. İstihdam yaratma kapasitesi, düşük bütçe açığı, düşük kamu borç yükü, sağlam bankacılık sektörü, risklilik seviyesi düşük hane halkı ve özel sektör bilançoları, ihracat piyasalarının çeşitlendirilmesi ve esnek kur sistemi kısa ve orta vadeli perspektifte büyümeyi destekleyici ve dış şoklara karşı Türkiye ekonomisini daha dirençli kılan faktörler olarak göze çarpmaktadır.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ESKİŞEHİR İLİ

Eskişehir, Türkiye'nin başkenti Ankara'nın batısında ve İç Anadolu Bölgesi'nde bulunmaktadır. Eskişehir ili kuzeyde Bolu, doğuda Ankara güneyde Afyon ve Konya, batıda Kütahya ve kuzey batısında Bilecik ile komşudur. Yüz ölçümü 13.925 km² olup Türkiye topraklarının %1.8'ine denk gelmektedir. 2013 ADKS 'ne göre Eskişehir ilinin nüfusu 799.724 kişidir. İlde biri büyükşehir ve ikisi Tepebaşı ve Odunpazarı Belediyesi üzere toplam 14 ilçe belediyesi ve 371 köy bulunmaktadır.

Eskişehir sanayisi, eğitim düzeyi, ekonomik seviyesi, mimari ve tarihi önemiyle çok farklılıklara ve zenginliklere sahip bir şehirdir. Ankara, İstanbul, Bursa, İzmir gibi büyük illerin Eskişehir e yakın oluşunun yanında demiryolu ağının Eskişehir'den geçerek batı ve doğunun birleşmesinde bir kavşak olması Eskişehir'in coğrafi ve ekonomik yapısına katkı sağlamıştır. Maden yataklarının ve işletmelerinin oldukça fazla die.Türkiye'deki, hatta Dünyadaki Bor rezervinin önemli bir bölümü Eskişehir de çıkarılmaktadır.

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 Milyon m² alanı içinde 228 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgeleri'nden birine sahiptir.

Demiryollarının bel kemiğini oluşturan Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayii, Askeri ana jet üssü, uçak bakım ve üretimi, Türkiye ve dünyada marka olmuş bir çok firmanın fabrikası ve ana merkezi Eskişehir'de yer almaktadır.

Porsuk Çayı şehir merkezini ortadan ikiye böler. Son yıllarda yapılan düzenleme ve projelerle şehrin sorunu olmaya başlayan nehir güzelleştirilerek, şehre ayrı bir çehre ve ulaşım yolu olarak ön plana çıkmıştır. Şehir toplu ulaşımında otobüs ve botların yanında oldukça tramvay sistemi önemli yer tutmaktadır.



4.2.2. TEPEBAŞI İLÇESİ

279.982 nüfuslu 943 km² yüzölçümüne sahip 51 mahalle 30 köyden müteşekkil Tepebaşı, Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzey-batısında bulunmaktadır. Tepebaşı İlçesinin nüfusu 2013 ADKS 'ne göre 314.599 kişidir.

Anadolu Üniversitesi, Eskişehir Tren İstasyonu, Eskişehir Şehirler Arası Otobüs Terminali, Anadolu Üniversite Hava Alanı, Eskişehir Şeker Fabrikası, 1.Hava İkmal Bakım Merkezi, TEI (TUSAŞ), TÜLOMSAŞ, 1.Taktik Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Subay Orduevi, Havacılık Açık Hava Müzesi, Espark, Kanatlı AVM, Neo AVM, Özdilek AVM gibi tesis ve kuruluşlar aynı zamanda sosyal yaşamın ve ekonomik döngünün odağını oluşturmaktadır. Eskişehir kent merkezinin alışveriş merkezlerinin ve perakende ticaret işletmelerinin büyük çoğunluğunun Tepebaşı sınırlarında bulunması ilçeye büyük hareketlilik sağlamaktadır. Gerek alışveriş merkezleri gerekse diğer işletmeler doğal olarak istihdam olanağı sağlamaktadır. Bu durum hizmet sektörü ağırlıklı istihdam alanını oluşturmaktadır. Kentin gelişimine paralel olarak ilçe kent merkezi olma yolunda ilerlemektedir. Buna bağlı olarak da büyük mağazalar, bankalar ve diğer hizmet sektörü temsilcileri ilçe sınırlarında yeni şubeler açmakta veya merkezlerini taşımaktadırlar. Tepebaşı İlçesinin ortasından geçen çevre yolu ile çevre illerle karayolu bağlantısı da kolaylıkla sağlanabilmektedir.



4.2.3. ESKİŞEHİRDE TURİZM SEKTÖRÜ

Eskişehir ilinde yer alan Turizm yatırım belgeli 2 adet tesis bulunmakta olup toplamda 119 oda ve 235 yatak mevcuttur. Turizm işletme belgeli 14 adet tesis bulunmakta olup, 922 adet oda ve 1.826 adet yatak mevcuttur.

İSTATİSTİKİ BÖLGE BİRİMLERİ SINIFLAMASI Classification of Statistical Region Units	TURİZM YATIRIMI BELGELİ Tourism Investment Licenced			TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ Tourism Operation Licenced		
	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds	TESİS SAYISI Number of Establishments	ODA SAYISI Number of Rooms	YATAK SAYISI Number of Beds
TR4- DOĞU MARMARA East Marmara	42	2 471	5 298	128	8 211	16 762
BURSA	17	1 156	2 455	51	3 321	6 847
ESKİŞEHİR	2	119	235	14	922	1 826
BİLEÇİK				5	247	461
KOCAELİ	6	293	592	22	1 265	2 546
SAKARYA	5	201	417	8	680	1 412
DÜZCE	4	114	238	8	316	642
BOLU	5	451	980	16	1 338	2 780
YALOVA	3	137	380	4	122	248

Eskişehir ilinde tesise geliş sayısı, geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İLLER Provinces	İLÇELER Districts	TESİSE GELİŞ SAYISI Number of Arrivals			GECELEME Nights Spent			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ Average Length of Stay			DOLULUK ORANI(%) Occupancy Rate		
		YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total	YABANCI Foreigner	YERLİ Citizen	TOPLAM Total
ESKİŞEHİR	Merkez	9 062	129 774	138 836	19 657	196 904	215 561	2,2	1,5	1,8	3,50	34,87	38,36
	Toplam	9 062	129 774	138 836	19 657	196 904	215 561	2,2	1,5	1,8	3,50	34,87	38,36

4.2.3. ESKİŞEHİRDE OTEL ANALİZİ

Konu mülk inşaat halinde dükkan, Restaurant ve otel olduğunda bu bölümde konu mülke yakın Eskişehir Tepebaşında ilinde yer alan oteller analiz edilmiştir.



1- DEDEPARK OTEL



4 yıldızlı Dedepark Otel'in, 64 adet standart odası bulunmaktadır. Dedepark Otel'de çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 750 kişi kapasiteli 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır. En düşük oda fiyatı 190.-TL.

2- VERMAN OTEL



3 yıldızlı Verman Otel'in 44 adet standart oda ve 5 adet suit oda olmak üzere 49 adet oda bulunmaktadır. Verman Otel'de toplantı odası olarak kullanılabilen yaklaşık 200 kişi kapasiteli 3 adet toplantı salonu bulunmaktadır. En düşük oda fiyatı 106.-TL.

3- ES ALBATROS OTEL



Özel belgeli olan Es Albatros Otel'in, 79 adet standart oda, 2 adet suit oda ve 1 adet engelli odası olmak üzere toplam 82 odası mevcuttur. Es Albatros Otel'de çeşitli organizasyonların yapılması için uygun 150 kişi ve 20 kişi kapasiteli 2 adet toplantı salonu bulunmaktadır. En düşük oda fiyatı 118.-TL.

4- ARWEN PREMIUM RESİDENCE



Anadolu Üniversitesi kampüsüne sadece 600 metre uzaklıktaki Arwen Premium Residence, Eskişehir Tren İstasyonu'na 14 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır. En düşük oda fiyatı 149.-TL.

5- GRAND NAMLI OTEL



21 Haziran 2008 tarihinde hizmete açılmış olan Grand Namli Otel, 28 tek kişilik, 14 çift kişilik, 14 üç kişilik ve 1 engelli odası olmak üzere toplam 57 oda, 109 yatak kapasitesinde hizmet vermektedir. Otelde yer alan 150 kişi kapasiteli kahvaltı salonu, 150 kişi kapasiteli restaurant haricinde 50 kişi kapasiteli çok amaçlı salonu bulunmaktadır. En düşük oda fiyatı 106.-TL.

6- IBIS ESKİŞEHİR



Ibis Eskişehir, şehir merkezinde olup, ana tren istasyonuna yürüme mesafesindedir. Havaalanına 8 km. uzaklıkta ve şehirde yer alan 2 üniversite ile askeri üsse çok yakın mesafededir. Toplam oda sayısı 108 olup, 2 tanesi özürülü odası ve 36 tanesi de sigara içilmeyen odalardır.

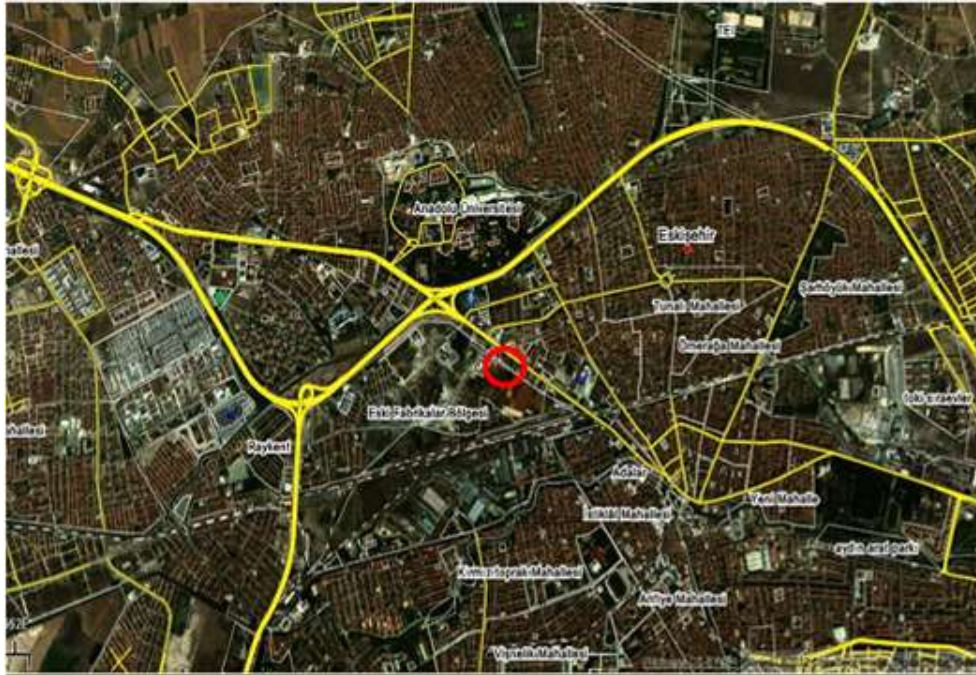
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnidiye Mahallesi, İsmet İnönü-1 Caddesi üzerinde konumlu Aytemiz Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi 'ne ait arsa ve üzerinde yer alan bağımsız bölümlerdir.

Tepebaşı Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 3044 ada, 1 numaralı parsel, Eskişehir – Bursa karayolunun hemen yakınında İsmet İnönü-1 caddesi 760 sokak üzerindedir. Konu mülke ulaşım Eskişehir-Bursa karayolundan ve İsmet İnönü 1 caddelerinden sağlanabilmektedir. Konu mülkün yer aldığı bölge eski fabrikalar bölgesi olup, bölgede hızlı bir gelişme ile birlikte, Otel, konut ve işyerleri kullanım amaçlı binaların inşa edildiği görülmektedir. Konu mülkün bulunduğu alan eski Fabrikalar bölgesi uzun süre Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ve imar uygulamasına karşı açılan davalar nedeni ile gelişme gösterememiş olup, sorunun çözülmesi ile birlikte yoğun yapılaşma içine girmiştir. Aynı bölge içinde taşınmaza 250 metre mesafede Özel Acıbadem Hastanesi, Tepebaşı Belediyesi, Özdilek AVM, Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü, Dedepark Otel ve yeşil Alanların yer alması çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.

Kentin gelişimine paralel olarak konu mülkün bulunduğu alanında gelişme göstereceği tahmin edilmektedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu mülk Eskişehir – Bursa Yolu üzerindeki Anadolu Üniversitesi kavşağından İsmet İnönü-1 caddesine giriş yapıldıktan sonra yaklaşık 130 m sonra, sağ tarafta konumlandırılır. Konu mülke kent merkezinden de İsmet İnönü-1 caddesinden ulaşım kolaydır. Taşınmaz İsmet İnönü caddesine cepheli konumdadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ESKİŞEHİR
	İLÇESİ	TEPEBAŞI
	MAHALLESİ	ESKİBAĞLAR
	MEVKİİ	-
	PAFTA	124B-25B-3
	ADA	3044
	PARSEL	1
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	3.298,40 m ²
	MALİK	Aytemiz Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi
	CİLT	150
	SAHİFE	14959-14967

BAĞIMSIZ BÖLÜM (1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)

BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1	ARSA PAYI	323/31410
NİTELİĞİ	DEPOLU İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)

BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	2	ARSA PAYI	315/31410
NİTELİĞİ	DEPOLU İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	3	ARSA PAYI	158/31410
NİTELİĞİ	İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	4	ARSA PAYI	163/31410
NİTELİĞİ	İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (5 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	5	ARSA PAYI	50/31410
NİTELİĞİ	İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (6 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	6	ARSA PAYI	45/31410
NİTELİĞİ	İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (7 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	7	ARSA PAYI	144/31410
NİTELİĞİ	İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (8 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	8	ARSA PAYI	157/31410
NİTELİĞİ	İŞ YERİ	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

BAĞIMSIZ BÖLÜM (9 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM)			
BLOK NO	B	KAT NO	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	9	ARSA PAYI	11365/31410
NİTELİĞİ	OTEL	EKLENTİLER	-
MALİK	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURZİM SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

2.9. 5.3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Eskişehir Tepebaşı Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 22.07.2014 tarih saat 10:30 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde müştereken:

*Değerlemeye konu B blok üzerinde yer alan taşınmazlar üzerinde müştereken , 27.12.2012 tarih, 35097 yevmiye ile Akbank A.Ş lehine, 30.000.000,00 TL tutarında, 1.derece , (borçlu Aytemiz Mimarlık Mühendislik İnşaat ve Turizm Sanayi Ticaret Limited Şirketi) ipotek olduğu görülmüştür.

Beyan: Yönetim Planı 08.07.2014

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

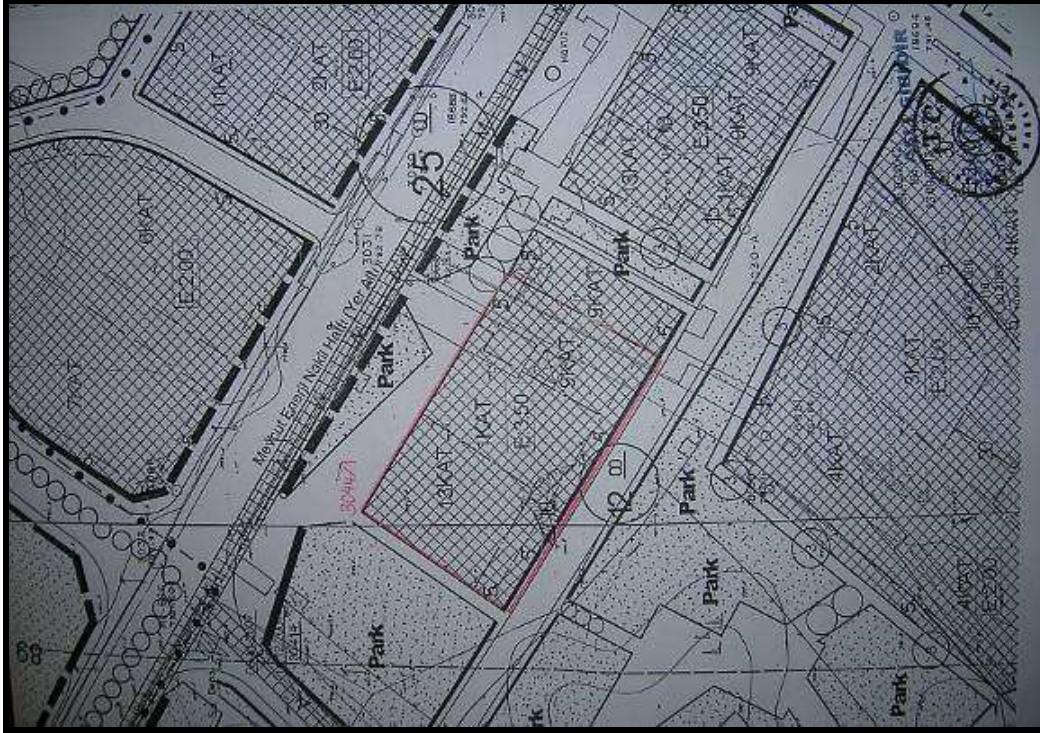
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 3044 ada 1 numaralı parsel, 05.02.2004 tarih onaylı 1/1000 ölçekli, Tepebaşı Revizyon Uygulama İmar Planına göre; Ticaret Alanı olarak planlanmış ve E=3,5 olacak şekilde, 5 metre yapı yaklaşma mesafesi içinde Kentsel tasarım projesi çerçevesinde parselin Kuzey Batısı 13 kat, Güney Doğusu 9 kat, iki kule arası zemin katı 1 kat olacak şekilde Serbest nizam öngörülmüştür.

Yapılaşma koşulları;

-Emsal 3,5

-Hmax : 13, 1 ve 9 kat



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje;

- 01.07.2014

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 12.03.2012 tarih 266 sayılı İlk yeni yapı ruhsatı
- 01.07.2014 tarih 840 sayılı tadilat ruhsatı

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

7.1. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Tepebaşı ilçesi, 3044 ada 3.298,40 m² büyüklüğe sahip 1 nolu parsel dikdörtgen geometrik formda ve düz sayılabilecek topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin sınırları çevrili olup, üzerinde onaylı mimari projesine göre A ve B olmak üzere iki Blok olarak projelendirilmiş ticaret ve otel binası inşaatı devam etmektedir. Değerlemeye konu B blok 01.07.2014 tarih 840 sayılı tadilat ruhsatına göre 8592 m² adet otel, 1022m² 8 adet işyeri, 3104 m² sığınak, otopark, kazan dairesi gibi ortak alanlar olmak üzere toplam 12.718 m² alandan oluşmaktadır.

Söz konusu 1 parsel üzerinde yer alan Blokların 3 bodrum kat, 2. bodrum kat ve 1. bodrum katları ortak olup, Bloklar zemin kattan itibaren ayrılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre B Bloğun 3. bodrum katında otopark, kazan dairesi, 2. bodrum katında otopark, 1. bodrum katında rezerv alanları, otopark ve 1 ve 2 nolu iş yerlerinin depoları, zemin katında ise iş yerleri,otel giriş, 1. kat-8. kat otel odaları bulunmaktadır.

Hali hazırda ana yapının inşasının devam etmekte olduğu görülmektedir.

B Blok; 1. normal katındaki tadilat projesine göre restoran alanı iptal edilmiş olup, 1. normal katından itibaren otel odaları yer almaktadır.

B Bloğun 1,2,3,4,5,6,7. kat alanlarında otel odaları yer almakta olup, 1.katında ayrıca 473 m² teras alanı bulunmaktadır.Söz konusu kat toplam 8592 m² kullanım alanına sahiptir.

Ana gayrimenkulün zemin katında1 ve 2 nolu depolu iş yeri, 3,4,5,6,7 ve 8 nolu iş yeri yer almakta olup, her iş yerinin wc ve mutfak nişi alanları bulunmaktadır.

Değerlemesi talep edilen taşınmazların yer aldığı B Blok 3 Bodrum, zemin ve 8 normal kattan oluşmaktadır. Bodrum katlar depolar, sığınak, otopark, kazan dairesi, olarak projelendirilmiş ortak alanlar olup, zemin katta 8 adet işyeri, zemin üst katında tesisat alanı, 1.kattan itibaren 8. kat dahil otel bölümünden meydana gelmektedir. B Blok toplam 12.718 m² alana sahiptir.

7.2. İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar inşaat halinde olup pencereler, kapılar, iç armatörler, ince sıvaları gibi.. sistemleri tamamlanmış olup tamamlanma oranı %53 seviyesindedir B Blok projesine göre; zemin katta 8 adet işyeri, 1. kattan itibaren de otel bölümünden meydana gelmektedir.

Onaylı mimari projesine göre zemin katta yer alan "İş yeri " nitelikli gayrimenkullerden

1 nolu bağımsız bölüm depolu iş yeri; depo alanı 122 m², zemin katı 122m²,

2 nolu bağımsız bölüm depolu iş yeri; depo alanı 119 m², zemin katı 119 m²,

3 nolu bağımsız bölüm 119 m²,

4 nolu bağımsız bölüm 123 m²,

5 nolu bağımsız bölüm 37 m² ,

6 nolu bağımsız bölüm 34 m²,

7 nolu bağımsız bölüm 109 m²,

8 nolu bağımsız bölüm 118,50 m² büyüklüğe sahiptir.

1,2,3,4 nolu taşınmazlar iki cepheli ve girişlidir. Her bağımsız bölümde Wc alanı bulunmaktadır.

8 adet dükkan toplam brüt alanı 1.022m² dir.

9 bağımsız bölüm nolu "Otel" nitelikli taşınmaz 1,2,3,4,5,6,7,8 kat alanlarından meydana gelmektedir. Otelin 1. Katında 473 m² si teras alanı bulunmaktadır. Otelin 1. Katında 8 oda, diğer katlarında 13'er adet oda olmak üzere toplamda 99 adet oda bulunmakta olup, 8592m² hacimlerinden oluşmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Eskişehir-Bursa-Ankara çevre yolu, Anadolu Üniversitesi Yunus Emre Kampüsü, Tepebaşı Belediyesi, Acıbadem Hastanesi ve Özdilek AVM' ne yakın olması,
- İsmet İnönü 1 caddesine cepheli konumda olması
- İmar durumunun Ticaret Alanı olması,

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Çevredeki yapılaşmanın ve altyapı çalışmalarının devam etmesi,
- Taşınmazında yer aldığı parsel üzerindeki binanın henüz inşaatının devam ediyor olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 3044 ada 1 numaralı parsel imar planında "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı ruhsatı bulunmasından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak Ticaret ve otel amaçlı kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

2.10. GAYRİMENKULÜN GÜÇLÜ YÖNLERİ

- Konu mülkün tercih edilen ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgede yer alması
- Ulaşım imkânlarının üst düzeyde olması
- Bölgenin Ana Ulaşım aksılarından İsmet İnönü -1 caddesi üzerinde 1. parsel konumda yer alması
- Talep gören bir bölgede yer alması
- Çevre yoluna yakın mesafede olması
- Alışveriş merkezlerine, eğitim, sağlık ve Kamu kuruluşlarına yakın konumda olması
- Otopark sorunu olmaması
- Ruhsatlı olması

2.11. GAYRİMENKULÜN ZAYIF YÖNLERİ

- Henüz inşaat seviyesinde olması

2.12. FIRSATLAR

- Talep gören bir bölgede yer alması

2.13. TEHDİTLER

- İnşaat seviyesinin henüz düşük olması
- Çevresinde benzer özellikte yeni yapıların olması

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmazın bulunduğu bölgede,75 m² terası olan 175 m² dükkan 2.500.000TL den satılmaktadır. (14.285 TL/m²)

TEL: 0532 168 99 00

Emsal 2:

Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın Şahin caddesini kesen Yeşilay sokak üzerinde 410 m² 2 dükkan 5.500 TL/ay kiralıktır. (13.41 TL/m²/ay)

Tel: 0532 131 99 51

Emsal 3: Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumda 15 m² alanlı dükkan 230.000 TL'den satılıktır.(15.333 TL/m²)

Tel: 0 546 462 64 24

Emsal 4: Cengiz Topel caddesi üzerinde 50 m² asma kat, 150 m² depolu 150 m² dükkan 1.500.000 TL'den satılıktır.(8.000 TL/m²)

Tel: 0542 228 12 55

Emsal 5: Hoşnudiye mahallesinde 60 oda 90 yatak kapasiteli 1.000 m² alanlı otel 17.000.000 TL 'den satılıktır.(283.333 TL/oda)

Tel: 0544 578 26 26

Emsal 7: Taşınmaza yakın konumda Ay Lounge projesinde yer alan 275 m² dükkan 2.500.000 TL bedel ile satılıktır.

TEL: 05314204343

Emsal 8: İsmet İnönü caddesi üzerinde 200 m² kira getirisi olan dükkan 2.400.000 TL bedel ile satılıktır.(12.000 TL/m²)

Tel:0541 226 06 22

Emsal 9: İsmet inönü caddesi üzerinde 80 m² zemin kat dükkan 1.800.000 TL bedel ile satılıktır.(22.500 TL/m²)

Tel:0 222 221 54 01

Emsal 10: Taşınmazın bulunduğu bölgede, yaklaşık 400 metre mesafede, 1. Kattaki teraslı işyeri, 8.000 TL/m² bedelle bir sene önce satılmıştır. (8.000 TL/m²)

Tel : 0530 243 77 60

Emsal 11: Taşınmaz ile aynı mahallede Vural sokakta köşe konumlu 8 kat imarlı ticaret imarlı arsa 3.500.000 TL bedel ile satılıktır.(17.500 TL/m²)

Tel:0532 168 99 00

Emsal 12:Özdilek AVM ve Acıbadem Hastanesinin yanında Ceylan Beyli sokağa cepheli 5.265 m² E=2 ticaret imarlı arsa 10.000 TL'den satılıktır.(1.899 TL/m²)

Tel:0532 496 52 96

Emsal 13: Özdilek AVM'ye yakın konumda Arzugül ve Ayşen sokağa cepheli E:2 Turizm ve konaklama imarlı 6.361m² arsa 6.360.000 € (18.204.228 TL)bedel ile satılıktır.(2.862€/m²-8.192 TL/m²)

Tel:0532 285 31 65

NOT.

Konu mülkün bulunduğu bölge son dönemlerde hızlı gelişim gösteren, özellikle AVM ve otel yerleşimi için tercih edilen bir bölge olup, taşınmaza benzer özellikte arsa emsali az sayıdadır. Bölgede yapılan emsal çalışması ve bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde İsmet İnönü 1 caddesi üzerindeki dükkanların m² birim değerlerinin 10.000TL/m²-16.000TL/m² arasında değişmekte olduğu bilgisine ulaşılmıştır Özellikle taşınmazın yer aldığı bölgede gayrimenkul değerlerinin bölgenin doluluk oranını artmasıyla birlikte değerinin de artacağı düşünülmektedir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında 1 adet satılık otel bulunmuştur.Söz konusu emsal 60 odalıdır.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Söz konusu 1 nolu parselin ilgili kurumlarda mevcut imar durumu, alan, ve konum incelemesi yapılmış olup, yerinde mevcut durumu, konum teyidi yapılmıştır. Söz konusu parsel İsmet İnönü caddesine cepheli konumda yer almakta olup, son dönemlerde hızla gelişme gösteren bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde AVM, oteller, nitelikli ticari binalar yer almakta olup, konum itibari ile tercih edilen lokasyonda yer almaktadır. İlgili Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde projelendirilmiş ve ruhsatı alınmış ticaret ve otel projesi yer almaktadır. Yerinde yapılan incelemede A ve B Blok olarak projelendirilen binaların inşaatının devam ettiği görülmüştür.

Söz konusu parselin mevcut imar durumu Ticaret alanı olup, E=3,5 dur.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları, taşınmazların konumları, mevcut imar durumu, inşaat seviyesi vb. değerini etkileyecek tüm etkenler dikkate alınmıştır.

Bölgede yapılan çalışmada zemin kat dükkan m² birim değerlerinin 10.000 ile 16.000TL arasında olduğu görülmüştür.

Taşınmaz henüz inşaat aşamasında olup, %53 bitmişlik oranına sahiptir.

Taşınmazların yer aldığı parsel İsmet İnönü 1 caddesine cepheli konumdadır. Taşınmazların bulunduğu parselin konumu dikkate alındığında arsa m² birim değerleri 5 000 TL/m² , otel için 4.000TL/m² değer takdir edilmiştir.

Zemin katta yer alan "iş yeri" nitelikli bağımsız bölümler için konumuna ve büyüklüğüne bağlı olarak m²birim değeri 10.000TL/m² ile 12.000TL/m² arasında değer takdir edilmiştir.

BAĞ. BÖLÜM NO	ALANI (M2)	İNŞAAT BİRİM m ² DEĞERİ (TL/m ²) (%100)	İNŞAAT MALİYETİ(TL) (%100)	İNŞAAT BİRİM m ² DEĞERİ (TL/m ²) (%53)	BİNA DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI(m ²)	ARSA M ² BİRİM DEĞERİ(TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)	YATIRIMCI KARI (%25)	DÜZELTME DEĞERİ(TL)	TOPLAM DEĞER (TL) (%53)	TAMAMLANMASI HALİNDEKİ DEĞERİ (TL) (%100)
1	244	900	219.600,00	477	116.388,00	33,91	5000	169.550,00	54.900,00	667.858,00	1.008.696	1.903.200
2	238	900	214.200,00	477	113.526,00	33,07	5000	165.350,00	53.550,00	651.466,00	983.892	1.856.400
3	119	900	107.100,00	477	56.763,00	16,59	5000	82.950,00	26.775,00	590.352,00	756.840	1.428.000
4	123	900	110.700,00	477	58.671,00	17,11	5000	85.550,00	27.675,00	610.384,00	782.280	1.476.000
5	37	900	33.300,00	477	17.649,00	5,25	5000	26.250,00	8.325,00	183.096,00	235.320	444.000
6	34	900	30.600,00	477	16.218,00	4,72	5000	23.600,00	7.650,00	168.772,00	216.240	408.000
7	109	900	98.100,00	477	51.993,00	15,12	5000	75.600,00	24.525,00	541.122,00	693.240	1.308.000
8	118,5	900	106.650,00	477	56.524,50	16,48	5000	82.400,00	26.662,50	588.073,00	753.660	1.422.000
9	8592	900	7.732.800,00	477	4.098.384,00	1193,45	5000	5.967.250,00	1.933.200,00	6.216.206,00	18.215.040	34.368.000
										TOPLAM	23.645.208	44.613.600

GELİR KAPITALİZASYON YÖNTEMİ

Söz konusu tesisin değerinin tespit edilmesi için Gelir Kapitalizasyonu Yöntemlerinden "Direk Kapitalizasyon Metodu" uygulanmıştır. Direk Kapitalizasyon Metodunda, bir yıllık tesisin Potansiyel Brüt Gelirinin tahmini yapılır. Tesisin gelir kalemleri toplandığında "Potansiyel Brüt Gelir" elde edilir. Daha sonra tesisin bir yıl içerisindeki Boşluk Oranı ile Tahsilat Kayıpları tahmin edilir. Bulunan bu Boşluk Oranı ve Tahsilât Kaybı, Potansiyel Brüt Gelirden çıkarılarak tesisin "Etkif Brüt Geliri" elde edilir. Sonraki aşamada ise tesisin bir yıllık faaliyet giderleri kestirimi yapılır. Tahmin edilen Faaliyet Giderleri Etkif Brüt Gelirden çıkarıldığında ise "Net İşletme Geliri" elde edilmektedir. Bu metot da mülkün değeri aşağıdaki gibi formüle edilmektedir.

$$V = NOI / R$$

Burada

V, mülkün değerini,

NOI, Net İşletme Gelirini,

R ise Kapitalizasyon Oranını

ifade etmektedir.

Söz konusu Otelin Gelir Kapitalizasyon Yönteminde kullanılan kabuller

Oda sayısı : 99 adet

Ortalama oda gecelik fiyatı: 125 TL

Yıl içinde hizmet verilen ay sayısı:12

Toplam yatak sayısı: 198

Doluluk oranı:%65

Yıllık konaklama getirisi: 99 oda x 125 TL x 30 gün x 12 ay x 0.65=2.895.750TL

Yapılan araştırmalarda faaliyet giderleri, (Sabit ve değişken giderler %50 + Tadilat payı %20) konaklama gelirlerinin %70'i kadar olduğu bilgisi alınmıştır. Buna göre;

Konaklama Bedelinin Faaliyet Giderleri = 2.895.750TL x 0.70 = 2.027.025 TL

Bu durumda Net İşletme Geliri ise aşağıdaki gibi hesaplanır.

Net İşletme Geliri = Etkif Brüt Gelir - Faaliyet Giderleri

Net İşletme Geliri = 2.895.750TL - 2.027.025 TL

Net İşletme Geliri =868.725 TL/ yıl

Bu durumda **Mülkün Değeri** :

$V = NOI / R = 868.725 \text{ TL} / 0.10 = 7.546.831 \text{ TL}$ olacağı ön görülmektedir.

* Bu değer bilgi amaçlı verilmiştir.

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ;

BAĞ. BÖLÜM NO	ALANI (M2)	KİRA DEĞERİ (TL)
1	244	12.500
2	238	8.000
3	119	10.000
4	123	10.000
5	37	3.500
6	34	3.500
7	109	10.000
8	118,50	9.000
9	8592	241000
TOPLAM		307.500TL

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerlemesi talep edilen B Blok 8592 m² otel, 1022m² 8 adet işyeri, 3104 m² sığınak, otopark, kazan dairesi gibi ortak alanlar olmak üzere toplam 12.718 m² alandan oluşmaktadır.

B Bloкта bulunan taşınmazlar için tek tek değer verilmiş olup, söz konusu ana gayrimenkulün ve bağımsız bölümlerin inşaat oranı değerlemede dikkate alınmıştır.

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Konu gayrimenkulün ilgili kurum araştırmaları ve yerinde yapılan inceleme sonucunda REYSAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır

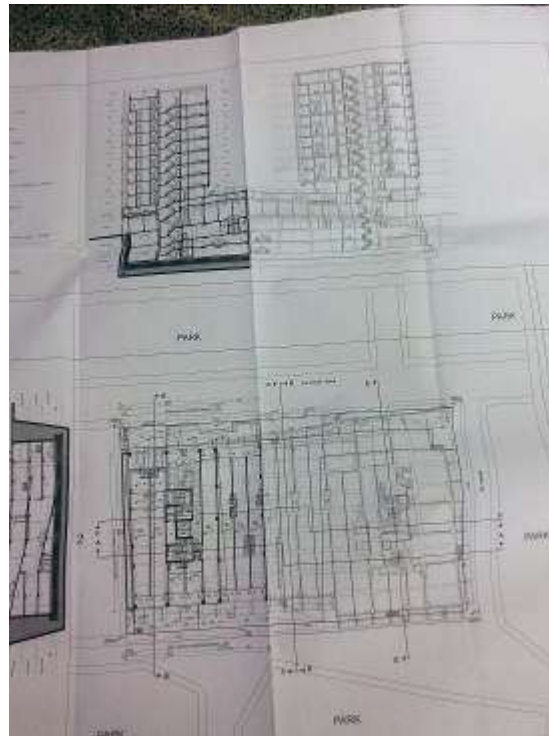
Sonuç olarak;

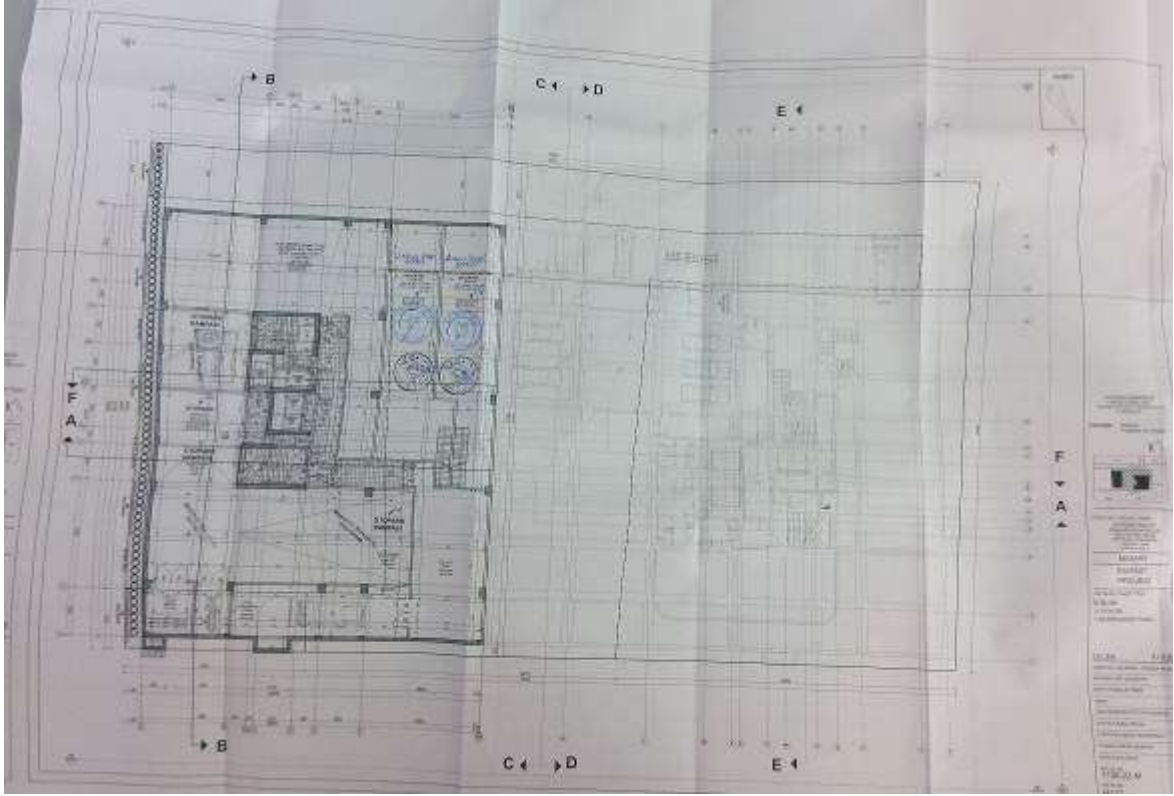
Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Hoşnidiye Mahallesi, 3044 ada 1 parsel üzerinde, B Bloкта yer alan %53 inşaat seviyesindeki 1,2,3,4,5,6,7,8,9 nolu taşınmazlar için toplam değeri ;

24.000.000TL*
(Yirmidörtbintürklirası)
(11.315.41 \$- 8.385.74EURO)**
Takdir edilmiştir.

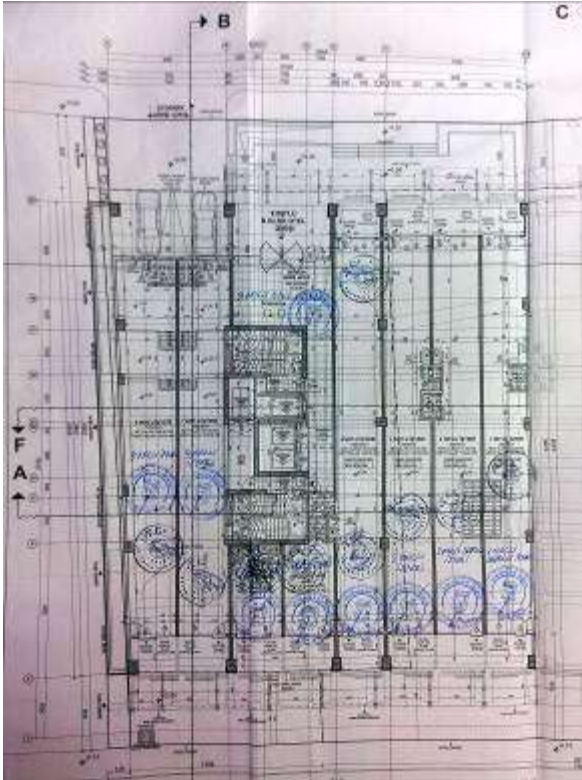
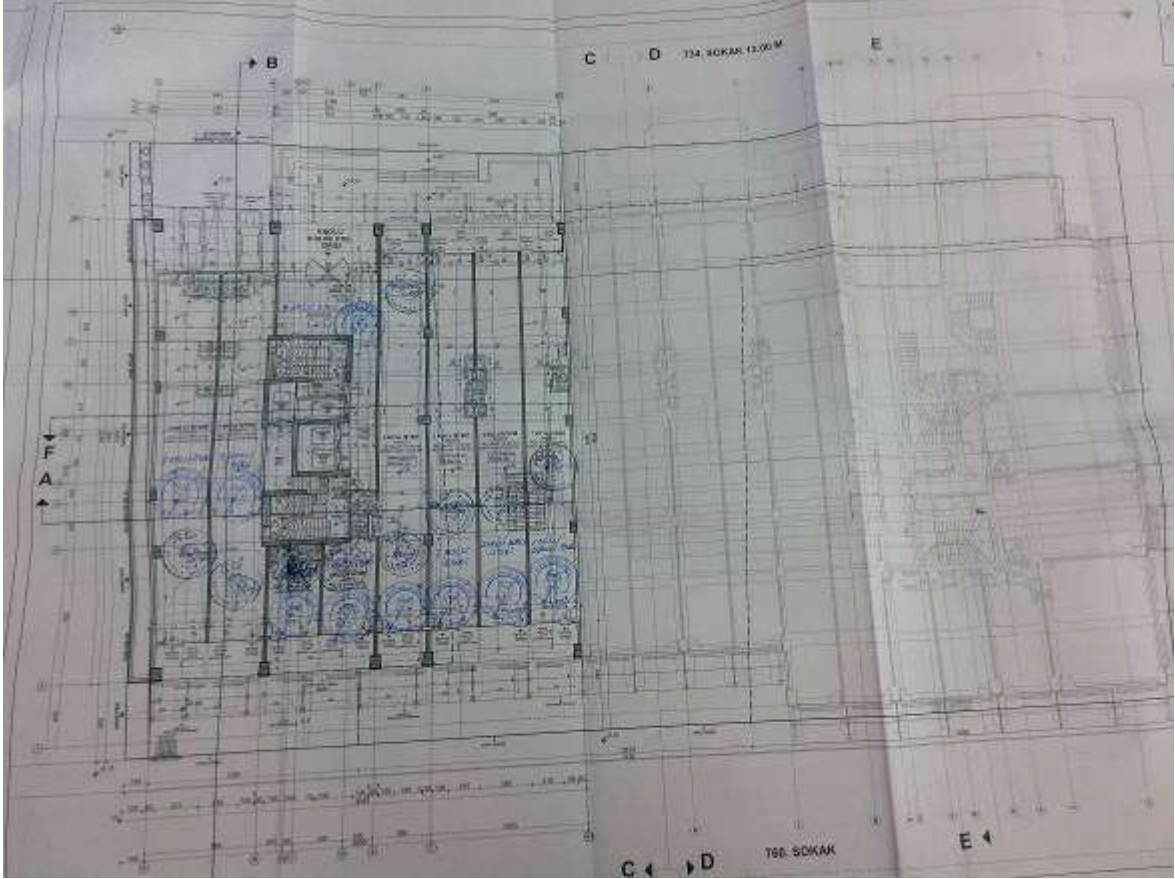
- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 22.07.2014 tarihli Merkez Bankası döviz kuruna göre 1 USD= 2.1217– 1€= 2.8623 TL olarak alınmıştır.TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

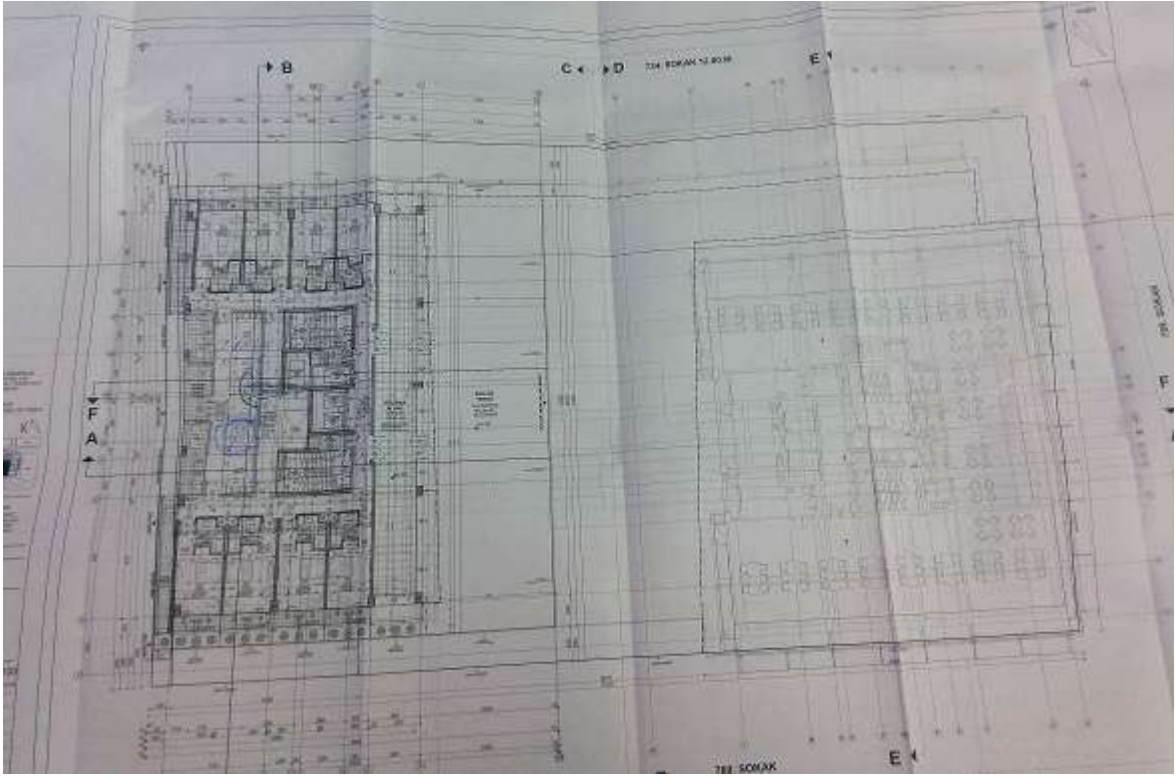




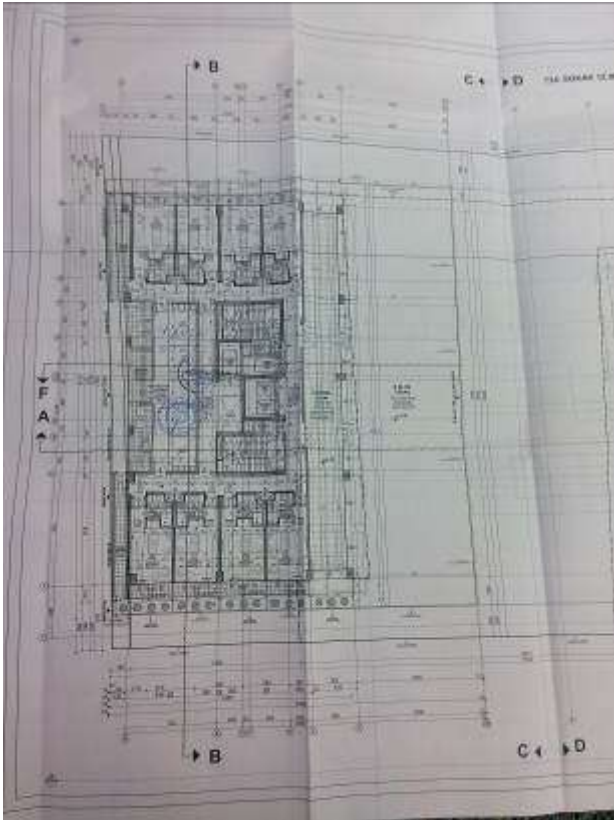
Zemin kat planı

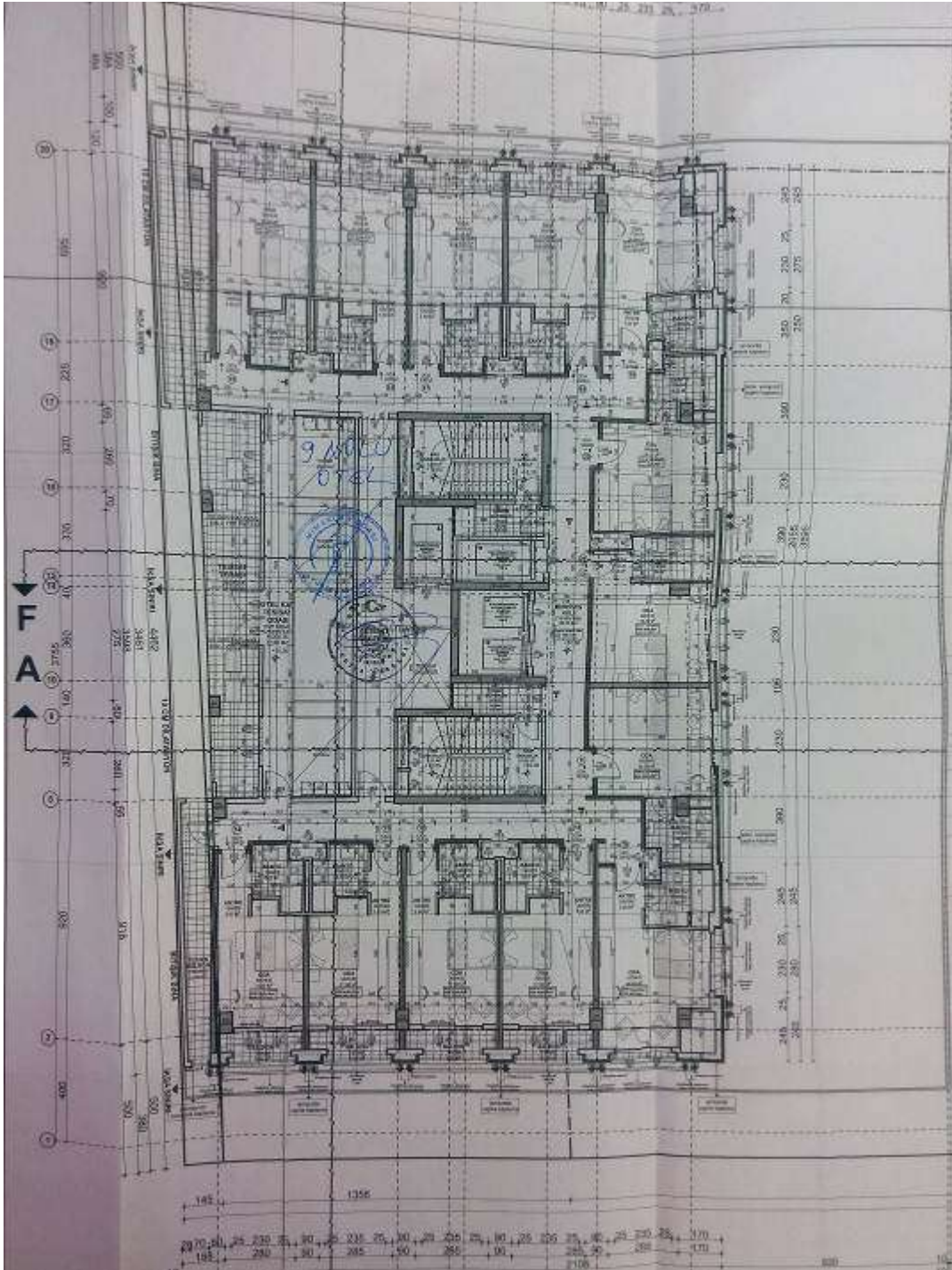


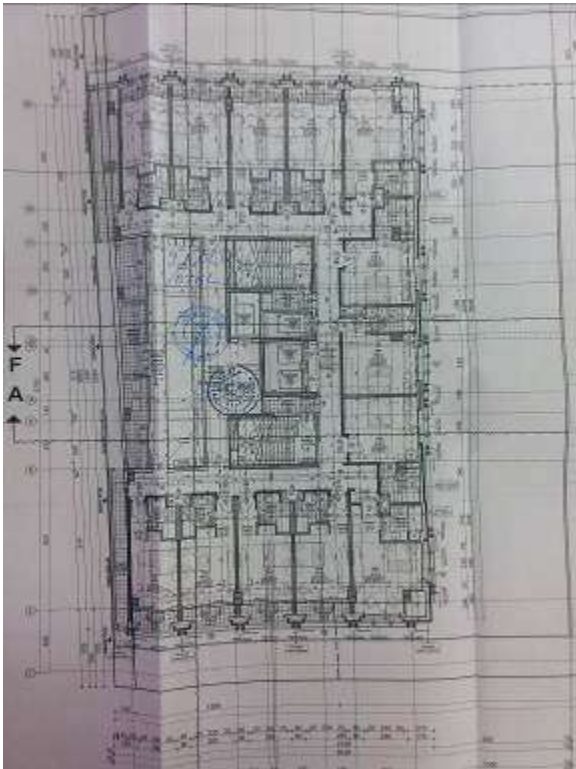
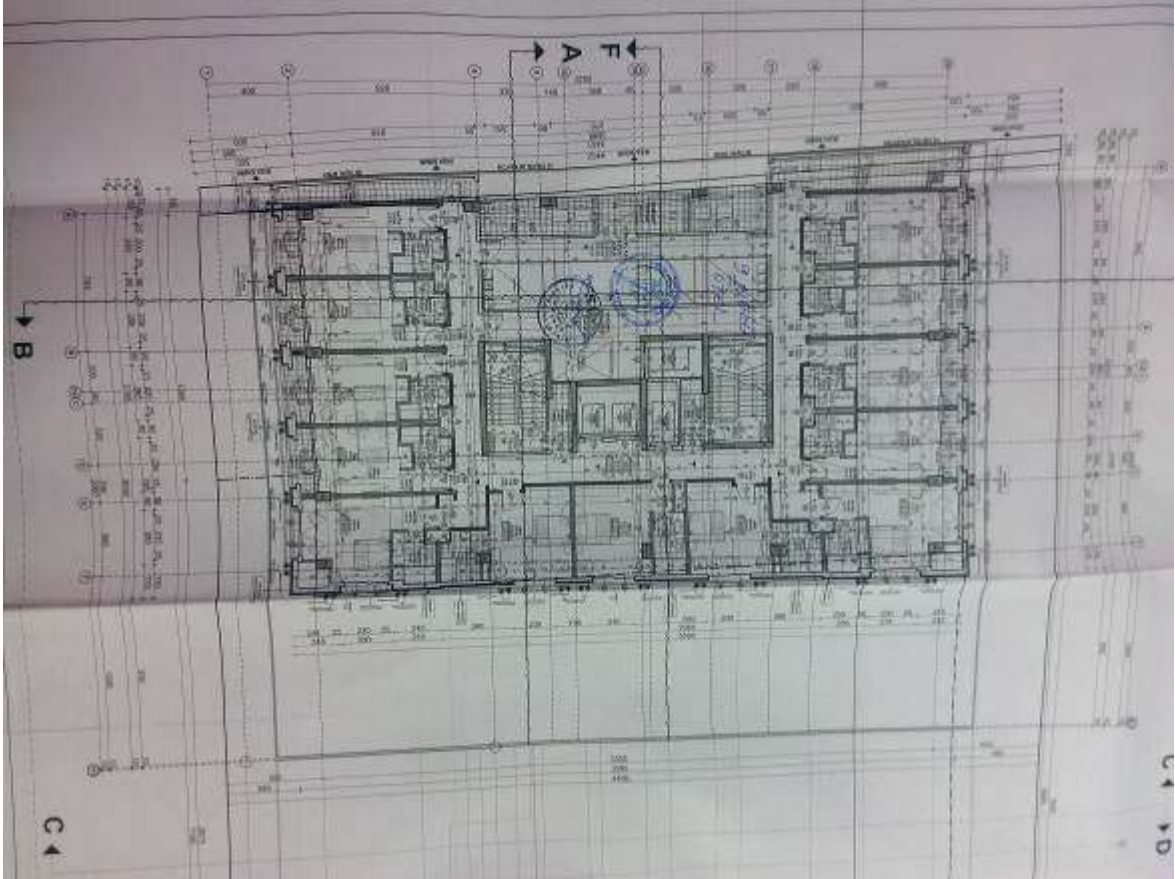
1.kat planı

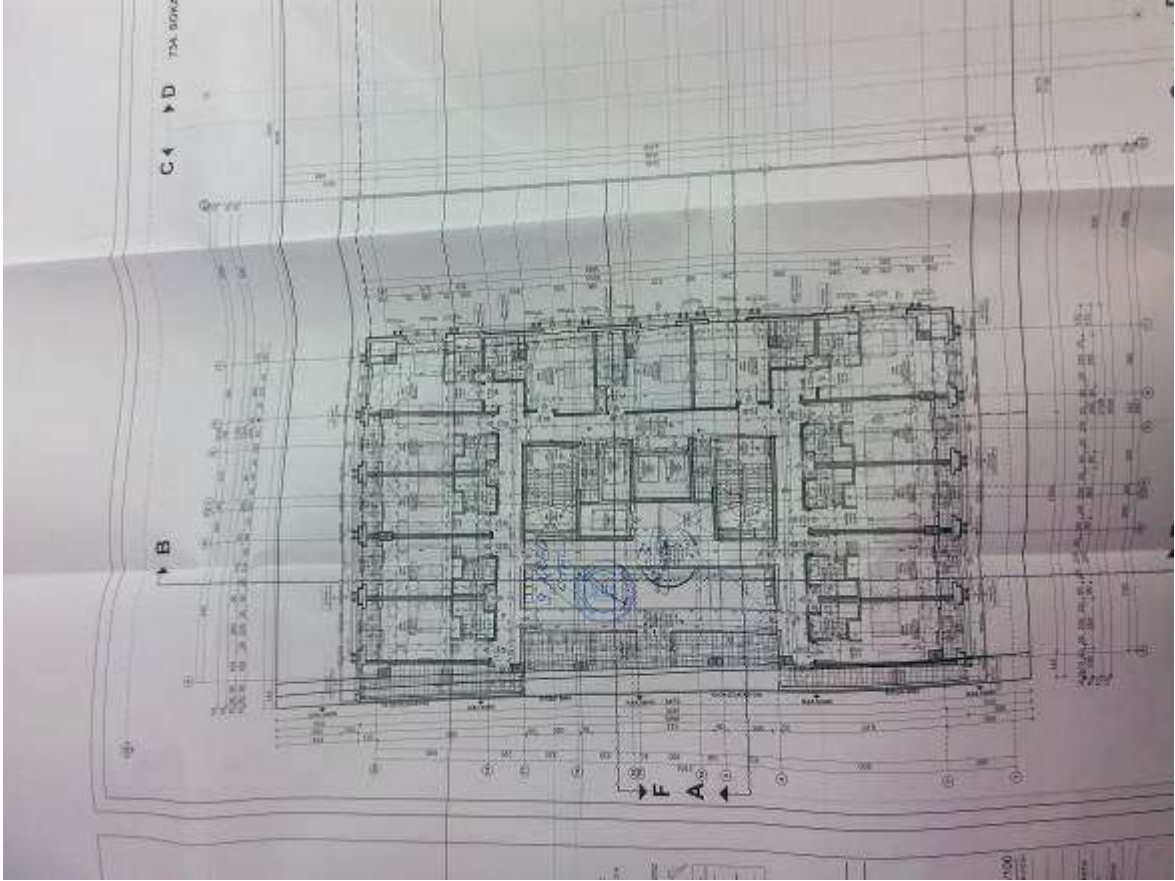


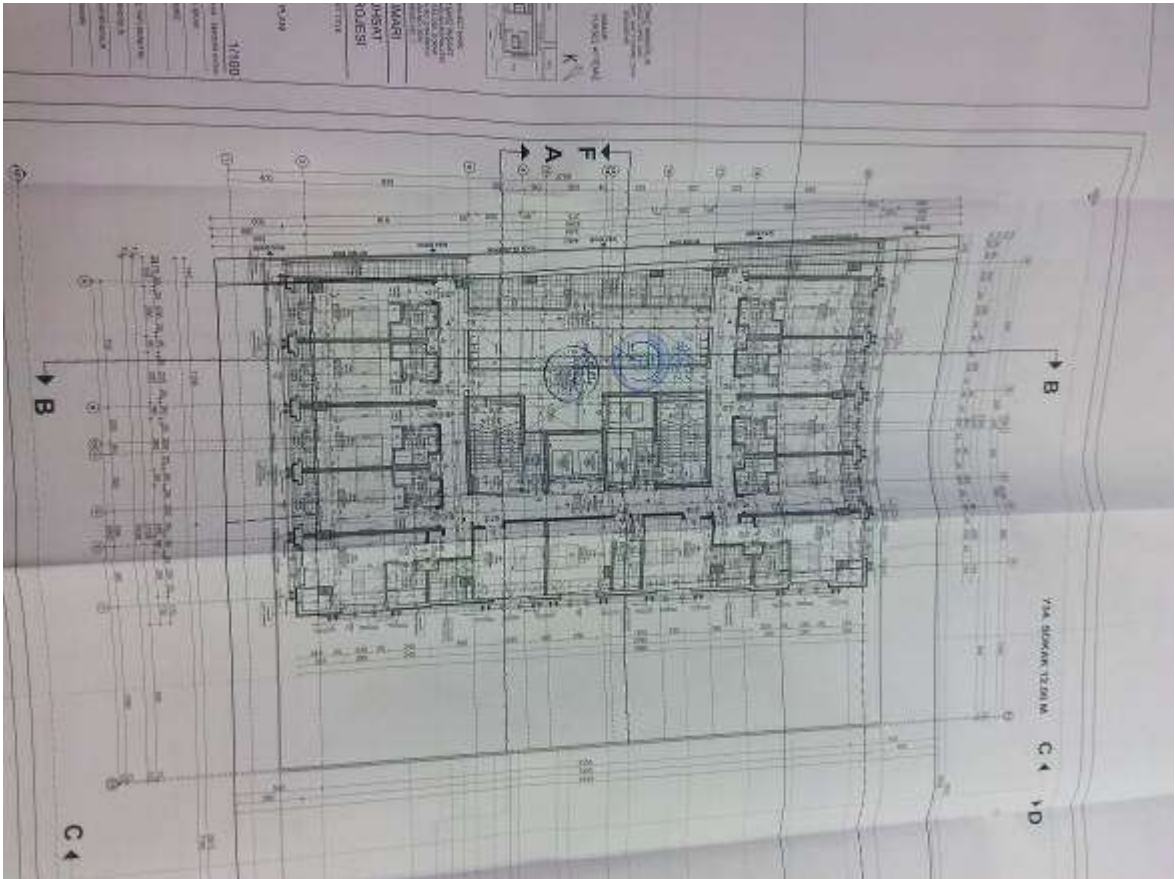
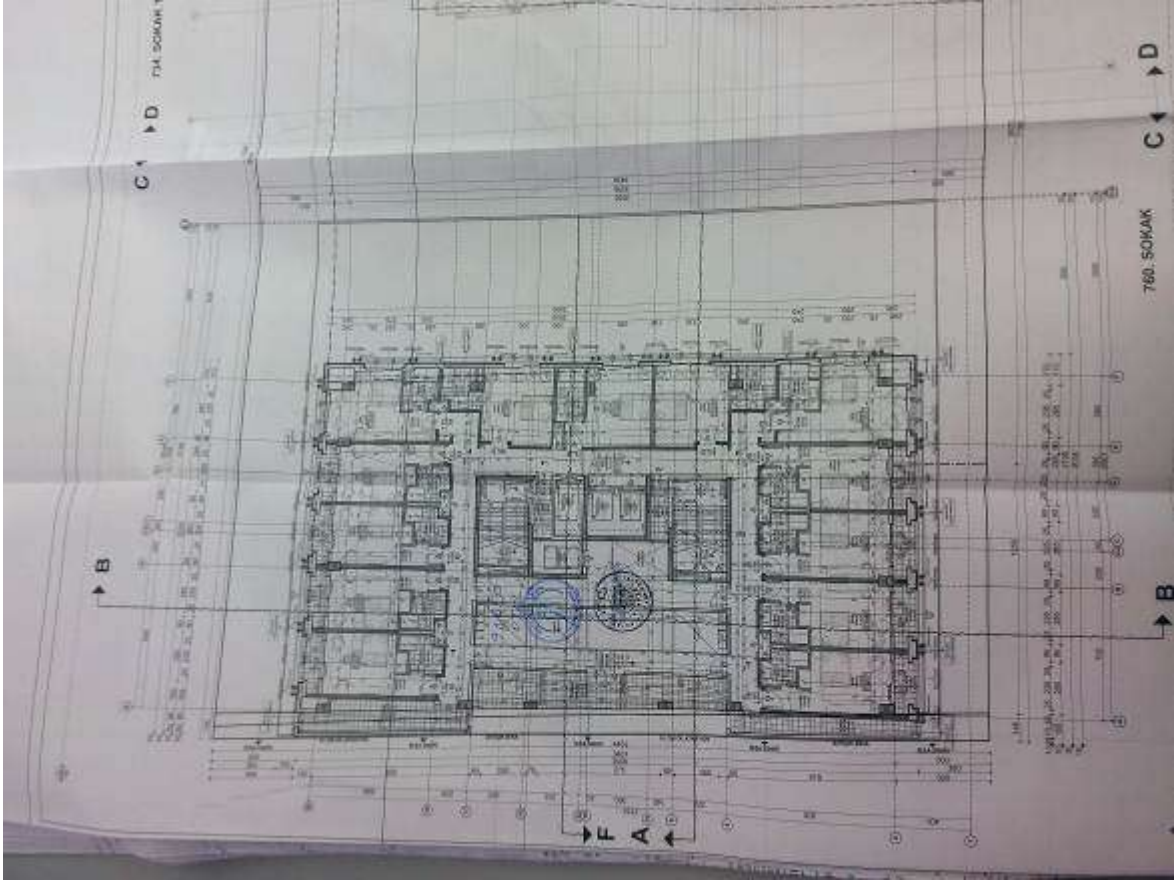
1.kat yakın

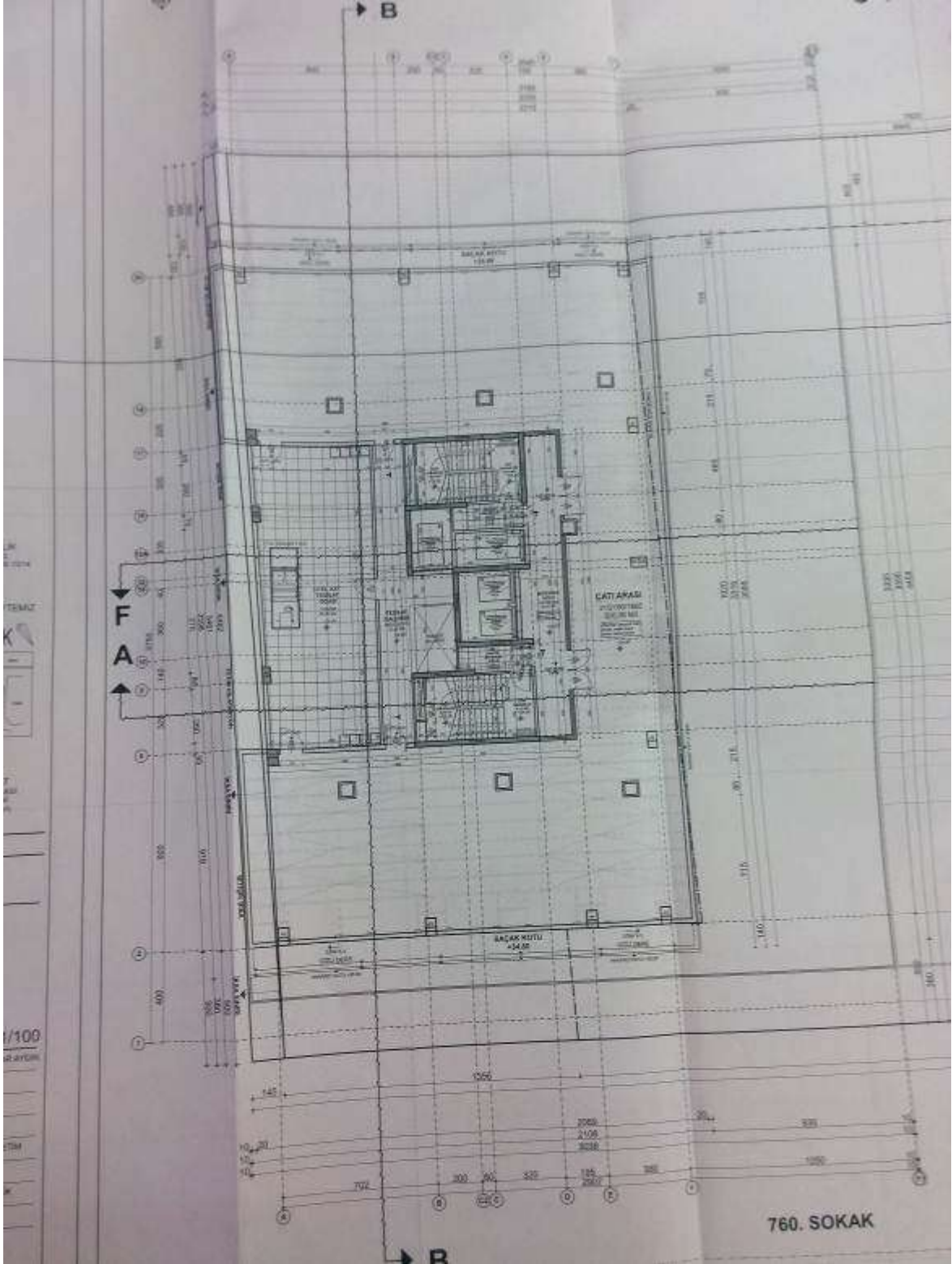


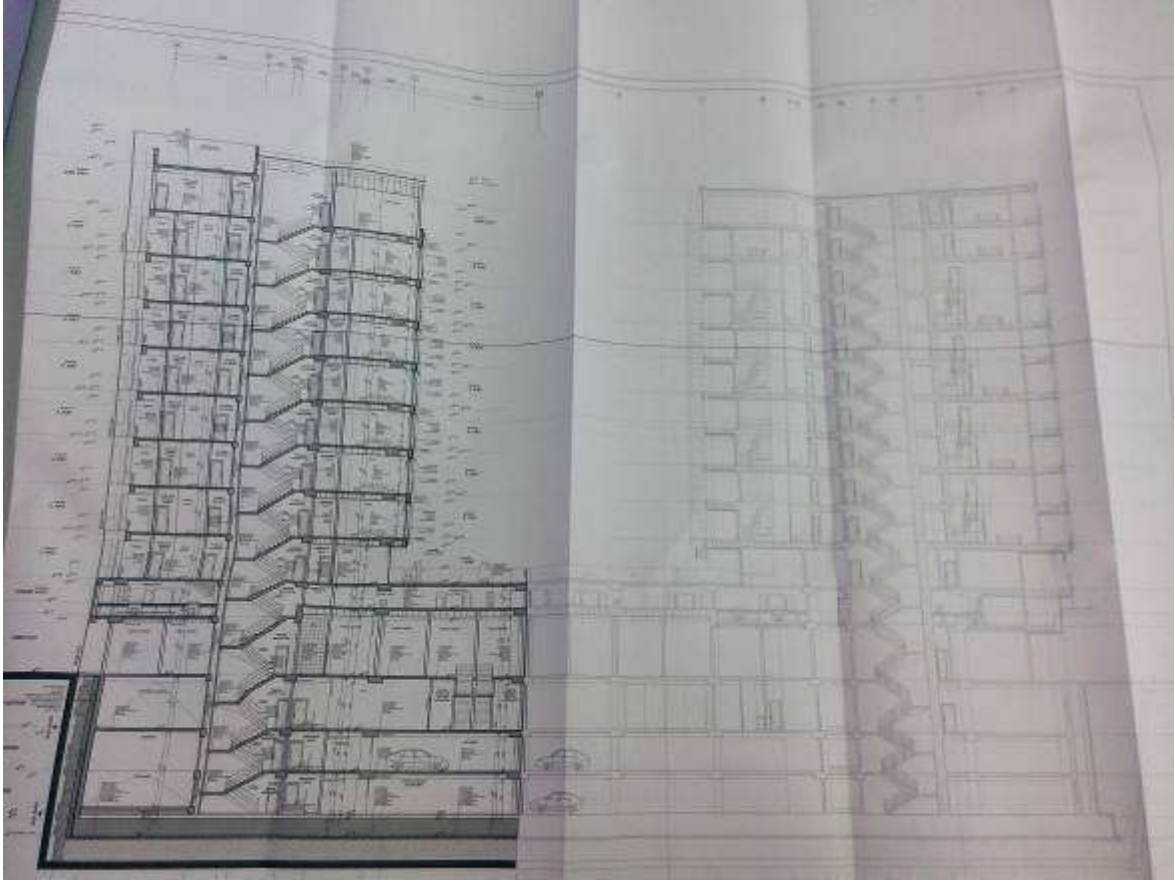


































Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 13:55:16	2014-28667	20140718-1187-F00606	15,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtfaki	Yüzölçüm	3298,40000 m²	
Zemin No	85727920	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. 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 / 1959	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtfaki Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	300000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat.B0/ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:46

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 13:55:47	2014-28668	20140718-1187-F00603	15,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtfaki	Yüzölçüm	3298,40000 m²	
Zemin No	85727921	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	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14960	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtfaki Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	300000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat.B0/ZEMİN 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:43

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 13:57:44	2014-28670	20140718-1187-F00501	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	3298,40000 m ²	
Zemin No	85727922	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	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat B/ZEMİN 3 notu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:43

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 13:58:15	2014-28672	20140718-1187-F00599	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtıfaki	Yüzölçüm	3298,40000 m ²	
Zemin No	85727925	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	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14962	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat B/ZEMİN 4 notu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:43

1



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 13:59:02	2014-28675	20140718-1187-F00596	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifakı	Yüzölçüm	3298,40000 m ²	
Zemin No	85727926	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	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
Ş/B/İ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan Yönetim Planı : 06/07/2014			11.07.2014 - 21305	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.7.2014 - 21305	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B/ZEMİN 5 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:43

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 13:59:39	2014-28677	20140718-1187-F00595	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifakı	Yüzölçüm	3298,40000 m ²	
Zemin No	85727927	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 5)	
İl / İlçe	ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI	Arsa Pay / Payda	45/31410	
Kurum Adı	Tepebaşı TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	İş Yeri----	
Mahalle / Köy Adı	ESKİBAĞLAR Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14964	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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	
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.7.2014 - 21305	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B/ZEMİN 6 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:42

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 14:00:13	2014-28679	20140718-1187-F00594	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtfaki	Yüzölçüm	3298,40000 m²	
Zemin No	85727928	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	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat.Bi/ZEMİN 7 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:34

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 14:00:38	2014-28681	20140718-1187-F00591	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katırtfaki	Yüzölçüm	3298,40000 m²	
Zemin No	85727929	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	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	150 / 14966	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat.Bi/ZEMİN 8 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

Rapor Tarihi / Saati : 18.07.2014 / 14:34

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.07.2014 14:01:06	2014-26682	20140718-1187-F00590	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifaki	Yüzölçüm	3298,40000 m ²	
Zemin No	85727930	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	3044 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	48 / 48	
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
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	1 / 1	Kat İrtifakı Tesisi - 11.7.2014 - 21305

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
AKBANK T.A.Ş.	30000000,00	1.0	27.12.2012 - 35097

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Tepebaşı TM ESKİBAĞLAR 3044 Ada 1 Parsel Blok/Giriş/Kat:B/ZEMİN 9 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT VE TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	27.12.2012 - 35097

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.



Nevzat Can
Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri

Yaser Güncüz
Yaser Güncüz
ŞPO Genel Başkanı

Belge Tarihi : 26.12.2007
Belge No : 003

